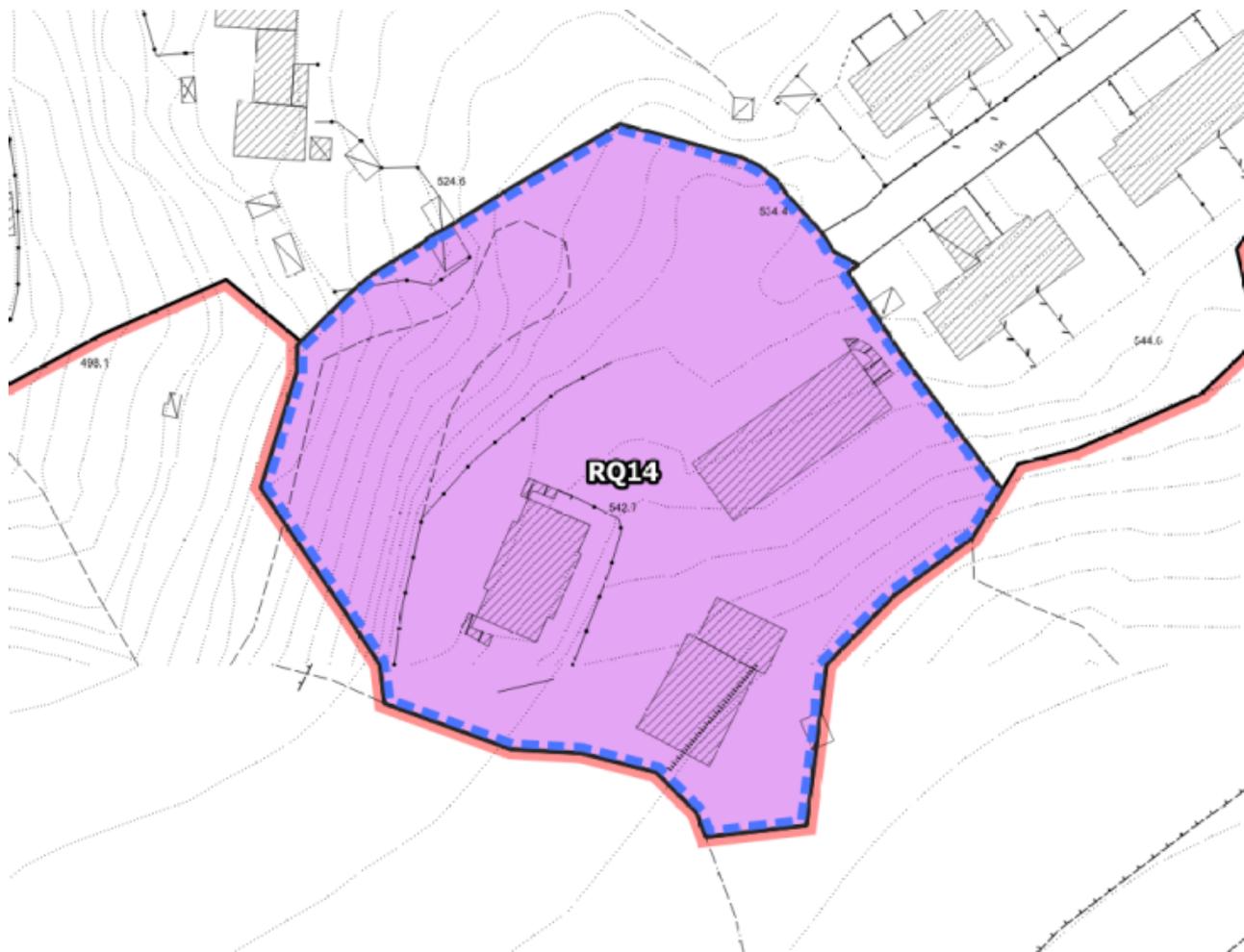


**UTOE 2** | Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 14** Loc. Tosi – Via Giovanni Milton



Scala 1:1.000

**PARAMETRI PRESCRITTIVI**

<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	6.178 mq
<b>CREDITO EDILIZIO</b>	Pari alla S.E. esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI**

**ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI**

 Area accentrato edificato	
---	--



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) recupero edilizio dei fabbricati esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, in relazione ai fabbricati attualmente esistente;
- b) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
- c) la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area originata da lottizzazione non conclusa nella località Tosi.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati alla data di entrata in vigore del P.O.) tramite la demolizione dei fabbricati esistenti interne al comparto. Tali fabbricati potranno essere ricostruire all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

I fabbricati potranno essere ricostruiti in loco attraverso apposito Piano di Recupero (P.d.R.), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, con una riduzione del 30% della SE esistente recuperata, a destinazione residenziale e con altezza del fronte (HF) massima pari a 6,5 ml.

È inoltre ammesso il recupero edilizio dei fabbricati esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, relativi alla S.E. attualmente esistente all'entrata in vigore del P.O.

**PRESCRIZIONI  
PROGETTUALI**

L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.O., con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

**MITIGAZIONI DELLE  
CRITICITA'  
AMBIENTALI E  
DELLE RISORSE  
(VAS QV1d  
ALLEGATO RA)**

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

**PRESCRIZIONI  
PIT-PPR**

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

La ricostruzione degli edifici in loco dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi presenti in loco. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto urbano, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva presente a sud del comparto, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

---