

UTOE 2

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 2 Loc. Tosi – S.P. 85 di Vallombrosa



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	697 mq
CREDITO EDILIZIO	Pari alla S.E. esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	
---	--

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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

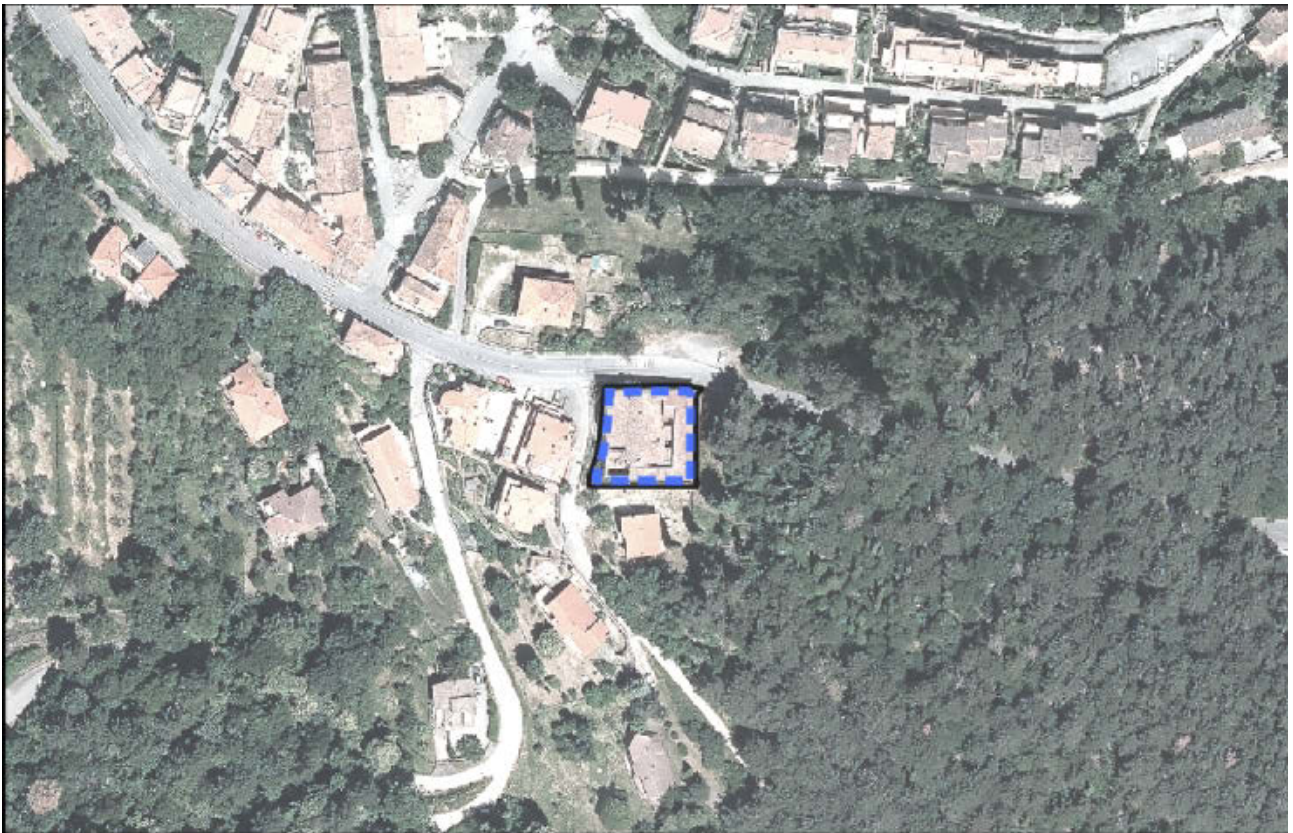


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

**STRUMENTO
D'ATTUAZIONE**

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

- a) Ristrutturazione edilizia conservativa dei fabbricati esistente;
- b) 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 posta nei pressi del tessuto storico di Tosi.

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

È ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa del fabbricato esistente.

**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 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

Il recupero 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 e la conservazione degli elementi più significativi della tipologia edilizia storica presente nella località. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto storicizzato, 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.11 – I parchi e le riserve nazionali o regionali (art. 142, c.1, lett.f, Codice)
-