

Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE E PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 92 e 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista e Coordinatore VAS

Dott. For. Fabrizio D'Aprile

Aspetti specialisti della Valutazione Ambientale Strategica

Piero Giunti

Sindaco

Andrea Così

Assessore all'urbanistica

Arch. Massimo Balsimelli

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti

*Garante dell'informazione e
della Partecipazione*



**All. D al Rapporto Ambientale
Schede di Valutazione**

Adottato con Del. C.C. n. del.
Approvato con Del. C.C. n. del.

Maggio 2023

1. LA PREMESSA	2
2. LA STRUTTURA	2
2.1. Le interazioni con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali.....	2
2.2. Le interazioni con le norme del Piano Paesaggistico Regionale	2
2.3. Gli effetti ambientali.....	3
2.4. Gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione	3
2.5. Le mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse	4
3. LE SCHEDE.....	5

Le parti in **blu sottolineato** sono relative alle integrazioni introdotte dei contributi ricevuti a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute (Delibera di Consiglio Comunale nr. 27 e nr. 28 del 23.03.2022) e delle risultanze della Conferenza Paesaggistica del 06.06.2022, 13.06.2022, 04.07.2022, 11.07.2022 e 17.11.2022. Le parti in **giallo barrato** sono state eliminate.

I **paragrafi in blu** sono stati integrati e/o /modificati.

1. LA PREMESSA

Le schede di Valutazione degli interventi di trasformazione costituiscono l'Allegato A al Rapporto Ambientale. Per ogni intervento del Piano Operativo state redatte delle specifiche schede di valutazione.

Le schede di valutazione sono state strutturate in maniera tale da fornire uno strumento conoscitivo, analitico e propositivo relativo a contenuti strategici ed ambientali delle aree di progetto in relazione agli elementi raccolti ed analizzati nel Rapporto Ambientale.

[Il percorso di formazione del Piano Operativo ha consentito di elaborare uno strumento urbanistico che garantisce la sostenibilità delle previsioni in esso contenute sotto il profilo paesaggistico ed ambientale comprensive di specifiche misure mitigative e compensative relative ad ogni singolo intervento.](#)

2. LA STRUTTURA

La scheda tipo è composta da due pagine: nella prima pagina sono stati inseriti i dati relativi alla localizzazione dell'intervento con gli estratti della cartografia del Piano Operativo e della foto aerea, i parametri urbanistici di progetto comprensivi della destinazione, la documentazione fotografica dell'area e le interazioni con gli elementi caratteristici dell'ambiente, le criticità ambientali e le interazioni con il Piano Paesaggistico Regionale.

Nella seconda pagina sono state inserite le stime del consumo delle risorse (abitanti insediabili, posti -letto turistico-ricettivi, fabbisogno idrico, abitanti equivalenti, produzione di rifiuti e consumi elettrici), gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione, le indicazioni relative alla mitigazione delle criticità ambientali e delle risorse ed in fine una sezione per le eventuali annotazioni.

2.1. Le interazioni con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Questa sezione analizza i rapporti (gradi di interazione) tra l'intervento previsto e le interazioni con gli elementi e le criticità ambientali che sono emersi nel Rapporto Ambientale.

Gli **elementi** individuati sono i seguenti:

1. Il contesto paesaggistico;
2. Le colture di pregio (oliveto e vigneto);
3. Le aree boscate;
4. Le aree edificate con rischio di marginalità;
5. La pericolosità geologica, sismica e idraulica

Agli elementi individuati nelle schede è stato attribuito un **grado di interazione**:

- ALTO, la previsione interessa direttamente l'elemento;
- MEDIO, la previsione interessa mediamente l'elemento;
- BASSO, la previsione ha un basso grado di interazione con l'elemento.

La sezione riporta quindi una **necessità di adeguamento**, cioè l'indicazione dell'importanza di opere e servizi che sono necessari ai fini della sostenibile attuazione della previsione.

2.2. Le interazioni con le norme del Piano Paesaggistico Regionale

Questa sezione analizza i rapporti (gradi di interazione) tra l'intervento previsto e le interazioni con le norme del Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) che sono state analizzate nel Rapporto Ambientale.

Le previsioni, nei confronti delle norme del Piano Paesaggistico, possono avere i seguenti gradi di interazione:

- ALTO, la previsione ha un rapporto diretto con quanto indicato nel PIT/PPR;
- MEDIO, la previsione ha un rapporto medio con quanto indicato nel PIT/PPR;
- BASSO, la previsione ha una lieve interazione con quanto indicato nel PIT/PPR;
- NESSUNO, la previsione non interferisce con quanto indicato nel PIT/PPR;

Anche in questo caso la sezione riporta una **necessità di adeguamento**, cioè l'indicazione dell'importanza di azioni necessarie ai fini della sostenibile attuazione della previsione.

2.3. Gli effetti ambientali

Questa sezione riporta la stima del consumo delle risorse relative all'attuazione dei singoli interventi analizzando gli **abitanti insediabili** (nr.), gli **abitanti equivalenti** (nr.), il **fabbisogno idrico** (mc/anno), la **produzione di RSU** (t/anno) suddivisa in rifiuti differenziali (diff.) e rifiuti indifferenziati (indif.), i **consumi elettrici** (MWh/anno) e i **reflui** da trattare (mc/anno).

La stima delle risorse è stata ottenuta utilizzando i dati raccolti nel capitolo 9 - "La valutazione degli effetti ambientali" del Rapporto Ambientale.

2.4. Gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione

In questa sezione si analizzano gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione e che sono stati suddivisi in:

- **EFFETTI AUSPICABILI POSITIVI**: dall'attuazione delle previsioni auspichiamo degli effetti positivi per le risorse ambientali, territoriali e paesaggistiche quali:
 - Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
 - Mantenimento delle attività agricole e recupero delle aree rurali di frangia abbandonate finalizzate alla salvaguardia del patrimonio territoriale territorio e della sua identità agro-paesaggistica;
 - Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio;
 - Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
 - Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
 - Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
 - Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
 - Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.
- **EFFETTI NON AUSPICABILI TENDENZIALMENTE-POTENZIALMENTE NEGATIVI**: sono effettivi tendenzialmente negativi che l'attuazione delle previsioni può produrre. Tali effetti possono comunque essere limitati o addirittura eliminati da specifici interventi di mitigazione. Sono stati individuati i seguenti aspetti:
 - Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche;
 - Creazione di nuovi fronti urbani;
 - Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
 - Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
 - Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili;
 - Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili;
 - Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo.
- **EFFETTI INEVITABILI CERTI**: l'attuazione della previsione provoca degli effetti sul territorio difficilmente eliminabili. Tuttavia, attraverso uno specifico monitoraggio ne è possibile la loro gestione. Il seguente elenco individua i principali effetti:

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati;
- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Diminuzione delle colture di pregio;
- Diminuzione delle aree boscate;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

2.5. Le mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

In questa sezione si individuano le opere e le iniziative necessarie a rendere sostenibile l'attuazione della previsione. Questo permette di ottenere un bilancio ambientale "in parità".

Di seguito vengono riportati i requisiti prescrittivi comuni agli interventi di trasformazione. Tali prescrizioni sono state inserite nelle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo. All'interno delle singole schede di valutazione sono state inserite le valutazioni circoscritte all'ambito sito-specifico connesse alle singole previsioni.

In linea generale valgono le seguenti mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse:

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
- Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.).
- Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
- Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.

All'interno delle "mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse" sono state inserite anche le PRESCRIZIONI PROGETTUALI, le INDICAZIONI PROGETTUALI e le PRESCRIZIONI DEL PIT-PPR come definite dalla Conferenza Paesaggistica.

3. LE SCHEDE

Il seguente elenco riporta le schede presenti nell'allegato.

Scheda normativa	Sistema insediativo	Nome scheda	Pagina
ID 1	Tosi	Via B. Berenson	9
ID 2	Tosi	S.P. 86 di Donnini	11
PUC 1	Tosi	Via di Taborra	13
AT 1	Tosi	Via di Taborra	15
RQ 1	Tosi	S.P. 85 di Vallombrosa	17
RQ 2	Tosi	S.P. 85 di Vallombrosa	19
RQ 14	Tosi	Via Giovanni Milton	21
ID 3	Donnini	Via Remo Sottili	23
PUC 2	Donnini	Via Claudio Monteverdi	25
PUC 3	Donnini	Via Antonello Martinelli	27
AT R 3	Donnini	S.P. 88 di S. Ellero	27
OP 1	Donnini	Via Guglielmo Marconi	29
ID 51	Saltino	Via Ludovico Ariosto	31
RQ 4	Saltino	S.P. 85 di Vallombrosa	33
ID 6	San Donato in Fronzano	Via Achille Grandi	35
ID 7	San Donato in Fronzano	Casa di Riposo Villa Poggio Adorno	37
ID 52	San Donato in Fronzano	Via Achille Grandi	39
PUC 4	San Donato in Fronzano	Via Giacomo Matteotti	39
PUC 5	San Donato in Fronzano	Via Ernesto Guevara	41
LL 1	San Donato in Fronzano	S.P. 86 di Donnini	45
LL 2	San Donato in Fronzano	S.P. 86 di Donnini	47
PUC 26	San Donato in Fronzano	S.P. 86 di Donnini	43
ID 8	Pietrapiana	Via di Sant'Agata	45
ID 9	Pietrapiana	Via Quaratesi	47
ID 53	Pietrapiana	Via Quaratesi	49
PUC 6	Pietrapiana	Via Carlo Cassola	51
PUC 23	Pietrapiana	Via del Morello	53
AT 4	Pietrapiana	Via di Sant'Agata	55
RQ 5	Pietrapiana	S.P. 86 di Donnini	57
OP 6	Pietrapiana	S.P. 86 di Donnini	59
ID 54	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	Via Poggio ai Giubbiani	61
ID 55	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	Via Poggio ai Giubbiani	63
ID 56	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	Via Poggio ai Giubbiani	65
ID 57	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	Via Poggio ai Giubbiani	67
AT 5	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	Via 8 Settembre	69
AT 6	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	S.P. 17 Alto Valdarno	71

Scheda normativa	Sistema insediativo	Nome scheda	Pagina
RQ 6	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	Poggio ai Giubbiani	73
RQ 7	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	Via Leonardo da Vinci	75
LL 3	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	Via Cristoforo Colombo	77
LL 4	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	S.P. 17 Alto Valdarno	79
ID 12	Montanino	Via Arturo Toscanini	81
ID 13	Montanino	Via Arturo Toscanini	83
ID 16	Montanino	Ponte Olivo	85
ID 17	Montanino	Ponte Olivo	87
PUC 8	Montanino	Via Giovanni Amendola Montanino	89
PUC 9	Montanino	Via Filippo Turati Montanino	91
LL 5	Montanino	Ponte Olivo	93
LL 6	Montanino	Ponte Olivo	95
RQ 16	Sant'Ellero	S.R. 69	97
ID 58	San Clemente	Via Giuseppe Verdi	99
PUC 10	San Clemente	S.R.69	101
LL 8	San Clemente	Via Giuseppe Verdi	103
ID 63	Leccio	Via XXV Aprile	105
ID 59 PUC 11	Leccio	Via Fratelli Bandiera	107
AT 7	Leccio	Via Benedetto Croce	109
RQ 8	Leccio	Via Ciro Menotti	111
RQ 9	Leccio	Fattoria Il Serraglio	113
AT 8	Ruota al Mandò	Via Sant'Anna di Stazzema	115
OP 2	Ruota al Mandò	Nuovo IDL Torricella	117
LL 9	Ruota al Mandò	Via Sant'Anna di Stazzema	119
ID 24	Ciliegi	Via di Cetina	121
AT 9	Ciliegi	Via Sandro Pertini	123
RQ 10	Ciliegi	Via dei Ciliegi	125
RQ 11	Ciliegi	Via dei Ciliegi	127
RQ 12	Ciliegi	Via dei Ciliegi	129
OP 7	Ciliegi	Via di Bruschetto	131
ID 25	Prulli	Piani della Rugginosa	133
ID 26	Prulli	Via Italo Svevo	135
AT 10	Prulli	Piani della Rugginosa	137
ID 29	Pian di Rona	Pian di Rona	139
AT 11	Pian di Rona	Pian di Rona	141
LL 10	Pian di Rona	Pian di Rona	143
LL 11	Pian di Rona	Via San Rocco	145
ID 60	Matassino	Via Viesca	147
ID 62	Matassino	Via Maria Montessori	149

Scheda normativa	Sistema insediativo	Nome scheda	Pagina
PUC 12	Matassino	Via del Popolo	151
PUC 13	Matassino	Via Papa Giovanni XXIII	153
PUC 14	Matassino	Via Nicola Pistelli	155
PUC 15	Matassino	Via Nicola Pistelli	157
AT-R 12	Matassino	Via Papa Giovanni XXIII	159
ID 31	Vaggio	S.P. 87	161
ID 32	Vaggio	Via P. Borsellino	163
ID 33	Vaggio	Via G. Falcone	165
ID 34	Vaggio	Via Alessandro Manzoni	167
ID 61	Vaggio	Via Filippo Turati	169
PUC 16	Vaggio	Via G. Falcone	171
PUC 17	Vaggio	S.P. 87	173
AT-R 13	Vaggio	Pianuglia	175
RQ 13	Vaggio	Via Torquato Tasso	177
OP 3	Vaggio	Via di Catigliano	179
ID 36	Olmo	Olmo	181
ID 37	Olmo	Olmo	183
LL 12	Olmo	Olmo	185
ID 38	Reggello	Il Prato della Signora	187
ID 39	Reggello	Via Pietro Nenni	189
ID 40	Reggello	Via Giotto	191
ID 41	Reggello	Via di Santa Tea	193
ID 42	Reggello	Via Nicola Sacco	195
ID 44	Reggello	Via di Trebani	197
PUC 18	Reggello	Via Pietro Nenni	199
PUC 19	Reggello	Via Pietro Nenni	201
PUC 20	Reggello	Via Pietro Nenni	203
PUC 21	Reggello	Via Dante Alighieri	205
PUC 24 RQ 17	Reggello	Via Brunetto Latini	207
PUC 25	Reggello	Via Paolo Bigazzi	209
AT 15	Reggello	Via Pietro Nenni	211
AT 16	Reggello	Piazza San Pietro	213
AT-R 17	Reggello	Via Guido Monaco	215
RQ 15	Reggello	S.P. 85 di Vallombrosa	217
OP 4	Reggello	Via Massimiliano Guerri	219
OP 9	Reggello	Via Massimiliano Guerri	221
OP 10	Reggello	Via Ignazio Silone	223
LL 13	Reggello	Via Paolo Bigazzi	225
ID 45	Territorio rurale	Loc. Le Campacce	225

Scheda normativa	Sistema insediativo	Nome scheda	Pagina
ID 46	Territorio rurale	Olmo	227
ID 47	Territorio rurale	Olmo	229
ID 49	Territorio rurale	Rio di Luce	233
ID 50	Territorio rurale	Cervo Bianco	231
AT 18	Territorio rurale	Ciliegi	233
OP 5	Territorio rurale	Cimitero di Pieve a Pitiana	235
OP 8	Territorio rurale	Canova	237
F8.1	Territorio rurale	Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Maddalena Foundation	239
F8.2	Territorio rurale	Cascina Vecchia, circolo A.N.S.P.I.	241
F8.4	Territorio rurale	Saltino – Il Vignale	243
F8.5	Territorio rurale	Loc. I Piani	245
F8.6	Territorio rurale	Maneggio San Giovenale	247
LL 7	Sant'Elero	S.R. 69	251

Monsummano Terme, ~~febbraio 2022~~ [maggio 2023](#)

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Tosi	ID 1
Nome scheda	Via B. Berenson	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza con il tessuto storico ed ambientale nel quale si inserisce l'intervento
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	12	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	657
Produzione RSU - t/anno:	4,7 diff - 2,1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Abitanti equivalenti - nr.:	14	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Il recupero in loco dei fabbricati dovrà avvenire nell'apposita area indicata come Area accentrato edificato, il più possibile a ridosso del margine sud del comparto, in linea e continuità con il tessuto edilizio esistente, al fine di mantenere inalterato il disegno del tessuto storico della località.

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).

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo a Via B. Berenson, costituendo così un medesimo disegno urbano con il tessuto insediativo esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti. Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico nel quale l'intervento è inserito. A tal fine, i nuovi interventi edilizi dovranno essere coerenti con il tessuto sopracitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: 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.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Tosi	ID 2
Nome scheda	S.P. 86 di Donnini	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREE BOScate	Tutela dell'area boscata posta a monte dell'intervento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	1,1 diff - 0,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, il più possibile a ridosso del margine nord del comparto, al fine di tutelare le aree boscate al confine sud del lotto. L'intervento non dovrà interferire con l'area boscata posta a sud del comparto, individuata come area Verde Privato (Vpr), tutelando la vegetazione ad alto fusto.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo alla S.P. 86, costituendo così un medesimo disegno urbano con il tessuto insediativo esistente posto lungo la viabilità.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico nel quale l'intervento è inserito. A tal fine, i nuovi interventi edilizi dovranno essere coerenti con il tessuto sopraccitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto.

PRESCRIZIONIPIT-PPR: 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.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Tosi	PUC 1
Nome scheda	Via di Taborra	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
575

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREA EDIFICATA MARGINALE	Corretta progettazione degli interventi in relazione al contesto paesaggistico
AREE BOSCADE	Tutela dell'area boscata posta a valle dell'intervento
ASPETTI GEOMORFOLOGICI	Corretta progettazione degli interventi

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli presenti nell'area d'intervento.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	14	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	767
Produzione RSU - t/anno:	5,5 diff - 2,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	15,4
Abitanti equivalenti - nr.:	16	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo. Dovranno essere tutelati i margini nord e sud dell'intervento, corrispondenti alle aree Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato in linea con il tessuto insediativo esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Dovrà inoltre essere tutelata l'area boscata posta a sud del comparto (corrispondente in parte all'area a Verde Privato) entro la quale non è ammessa alcun tipo di trasformazione sia edilizia che pertinenziale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto. Dovrà essere preservato il limite di bosco a sud tutelando la vegetazione ad alto fusto.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione 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 rispetto al tessuto esistente. 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. L'area a verde privato a nord del comparto dovrà essere caratterizzata da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. 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.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	20	Fabbisogno idrico - mc/anno:	1.095
Produzione RSU - t/anno:	7,9 diff - 3,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	22,0
Abitanti equivalenti - nr.:	23	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, e integrato con opere verdi che consentano il loro corretto inserimento nel contesto, senza allo stesso tempo compromettere l'integrità della percezione visiva verso le emergenze storico-architettoniche e naturalistiche del tessuto storico limitrofo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto a nord del comparto. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopraccitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto, richiamando quelle del tessuto storicizzato e integrandosi con esso. La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente. Non è ammessa nuova edificazione nell'area Verde Privato (Vpr), al fine di tutelare il tessuto storico esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento rispetto al tessuto storicizzato. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà garantire la tutela delle visuali verso il tessuto storico. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovranno essere tutelate le visuali verso il tessuto storico per la tutela del tessuto insediativo di matrice storica esistente.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione 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 rispetto al tessuto storicizzato esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto urbano e del tessuto storicizzato, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico. La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione c) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree libere interne al comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Tosi	RQ 1
Nome scheda	S.P. 85 di Vallombrosa	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
-	-
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	<i>Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa"</i>

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	9	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	479
Produzione RSU - t/anno:	<i>3,5 diff - 1,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	9,6
Abitanti equivalenti - nr.:	10	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili

-

-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

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

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: 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).

PRESCRIZIONI PIT-PPR: 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.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Tosi	RQ 2
Nome scheda	S.P. 85 di Vallombrosa	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
AREE BOScate	Particolare attenzione ai rapporti con l'area boscata adiacente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	30	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.615
Produzione RSU - t/anno:	11,7 diff - 5,2 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	32,5
Abitanti equivalenti - nr.:	34	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Creazione di nuovi fronti urbani

-

-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

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

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: 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).

PRESCRIZIONI PIT-PPR: 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.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Tosi	RQ 14
Nome scheda	Via Giovanni Milton	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREE BOScate	Tutela dell'area boscata posta a valle dell'intervento
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni della "Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa" e "I territori coperti da foreste e da

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse			
Abitanti insediabili - nr.:	39	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	2.108
Produzione RSU - t/anno:	15,2 diff - 6,7 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	42,4
Abitanti equivalenti - nr.:	44	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili

-

-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

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

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: 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).

PRESCRIZIONI PIT-PPR: 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. 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.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Donnini	ID 3
Nome scheda	Via Remo Sottili	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori contermini ai laghi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	6	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	315
Produzione RSU - t/anno:	<i>2,3 diff - 1,0 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,3
Abitanti equivalenti - nr.:	7	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo in modo da dare una chiusura e disegno al margine urbano. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in prossimità della viabilità esistente al fine di mantenere ineditato il margine ovest del comparto e garantendo la tutela del corridoio verso il territorio aperto. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione non dovrà compromettere l'assetto idrogeologico dell'area, salvaguardando le eventuali opere di sistemazione idraulico agrarie presenti, e non dovrà compromettere i varchi e le visuali panoramiche verso il territorio rurale, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Donnini	PUC 2
Nome scheda	Via Claudio Monteverdi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
460

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
COLTURE DI PREGIO	Compensazione delle colture di pregio in aree limitrofe
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo " I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua ".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	12	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	657
Produzione RSU - t/anno:	4,7 diff - 2,1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Abitanti equivalenti - nr.:	13	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-

Effetti certi

- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente a sud del comparto. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord del comparto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione c) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. L'area a verde privato e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Donnini	PUC 3
Nome scheda	Via Antonello Martinelli	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
345

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
COLTURE DI PREGIO	Compensazione delle colture di pregio in aree limitrofe
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua" e "I territori contermini ai laghi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	9	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	493
Produzione RSU - t/anno:	<i>3,3 diff - 1,6 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	9,9
Abitanti equivalenti - nr.:	10	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-

Effetti certi

- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente a sud e ad est del comparto. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione non dovrà compromettere l'assetto idrogeologico dell'area, salvaguardando le eventuali opere di sistemazione idraulico agrarie presenti, e non dovrà compromettere i varchi e le visuali panoramiche verso il territorio rurale, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione c) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. L'area a verde privato e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Donnini	OP 1
Nome scheda	Via Guglielmo Marconi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Opera pubblica

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e con il lago
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori contermini ai laghi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Mantenimento delle attività agricole e recupero delle aree rurali di frangia abbandonate finalizzate alla salvaguardia del patrimonio territoriale e della sua identità agro-paesaggistica
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi elettrici

-

-

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree e spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo. L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI: Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone, impiegando le più moderne tecnologie di realizzazione riducendo al minimo l'impatto visivo dell'infrastruttura.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: Il tracciato viario non dovrà compromettere i caratteri morfologici ed ecosistemici dell'area perilacuale, con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico della nuova infrastruttura, in accordo alla prescrizione b) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

UTOE	1 - La Montagna del Pratomagno	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Saltino	ID 51
Nome scheda	Via Ludovico Ariosto	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
172,76

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la montagna
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto storico nel quale si inserisce l'intervento
ASPETTI GEOMORFOLOGICI	Particolare attenzione al versante

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zona panoramica Saltino – Vallombrosa"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	4	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	236
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,7 diff - 0,8 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	4,8
Abitanti equivalenti - nr.:	5	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

[PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI: Il progetto dovrà essere conforme a quanto approvato dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata \(Aut. n.9 del 05/06/2019\).](#)

[PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al tessuto esistente. 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.](#)

UTOE	1 - La Montagna del Pratomagno	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Saltino	RQ 4
Nome scheda	S.P. 85 di Vallombrosa	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Turistico - ricettivo e/o Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto edilizio nel quale si inserisce l'intervento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la montagna
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zona panoramica Saltino – Vallombrosa"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.702
Produzione RSU - t/anno:	11,5 diff - 5,1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	48,1
Abitanti equivalenti - nr.:	29	Posti letto - nr.:	58

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

[PRESCRIZIONI PIT-PPR: Il recupero degli edifici in loco dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953, 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.](#)

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	San Donato in Fronsano	ID 6
Nome scheda	Via Achille Grandi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

460

Destinazione:

Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
AREA EDIFICATA MARGINALE	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	Tutela dei terrazzamenti e degli oliveti. La progettazione edilizia dovrà garantire dei corridoi visivi aperti verso la collina e la montagna.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	12	Fabbisogno idrico - mc/anno:	630
Produzione RSU - t/anno:	4,5 diff - 2,0 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	12,7
Abitanti equivalenti - nr.:	13	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentrato edificato, il più possibile a ridosso del margine nord-est del comparto, al fine di compattare la nuova edificazione con il tessuto insediativo esistente e garantire un corretto disegno del margine urbano. Dovranno essere tutelati i terrazzamenti e l'oliveta esistente presenti nell'area Verde Privato (Vpr), compensando le eventuali piantumazioni ridotte, al fine di garantire una corretta transizione tra il sistema insediativo e il territorio rurale valorizzandone così il ruolo di cerniera tra gli stessi. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo a Via A. Grandi, costituendo così un medesimo disegno urbano con il tessuto insediativo esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali verso la valle.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	San Donato in Fronzano	ID 7
Nome scheda	Casa di Riposo Villa Poggio Adorno	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.000

Destinazione:
Attrezzature collettive

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Rispetto dei caratteri storico, tipologici e testimoniali del contesto di riferimento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	834
Produzione RSU - t/anno:	5,6 diff - 2,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	23,6
Abitanti equivalenti - nr.:	14	Posti letto - nr.:	29

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile l'ampliamento con la struttura esistente secondo un disegno organico coerente con l'andamento morfologico del terreno. Dovranno essere tutelati i terrazzamenti e l'oliveta esistente presenti nell'area Verde Privato (Vpr), compensando le eventuali piantumazioni ridotte, al fine di garantire una corretta transizione tra il sistema insediativo e il territorio rurale valorizzandone così il ruolo di cerniera tra gli stessi. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'intervento dovrà integrarsi con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli. Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario assieme al fabbricato principale esistente, valorizzando il ruolo di cerniera con il territorio rurale. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente rispettando la morfologia del terreno, tutelando i terrazzamenti esistenti, secondo un progetto coerente con la morfologia del terreno e la struttura specialistica esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale alle nuove strutture in ampliamento dovrà avvenire preferibilmente dall'accesso esistente alla struttura principale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	San Donato in Fronzano	PUC 4
Nome scheda	Via Giacomo Matteotti	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

345

Destinazione:

Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	9	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	493
Produzione RSU - t/anno:	<i>3,6 diff - 1,6 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	9,9
Abitanti equivalenti - nr.:	10	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico. L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Dovrà essere tutelato il margine dell'intervento riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente attorno al comparto. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente o dal parcheggio pubblico di progetto.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	San Donato in Fronsano	PUC 5
Nome scheda	Via Ernesto Guevara	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
575

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
AREA EDIFICATA MARGINALE	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
CONTESTO PAESAGGISTICO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	14	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	767
Produzione RSU - t/anno:	5,5 diff - 2,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	15,4
Abitanti equivalenti - nr.:	16	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche
- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentrato edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente attorno al comparto.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovrà essere tutelato il percorso storico presente al confine sud del comparto, mantenendolo inalterato.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	San Donato in Fronzano	PUC 26
Nome scheda	S.P. 86 di Donnini	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
750

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
AREA EDIFICATA MARGINALE	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	<u>19</u>	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	<u>1.040</u>
Produzione RSU - t/anno:	<u>7,5 diff - 3,3 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>20,9</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>21</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita aree libere indicate come Area accentrato edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità pubblica di progetto.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Pietrapiana	ID 8
Nome scheda	Via di Sant'Agata	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,1 diff - 0,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Pietrapiana	ID 9
Nome scheda	Via Quaratesi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	6	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	315
Produzione RSU - t/anno:	2,3 diff - 1,0 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,3
Abitanti equivalenti - nr.:	7	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione 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 rispetto al tessuto esistente. 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.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Pietrapiana	ID 53
Nome scheda	Via Quaratesi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,1 diff - 0,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Pietrapiana	PUC 6
Nome scheda	Via Carlo Cassola	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
345

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	9	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	493
Produzione RSU - t/anno:	<i>3,6 diff - 1,6 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	9,9
Abitanti equivalenti - nr.:	10	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico. L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe. Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti o dal parcheggio pubblico di progetto.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione 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 rispetto al tessuto esistente. 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.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Pietrapiana	PUC 23
Nome scheda	Via del Morello	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
460

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	12	Fabbisogno idrico - mc/anno:	657
Produzione RSU - t/anno:	4,7 diff - 2,1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Abitanti equivalenti - nr.:	13	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Dovrà essere tutelato il margine nord-ovest dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti o dal parcheggio pubblico di progetto.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Pietrapiana	AT 4
Nome scheda	Via di Sant'Agata	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.150 di cui 575 di edilizia convenz.

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
AREA EDIFICATA MARGINALE	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	29	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.588
Produzione RSU - t/anno:	11,5 diff - 5,1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	31,9
Abitanti equivalenti - nr.:	33	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

-

Effetti certi

- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, compattezza l'edificazione con il tessuto urbano esistente, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano. Dovrà essere tutelato il margine sud-ovest dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord-est con il tessuto insediativo esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattezza la nuova edificazione e riducendo lo sfrangiamento del tessuto insediativo verso il margine urbano. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente, e/o dall'area a parcheggio pubblico (PP2) di progetto. Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Pietrapiana	RQ 5
Nome scheda	S.P. 86 di Donnini	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREA EDIFICATA MARGINALE	Particolare attenzione ai rapporti con la montagna
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	46	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	2.498
Produzione RSU - t/anno:	18 diff - 8 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	50,2
Abitanti equivalenti - nr.:	52	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani

-

-

-

-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

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

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: 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).

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Pietrapiana	OP 6
Nome scheda	S.P. 86 di Donnini	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Opera pubblica

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la montagna
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di tecniche di ingegneria ambientale che mitighino l'inserimento dell'opera pubblica nel contesto paesaggistico di riferimento.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

Effetti certi

- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)

-

-

-

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	ID 54
Nome scheda	Via Poggio ai Giubbiani	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,1 diff - 0,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	ID 55
Nome scheda	Via Poggio ai Giubbiani	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,1 diff - 0,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	ID 56
Nome scheda	Via Poggio ai Giubbiani	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto storico nel quale si inserisce l'intervento

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,1 diff - 0,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	ID 57
Nome scheda	Via Poggio ai Giubbiani	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,1 diff - 0,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	AT 5
Nome scheda	Via 8 Settembre	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.035

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	26	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.424
Produzione RSU - t/anno:	10,3 diff - 4,6 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	28,6
Abitanti equivalenti - nr.:	30	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano assieme alle aree pubbliche di progetto. Dovrà essere tutelato il margine sud-est dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord-ovest con il tessuto insediativo esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e riducendo lo sfrangiamento del tessuto insediativo verso il margine urbano. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente e/o di progetto. Dovranno essere tutelato il muro in pietra esistente nella parte ovest del comparto, a contatto con il tessuto storico della località.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	AT 6
Nome scheda	S.P. 17 Alto Valdarno	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
805

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
AREA EDIFICATA MARGINALE	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	20	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.095
Produzione RSU - t/anno:	7,9 diff - 3,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	22,0
Abitanti equivalenti - nr.:	23	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico. L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano assieme alle aree pubbliche di progetto.

Dovrà essere tutelato il margine sud-est dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord-ovest con il tessuto insediativo esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e riducendo lo sfrangiamento del tessuto insediativo verso il margine urbano. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	RQ 6
Nome scheda	Poggio ai Giubbiani	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREA EDIFICATA MARGINALE	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse			
Abitanti insediabili - nr.:	<u>44</u>	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	<u>2.409</u>
Produzione RSU - t/anno:	<u>17,4 diff - 7,7 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>48,4</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>50</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di elementi incongrui
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani

-

-

-

-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

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

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: 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).

PRESCRIZIONI PIT-PPR: Gli interventi edilizi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente a ovest del comparto, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificare i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	RQ 7
Nome scheda	Via Leonardo da Vinci	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	32	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.725
Produzione RSU - t/anno:	<i>12,4 diff - 5,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	34,7
Abitanti equivalenti - nr.:	36	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di elementi incongrui
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

[Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.](#)

[PRESCRIZIONI PROGETTUALI: 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 \(spazi pubblici\).](#)

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	LL 3
Nome scheda	Via Cristoforo Colombo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
860

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREA EDIFICATA MARGINALE	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse			
Abitanti insediabili - nr.:	<u>22</u>	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	<u>1.177</u>
Produzione RSU - t/anno:	<u>8,5 diff - 3,8 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>23,7</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>25</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine nord dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato in linea con il tessuto insediativo esistente. Dovrà essere tutelato il margine dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto al contesto in cui si inserisce l'intervento. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti. Dovrà essere preservato il limite di bosco a sud tutelando la vegetazione ad alto fusto.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Cancelli - Poggio ai Giubbiani	LL 4
Nome scheda	S.P. 17 Alto Valdarno	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.150

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREA EDIFICATA MARGINALE	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	29	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.574
Produzione RSU - t/anno:	<i>11,4 diff - 5,0 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	31,6
Abitanti equivalenti - nr.:	33	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto al contesto in cui si inserisce l'intervento. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Montanino	ID 12
Nome scheda	Via Arturo Toscanini	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le balze
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,1 diff - 0,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva e vegetazione ripariale 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.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Montanino	ID 13
Nome scheda	Via Arturo Toscanini	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,1 diff - 0,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Montanino	ID 16
Nome scheda	Ponte Olivo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
500

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
AREA EDIFICATA MARGINALE	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	205
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	31,5
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in in prossimità della viabilità esistente al fine di evitare eccessive alterazioni morfologiche dei terreni.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale e le balze.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA ID 17
Sistema insediativo	Montanino	
Nome scheda	Ponte Olivo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
800

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	328
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	50,4
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire dal piazzale dell'attività esistente.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in in prossimità del piazzale dell'attività esistente.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Montanino	PUC 8
Nome scheda	Via Giovanni Amendola Montanino	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
575

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le aree boscate
AREA EDIFICATA MARGINALE	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	14	Fabbisogno idrico - mc/anno:	767
Produzione RSU - t/anno:	5,5 diff - 2,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	15,4
Abitanti equivalenti - nr.:	16	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, e integrato con opere verdi che consentano il loro corretto inserimento nel contesto.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

Dovrà essere tutelato il margine sud-ovest dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà garantire la tutela delle visuali verso il territorio aperto. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente e/o dal parcheggio pubblico di previsione.

Dovrà essere tutelato il corridoio visivo verso il territorio rurale.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva presente a ovest 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.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Montanino	PUC 9
Nome scheda	Via Filippo Turati Montanino	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
575

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le balze
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	14	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	767
Produzione RSU - t/anno:	5,5 diff - 2,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	15,4
Abitanti equivalenti - nr.:	16	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, e integrato con opere verdi che consentano il loro corretto inserimento nel contesto.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come Area accentrato edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

Dovrà essere tutelato il margine est dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà garantire la tutela delle visuali verso il territorio aperto e le balze. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente e/o dal parcheggio pubblico esistente. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo verso il territorio rurale.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Montanino	LL 5
Nome scheda	Ponte Olivo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
2.100

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le balze
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	861
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	132,3
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea e parallelo con la viabilità esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità pubblica esistente. Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale e le balze.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Montanino	LL 6
Nome scheda	Ponte Olivo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.900

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le balze
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	779
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	119,7
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea e parallelo con la viabilità esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità pubblica esistente. Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale e le balze.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Sant'Ellero	RQ 16
Nome scheda	S.R. 69	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
2.000

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbisogno idrico - mc/anno:	820
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	126
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Mantenimento delle attività agricole e recupero delle aree rurali di frangia abbandonate finalizzate alla salvaguardia del patrimonio territoriale e della sua identità agro-paesaggistica
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione e/o la ricostruzione degli eventuali fabbricati demoliti dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentrato edificato, limitandosi alla radura fronte strada, attuando interventi coerenti con la compagine esistente e riqualificanti del contesto, secondo un disegno organico che preveda contestualmente la riqualificazione dell'attuale area produttiva ed un corretto inserimento degli edifici rispetto al paesaggio fluviale limitrofo. Dovrà essere tutelato il margine a contatto con il territorio urbanizzato, riprogettando il comparto artigianale-produttivo anche con la previsione di aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra l'area artigianale e il contesto fluviale. In particolare dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruizione dell'ambito di pertinenza fluviale, mantenendo le aree verdi ecologiche, e il recupero dei percorsi esistenti, al fine di migliorare e favorire la fruizione del corso d'acqua. In fase di elaborazione del Piano di Recupero dovranno essere prodotti appositi elaborati che dimostrino la compatibilità paesaggistica dell'intervento, con particolare riferimento agli impatti visivi che il progetto edificatorio avrà sul contesto. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: Il nuovi edifici e il recupero dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo e la viabilità esistente, secondo un disegno organico dell'intera area. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

Dovranno essere mantenuti opportuni varchi inedificati tra gli edifici per tutelare le visuali verso il paesaggio fluviale.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione c) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. L'area a verde privato e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. Dovrà essere integrata 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.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	San Clemente	ID 58
Nome scheda	Via Giuseppe Verdi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
345

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	<u>9</u>	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	<u>472</u>
Produzione RSU - t/anno:	<u>3,4 diff - 1,5 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>9,5</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>10</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	San Clemente	PUC 10
Nome scheda	S.R.69	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
805

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con il fondovalle dell'Arno
AREA EDIFICATA MARGINALE	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	20	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.095
Produzione RSU - t/anno:	7,9 diff - 3,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	22,0
Abitanti equivalenti - nr.:	23	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità di progetto.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	San Clemente	LL 8
Nome scheda	Via Giuseppe Verdi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
2.245

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con il fondovalle dell'Arno
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua" e "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	56	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	3.073
Produzione RSU - t/anno:	22,2 diff - 9,8 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	61,7
Abitanti equivalenti - nr.:	64	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto al contesto in cui si inserisce l'intervento. Nello specifico l'intervento dovrà prevedere opportune soluzioni fruibili della piazzetta interna esistente attorno alla quale si sviluppa il progetto, tramite anche soluzioni di arredo urbano che garantiscano la continuità dell'area pubblica e la permeabilità pedonale dell'area.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: L'area a verde privato e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, 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.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Leccio	ID 63
Nome scheda	Via XXV Aprile	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari

Destinazione:
Artigianale - Commerciale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Recupero dei camini storici
CONTESTO INSEDIATIVO	Mantenimento dell'accesso esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio

- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

-

-

-

-

-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici

- Aumento dei consumi elettrici

- Aumento della produzione dei rifiuti

-

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere recuperato l'edificio esistente interrato secondo quanto disposto dalle categorie di intervento Restauro e Manutenzione Ordinaria, senza in alcun modo alterare la struttura esistente nonché le sue caratteristiche storico-patrimoniali. Non è ammesso alcun tipo di ampliamento o alterazione dell'involucro esterno del fabbricato interrato e nemmeno movimenti di terra che possono comprometterne l'integrità, la fisionomia o la struttura.

Dovranno essere tutelati, recuperati e restaurati i camini presenti nell'area a Verde Privato (Vpr).

Non è ammessa alcuna nuova edificazione nell'area posta lungo Via XXV Aprile la quale dovrà essere mantenuta a Verde Privato (Vpr) e permeabile.

INDICAZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere mantenuto l'accesso esistente da Via Fratelli Bandiera, attuale porta di ingresso alla cantina.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Leccio	PUC 11
Nome scheda	Via Fratelli Bandiera	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina ed il parco si Sammezzano
COLTURE DI PREGIO	Tutela del vigneto con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto edilizio esistente

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	6	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	315
Produzione RSU - t/anno:	<i>2,3 diff - 1,0 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,3
Abitanti equivalenti - nr.:	7	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

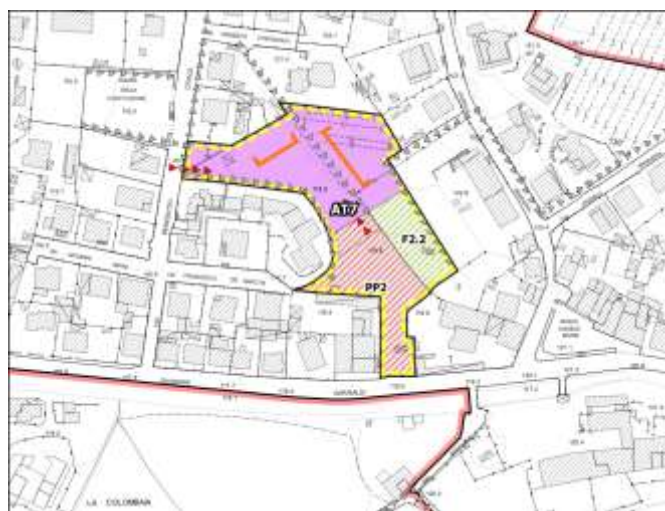
PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo, prediligendo edifici a due piani al fine di ridurre l'occupazione di suolo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo verso il territorio rurale e verso il cantinone dalla viabilità esistente che si innesta su via Fratelli Bandiera.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Leccio	AT 7
Nome scheda	Via Benedetto Croce	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.150

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	29	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.588
Produzione RSU - t/anno:	11,5 diff - 5,1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	31,9
Abitanti equivalenti - nr.:	33	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

[Le aree a parcheggio \(pubbliche e non\) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.](#)

[PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.](#)

[Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.](#)

[INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e mantenendo i percorsi pedonali dell'area.](#)

[L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente, e/o dall'area a parcheggio pubblico \(PP2\) di progetto.](#)

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Leccio	RQ 8
Nome scheda	Via Ciro Menotti	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto storico nel quale si inserisce l'intervento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina ed il fondovalle dell'Arno
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	26	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.417
Produzione RSU - t/anno:	<i>10,2 diff - 4,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	28,5
Abitanti equivalenti - nr.:	30	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

[Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.](#)

[PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto in adiacenza del comparto di recupero. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopraccitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.](#)

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Leccio	RQ 9
Nome scheda	Fattoria Il Serraglio	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
3.433 mq recupero - Turistico-ricettivo 500 mq

Destinazione:
Turistico - ricettivo alberghiero

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto storico nel quale si inserisce l'intervento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina ed il fondovalle dell'Arno
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	3.281
Produzione RSU - t/anno:	22,2 diff - 9,8 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	92,7
Abitanti equivalenti - nr.:	56	Posti letto - nr.:	112

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

-

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

[Le aree a parcheggio \(pubbliche e non\) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.](#)

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Ruota al Mandò	AT 8
Nome scheda	Via Sant'Anna di Stazzema	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
18.000

Destinazione:
Produttivo - commerciale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con il fondovalle dell'Arno
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Verifica della classificazione acustica in relazione alle destinazioni di progetto
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Corretta progettazione degli interventi nel rispetto della normativa idraulica

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli " I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	7.379
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	1.134
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili

- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati

- Aumento dei consumi idrici

- Aumento del carico depurativo

- Aumento dei consumi elettrici

- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Non è ammessa l'edificazione all'interno dell'area vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c1, lett. c), D.Lgs. 42/2004. La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente lungo Via Sant'Anna di Stazzema, nelle apposite aree indicate come Area accentrato edificato poste al di fuori della fascia di rispetto del depuratore di previsione (QP2), secondo un disegno organico e unitario dell'intera area seguendo il modello APEA, così da compattare il tessuto produttivo, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale. L'altezza dei nuovi edifici non dovrà superare lo skyline degli edifici esistenti posti lungo Via Sant'Anna di Stazzema. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il Fiume Arno. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali e anti-rumore, con funzione di mascheramento e di filtro tra l'area produttiva e l'ambito rurale. Al fine di garantire la tutela dell'ambito ambientale-paesaggistico del Fiume Arno e del corso d'acqua posto a sud del comparto, dovrà essere mantenuta una apposita fascia di rispetto di inedificabilità, identificata con la sigla Verde Privato (Vpr), verso questi due elementi naturali, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea e parallelo con la piattaforma produttiva-commerciale esistente, secondo un disegno organico dell'area, intervallando gli edifici con appositi spazi verdi permeabili e utilizzo di alberature con funzione di filtro ecologico, secondo i principi delle aree APEA. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione c) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. L'area a verde privato e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Ruota al Mandò	OP 2
Nome scheda	Nuovo IDL Torricella	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

Da definire in sede di progetto di opera pubblica

Destinazione:

Impianto tecnologico - depuratore

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Corretta progettazione degli interventi nel rispetto della normativa idraulica
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con il fiume Arno
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Verifica della classificazione acustica in relazione alle destinazioni di progetto

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi" e "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

-

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati

-

-

-

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

[PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI: L'individuazione dell'intervento dovrà essere coerente con le indicazioni di cui al comma 4 dell'art. 10 delle N.A. del PTCP della Provincia di Firenze, ed ai criteri di localizzazione e le direttive formulate al par. 2.1.5 del Titolo II dello Statuto del Territorio del medesimo PTCP.](#)

[PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione c\) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.](#)

[L'area a verde privato e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a\) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.](#)

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Ruota al Mandò	LL 9
Nome scheda	Via Sant'Anna di Stazzema	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
2.000

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e con il fondovalle dell'Arno
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	820
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	126
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto alla piattaforma produttiva esistente.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo secondo un disegno organico con la piattaforma produttiva esistente.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA ID 24
Sistema insediativo	Ciliegi	
Nome scheda	Via di Cetina	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
345

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	9	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	472
Produzione RSU - t/anno:	<i>3,4 diff - 1,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	9,5
Abitanti equivalenti - nr.:	10	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

Dovrà essere tutelato il margine nord dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Ciliegi	AT 9
Nome scheda	Via Sandro Pertini	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.500

Destinazione:
Commerciale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con il fondovalle dell'Arno
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto storico nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zone ai lati dell'Autostrada del Sole"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
-
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Dovranno essere previste apposite schermature vegetali che abbiano funzione di filtro e mascheramento tra il tessuto residenziale e la previsione commerciale oggetto di Scheda Norma. Dovranno essere mantenuta una altezza moderata delle nuove volumetrie, coerentemente con i parametri assegnati dalla Scheda Norma, al fine di preservare eventuali con visivi da e verso l'Autostrada del Sole. La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentrato edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano. Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con le nuove aree pubbliche di previsione del comparto. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità di progetto.

Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.
PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei con e bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenti inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Ciliegi	RQ 10
Nome scheda	Via dei Ciliegi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Produttivo - commerciale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli presenti nell'area d'intervento.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	160
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	24,6
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

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

PRESCRIZIONI PIT-PPR: Il recupero dei fabbricati dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere riqualificate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico. Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Non dovrà essere compromettere la vegetazione boschiva presente a sud-ovest del comparto, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificare i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Ciliegi	RQ 11
Nome scheda	Via dei Ciliegi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Produttivo - commerciale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli presenti nell'area d'intervento.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	102
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	15,8
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di elementi incongrui
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
-
-
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

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

PRESCRIZIONI PIT-PPR: Il recupero dei fabbricati dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenti inoltre dovranno essere riqualificate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Ciliegi	RQ 12
Nome scheda	Via dei Ciliegi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Commerciale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli presenti nell'area d'intervento.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani

-

-

-

-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

[Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.](#)

[PRESCRIZIONI PIT-PPR: Il recupero dei fabbricati dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei con i bersagli visivi \(fondali, panorama e skylines\) verso il territorio rurale. Le aree pertinenti inoltre dovranno essere riqualificate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.](#)

UTOE	1 - La Montagna del Pratomagno	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Ciliegi	OP 7
Nome scheda	Via di Bruschetto	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Opera pubblica

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e con il fondovalle dell'Arno
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli "Zone ai lati dell'Autostrada del Sole" e "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati

-

-

-

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere integrata la vegetazione posta nei bordi di contatto con il territorio rurale, in modo da garantire una fascia di filtro tra l'intervento e l'ambito rurale.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: Le aree pubbliche dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico "D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole".

Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva presente nel 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.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Prulli	ID 25
Nome scheda	Piani della Rugginosa	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
4.500

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto storico nel quale si inserisce l'intervento
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zone ai lati dell'Autostrada del Sole"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.845
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	283,5
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto alla piattaforma produttiva esistente.

Le aree libere dovranno essere riprogettate con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale e verso l'Autostrada del Sole.

L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo secondo un disegno organico con la piattaforma produttiva esistente.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorma e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Prulli	ID 26
Nome scheda	Via Italo Svevo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
345

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli "Zone ai lati dell'Autostrada del Sole" e "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse			
Abitanti insediabili - nr.:	<u>9</u>	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	<u>472</u>
Produzione RSU - t/anno:	<u>3,4 diff - 1,5 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>9,5</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>10</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei con i bersagli visivi (fondali, panorma e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva esistente, 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.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Prulli	AT 10
Nome scheda	Piani della Rugginosa	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

14.000

Destinazione:

Produttivo

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e con il fondovalle dell'Arno
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con l'intorno ed il tessuto edilizio esistente
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Verifica della classificazione acustica in relazione alle destinazioni di progetto

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zone ai lati dell'Autostrada del Sole"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	5.740
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	882
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, secondo un disegno organico e unitario dell'intera area seguendo il modello APEA. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale e verso l'Autostrada del Sole. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà garantire un disegno organico dell'area, intervallando gli edifici con appositi spazi verdi permeabili e utilizzo di alberature con funzione di filtro ecologico, secondo i principi delle aree APEA. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità di progetto.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorma e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Pian di Rona	ID 29
Nome scheda	Pian di Rona	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
2.500 comprensivo dell'esistente

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e con il fondovalle dell'Arno
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con l'intorno ed il tessuto edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zone ai lati dell'Autostrada del Sole"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.025
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	157,5
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

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

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto alla piattaforma produttiva esistente.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale e verso l'Autostrada del Sole. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo secondo un disegno organico con la piattaforma produttiva esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: Il recupero dei fabbricati esistenti dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA AT 11
Sistema insediativo	Pian di Rona	
Nome scheda	Pian di Rona	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
4.600 + 1.000 interna al TU

Destinazione:
Produttivo - commerciale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e con il fondovalle dell'Arno
ASPETTI GEOMORFOLOGICI	Corretta progettazione degli interventi in rapporto alla conformazione del terreno
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Verifica della classificazione acustica in relazione alle destinazioni di progetto

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zone ai lati dell'Autostrada del Sole"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	2.296
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	352,8
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere preservato il viale alberato posto tra i comparti dell'intervento, in quanto invariante ed elemento patrimoniale, dal quale la nuova edificazione dovrà mantenere una fascia di inedificabilità adeguata alla tutela delle alberature, come specificato nello schema progettuale. Dovrà essere mantenuta l'area agricola posta tra l'intervento produttivo e l'inizio dell'abitato della località Matassino, in quanto funzione di corridoio ecologico di tutela e di filtro tra l'ambito produttivo e quello residenziale. Al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento, le nuove volumetrie dovranno essere collocate nell'area indicata come Area accentramento edificato, il più possibile verso il fronte strada principale o in adiacenza ad altre volumetrie esistenti a carattere produttivo e/o commerciale. Le nuove volumetrie situate al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato (come individuato negli elaborati di PO) dovranno essere poste ad una quota di terreno non superiore ai 128 m.s.l. La parte retrostante dell'intervento dovrà essere gradonata a verde con impiego di alberature, così da garantire un raccordo con la morfologia del terreno esistente, come esemplificato nella sezione inserita in coda alla presente Scheda Norma. Dovrà essere tutelati i margini a contatto con il territorio rurale, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Dovranno essere previsti interventi di riqualificazione del viale sul quale si assesta l'area produttiva di Pian di Rona, su aree indicate e individuate dall'Amministrazione in fase di stipula della convenzione, al fine di perseguire una riqualificazione complessiva dell'area e delle aree produttive esistenti che si affacciano sulla viabilità principale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea e parallelo con le viabilità esistenti, secondo un disegno organico dell'area, intervallando gli edifici con appositi spazi verdi permeabili e utilizzo di alberature con funzione di filtro ecologico, secondo i principi delle aree APEA. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente o dai parcheggi pubblici di progetto. Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Pian di Rona	LL 10
Nome scheda	Pian di Rona	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

1.500

Destinazione:

Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e con il fondovalle dell'Arno
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Verifica della classificazione acustica in relazione alle destinazioni di progetto

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zone ai lati dell'Autostrada del Sole"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	615
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	94,5
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto alla piattaforma produttiva esistente.

Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr),riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale e verso l'Autostrada del Sole. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo secondo un disegno organico con la piattaforma produttiva esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei con i bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA LL 11
Sistema insediativo	Pian di Rona	
Nome scheda	Via San Rocco	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
4.500

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e con il fondovalle dell'Arno
ASPETTI GEOMORFOLOGICI	Corretta progettazione degli interventi in rapporto alla conformazione del terreno
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Verifica della classificazione acustica in relazione alle destinazioni di progetto

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zone ai lati dell'Autostrada del Sole"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.845
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	283,5
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, in ampliamento al fabbricato esistente. Dovrà essere tutelato il margine nord-est dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. A tal fine eventuali parcheggi di servizio all'attività dovranno essere previsti interrati e posti al di sotto del fabbricato in ampliamento, riducendo così l'impermeabilizzazione di nuovo suolo. E' comunque ammessa la sistemazione della pertinenza direttamente prospiciente e attorno al nuovo fabbricato in ampliamento. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale e verso l'Autostrada del Sole. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto in ampliamento al fabbricato esistente. Dovrà essere mantenuto l'accesso carrabile esistente.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei con i bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Matassino	ID 60
Nome scheda	Via Viesca	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
205,44

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e con il fondovalle dell'Arno
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
ASPETTI GEOMORFOLOGICI	Corretta progettazione degli interventi in rapporto alla conformazione del terreno

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	5	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	281
Produzione RSU - t/anno:	<i>2 diff - 0,9 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	5,6
Abitanti equivalenti - nr.:	6	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Matassino	ID 62
Nome scheda	Via Maria Montessori	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	<u>6</u>	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	<u>315</u>
Produzione RSU - t/anno:	<u>2,3 diff - 1 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>6,3</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>7</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Matassino	PUC 12
Nome scheda	Via del Popolo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
575

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con il fondovalle dell'Arno
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Corretta progettazione degli interventi in rapporto alla pericolosità idraulica
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "Zone ai lati dell'Autostrada del Sole"

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	14	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	767
Produzione RSU - t/anno:	5,7 diff - 2,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	15,4
Abitanti equivalenti - nr.:	16	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

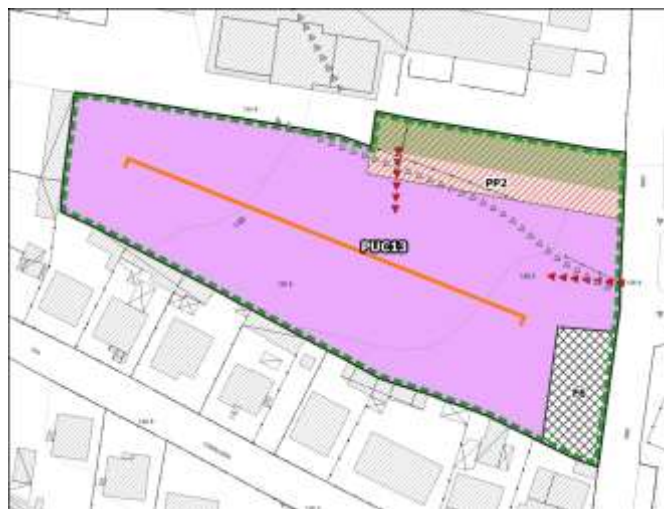
Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistenti che attraversa il comparto.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei con e bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Matassino	PUC 13
Nome scheda	Via Papa Giovanni XXIII	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
920

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	23	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.259
Produzione RSU - t/anno:	9,1 diff - 4,0 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	25,3
Abitanti equivalenti - nr.:	26	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

[Le aree a parcheggio \(pubbliche e non\) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.](#)

[PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.](#)

[INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato sud del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente o dal parcheggio pubblico di progetto.](#)

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Matassino	PUC 14
Nome scheda	Via Nicola Pistelli	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
575

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	14	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	767
Produzione RSU - t/anno:	5,7 diff - 2,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	15,4
Abitanti equivalenti - nr.:	16	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

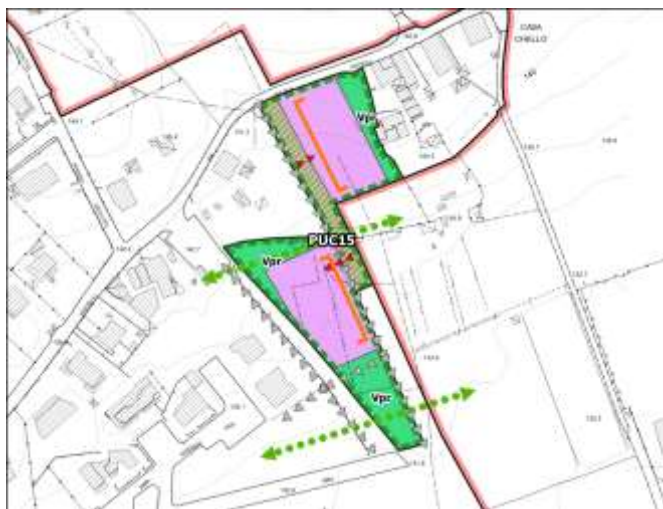
- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, il più possibile a ridosso della viabilità pubblica di progetto, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano in linea con la nuova infrastruttura. Dovrà essere tutelato il margine est dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo alla nuova viabilità pubblica di progetto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità pubblica esistente o di progetto. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco ineditato per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Matassino	PUC 15
Nome scheda	Via Nicola Pistelli	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
575

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
CONTESTO PAESAGGISTICO	Mantenimento di corridoi visivi aperti

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	<u>14</u>	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	<u>767</u>
Produzione RSU - t/anno:	<u>5,7 diff - 2,5 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>15,4</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>16</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, il più possibile a ridosso della viabilità pubblica di progetto, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano in linea con la nuova infrastruttura. Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo alla nuova viabilità pubblica di progetto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità pubblica di progetto. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco ineditato per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Matassino	AT-R 12
Nome scheda	Via Papa Giovanni XXIII	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.380 nuova edificazione + 690 da atterraggio

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
CONTESTO PAESAGGISTICO	Mantenimento di corridoi visivi aperti
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	52	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	2.902
Produzione RSU - t/anno:	20,5 diff - 9,1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	57,2
Abitanti equivalenti - nr.:	59	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di elementi incongrui

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentrato edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano. Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e riducendo lo sfrangiamento del tessuto insediativo verso il margine urbano. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente, e/o dall'area a parcheggio pubblico (PP2) di progetto. Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Vaggio	ID 31
Nome scheda	S.P. 87	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
700

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Verifica della classificazione acustica in relazione alle destinazioni di progetto
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	287
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	44,1
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine nord dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Vaggio	ID 32
Nome scheda	Via P. Borsellino	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	6	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	315
Produzione RSU - t/anno:	2,3 diff - 1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,3
Abitanti equivalenti - nr.:	7	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Vaggio	ID 33
Nome scheda	Via G. Falcone	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le balze
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
ASPETTI GEOMORFOLOGICI	Corretta progettazione degli interventi in rapporto alla conformazione del terreno

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,1 diff - 0,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Vaggio	ID 34
Nome scheda	Via Alessandro Manzoni	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le balze
AREA EDIFICATA MARGINALE	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse			
Abitanti insediabili - nr.:	<u>6</u>	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	<u>315</u>
Produzione RSU - t/anno:	<u>2,3 diff - 1 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>6,3</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>7</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine nord dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Vaggio	ID 61
Nome scheda	Via Filippo Turati	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
115

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto nel quale si inserisce l'intervento
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	3	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	157
Produzione RSU - t/anno:	<i>1,1 diff - 0,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	3,2
Abitanti equivalenti - nr.:	3	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo, garantendo l'allineamento del fronte strada. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Vaggio	PUC 16
Nome scheda	Via G. Falcone	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
575

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	14	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	767
Produzione RSU - t/anno:	5,5 diff - 2,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	15,4
Abitanti equivalenti - nr.:	16	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Vaggio	PUC 17
Nome scheda	S.P. 87	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

460

Destinazione:

Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le balze
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
ASPETTI GEOMORFOLOGICI	Corretta progettazione degli interventi in rapporto alla conformazione del terreno

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	12	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	657
Produzione RSU - t/anno:	4,7 diff - 2,1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Abitanti equivalenti - nr.:	13	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentrato edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo. Dovranno essere tutelati i margini nord e sud dell'intervento, corrispondenti alle aree Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato in linea con il tessuto insediativo esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovrà essere preservato il limite di bosco a nord tutelando la vegetazione ad alto fusto.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Vaggio	AT-R 13
Nome scheda	Pianuglia	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
460 nuova edificazione + 800 da atterraggio

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le balze
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
CONTESTO PAESAGGISTICO	Mantenimento di corridoi visivi aperti verso le balze

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	32	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.725
Produzione RSU - t/anno:	<i>12,4 diff - 5,5 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	34,7
Abitanti equivalenti - nr.:	36	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di elementi incongrui
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano. Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e riducendo lo sfrangiamento del tessuto insediativo verso il margine urbano. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente, e/o dall'area a parcheggio pubblico (PP2) di progetto. Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Vaggio	RQ 13
Nome scheda	Via Torquato Tasso	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Recupero SE esistente + 20 % della stessa

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le balze
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Corretta progettazione degli interventi in rapporto alla pericolosità idraulica

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	83	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	4.537
Produzione RSU - t/anno:	32,7 diff - 14,5 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	91,2
Abitanti equivalenti - nr.:	95	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di elementi incongrui

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo. Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.
PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione derivante dal recupero e demolizione dei fabbricati esistenti nel comparto, dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e creare nuove centralità urbane. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e riducendo lo sfrangiamento del tessuto insediativo. Nell' Area accentramento edificato posta lungo la SP86 dovrà essere mantenuto l'allineamento del fronte strada come da esistente, coerentemente con il tessuto insediativo esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente, e/o dall'area a parcheggio pubblico (PP2) di progetto.

UTOE	3 - Il fondovalle	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Vaggio	OP 3
Nome scheda	Via di Catigliano	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Da definire in sede di progetto di opera pubblica

Destinazione:
Plesso scolastico

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione***Effetti positivi***

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

=

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Olmo	ID 36
Nome scheda	Olmo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
400

Destinazione:
Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Verifica della classificazione acustica in relazione alle destinazioni di progetto

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	164
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	25,2
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto produttivo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto produttivo esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Olmo	ID 37
Nome scheda	Olmo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Ampliamento 60 % della volumetria esistente

Destinazione:
Produttivo - commerciale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Verifica della classificazione acustica in relazione alle destinazioni di progetto

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	322
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	49,5
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

-

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani

- Aumento dei consumi idrici

- Aumento del carico depurativo

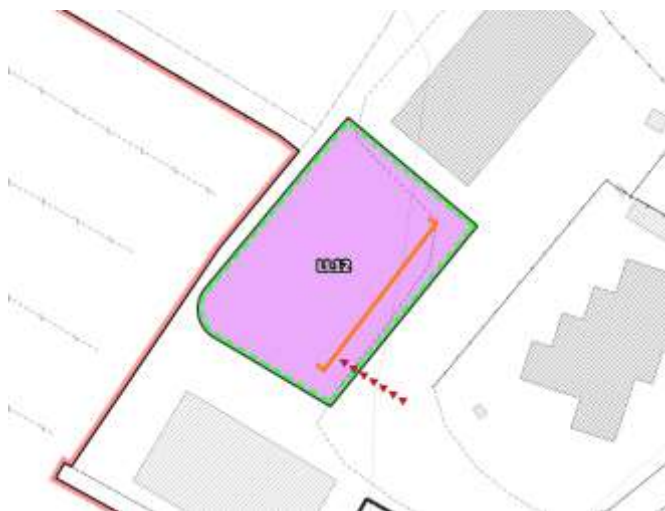
- Aumento dei consumi elettrici

- Aumento dei consumi elettrici

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Nella parte retrostante del capannone esistente, oltre all'ampliamento consentito dalla presente Scheda Norma, dovranno essere previsti adeguati interventi di mitigazione ambientale e paesistica da condursi con piantumazioni e vegetazione arborea, mantenendo preferibilmente, nelle aree libere, il fondo sterrato o a ghiaia. Dovrà essere mantenuto l'attuale accesso carrabile all'area dalla S.P.87. Non è pertanto ammessa la creazione di nuovi accessi sia sulla viabilità principale che secondaria.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Olmo	
Nome scheda	Olmo	
		LL 12



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

830

Destinazione:

Produttivo - artigianale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio ed il contesto paesaggistico
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Verifica della classificazione acustica in relazione alle destinazioni di progetto

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	340
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	52,3
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto alla piattaforma produttiva esistente. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo secondo un disegno organico con la piattaforma produttiva esistente.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	ID 38
Nome scheda	Il Prato della Signora	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	6	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	315
Produzione RSU - t/anno:	2,3 diff - 1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,3
Abitanti equivalenti - nr.:	7	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Le nuove volumetrie dovranno essere poste in vicinanza dei fabbricati esistenti, nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, così da accorpate l'edificazione e mantenere le piantumazioni esistenti nell'area, compensando le eventuali piantumazioni ridotte.

Dovrà essere tutelato il margine nord-est dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" mantenendo le piantumazioni esistenti al fine di qualificare l'inserimento paesaggistico dell'intervento, e mitigare la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente, limitando al minimo l'impermeabilizzazione del suolo e evitando tracciati che comportino occupazione eccessiva di suolo.

Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	ID 39
Nome scheda	Via Pietro Nenni	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	6	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	315
Produzione RSU - t/anno:	2,3 diff - 1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,3
Abitanti equivalenti - nr.:	7	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto a ovest del comparto. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopraccitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto. Dovrà inoltre essere mantenuto un varco con funzione di filtro tra il tessuto storico e la nuova edificazione, e di corridoio paesaggistico verso il territorio rurale retrostante al comparto. La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo. Dovrà essere tutelato il margine ovest dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	ID 40
Nome scheda	Via Giotto	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
690

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il tessuto edilizio esistente

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	17	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	944
Produzione RSU - t/anno:	6,8 diff - 3 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	19
Abitanti equivalenti - nr.:	20	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine sud-ovest dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	ID 41
Nome scheda	Via di Santa Tea	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)

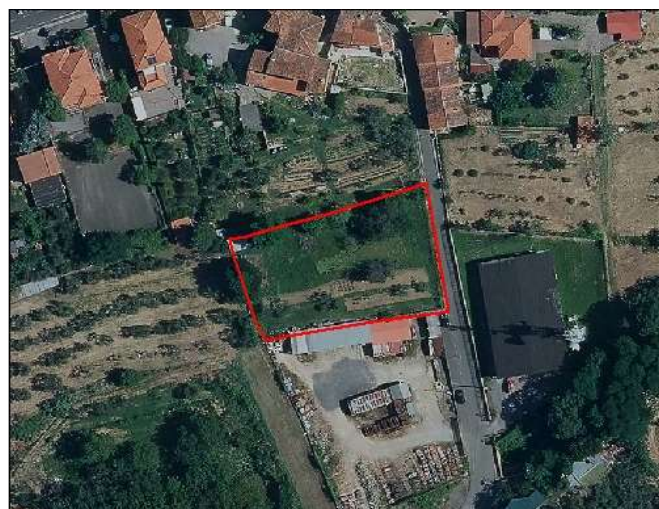


Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
AREA EDIFICATA MARGINALE	Coerenza tipologica con il tessuto edilizio nel quale si inserisce l'intervento
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse			
Abitanti insediabili - nr.:	<u>6</u>	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	<u>315</u>
Produzione RSU - t/anno:	<u>2,3 diff - 1 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>6,3</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>7</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento dei consumi elettrici

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine sud-ovest dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	ID 42
Nome scheda	Via Nicola Sacco	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed edilizio esistente
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	6	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	315
Produzione RSU - t/anno:	2,3 diff - 1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,3
Abitanti equivalenti - nr.:	7	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere realizzata il più possibile in adiacenza a Via Nicola Sacco, nell'area indicata come Area accentrato edificato, in allineamento ai fabbricati esistenti adiacenti al comparto oggetto della presente Scheda Norma, così da lasciare inedita la parte sud del comparto.

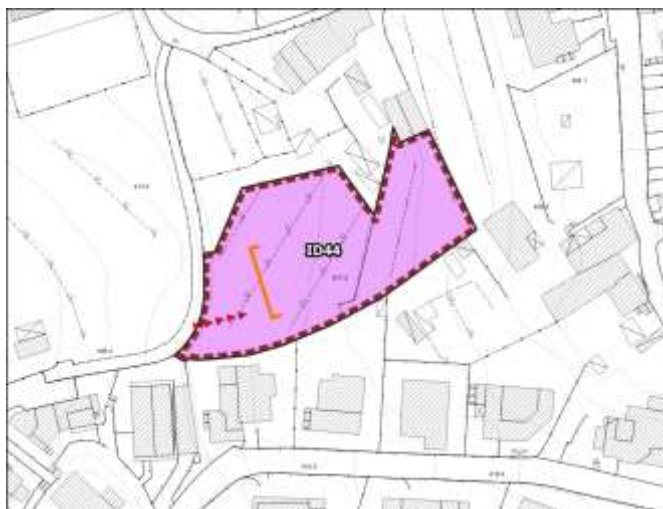
Dovrà essere tutelato il margine sud-ovest dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco inedito per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	ID 44
Nome scheda	Via di Trebani	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	6	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	315
Produzione RSU - t/anno:	2,3 diff - 1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,3
Abitanti equivalenti - nr.:	7	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

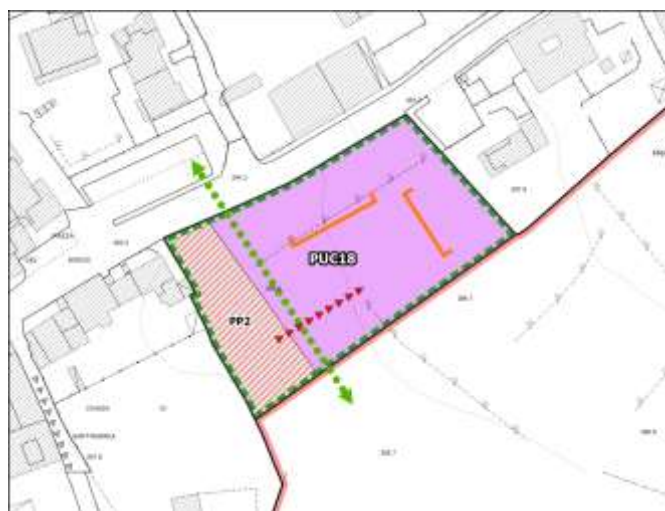
Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	PUC 18
Nome scheda	Via Pietro Nenni	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
460

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	12	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	657
Produzione RSU - t/anno:	4,5 diff - 2,0 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Abitanti equivalenti - nr.:	13	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico. L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord-est del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente, mantenendo il rapporto fronte-strada del tessuto insediativo esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	PUC 19
Nome scheda	Via Pietro Nenni	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
460

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	12	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	657
Produzione RSU - t/anno:	4,5 diff - 2,0 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Abitanti equivalenti - nr.:	13	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico. L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Dovrà essere tutelato il margine sud-ovest dell'intervento, corrispondenti in parte all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato sud-ovest del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco ineditato per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	PUC 20
Nome scheda	Via Pietro Nenni	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
230

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	6	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	329
Produzione RSU - t/anno:	<i>2,3 diff - 1,0 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,6
Abitanti equivalenti - nr.:	7	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	PUC 21
Nome scheda	Via Dante Alighieri	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

460

Destinazione:

Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse			
Abitanti insediabili - nr.:	<u>12</u>	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	<u>657</u>
Produzione RSU - t/anno:	<u>4,5 diff - 2,0 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>13,2</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>13</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato sud-ovest del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità di progetto.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	RQ 17
Nome scheda	Via Brunetto Latini	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
CREDITO EDILIZIO pari all'esistente

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
-	-
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di elementi incongrui

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

-

-

-

-

-

Effetti certi

-

-

-

-

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

[Bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione del fabbricato esistente.](#)

[ANNOTAZIONI: L'intervento prevede il recupero del credito edilizio \(pari alla SE esistente\) tramite la demolizione del fabbricato esistente interno al comparto. Tale volumetria potrà essere ricostruire all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.](#)

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	PUC 25
Nome scheda	Via Paolo Bigazzi	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.200

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
MEDIO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	30	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.643
Produzione RSU - t/anno:	11,9 diff - 5,3 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	33
Abitanti equivalenti - nr.:	34	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine nord dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale, tutelando i terrazzamenti esistenti e l'oliveta esistente. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti. Dovrà essere tutelato il corridoio visivo esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali verso la collina.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	AT 15
Nome scheda	Via Pietro Nenni	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
2.500

Destinazione:
Commerciale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
CONTESTO INSEDIATIVO	Coerenza tipologica con il tessuto edilizio nel quale si inserisce l'intervento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: L'edificazione della nuova volumetria dovrà essere fatta nella parte interna del comparto (a nord), nell'area indicate come Area accentrato edificato, così da mantenere ineditata la parte del comparto lungo Via Pietro Nenni e Via Piero della Francesca, al fine di mantenere i con visivi lungo le viabilità principali. Le aree libere dovranno essere riprogettate con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e riducendo lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi ineditati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	AT 16
Nome scheda	Piazza San Pietro	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
2.500

Destinazione:
Attrezzature religiose e servizi connessi

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto insediativo della pieve romanica
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi" e salvaguardato i rapporti visuali con la pieve

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

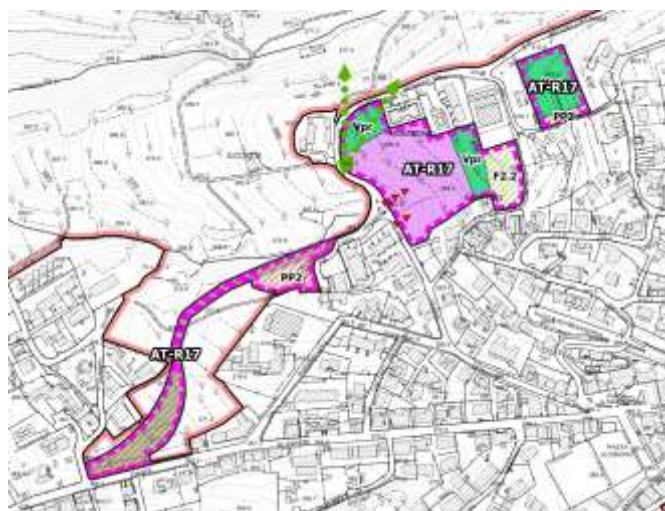
Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come F3-2 – Zone per servizi di interesse comune e generale, secondo un progetto che si inserisca coerentemente con il complesso ecclesiastico esistente. Le aree libere dovranno essere riprogettate con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale, attraverso la costituzione di un parco urbano che mantenga la fruibilità dell'area con percorsi pedonali. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, 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.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	AT-R 17
Nome scheda	Via Guido Monaco	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
2.500 nuova edificazione + 500 da atterraggio

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	75	Fabbisogno idrico - mc/anno:	4.106
Produzione RSU - t/anno:	29,6 diff - 13,1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	82,5
Abitanti equivalenti - nr.:	86	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di elementi incongrui

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Diminuzione delle colture di pregio (oliveta)
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo. L'eventuale riduzione delle colture di pregio, anche a seguito della realizzazione della viabilità pubblica, dovrà essere compensata nelle aree limitrofe, o in aree contigue alla viabilità di progetto stessa.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come Area accentramento edificato, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano. Dovrà essere tutelato il margine nord / nord-est dell'intervento, corrispondente all'area Verde Privato (Vpr), al fine di compattare l'edificato con il tessuto insediativo esistente e tutelare le visuali verso il territorio rurale e il Pratomagno. Dovrà essere redatto un progetto unitario e organico che definisca il tracciato della nuova viabilità pubblica di progetto (circonvallazione viaria) assieme alla previsione di nuovo parcheggio pubblico PP2 interno al comparto, e alle previsioni di nuova viabilità pubblica OP9 e OP10, definendo anche i percorsi pedonali e ciclabili annessi, nonché l'accesso al plesso scolastico OP4. In tal senso dovrà essere prevista la tutela delle aree contermini alla nuova viabilità, preservando le colture di pregio, e il ridisegno "bordo urbano" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico delle nuove infrastrutture e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e riducendo lo sfrangiamento del tessuto insediativo verso il margine urbano. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente. Dovranno essere tutelati i corridoi visivi esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale e il Pratomagno.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	RQ 15
Nome scheda	S.P. 85 di Vallombrosa	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Residenziale

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	33	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	1.779
Produzione RSU - t/anno:	<u>12,8 diff - 5,7 indif</u>	Consumi elettrici - MWh/anno:	<u>35,8</u>
Abitanti equivalenti - nr.:	<u>37</u>	Posti letto - nr.:	<u>-</u>

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
-
-
-
-

Effetti certi

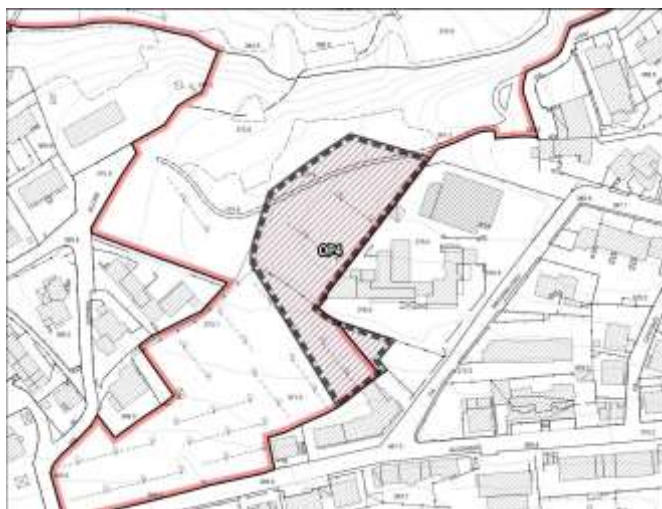
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti
-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

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

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: 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).

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	OP 4
Nome scheda	Via Massimiliano Guerri	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Da definire in sede di progetto di opera pubblica

Destinazione:
Servizi

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
BASSO	Utilizzo di "strutture verdi" (siepi arborate autoctone) che consentano la creazione di un ecotono tra i differenti ambiti di paesaggio.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

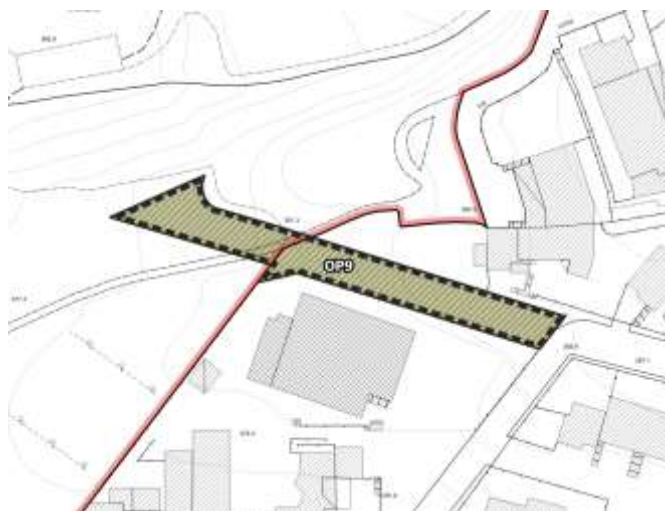
Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI: Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
Dovrà essere tutelato il margine dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con le aree ad oliveto limitrofe.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	OP 9
Nome scheda	Via Massimiliano Guerri	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Opera pubblica

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati

- Aumento dei consumi elettrici

-

-

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

L'eventuale riduzione delle colture di pregio, anche a seguito della realizzazione della viabilità pubblica, dovrà essere compensata nelle aree limitrofe, o in aree contigue alla viabilità di progetto stessa.

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI: Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. Dovrà essere redatto un progetto unitario e organico che definisca il tracciato della nuova viabilità pubblica di progetto assieme alla previsione di nuova circonvallazione viaria e parcheggio pubblico PP2 (intervento AT-R17), e alla previsione di nuova viabilità pubblica OP10, definendo anche i percorsi pedonali e ciclabili annessi, nonché l'accesso al plesso scolastico OP4. In tal senso dovrà essere prevista la tutela delle aree contermini alla nuova viabilità, preservando le colture di pregio, e il ridisegno "bordo urbano" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico delle nuove infrastrutture e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Reggello	OP 10
Nome scheda	Via Ignazio Silone	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Opera pubblica

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
-	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati
- Aumento dei consumi elettrici
-
-
-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

L'eventuale riduzione delle colture di pregio, anche a seguito della realizzazione della viabilità pubblica, dovrà essere compensata nelle aree limitrofe, o in aree contigue alla viabilità di progetto stessa.

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI: Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

Dovrà essere redatto un progetto unitario e organico che definisca il tracciato della nuova viabilità pubblica di progetto assieme alla previsione di nuova circonvallazione viaria e parcheggio pubblico PP2 (intervento AT-R17), e alla previsione di nuova viabilità pubblica OP9, definendo anche i percorsi pedonali e ciclabili annessi, nonché l'accesso al plesso scolastico OP4. In tal senso dovrà essere prevista la tutela delle aree contermini alla nuova viabilità, preservando le colture di pregio, e il ridisegno "bordo urbano" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico delle nuove infrastrutture e mitigino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Territorio rurale	ID 45
Nome scheda	Loc. Le Campacce	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

300

Destinazione:

Strutture annesse all'attività di maneggio

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione

- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

-

-

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme

-

-

-

-

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani

- Aumento dei consumi idrici

- Aumento del carico depurativo

- Aumento del carico depurativo

-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Al fine della tutela delle aree boscate poste al confine con la proprietà dell'Azienda, indicate con la zona Verde Privato (Vpr), la nuova volumetria di progetto dovrà essere realizzata in aree prive di vegetazione boschiva, nelle apposite aree indicate come Area accentrato edificato, il più possibile a ridosso degli edifici esistenti. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere mantenuto l'accesso carrabile e/o pedonale esistente all'attività.

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

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA ID 46
Sistema insediativo	Territorio rurale	
Nome scheda	Olmo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
2.000

Destinazione:
Servizi socio-sanitari assistenziali

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
CONTESTO PAESAGGISTICO	Preservare i varchi ecologici caratterizzati dalla presenza dell'oliveta
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	50	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	2.738
Produzione RSU - t/anno:	19,8 diff - 8,8 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	55
Abitanti equivalenti - nr.:	57	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. L'area pertinenziale dovrà essere mantenuta il più possibile permeabile, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione riconducibile alle sole viabilità interne ed eventuali percorsi pedonali e piazzali, mentre i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati con soluzioni verdi che garantiscano la permeabilità degli stalli. Dovrà essere tutelato il margine ovest dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante. A tal fine la nuova volumetria dovrà essere posta il più possibile in vicinanza agli edifici esistenti così da compattare il tessuto insediativo e mantenere il varco ecologico posto a sud-ovest del comparto. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord-est del comparto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA ID 47
Sistema insediativo	Territorio rurale	
Nome scheda	Olmo	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
1.000 + 400 + 200

Destinazione:
Servizi socio-sanitari assistenziali

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina, le sue olivete ed i varchi visivi
CONTESTO PAESAGGISTICO	Preservare i varchi ecologici caratterizzati dalla presenza dell'oliveta
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

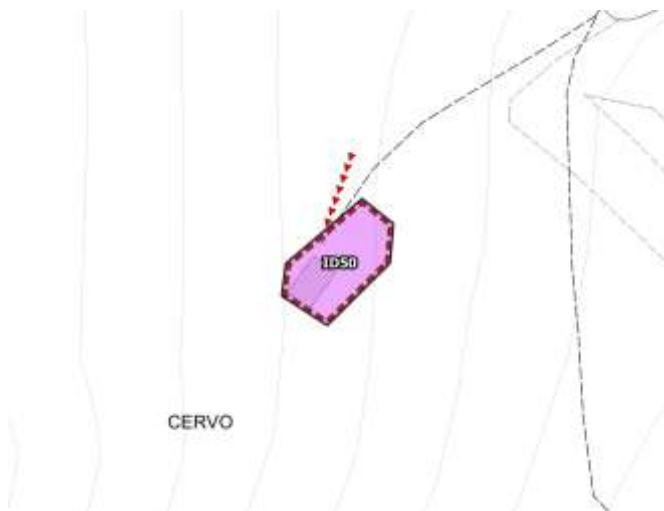
- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come Area accentramento edificato, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa. L'area pertinenziale dovrà essere mantenuta il più possibile permeabile, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione riconducibile alle sole viabilità interne ed eventuali percorsi pedonali e piazzali, mentre i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati con soluzioni verdi che garantiscano la permeabilità degli stalli. Dovrà essere tutelato il margine ovest dell'intervento, corrispondenti all'area Verde Privato (Vpr), riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante. A tal fine la nuova volumetria dovrà essere posta il più possibile in vicinanza agli edifici esistenti così da compattare il tessuto insediativo e mantenere il varco ecologico posto a sud-ovest del comparto. L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord-est del comparto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

UTOE	1 - La Montagna del Pratomagno	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Territorio rurale	ID 50
Nome scheda	Cervo Bianco	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

83,5

Destinazione:

Turistico

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la montagna e la sua foresta
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
AREE BOScate	Tutela dell'area boscata

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli presenti nell'area d'intervento.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	83
Produzione RSU - t/anno:	<i>0,6 diff - 0,3 indif</i>	Consumi elettrici - MWh/anno:	2,4
Abitanti equivalenti - nr.:	1	Posti letto - nr.:	3

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti
- Diminuzione delle aree boscate

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

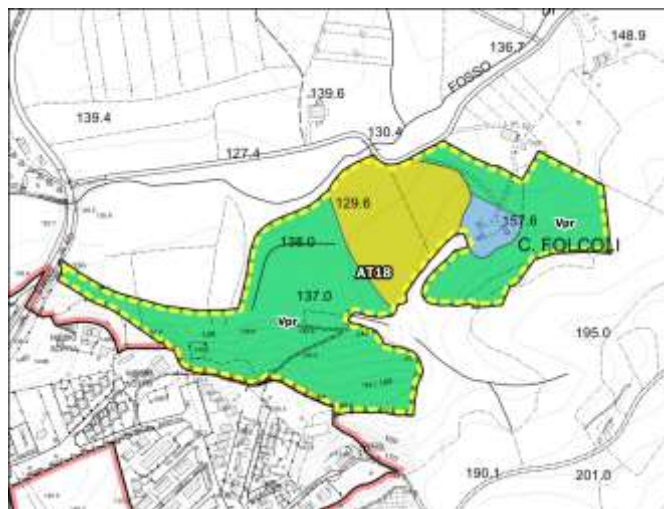
PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli. Il recupero del fabbricato esistente dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto. Recupero e adeguamento delle volumetrie fatiscenti e degradate, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI: Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi, che non potranno superare quelle esistenti, in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa. Integrazione della previsione con i percorsi escursionistici esistenti, tramite la realizzazione di percorsi interni da realizzarsi con materiali ecocompatibili, evitando l'impermeabilizzazione dei suoli. Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovrà essere mantenuto l'accesso carrabile e/o pedonale esistente.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante. 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. Il recupero del fabbricato dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al fabbricato preesistente. 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. Non dovrà essere compromessa la stabilità geomorfologica dell'area, garantendo il recupero dei sentieri storici e la fruibilità dell'area, in accordo alle prescrizioni dell'art. 9.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, 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.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Territorio rurale	AT 18
Nome scheda	Ciliegì	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Pari all'esistente

Destinazione:
Turistico - ricettivo

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina
AREE BOSCADE	Tutela delle aree boscate
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	325
Produzione RSU - t/anno:	2,2 diff - 1 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	9,2
Abitanti equivalenti - nr.:	6	Posti letto - nr.:	11

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI: E' ammessa la realizzazione di piazzole nell'area appositamente indicata dallo schema grafico, secondo quanto disposto dall'art. 24 della L.R. 86/2016 e s.m.i. I servizi annessi all'attività dovranno essere realizzati nell'apposita area indicata dallo schema grafico, recuperando la volumetria esistente all'interno del comparto. All'interno dell'area boscata, eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili. Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

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. Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, 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.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Territorio rurale	OP 5
Nome scheda	Cimitero di Pieve a Pitiana	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Opera pubblica

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
-	-
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
NESSUNO	-

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi elettrici
-
-
-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato tutelando e preservando gli ulivi presenti e riducendo al minimo la superficie impermeabile. Dovrà essere assicurata una percorrenza in sicurezza per l'attraversamento dal parcheggio al cimitero secondo indicazioni da parte dell'ufficio lavori pubblici.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Territorio rurale	OP 8
Nome scheda	Canova	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

-

Destinazione:

Opera pubblica

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione alle visuali da e verso la pieve di S. Maria a Scò
ASPETTI GEOMORFOLOGICI	Corretta progettazione degli interventi in rapporto alla conformazione del terreno

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Corretto inserimento nel contesto paesaggistico del Pratomagno

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi elettrici
-
-
-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Dovrà essere integrata la vegetazione posta nei bordi di contatto con il territorio rurale, in modo da garantire una fascia di filtro tra l'intervento e l'ambito rurale. Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato tutelando e preservando gli ulivi presenti e riducendo al minimo la superficie impermeabile.

PRESCRIZIONI PIT-PPR: Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Territorio rurale	F8.1
Nome scheda	Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Mad	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

400

Destinazione:

Servizi

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREE BOSCADE	Tutela delle aree boscate
COLTURE DI PREGIO	Tutela dell'oliveta con compensazione delle eventuali parti eliminate
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni del vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
-
-
-
-

Effetti certi

- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti
-

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con soluzioni tipologico-edilizie di elevata qualità progettuale coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale. Dovrà essere conservato l'assetto geo-morfologico caratterizzante l'ambito territoriale, tutelando l'assetto delle sistemazioni agrarie delle aree dei "pianalti", mantenendo le percorribilità del territorio. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità 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. Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, 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.

UTOE	1 - La Montagna del Pratomagno	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Territorio rurale	F8.2
Nome scheda	Cascina Vecchia, circolo A.N.S.P.I.	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
500

Destinazione:
Servizi

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREE BOScate	Tutela dell'area boscata
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la montagna
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico ed il tessuto edilizio

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli presenti nell'area d'intervento.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione

Effetti positivi

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Diminuzione delle aree boscate
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

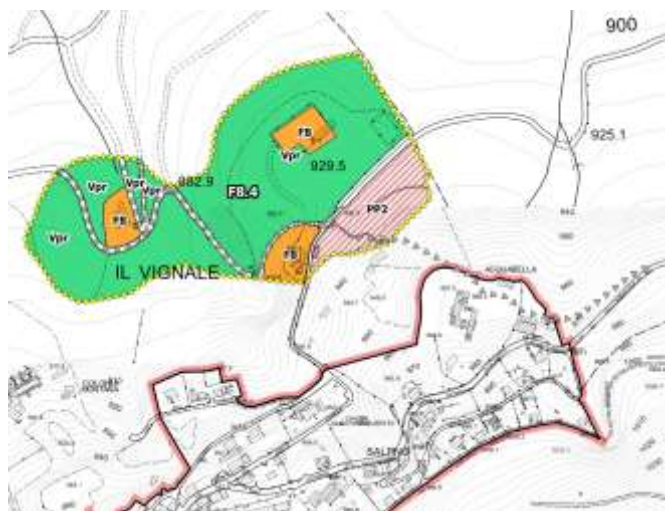
PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Recupero e adeguamento degli edifici fatiscenti e degradati, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita. Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi (7,00 ml - due piani fuori terra), in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa. Gli interventi dovranno essere realizzati in aree prive di vegetazione boschiva, utilizzando materiali adeguati al contesto e salvaguardando la tipologia edilizia esistente. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario. L'intervento dovrà evitare l'interruzione dei percorsi di rete e escursionistici.

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con soluzioni tipologico-edilizie di elevata qualità progettuale coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli. Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale. Dovrà essere conservato l'assetto geo-morfologico caratterizzante l'ambito territoriale, tutelando l'assetto delle sistemazioni agrarie delle aree dei "pianalti", mantenendo le percorribilità del territorio. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità 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. La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 e del D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto alla struttura esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline della struttura esistente, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, 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.

UTOE	1 - La Montagna del Pratomagno	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Territorio rurale	F8.4
Nome scheda	Saltino – Il Vignale	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Ampliamento della SE esistente del 25%

Destinazione:
Turistico - ricettivo

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREE BOSCADE	Tutela delle aree boscate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la montagna
CONTESTO PAESAGGISTICO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli presenti nell'area d'intervento.

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	288
Produzione RSU - t/anno:	1,9 diff - 0,9 indif	Consumi elettrici - MWh/anno:	8,1
Abitanti equivalenti - nr.:	5	Posti letto - nr.:	10

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani

-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Creazione di nuovi fronti urbani
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

-

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Recupero e adeguamento degli edifici fatiscenti e degradati, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita. Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi, che non potranno superare quelle esistenti, in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa.

INDICAZIONI PROGETTUALI: Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli. Il recupero degli edifici esistenti dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto. L'area a parcheggio dovrà essere realizzata con tecniche di ingegneria ambientale, prediligendo materiali ecocompatibili e mantenendo il suolo prevalentemente permeabile, utilizzando anche piantumazioni e essenze autoctone. L'intervento dovrà evitare l'interruzione dei percorsi di rete e escursionistici, recuperando quelli esistenti interni al comparto.

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.

Il recupero dei fabbricati fatiscenti e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 e del D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al tessuto esistente della località Saltino.

Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, 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.

UTOE	1 - La Montagna del Pratomagno	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Territorio rurale	F8.5
Nome scheda	Loc. I Piani	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Ampliamento del 30% della SE esistente

Destinazione:
Servizi

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
AREE BOScate	Tutela delle aree boscate
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la montagna
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli "Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa" e "I territori coperti da foreste e da

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Diminuzione delle aree boscate
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Recupero e adeguamento degli edifici fatiscenti e degradati, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita. Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi, che non potranno superare quelle esistenti, in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa. Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aree prive di vegetazione boschiva, utilizzando materiali adeguati al contesto e salvaguardando la tipologia edilizia esistente. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario.

INDICAZIONI PROGETTUALI: Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli. Il recupero degli edifici esistenti dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto. Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

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.

L'ampliamento del fabbricato esistente 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 rispetto alla struttura esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline dell'area, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE	2 - I centri abitati della collina	SCHEDA NORMATIVA
Sistema insediativo	Territorio rurale	F8.6
Nome scheda	Maneggio San Giovenale	



Estratto del PO (modificato dopo la Conferenza Paesaggistica)



Foto aerea 2019

Parametri urbanistici di progetto

Superficie edificabile max (SE) in MQ:
Ampliamento del 50% della SE esistente

Destinazione:
Maneggio

Documentazione fotografica dell'area



Interazione con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali

Elementi e criticità:	Necessità di adeguamento
CONTESTO PAESAGGISTICO	Particolare attenzione ai rapporti con la collina e le sue olivete
CONTESTO INSEDIATIVO	Soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto paesaggistico
-	-

Interazione con la disciplina del Piano Paesaggistico

Grado di interazione:	Necessità di adeguamento:
ALTO	Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni dei vincoli "Zona dell'area di San Giovenale" e "I territori coperti da foreste e da boschi".

Effetti ambientali: stima del consumo delle risorse

Abitanti insediabili - nr.:	-	Fabbrisogno idrico - mc/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Abitanti equivalenti - nr.:	-	Posti letto - nr.:	-

Effetti prodotti dall'attuazione della previsione**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani
-
-
-

Effetti tendenzialmente-potenzialmente negativi

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme
- Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili
-
-

Effetti certi

- Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani
- Aumento dei consumi idrici
- Aumento del carico depurativo
- Aumento dei consumi elettrici
- Aumento della produzione dei rifiuti

Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: Recupero e adeguamento degli edifici fatiscenti e degradati, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aree prive di vegetazione boschiva, utilizzando materiali adeguati al contesto e salvaguardando la tipologia edilizia esistente. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario.

INDICAZIONI PROGETTUALI: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con soluzioni tipologico-edilizie di elevata qualità progettuale coerenti con il contesto in cui si inseriscono.

Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Il recupero degli edifici esistenti dovrà avvenire rispettando i caratteri storicotipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto. Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

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.

La nuova edificazione e la sistemazione delle aree pertinenziali non dovrà compromettere l'assetto idrogeomorfologico dell'area, in accordo alla prescrizione 1.c.1) della Disciplina del D.M. 08/06/1977, G.U. 174/1977. Dovranno inoltre essere tutelati i varchi e le visuali panoramiche verso le emergenze storiche-architettoniche e verso il contesto rurale circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, 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.