

Piano Operativo

Allegato A

marzo 2024

Comune di Vernio

Piano Operativo

Allegato A

progetto:

Roberto Vezzosi

con

Flavia Giallorenzo

Massimo Tofanelli

studi geologici di supporto |

Alberto Tomei

studi idraulici |

David Malossi, A4 Ingegneria

VAS |

Maria Rita Cecchini e Arianna Gagliotta

Sindaco: Giovanni Morganti

Assessore all'Urbanistica: Pierluigi Amerini

Responsabile del procedimento: Gianmarco Pandolfini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Michele Rondelli

Comune di Vernio

Indice generale

AR1.01 – Edificio residenziale a Terrigoli.....	5
AR1.02 – Nuovi servizi e residenze nella ex Fabbrica Santi a Terrigoli	7
AR1.03 – Ristorazione in via di Costozze	10
AN1.01 - Edificio residenziale a Le Confina	12
AR2.01 – Edifici residenziali a Sassetta	14
AR2.02 – Servizi Sanitari a Sassetta	16
AR3.01 – Servizi ricreativi e benessere a Montepiano	18
Interventi diretti nell’area denominata Abetaia: AN3.01-AN3.07	20
AN3.01 – Edifici residenziali: Intervento n.1 all’Abetaia	20
AN3.02 – Edifici residenziali: Intervento n.2 all’Abetaia	22
AN3.03 – Edifici residenziali: Intervento n.3 all’Abetaia	24
AN3.04 – Edifici residenziali: Intervento n.4 all’Abetaia	26
AN3.05 – Edifici residenziali: Intervento n.5 all’Abetaia	28
AN3.06 – Edifici residenziali: Intervento n.6 all’Abetaia	30
AN3.07 – Edifici residenziali: Intervento n.7 all’Abetaia	32
AN3.08 – Edifici residenziali nei pressi del campo sportivo della Badia	34
AN3.09 – Edifici residenziali nell’abitato della Badia	37
AN3.10 – Edifici residenziali a Montepiano (Via Torre Alpina)	39
AN3.11 – Edifici residenziali a Montepiano (via della Repubblica).....	41
AN3.12 – Nuova area produttiva a Montepiano	43

AR1.01 – Edificio residenziale a Terrigoli

Descrizione dell'intervento

L'intervento lungo la SR 325 va a sostituire un edificio produttivo adesso non utilizzato. Le aree contigue sono state già oggetto di riqualificazione mediante la realizzazione di nuova edilizia residenziale: il nuovo tessuto, insieme alla grande riqualificazione dell'Ex opificio Santi si candida a produrre una nuova qualità urbana per il centro di Terrigoli fornendo nuovi spazi a servizio della collettività.

Obiettivo specifico dell'intervento è aumentare l'offerta di parcheggi al tessuto residenziale lungo la SR 325, riqualificare un'area produttiva attualmente dismessa favorendo la localizzazione di nuova residenza e completare un tessuto urbano di nuova edificazione recente.

Trasformazione e attuazione

Area da riuso (AR) - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 950 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 230 mq.

Numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Convenzionamento

Cessione dell'area e realizzazione del parcheggio ad uso pubblico antistante il fronte edificato e lungo la SR 325 per una superficie minima di 400 mq.

La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

-

Disposizioni specifiche

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione del parcheggio antistante il fronte edificato e lungo la SR 325; l'intervento prevede anche la realizzazione del sistema di smaltimento acqua meteoriche e installazione di illuminazione.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; esso dovrà trovare collocazione sul margine nord dell'ambito di intervento andando a chiudere il lotto edificato esistente verso il territorio aperto, così come indicato nel disegno di massima allegato.

Non è consentito l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a valle dell'intervento non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad "opus incertum".

AR1.02 – Nuovi servizi e residenze nella ex Fabbrica Santi a Terrigoli

Descrizione dell'intervento

Il comparto oggetto di trasformazione tramite piano attuativo si attesta su uno slargo generato da un'ansa del fiume Bisenzio, ed è compreso tra lo stesso fiume e la SR 325. L'area si compone delle strutture della ex fabbrica Santi, un tempo destinate alla produzione tessile ed oggi in stato di avanzata fatiscenza. L'intervento propone la riqualificazione dell'immagine di Terrigoli ed il rafforzamento della sua struttura urbana, con la creazione di spazi scoperti o con coperture temporanee ad uso pubblico e un nuovo accesso al fiume. Questo obiettivo viene perseguito con la costituzione di un nuovo spazio ad uso pubblico centrale, un grande varco verde verso il fiume che mira a ricreare un luogo sicuro per la socialità e riparato dalla strada.

La demolizione degli edifici oggi presenti dovrà lasciare spazio anche alla realizzazione di nuovi corpi edilizi a destinazione residenziale, commerciale/servizi e direzionale. I nuovi edifici devono cercare l'allineamento con gli edifici limitrofi esistenti, con volumi arretrati dal fiume, e avere un carattere di modernità, sia in riferimento alle tecniche costruttive, che ai materiali – privilegiando l'edilizia sostenibile – con fronti lineari e rinunciando comunque al linguaggio vernacolare, evitando, ad esempio l'uso improprio di archi e decori.

L'area di trasformazione si presenta come un comparto discontinuo che include anche due volumi che costituiscono superfetazioni del nucleo originario della fabbrica. Per questi due volumi si prevede la demolizione senza ricostruzione.

Le aree a verde lungo il Bisenzio devono essere attentamente progettate, con una cura specifica in merito alla qualità urbana e ambientale. Da un lato la riqualificazione deve mirare a ripristinare parte delle condizioni naturali, mentre dall'altra deve offrire la massima permeabilità pedonale e ciclabile, oltre che visiva e dare luogo ad un ambiente attrattivo, anche al fine di aumentare la qualità ambientale e la fruizione degli abitanti.

Nelle aree pavimentate ed a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

La fascia lungo la strada deve essere attrezzata con aree che permettano di migliorare la sicurezza della fermata dei mezzi pubblici e dell'attraversamento.

Obiettivo specifico dell'intervento è provvedere al recupero ambientale e fruitivo in ambito urbano del fiume Bisenzio e potenziare la residenza e le dotazioni urbane della frazione

Trasformazione e attuazione

Area da riuso (AR) - Piano attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

residenziale: 600 mq

commerciale/servizi: 400 mq

direzionale: 200 mq

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3850 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1200 mq.

Numero alloggi massimo: 9

Indice di Copertura massimo: 35%

Altezza massima: 10,50 m

Convenzionamento

- Cessione dell'area e realizzazione di spazi ad uso pubblico lungo la SR 325 per una superficie minima di 400 mq;
- Cessione dell'area e realizzazione di verde ad uso pubblico che garantisca accesso al fiume per una superficie minima di 1000 mq;
- Cessione dell'area e realizzazione di parcheggi ad uso pubblico per una superficie minima di 400 mq.

La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

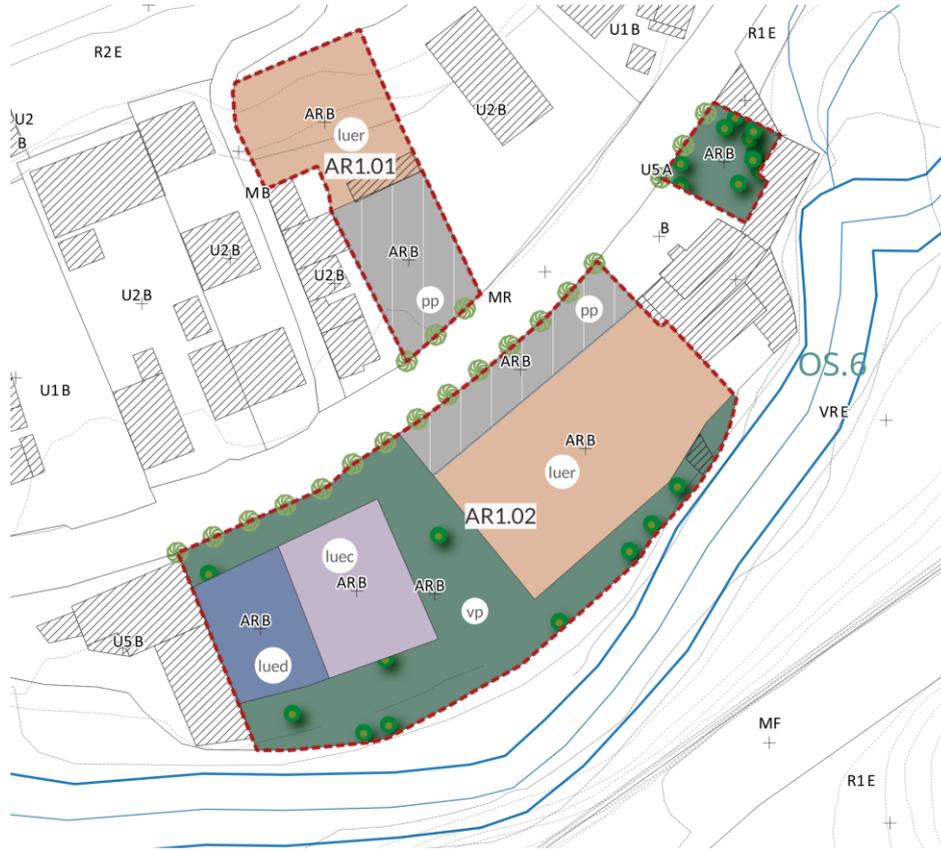
Disposizioni specifiche

Il progetto deve mirare a portare nel disegno della nuova centralità di Terrigoli la memoria della fabbrica piuttosto che il ricorso ad una presunta tradizione locale di locale di carattere vernacolare: i riferimenti devono essere ritrovati dunque all'interno dei tessuti produttivi storici esistenti e nei caratteri tipici dell'architettura industriale anche mediante il riferimento a progetti architettonici contemporanei.

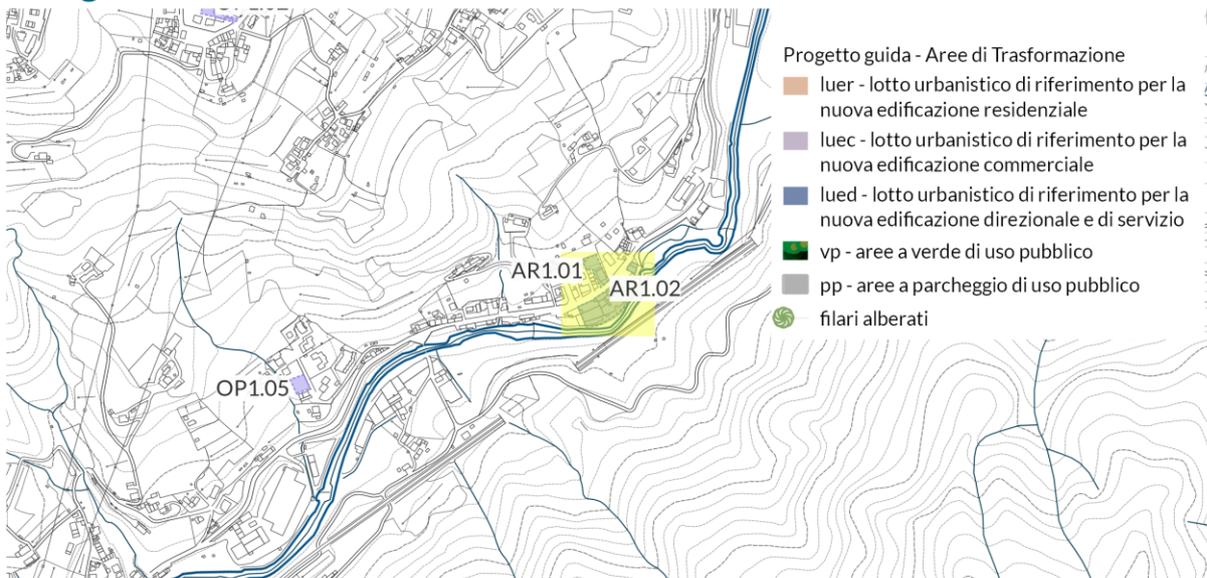
Nello specifico non è ammessa la pavimentazione in asfalto dei parcheggi pubblici, che dovranno essere alberati; dovranno essere impiegati materiali ed arredi (panchine, lampioni...) di forma e fattura opportuna, per gli ambiti della piazza lungo la SR 325 e per gli spazi che affacciano sul fiume. Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a monte del parcheggio non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad "opus incertum".

AR1.02

0 5 10 m



navigatore



AR1.03 – Ristorazione in via di Costozze

Descrizione dell'intervento

L'area oggetto di intervento è ubicata lungo via di Costozze, in Mercatale di Vernio, in riva sinistra del Fiumenta. Attualmente è occupata da un edificio a supporto di attività industriali (magazzino/annessi/deposito) nelle vicinanze del polo commerciale e dei servizi nonché della stazione ferroviaria di Vernio. La proposta prevede la demolizione e la costruzione di un edificio con funzione turistica-ricettiva che preveda un piano per la ristorazione e uno per alloggi turistici (posti letto alberghieri/affittacamere).

L'intervento riguarda anche un'area più a nord, lungo strada, in cui costruire parcheggi ad uso pubblico. Obiettivo specifico dell'intervento è la qualificazione dell'area attraverso funzioni ricreative e l'aumento dei posti letto turistici del comune, oltre all'aumento della dotazione delle aree a standard (parcheggi ad uso pubblico).

Trasformazione e attuazione

Area da riuso (AR) - Intervento convenzionato (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

commerciale al dettaglio (somministrazione alimenti e bevande)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2200 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 400 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Convenzionamento

- Realizzazione di parcheggi ad uso pubblico lungo strada per una superficie minima di 800 mq.
La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Disposizioni specifiche

Il nuovo edificio dovrà avere forme contemporanee, integrate nei materiali con il contesto paesaggistico e ambientale, con un impianto che asseconi la forma del lotto, in considerazione della presenza della ferrovia e dell'affaccio panoramico. Si dovranno valorizzare le attività previste, anche mediante l'uso di grandi superfici vetrate a piano terra e una terrazza panoramica, con la possibilità di prevedere il piano superiore in aggetto, così da formare spazi ulteriori intorno all'edificio (portici senza colonne). Particolare attenzione dovrà essere posta nel disegno delle facciate e delle testate dell'edificio, per la sua posizione isolata e di grande visibilità, così come per i materiali impiegati, che dovrebbero far riferimento ad elementi naturali.

L'edificio dovrà essere disposto lungo l'asse nord-sud parallelo alla strada. Il progetto deve garantire l'allontanamento dell'edificio dalle fasce di rispetto fluviale.

Per le pavimentazioni delle aree di uso pubblico, escluso quelle destinate alla viabilità e di quelle riservate all'ingresso e all'uscita delle auto, non è consentito l'uso dell'asfalto.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti con il suo intorno.

Non è consentita la realizzazione di balconi, l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

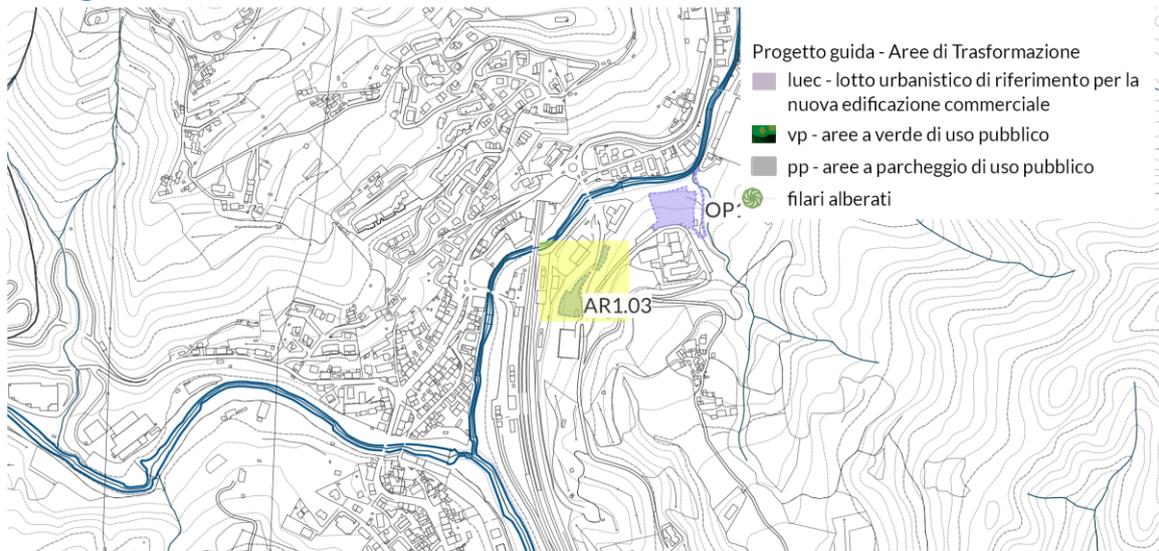
Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a valle dell'intervento non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad "opus incertum".

AR1.03

0 5 10 m



navigatore



AN1.01 - Edificio residenziale a Le Confina

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la costruzione di un nuovo edificio residenziale e la cessione di un'area a verde in funzione di un passaggio verso al fiume, ad oggi inaccessibile in quest'area.

Obiettivo specifico è l'apertura di un varco verde permeabile di accesso al fiume Bisenzio, così da consentire una migliore fruizione dell'argine.

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) – Intervento Convenzionato (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 690 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Convenzionamento

- Cessione dell'area per uso pubblico (passaggio per accesso pedonale al fiume Bisenzio) per una superficie minima di 230 mq.

La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Disposizioni specifiche

Il nuovo edificio dovrà avere forme contemporanee, integrate nei materiali con il contesto paesaggistico e ambientale, con un impianto che assecondi la forma del lotto e l'edificio limitrofo, in considerazione della presenza del fiume, della strada e del nuovo passaggio verso il fiume.

Si dovrà preservare il ciglio presente lungo la strada anche a protezione del nuovo insediamento.

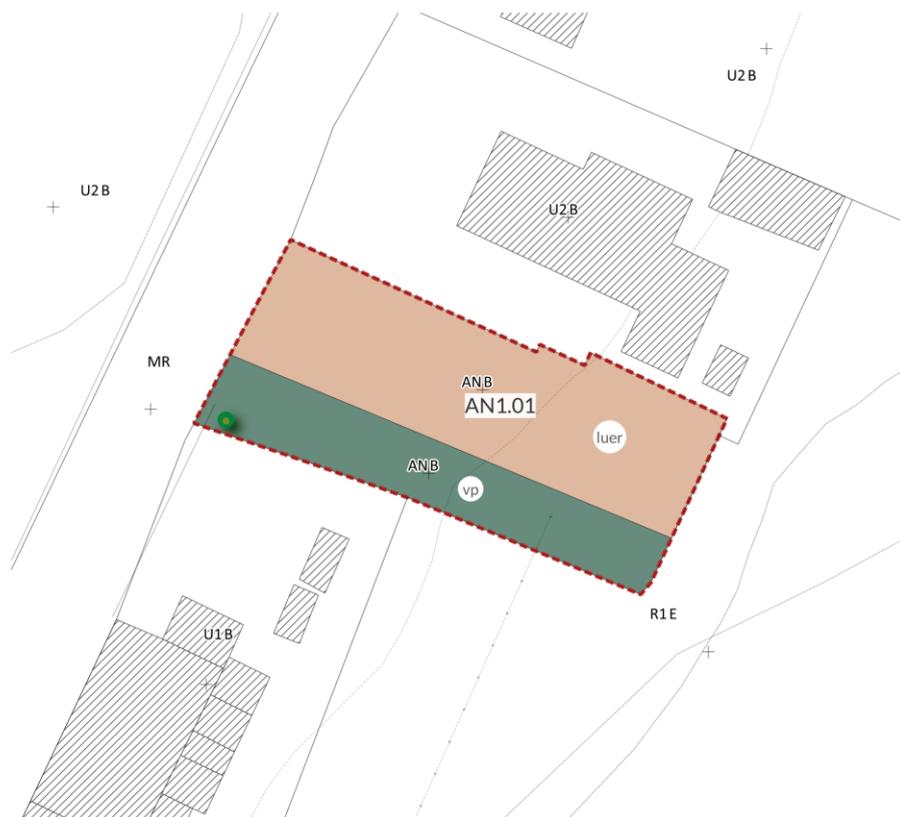
Le aree pertinenziali devono essere permeabili.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà trovare collocazione sul margine sud dell'ambito di intervento andando a chiudere il lotto edificato esistente verso il territorio aperto.

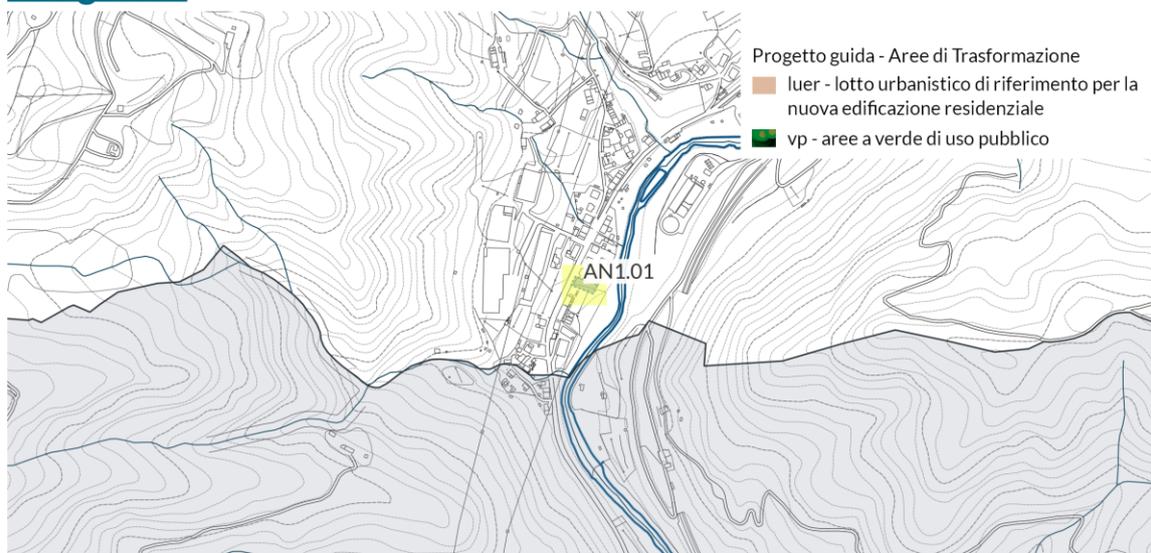
Non è consentito l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

AN1.01

0 5 10 m



navigatore



AR2.01 – Edifici residenziali a Sasseta

Descrizione dell'intervento

L'ambito di progetto, attualmente occupato da due "stanconi", solo parzialmente utilizzati, si colloca nel centro di Sasseta.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale. Il nuovo edificio dovrà porsi all'interno del lotto fondiario, anche con la funzione di ricucire il tessuto nel quale andrà ad inserirsi, mentre verso la strada, deve prevedersi il parcheggio pubblico, utile a colmare l'attuale deficit dell'ambito urbano.

Il progetto architettonico, da concepire con forme semplici e compatte, si dovrà orientare nel rispetto della conformazione del suolo, per la migliore esposizione solare, considerando anche gli edifici vicini.

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione di un'area a parcheggio pubblico, funzionale al superamento del problema della sosta nella frazione, che dovrà anche essere arricchito da spazi verdi piantumati con alberi e arbusti. Particolare attenzione andrà posta alla presenza del ciglio lungo strada, che si dovrà mantenere, così come dovranno essere mantenuti gli olivi esistenti, valutando l'accesso al parcheggio anche in relazione alla sicurezza stradale.

Obiettivo specifico dell'intervento è completare il tessuto urbano sostituendo edifici di scarso valore ed aumentare le dotazioni di parcheggi del centro abitato.

Trasformazione e attuazione

Area da riuso (AR) - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2000 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 500 mq.

Numero alloggi massimo: 6

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Convenzionamento

- Cessione dell'area e realizzazione di parcheggi ad uso pubblico per una superficie minima di 700 mq;
- Cessione dell'area e realizzazione di verde ad uso pubblico per una superficie minima di 700 mq.

La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

-

Disposizioni specifiche

Si dovrà preservare il ciglio presente lungo la strada anche a protezione del nuovo insediamento, così come gli esemplari di olivo esistenti.

Per le pavimentazioni delle aree di uso pubblico, escluso quelle destinate alla viabilità e di quelle riservate all'ingresso e all'uscita delle auto, non è consentito l'uso dell'asfalto.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; esso dovrà trovare collocazione sul margine nord dell'ambito di intervento andando a chiudere il lotto edificato esistente verso il territorio aperto, così come indicato nel disegno di massima allegato.

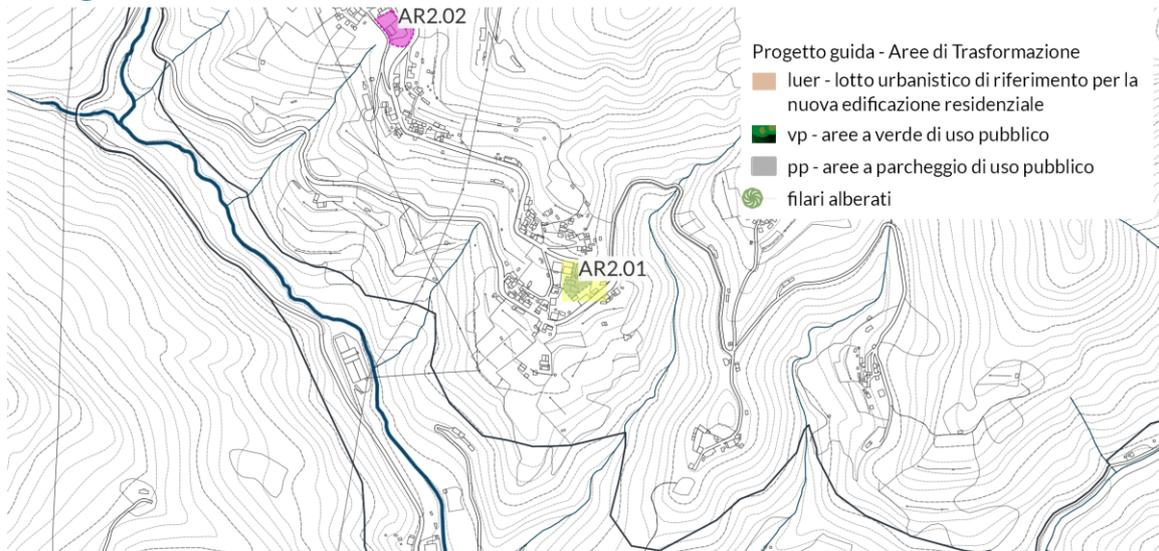
Non è consentita la realizzazione di balconi, l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

AR2.01

0 5 10 m



navigatore



AR2.02 – Servizi Sanitari a Sassetta

Descrizione dell'intervento

L'intervento riguarda un'area nel centro di Sassetta, tra la SR 325 e via della Chiesina. Attualmente l'area ospita una scuola non più in uso. L'intervento prevede la demolizione della struttura in muratura della scuola e la realizzazione di un fabbricato destinato a servizio sanitari (RSA) in ampliamento di quella già esistente. È previsto inoltre che venga realizzata un'area a verde privato di servizio alla RSA e un parcheggio pubblico.

Obiettivo specifico dell'intervento è il rafforzamento della RSA presente e l'aumento della dotazione di parcheggi pubblici nella frazione.

Trasformazione e attuazione

Area da riuso (AR) - Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

servizi sanitari

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2500 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 900 mq.

Numero alloggi massimo: - edificio sanitario

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 15 m

Convenzionamento

- Cessione dell'area e realizzazione di parcheggi ad uso pubblico per una superficie minima di 400 mq.

La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

-

Disposizioni specifiche

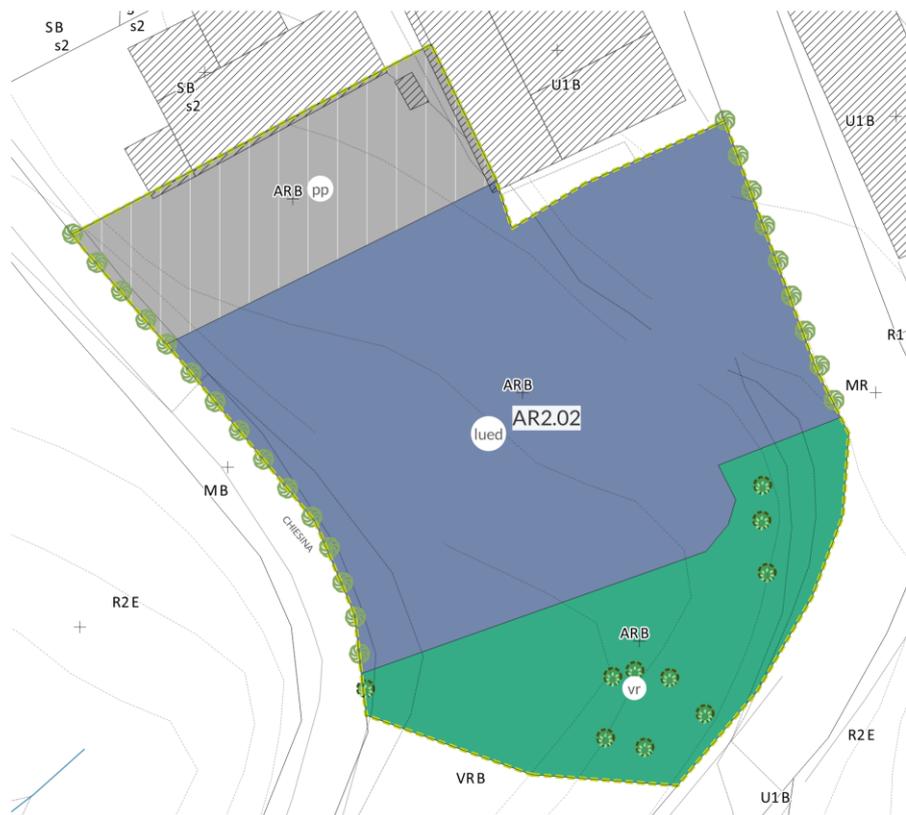
Per le pavimentazioni delle aree di uso pubblico, escluso quelle destinate alla viabilità e di quelle riservate all'ingresso e all'uscita delle auto, non è consentito l'uso dell'asfalto.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; esso dovrà trovare collocazione sul margine nord dell'ambito di intervento andando a chiudere il lotto edificato esistente verso il territorio aperto.

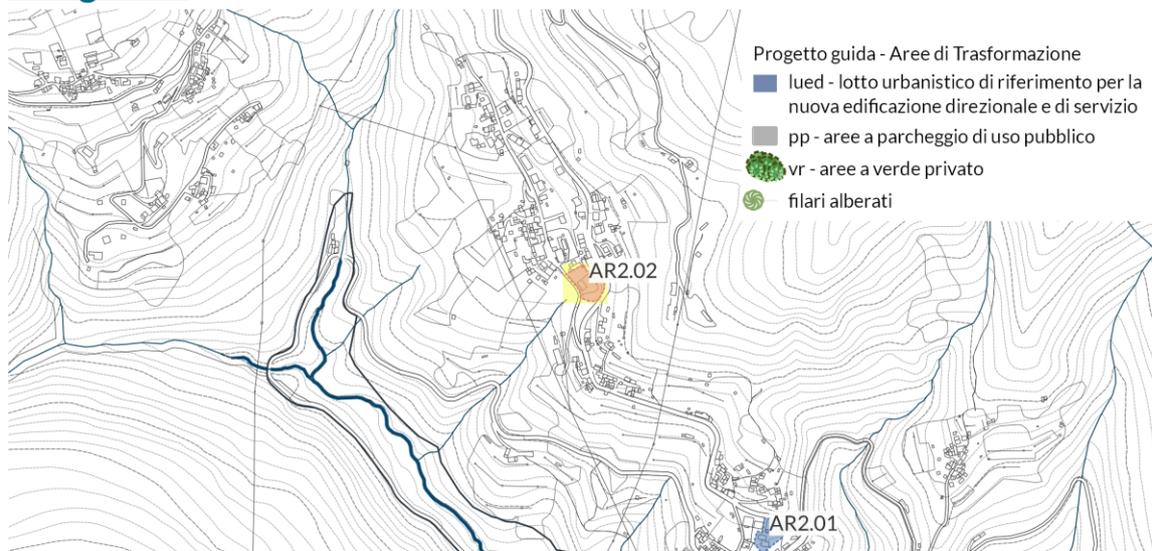
Non è consentita la realizzazione di balconi, l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

AR2.02

0 5 10 m



navigatore



AR3.01 – Servizi ricreativi e benessere a Montepiano

Descrizione dell'intervento

L'intervento di riqualificazione insiste su un'area attualmente occupata da un magazzino edile; in un'ottica di valorizzazione turistica di Montepiano, il PO prevede la realizzazione di una piscina e dei servizi ad essa connessi, quali bar, ristorante, solarium o altre attrezzature per il wellness.

Obiettivo specifico dell'intervento è riqualificare e valorizzare un ambito urbano di pregio panoramico e potenziare i servizi complementari all'offerta turistica del centro di Montepiano.

Trasformazione e attuazione

Area da riuso (AR) - Piano attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Direzionale e di servizio

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 12500 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1000 mq.

Numero alloggi massimo: - edificio direzionale e di servizio

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 5,5 m

Convenzionamento

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto. La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

-

Disposizioni specifiche

Il nuovo complesso sportivo-ricreativo, che prende il posto dell'esistente, deve porsi in relazione con il territorio circostante in modo integrato ed equilibrato, valorizzando quanto più possibile le qualità ambientali e paesaggistiche del luogo. Le nuove volumetrie dovranno essere immerse nel verde, conservando le visuali panoramiche che si godono verso sud e sul monte Tavianella: per questa ragione l'edificio non dovrà essere su più livelli, ma mantenersi ad un solo piano, per il quale si suggerisce anche la realizzazione di una copertura piana da adibire a terrazza. Il numero massimo di piani fuori terra ammesso è 1, a cui si potrà aggiungere un piano interrato o seminterrato per ampliare l'offerta dei servizi (palestra, sauna, sale massaggi, ecc.).

Il contesto naturale deve ispirare i caratteri dell'edificio, con anche il ricorso alle tecniche ed ai materiali dell'edilizia sostenibile. In particolare, per la realizzazione dell'edificio si dovranno adoperare forme e materiali contemporanei adeguatamente inseriti nel contesto paesaggistico, di grande rilevanza e visibilità.

Nell'area si dovrà prestare una particolare cura alla definizione di margini permeabili dal punto di vista percettivo mediante la formazioni di siepi con piante e arbusti verso la campagna di foggia non regolare. Per l'arredo delle aree verdi e di quelle inerbite, devono essere impiegati arbusti e fiori tipici o naturalizzati e, preferibilmente, fiori selvatici.

Le aree pavimentate ed a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo. La zona destinata agli impianti sportivi e ricreativi non può interessare più del 50% dell'intera superficie del comparto, mentre la restante parte deve essere sistemata a parco, nel quale potranno anche essere previsti "percorsi-salute" attrezzati; la piscina può essere coperta con strutture rimovibili (tende, tensostrutture...)nel periodo invernale, comunque per un massimo di sette mesi all'anno.

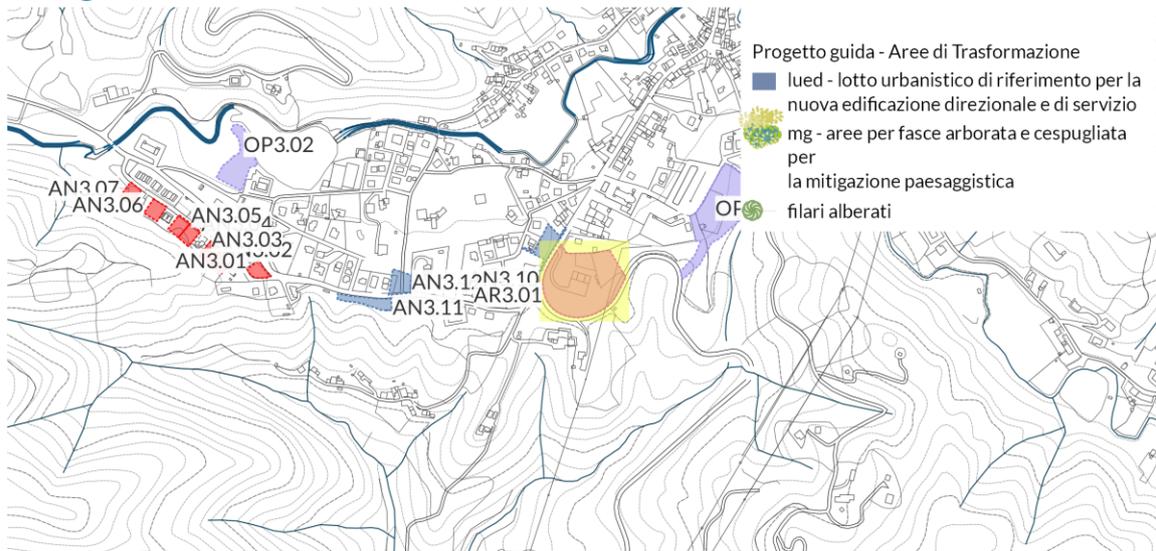
Le pavimentazioni esterne si devono limitare allo stretto indispensabile, intorno alla piscina, mentre anche per i parcheggi, non può essere utilizzato l'asfalto.

AR3.01

0 5 10 m



navigatore



Interventi diretti nell'area denominata Abetaia: AN3.01-AN3.07

Gli interventi proposti, di cui ai successivi paragrafi, riguardano aree inedificate poste all'interno di area interessata nei precedenti strumenti di governo del territorio da comparto urbanistico di nuova realizzazione. Dei diciassette lotti previsti (quindici di cui uno sezionato poi in tre lotti), nel tempo ne sono stati portati a realizzazione una decina prima dello scadere della Convenzione, peraltro più volte prorogata. L'area si trova pertanto in un tessuto ben individuato da un punto di vista formale, che si intende completare coerentemente con quanto già realizzato.

Obiettivo degli interventi diretti è provvedere al completamento del comparto residenziale dell'area con una edificazione coerente al tessuto esistente.

Le opere da cedere sono quota parte di quelle realizzate in ottemperanza della Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017, eseguite dalla Cooperativa edificatrice Montepiano, con titolo abilitativo costituito dal Permesso di Costruire n.3366 del 11.07.2017 "Completamento opere di urbanizzazione relative al comparto urbanistico l'Abetaia". Tali opere sono state collaudate con Determinazione n.367 del 29.11.2018.

AN3.01 – Edifici residenziali: Intervento n.1 all'Abetaia

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Intervento diretto (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 600 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, deve riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborare queste in chiave contemporanea, anche ricorrendo alle tecniche e ai materiali dell'edilizia sostenibile.

Il resede privato dovrà essere pavimentato, arredato e sistemato a verde in modo tale da preservare la continuità con il tessuto urbano esistente. Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente. Eventuali muri a retta o murature in genere non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad opus incertum.

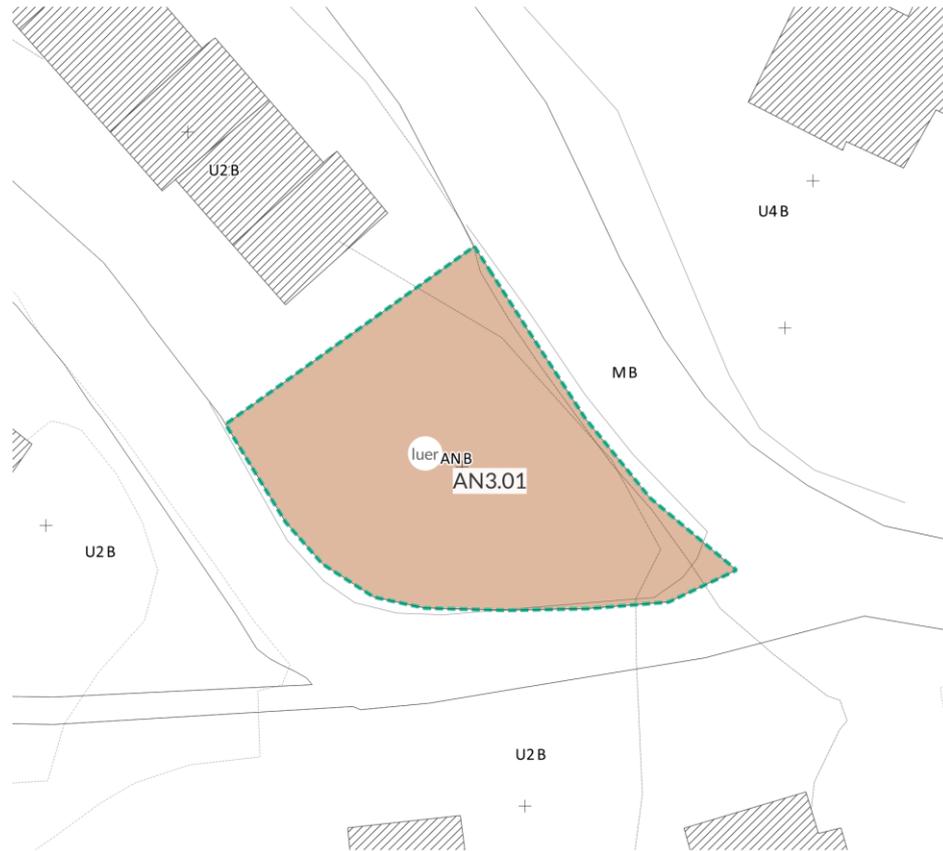
L'intervento è funzionale al completamento del quartiere residenziale, le opere di urbanizzazione primaria risultano già realizzate in conformità alla Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017 e collaudate con Determinazione n.367 del 29.11.2018.

Beni paesaggistici

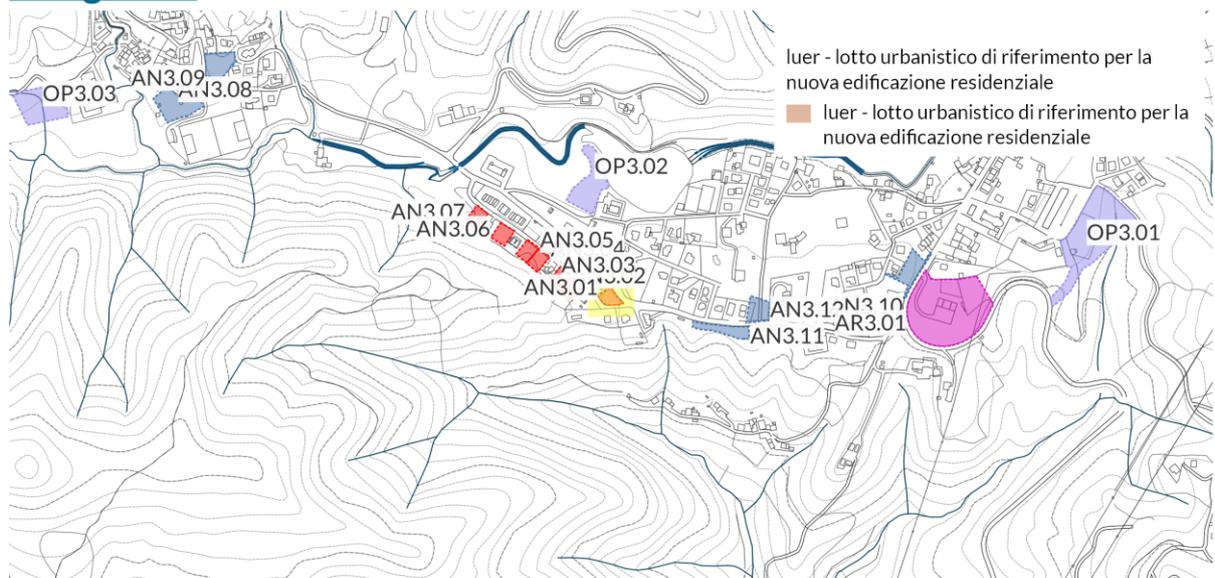
Art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

AN3.01

0 5 10 m



navigatore



AN3.02 – Edifici residenziali: Intervento n.2 all'Abetaia

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Intervento diretto (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 200 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, deve riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborare queste in chiave contemporanea, anche ricorrendo alle tecniche e ai materiali dell'edilizia sostenibile.

Il resede privato dovrà essere pavimentato, arredato e sistemato a verde in modo tale da preservare la continuità con il tessuto urbano esistente. Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente. Eventuali muri a retta o murature in genere non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad opus incertum.

L'intervento è funzionale al completamento del quartiere residenziale, le opere di urbanizzazione primaria risultano già realizzate in conformità alla Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017 e collaudate con Determinazione n.367 del 29.11.2018.

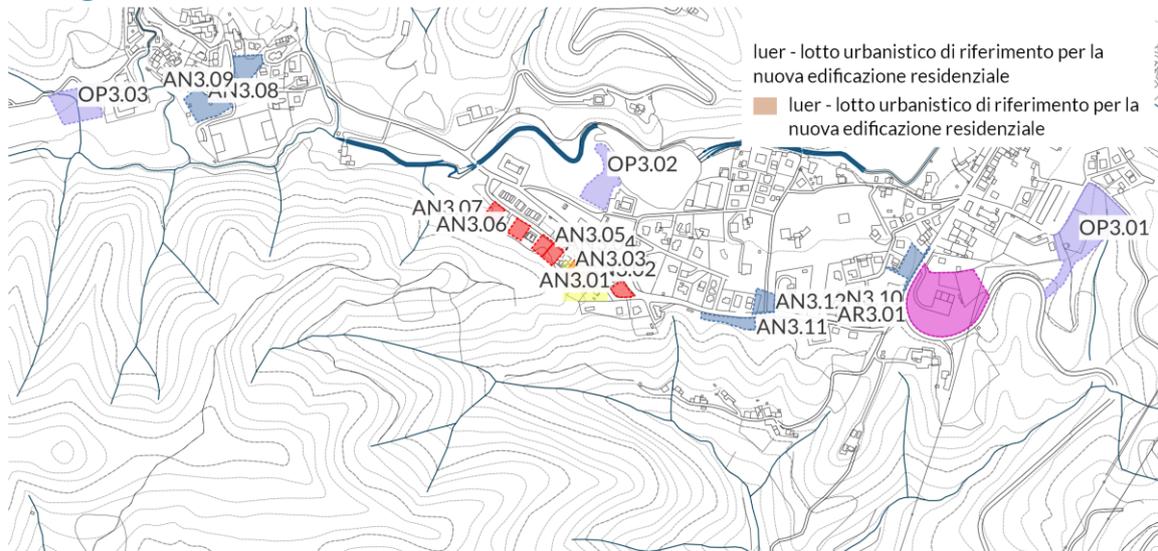
Beni paesaggistici

Art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

AN3.02



navigatore



AN3.03 – Edifici residenziali: Intervento n.3 all'Abetaia

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Intervento diretto (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 200 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, deve riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborare queste in chiave contemporanea, anche ricorrendo alle tecniche e ai materiali dell'edilizia sostenibile.

Il resede privato dovrà essere pavimentato, arredato e sistemato a verde in modo tale da preservare la continuità con il tessuto urbano esistente. Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente. Eventuali muri a retta o murature in genere non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad opus incertum.

L'intervento è funzionale al completamento del quartiere residenziale, le opere di urbanizzazione primaria risultano già realizzate in conformità alla Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017 e collaudate con Determinazione n.367 del 29.11.2018.

Beni paesaggistici

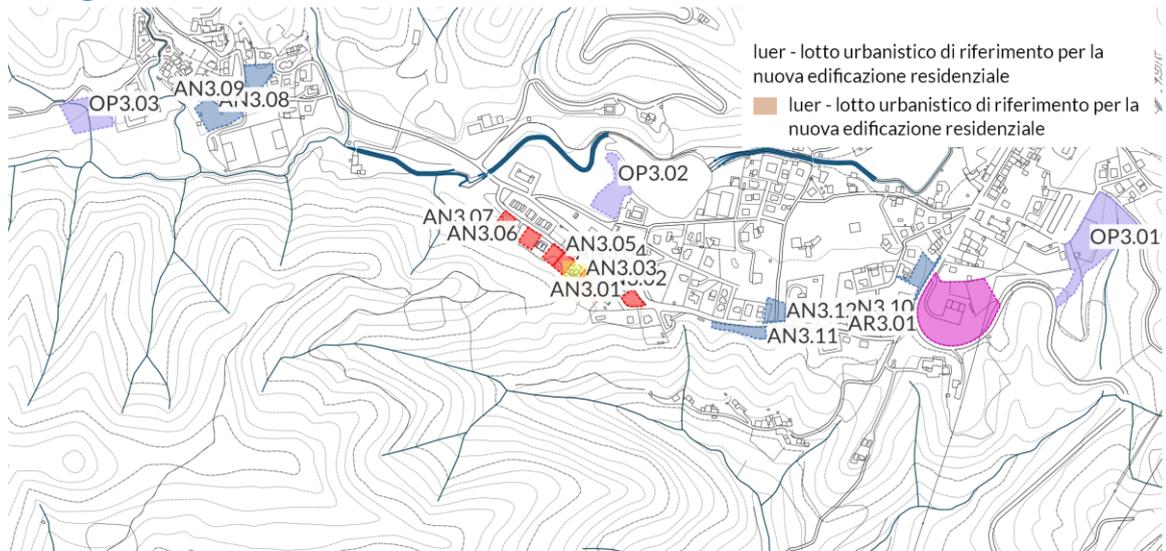
Art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

AN3.03

0 5 10 m



navigatore



AN3.04 – Edifici residenziali: Intervento n.4 all'Abetaia

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Intervento diretto (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 730 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 180 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, deve riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborare queste in chiave contemporanea, anche ricorrendo alle tecniche e ai materiali dell'edilizia sostenibile.

Il resede privato dovrà essere pavimentato, arredato e sistemato a verde in modo tale da preservare la continuità con il tessuto urbano esistente. Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente. Eventuali muri a retta o murature in genere non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad opus incertum.

L'intervento è funzionale al completamento del quartiere residenziale, le opere di urbanizzazione primaria risultano già realizzate in conformità alla Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017 e collaudate con Determinazione n.367 del 29.11.2018.

Beni paesaggistici

Art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

AN3.05 – Edifici residenziali: Intervento n.5 all'Abetaia

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Intervento diretto (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 720 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 180 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, deve riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborare queste in chiave contemporanea, anche ricorrendo alle tecniche e ai materiali dell'edilizia sostenibile.

Il resede privato dovrà essere pavimentato, arredato e sistemato a verde in modo tale da preservare la continuità con il tessuto urbano esistente. Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente. Eventuali muri a retta o murature in genere non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad opus incertum.

L'intervento è funzionale al completamento del quartiere residenziale, le opere di urbanizzazione primaria risultano già realizzate in conformità alla Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017 e collaudate con Determinazione n.367 del 29.11.2018.

Beni paesaggistici

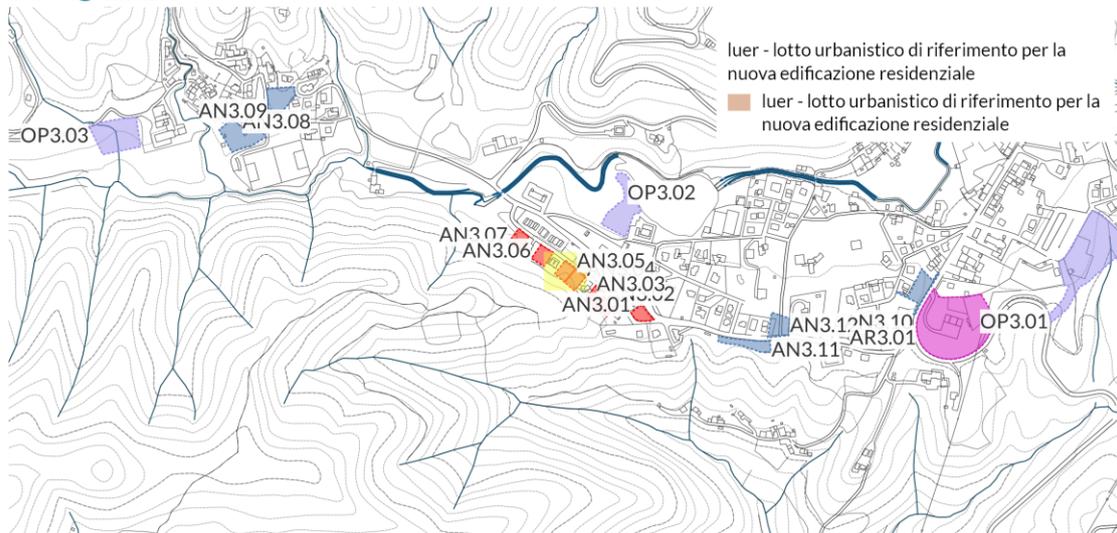
Art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

AN3.05

0 5 10 m



navigatore



AN3.06 – Edifici residenziali: Intervento n.6 all'Abetaia

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) – Intervento diretto (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 780 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 195 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, deve riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborare queste in chiave contemporanea, anche ricorrendo alle tecniche e ai materiali dell'edilizia sostenibile.

Il resede privato dovrà essere pavimentato, arredato e sistemato a verde in modo tale da preservare la continuità con il tessuto urbano esistente. Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente. Eventuali muri a retta o murature in genere non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad opus incertum.

L'intervento è funzionale al completamento del quartiere residenziale, le opere di urbanizzazione primaria risultano già realizzate in conformità alla Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017 e collaudate con Determinazione n.367 del 29.11.2018.

Beni paesaggistici

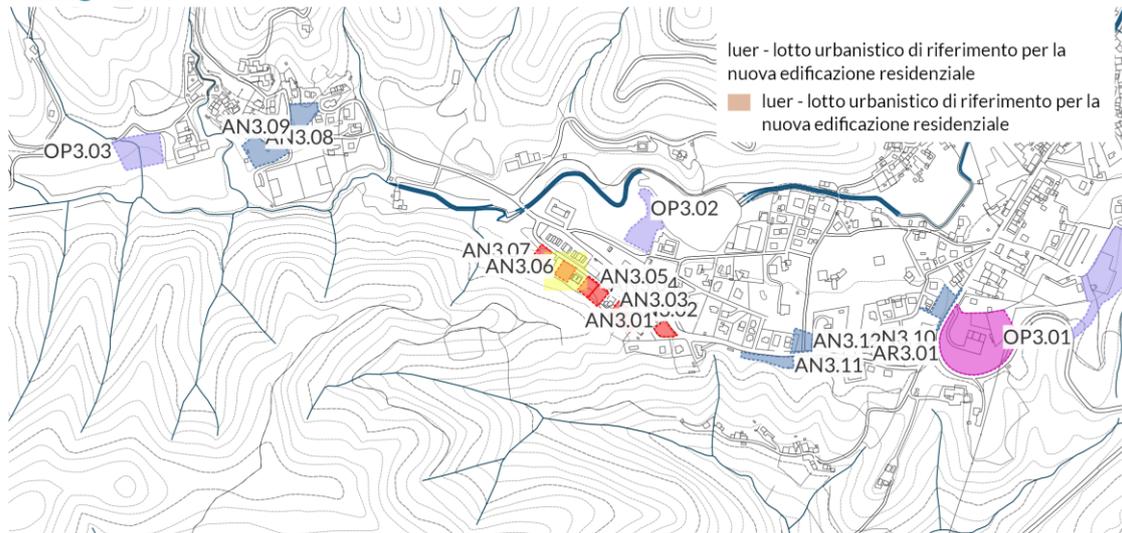
Art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

AN3.06

0 5 10 m



navigatore



AN3.07 – Edifici residenziali: Intervento n.7 all'Abetaia

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Intervento diretto (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 200 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, deve riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborare queste in chiave contemporanea, anche ricorrendo alle tecniche e ai materiali dell'edilizia sostenibile.

Il resede privato dovrà essere pavimentato, arredato e sistemato a verde in modo tale da preservare la continuità con il tessuto urbano esistente. Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente. Eventuali muri a retta o murature in genere non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad opus incertum.

L'intervento è funzionale al completamento del quartiere residenziale, le opere di urbanizzazione primaria risultano già realizzate in conformità alla Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017 e collaudate con Determinazione n.367 del 29.11.2018.

Beni paesaggistici

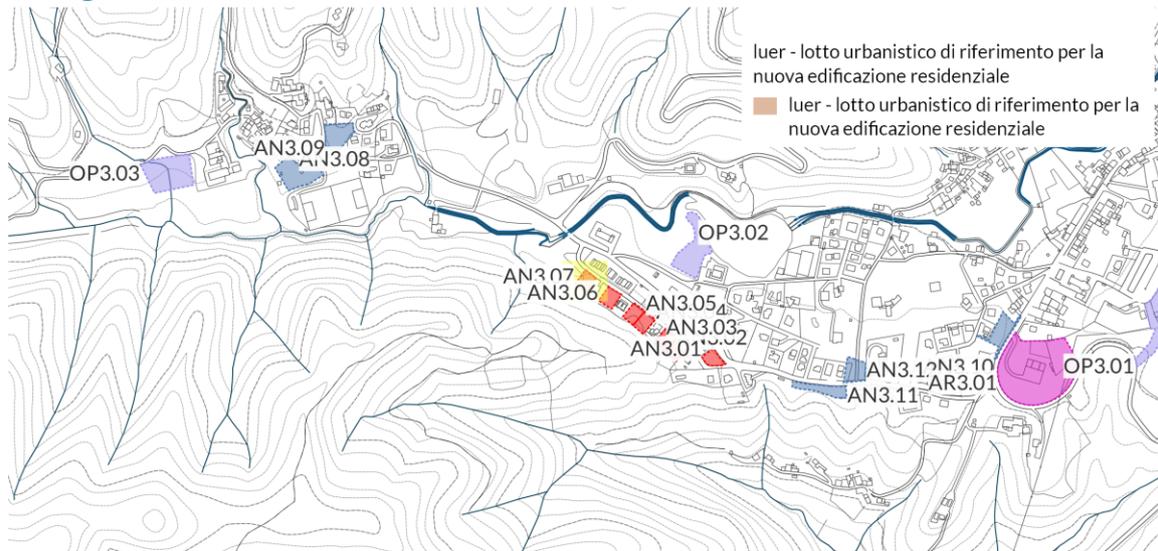
Art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

AN3.07

0 5 10 m



navigatore



AN3.08 – Edifici residenziali nei pressi del campo sportivo della Badia

Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto riguarda un'area ineditata, collocata ai margini dell'abitato della Badia. L'area oggi libera non ha particolari qualità ambientali ed è in parte di proprietà comunale. Su quella porzione di proprietà pubblica non è stato applicato l'indice territoriale e per questo non si producono diritti edificatori, mentre figura all'interno dell'area di intervento in quanto dovrà essere interessata dalle opere da cedere in relazione all'intervento.

Il nucleo residenziale esistente è costituito da edifici con caratteri storici (zona A), formati da piccoli condomini o case di tre piani fuori terra. Questo piccolo insediamento urbano viene ravvivato, soprattutto nel periodo estivo, dalla presenza di turisti (anche stranieri), anche provenienti dalle località vicine. L'intervento si configura come un completamento e un consolidamento del modesto nucleo residenziale esistente e l'obiettivo è quello di dare una maggiore consistenza all'insediamento e di incrementare la dotazione di standard, in modo tale da favorire l'accessibilità e quindi la visita all'emergenza storico-architettonica della Badia e la stessa qualità della vita sociale. Per questo il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione di quanto necessario ad attrezzare a parcheggio l'attigua area di proprietà pubblica, nonché la realizzazione e cessione della strada di accesso allo stesso.

Obiettivo specifico dell'intervento è favorire l'accessibilità e la qualità della vita sociale nel borgo della Badia e completare il nucleo residenziale con una edificazione coerente con i valori storici presenti.

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2500 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 200 mq.

Numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Convenzionamento

- Realizzazione di parcheggi ad uso pubblico per una superficie minima di 1000 mq.
La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Disposizioni specifiche

Particolare riguardo dovrà essere adoperato per l'inserimento dell'edificio nel contesto del borgo della Badia: per questa ragione il progetto architettonico è da concepire in continuità con gli edifici tradizionali presenti, con forme semplici e compatte, nonché con un disegno architettonico "mimetico", improntato ad una grande sobrietà. Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e lineare dalle caratteristiche tipologiche e morfologiche conformi al tessuto storico esistente, con l'impiego di pietra o intonaco per le facciate e manto di copertura tradizionale, in coppi ed embrici e struttura del tetto in legno.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a monte del parcheggio non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad "opus incertum".

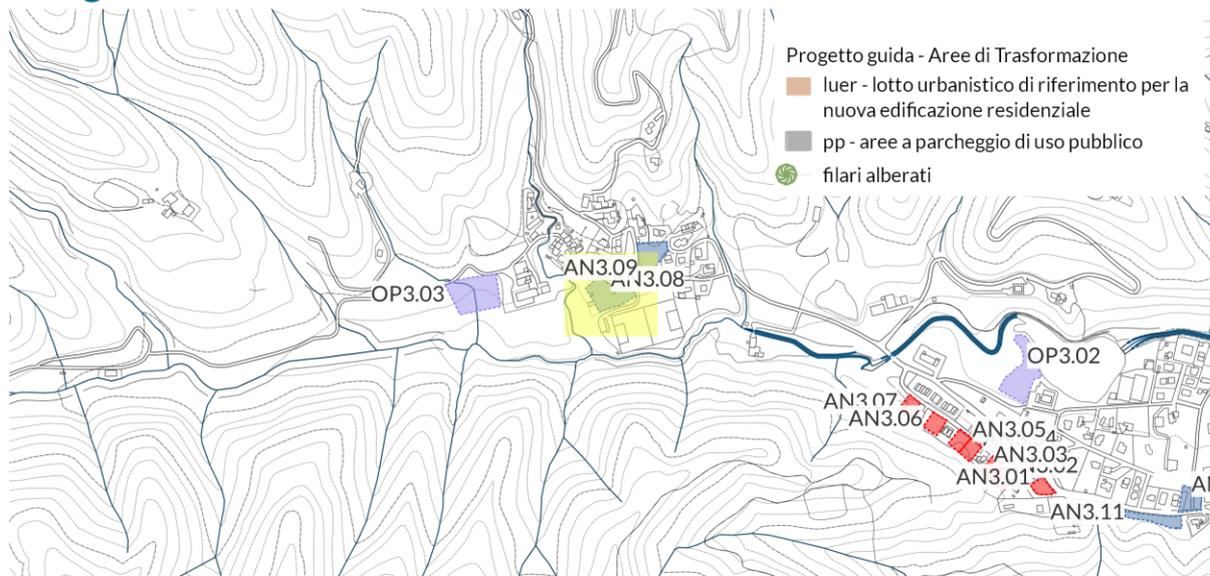
L'eventuale realizzazione di logge e porticati è consentito sul fronte posteriore e comunque in ogni caso non visibile dalla strada. L'accesso ai parcheggi privati dovrà avvenire mediante la nuova strada di accesso al parcheggio pubblico, al fine di limitare le interferenze con via della Badia. Per le pavimentazioni delle zone pubbliche e private scoperte, escluso quelle destinate alla sola viabilità di accesso e di uscita dai parcheggi, non è consentito l'uso dell'asfalto. Sia il resede privato che gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati, arredati e sistemati a verde in modo tale da presentare e conservare la continuità con l'esistente ed un carattere unitario e armonico dell'intero intervento.

AN3.08

0 5 10 m



navigatore



AN3.09 – Edifici residenziali nell'abitato della Badia

Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto riguarda un'area ineditata, collocata all'interno dell'abitato della Badia, in un tessuto formato da insediamenti recenti.

L'intervento è funzionale all'allargamento della strada e al miglioramento dei caratteri di percorrenza, mediante la realizzazione di un marciapiede e l'installazione di illuminazione lungo il tratto di via Beato Pietro e la realizzazione di una "zanella" funzionale allo smaltimento delle acque superficiali.

Obiettivo specifico dell'intervento è migliorare la viabilità ed i servizi esistenti e completare il nucleo residenziale con una edificazione coerente al tessuto esistente.

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 180 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Convenzionamento

- Cessione aree su via Beato Pietro e realizzazione opere
Il presente articolo deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Disposizioni specifiche

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente. Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, può riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborarle in chiave contemporanea, anche ricorrendo alle tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile.

Sia il resede privato che gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati, arredati e sistemati a verde in modo tale da presentare e conservare la continuità con il tessuto urbano esistente.

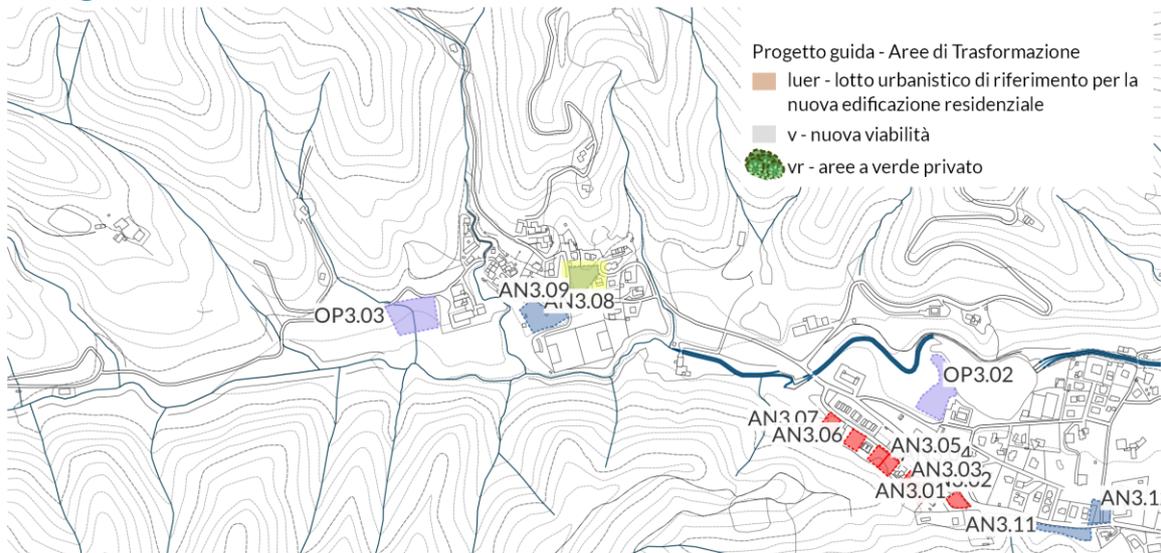
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'ampliamento di via Beato Pietro e alla realizzazione delle opere collegate lungo la stessa strada.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a monte del parcheggio non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad "opus incertum".

AN3.09



navigatore



AN3.10 – Edifici residenziali a Montepiano (Via Torre Alpina)

Descrizione dell'intervento

L'area è posta nell'abitato di Montepiano su Via Torre Alpina, strada principale che attraversa il paese. L'intervento va a saturare un lotto ineditato e a migliorare la fruizione lungo la SR 325, realizzando un percorso pedonale che consentirà di collegare la viabilità pedonale esistente fino a quella di nuova realizzazione lungo via della Repubblica.

Obiettivo specifico dell'intervento è migliorare la viabilità ed i percorsi pedonali lungo la SR 325, mettere in sicurezza e migliorare le aree di sosta un tratto di strada oggetto di criticità e completare un lotto ineditato lungo via di Torre Alpina andando a completare un lotto intercluso.

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1640 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 180 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Convenzionamento

- Cessione aree su via vicinale di Castagnaccio (Sassetta) e realizzazione opere
La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

-

Disposizioni specifiche

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'allargamento lato monte della carreggiata con successiva realizzazione e cessione del percorso pedonale; l'intervento prevede anche la realizzazione del sistema di smaltimento acqua meteoriche e installazione di illuminazione.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; esso dovrà trovare collocazione sul margine orientale dell'ambito di intervento in contiguità al lotto edificato esistente, così come indicato nel disegno di massima allegato.

Non è consentito l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

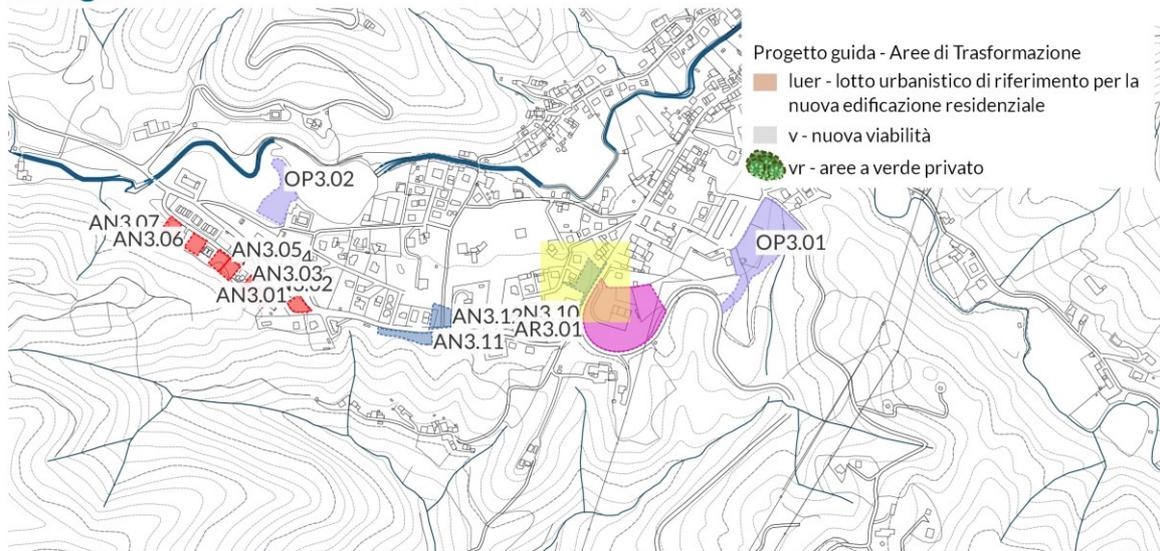
Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a valle dell'intervento non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad "opus incertum".

AN3.10

0 5 10 m



navigatore



AN3.11 – Edifici residenziali a Montepiano (via della Repubblica)

Descrizione dell'intervento

L'intervento posto lungo via della Repubblica si inserisce in un'area interclusa fra due lotti edificati e aperto verso la Valle del Bisenzio: obiettivo dell'intervento è quello di chiudere il margine del tessuto urbano con una serie di spazi pubblici e di una nuova edificazione residenziale costituita da un edificio bifamiliare.

L'intervento prevede la realizzazione di un'area a parcheggio a servizio del tessuto urbano esistente e di un'area a sosta camper, entrambe funzionali all'incremento della fruizione turistica della località di Montepiano.

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1250 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 230 mq.

Numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Convenzionamento

- Realizzazione di spazi ad uso pubblico (parcheggi e area sosta camper) per una superficie minima di 700 mq.

La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

-

Disposizioni specifiche

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; esso dovrà trovare collocazione sul margine orientale dell'ambito di intervento in contiguità al lotto edificato esistente, così come indicato nel disegno di massima allegato.

Non è consentita la realizzazione di balconi, l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

La vegetazione, specialmente la siepe esistente, al fine di mascherare l'intervento lungo strada, dovrà essere mantenuta o ripristinata.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad "*opus incertum*".

Dovranno essere impiegati materiali permeabili per la realizzazione delle aree pavimentate per le aree a parcheggio e sosta camper; dovranno essere previste tutte le opportune attrezzature per la funzione dell'area a sosta camper; l'area deve essere alberata.

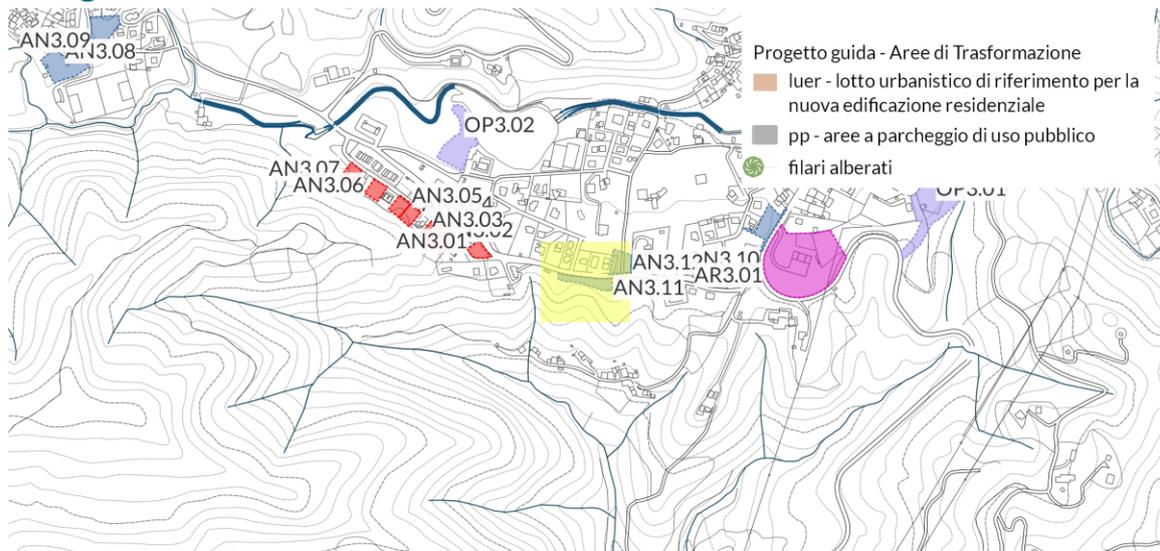
Per ulteriori prescrizioni relative alle opere da realizzare si rimanda alla redazione della convenzione.

AN3.11

0 5 10 m



navigatore



AN3.12 – Nuovo edificio produttivo a Montepiano

Descrizione dell'intervento

L'area è posta lungo la strada che porta alla Badia di Montepiano. L'intervento prevede l'edificazione di un edificio produttivo (forno) con punto vendita diretta. L'asse è già interessato da attività commerciali e di servizio: l'intervento potrebbe andare ad integrare quanto esistente, incrementando la dotazione di esercizi di vicinato per Montepiano.

Obiettivo specifico dell'intervento è aumentare la dotazione di servizi di vicinato nell'area e migliorare l'accessibilità e la fruizione della strada che porta alla Badia.

Trasformazione e attuazione

Area di Nuova edificazione (AN) - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

produttivo (b2)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1270 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 200 mq.

Numero alloggi massimo: - edificio produttivo

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Convenzionamento

- Cessione dell'area e realizzazione parcheggio ad uso pubblico per una superficie minima di 400 mq.

La presente scheda deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

Vincoli e tutele

Art. 142, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Disposizioni specifiche

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al miglioramento e adeguamento di via de La Storaia; l'intervento deve prevedere anche la realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche ed eventualmente l'installazione di illuminazione.

La convenzione prevederà che l'edificio in oggetto abbia destinazione b1 - Industriale artigianale e c2-commerciale.

Si prescrive che l'edificio oggetto di convenzione non possa essere in futuro sopraelevato.

La convenzione prevederà la trasformazione dell'area adibita a laboratorio e delle superfici pertinenziali a parcheggi.

Le area a parcheggio scoperto dovranno essere pavimentate o ripavimentate, al fine di massimizzare la permeabilità dei suoli, con pavimentazioni porose (autobloccanti, grigliati...).

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno devono essere realizzati in modo mimetico e coerente con il l'ambito storico esistente: in particolare è vietata la finitura in c.a. a faccia vista, ed il rivestimento in lastre di pietra con posa ad "opus incertum".

