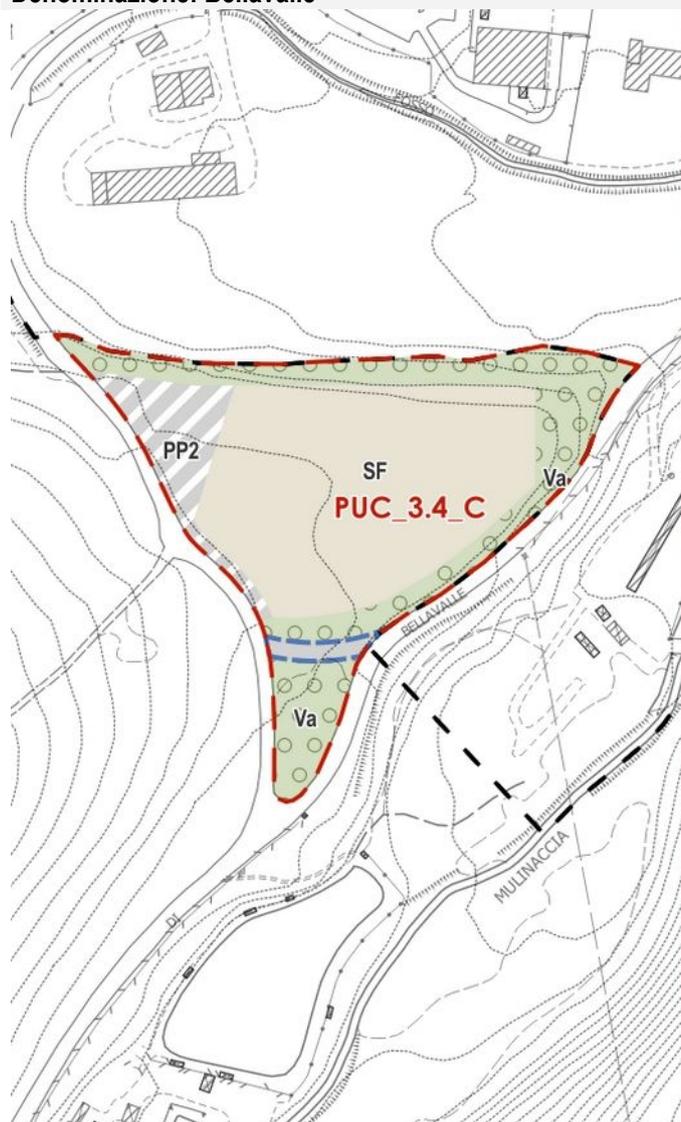


Territorio rurale

Scheda n. PUC_3.4_C

Denominazione: Bellavalle

Tav. QP.RUR.2



CTR



Ortofoto 2021 (Fonte Geoscopio Regione Toscana)

Fonte dei dati Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

DATI URBANISTICI

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Superficie territoriale (ST) | 13.963 mq |
| Superficie fondiaria (SF) | 8.265 mq |
| Superficie Edificabile massima (SE) | 4.500 mq |
| Altezza del fronte massima (Hf) | 10,00 ml |
| Destinazione d'uso | Industriale-artigianale |

OPERE PUBBLICHE

| | |
|---------------------------------------|--|
| Viabilità pubblica di progetto | Da quantificare in sede di convenzione |
| Parcheggio pubblico di progetto (PP2) | Minimo 1.400 mq |
| Verde pubblico di progetto (F2.2) | - |

ULTERIORI OPERE PUBBLICHE

| PRESCRIZIONI | |
|--|--|
| Strumento di attuazione | <p>L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normata all'art. 43.2 delle NTA.</p> <p>L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, svoltasi in data 06/02/2023 e 20/04/2023.</p> |
| Descrizione e funzioni ammesse | <p>L'intervento è finalizzato al completamento dell'area produttiva-artigianale di via del lago nella zona del Casello A1.</p> <p>È ammessa nuova edificazione a destinazione artigianale-produttiva per una SE massima di 4.500 mq, IC pari al 50%, e un'altezza massima HF di 10,00 ml.</p> |
| Prescrizioni ed indicazioni progettuali | <p>Il nuovo fabbricato dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico caratterizzato da aree boscate.</p> <p>Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, messa a dimora di specie autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato.</p> <p>Lungo i limiti nord, est e sud della scheda dovrà essere realizzata una fascia di verde ambientale (Va) con funzione sia di corridoio ecologico che di separazione con zona produttiva esistente.</p> <p>La nuova viabilità di collegamento di via di Bellavalle si dovrà attestare al limite dell'area boscata.</p> <p>La zona a sud della scheda, caratterizzata da un'area boscata, dovrà mantenere le sue caratteristiche di un bosco.</p> |
| Opere pubbliche e convenzione | <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, all'Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione e cessione della nuova viabilità pubblica di progetto la cui effettiva quantificazione sarà definita in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale. • realizzazione e cessione di 1.400 mq (minimo) di parcheggio pubblico (PP2), lungo via di Bellavalle, che preveda l'utilizzo di materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli. <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste agli articoli 12 e 43.2 delle NTA del Piano Operativo.</p> |
| Mitigazione ambientale | <p>Si rimanda all'Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione</p> |
| Vincoli D.Lgs. 42/2004 | <p><input type="checkbox"/> Beni Culturali - Parte II D.Lsg. 42/2004</p> <p>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 136</p> <p><input type="checkbox"/> Zona ai lati dell'Autostrada del Sole</p> <p>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 142</p> <p><input type="checkbox"/> lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;</p> <p><input type="checkbox"/> lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;</p> <p><input type="checkbox"/> lett. m) le zone di interesse archeologico.</p> <p>Ulteriori contesti</p> <p><input type="checkbox"/> Sito UNESCO - Ville e i giardini medicei della Toscana</p> |

| | |
|------------------------------------|---|
| <p>Prescrizioni PIT-PPR</p> | <p>□ Art. 142, comma 2. lett. a) e b) D.Lsg. 42/2004</p> <p>Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale nr. 37 del 27.03.2015), in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Articolo 12 – Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. g, Codice) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> • non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici dei luoghi; • i manufatti non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. |
| <p>PTCP Firenze</p> | <p>□ Aree sensibili di fondovalle (articolo 3 delle Norme di attuazione del PTCP);</p> <p>□ Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette (articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTCP);</p> <p>□ Aree fragili del territorio aperto (articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP);</p> <p>□ Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (articolo 12 delle Norme di Attuazione del PTCP).</p> |



Schema progettuale

Lo schema planivolumetrico sopra riportato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento. Esso fornisce spunti

progettuali e di inserimento paesaggistico.