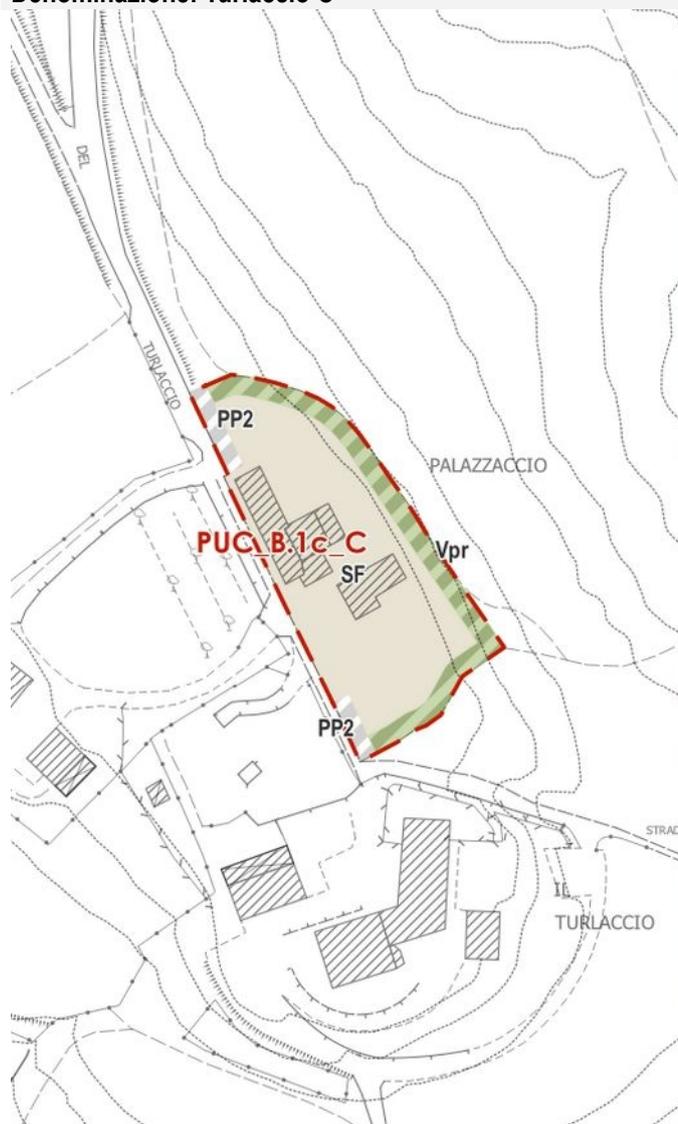


Territorio rurale

Scheda n. PUC_B.1c_C

Denominazione: Turlaccio C

Tav. QP.RUR.2



CTR – scala 1:2.000



Ortofoto 2021 – scala 1:2.000

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale (ST)	4.055 mq
Superficie fondiaria (SF)	3.082 mq
Superficie Edificabile massima (SE)	1.170 mq da riuso a destinazione commerciale 160 mq di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva
Altezza del fronte massima (Hf)	Massimo 2 piani
Destinazione d'uso	Commerciale e turistico-ricettivo

OPERE PUBBLICHE

Viabilità pubblica di progetto	-
Parcheggio pubblico di progetto (PP2)	200 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 a creare a Turlaccio un piccolo aggregato rurale destinato alla ricettività e all'ospitalità che consenta di rivitalizzare tutta la penisola affinché diventi un piccolo polo con funzione turistico-ricettiva collegato al futuro circolo velico a Bellavista e alla spiaggia di Fangaccio. L'intervento, nello specifico, è finalizzato al recupero e rifunzionalizzazione della villa di Palazzaccio e dei suoi annessi.</p> <p>Sono ammesse le seguenti funzioni nel rispetto dei seguenti dimensionamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • turistico-ricettivo: SE massima di 160 mq (nuova edificazione) • commerciale*: SE massima di 1.170 mq (riuso) <p>IC pari al 30%, e un'altezza massima di 2 piani</p> <p>* limitatamente agli esercizi di vicinato e/o somministrazione di alimenti e bevande</p>
Prescrizioni ed indicazioni progettuali	<p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantirne un corretto inserimento nel contesto paesaggistico circostante.</p> <p>Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra e messa a dimora di specie autoctone.</p> <p>L'intervento dovrà contribuire sia al consolidamento del piccolo aggregato rurale del Turlaccio che a costituire il margine del nucleo rurale.</p> <p>Dovrà essere consolidata la fascia verde (Vpr) ai limiti dell'intervento verso la campagna con la messa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni simili a quelli già presenti.</p> <p>La pavimentazione bituminosa delle aree a parcheggio pubblico dovrà essere limitata alle sedi stradali. Marciapiedi, aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazioni permeabili e con finiture coerenti con il contesto circostante.</p> <p>È richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione ed il mantenimento delle visuali principali da e verso il lago di Bilancino.</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 di 200 mq (minimo) di parcheggio pubblico (PP2) lungo via del Turlaccio 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>■ 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>

	<ul style="list-style-type: none"> ■ lett. g) i 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; □ lett. m) le zone di interesse archeologico. <p>Ulteriori contesti</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Sito UNESCO - Ville e i giardini medicei della Toscana □ Art. 142, comma 2. lett. a) e b) D.Lsg. 42/2004
Prescrizioni PIT-PPR	<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: <p>Articolo 7 – Territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett. b, Codice) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica; • non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; • non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui <p>in accordo alla prescrizione a) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.</p> <p>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:</p> <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.
PTCP Firenze	<ul style="list-style-type: none"> □ Aree sensibili di fondovalle (articolo 3 delle Norme di attuazione del PTCP); □ Ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette (articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTCP); □ Aree fragili del territorio aperto (articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP); ■ Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (articolo 12 delle Norme di Attuazione del PTCP).



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.