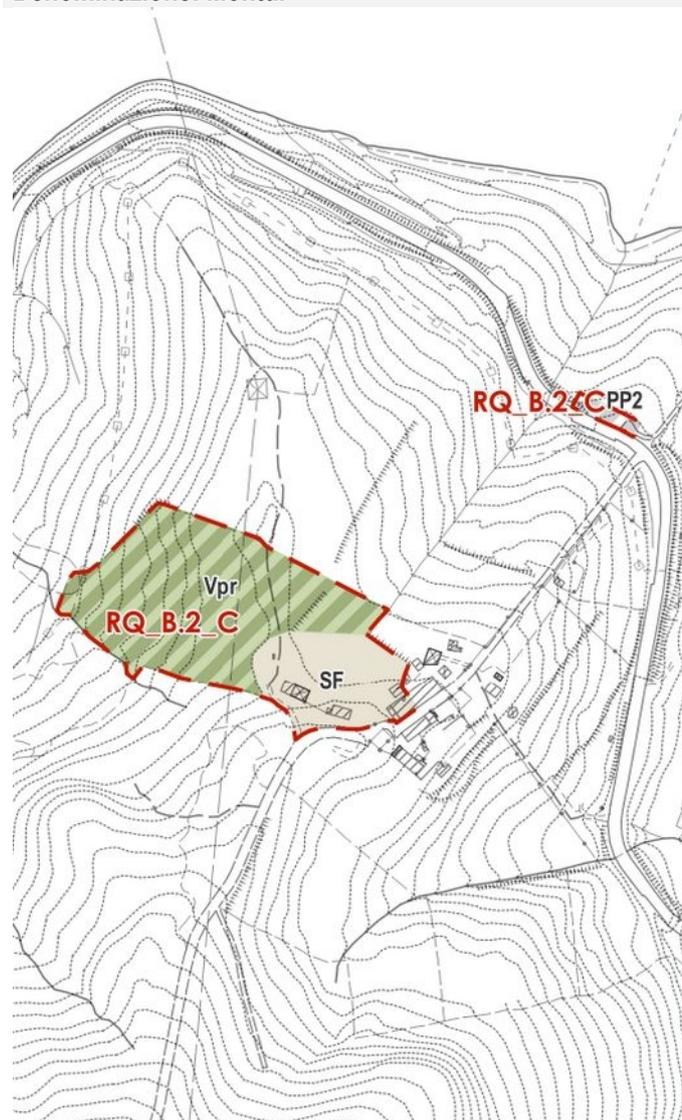


Territorio rurale

Scheda n. RQ_B.2_C

Denominazione: Montui

Tav. QP.RUR.2



CTR



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

Ortofoto 2021 (Fonte Geoscopio Regione Toscana)

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale (ST)	18.371 mq
Superficie fondiaria (SF)	4.979 mq
Superficie Edificabile massima (SE)	800 mq di nuova edificazione 580 mq da riuso
Altezza del fronte massima (Hf)	Massimo due piani
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo

OPERE PUBBLICHE

Viabilità pubblica di progetto	-
Parcheggio pubblico di progetto (PP2)	Minimo 430 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 Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normata all'art. 43.4 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 alla riqualificazione di parte del nucleo di Montui attraverso la realizzazione di un nuovo complesso turistico e relativi servizi. Viene inoltre prevista la realizzazione di una nuova area a parcheggio lungo via G. Nencini che consenta un accesso più comodo alle sponde del lago.</p> <p>E' ammessa la funzione turistico-ricettiva nel rispetto dei seguenti dimensionamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SE di nuova edificazione massima di 800 mq; • SE di riuso pari a 580 mq
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 al consolidamento del piccolo aggregato rurale di Montui.</p> <p>Il recupero degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato all'articolo 36 delle NTA del Piano Operativo.</p> <p>Ai fini della mitigazione dell'intervento dovranno essere consolidati i limiti della zona a verde (Vpr) con la messa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni simili a quelli già presenti. Le eventuali opere pertinenziali, di cui all'articolo 45 del NTA, dovranno essere localizzate in prossimità della zona destinata a Superficie Fondiaria (SF).</p> <p>La pavimentazione delle aree a parcheggio private, dovrà essere permeabile e con finiture coerenti con il contesto circostante, evitando l'uso di pavimentazioni bituminose.</p> <p>Il parcheggio pubblico (PP2), si dovrà collocare lungo via G. Nencini. Per le eventuali sistemazioni morfologiche del terreno si dovranno privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica (ad esempio terre armate, palizzate, ecc.)</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 430 mq (minimo) di parcheggio pubblico (PP2), lungo via G. Nencini, che preveda 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 13 e 43.4 delle NTA del Piano Operativo.</p>
Mitigazione ambientale	Si rimanda all'Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
Vincoli D.Lgs. 42/2004	<p><input type="checkbox"/> Beni Culturali - Parte II D.Lgs. 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> <p>■ lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco,</p>

	<p>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><input type="checkbox"/> Art. 142, comma 2. lett. a) e b) D.Lsg. 42/2004</p>
<p>Prescrizioni PIT-PPR</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: <ul style="list-style-type: none"> Articolo 7 – Territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett. b, Codice) <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • si inseriscano nel contesto perlacuale 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 rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. g, Codice)</p> <p>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.
<p>PTCP Firenze</p>	<p><input type="checkbox"/> Aree sensibili di fondovalle (articolo 3 delle Norme di attuazione del PTCP);</p> <p><input type="checkbox"/> Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette (articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTCP);</p> <p><input type="checkbox"/> 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.