

Comune di Vicchio

# Piano Operativo

Allegato 1 - PA e IC

marzo 2019



**Sindaco**

Roberto Izzo

**Assessore all'urbanistica e ai lavori pubblici**

Angelo Gamberi

**Garante dell'informazione e partecipazione**

Manuela Salimbeni

**Responsabile ufficio urbanistica, edilizia e ambiente**

Riccardo Sforzi

**Collaboratori per l'A.C.**

Gianna Messeri, Marco Manzo, Sheila Cipriani, Luca Poggiali

**Gruppo di lavoro****Progetto urbanistico**

Roberto Vezzosi

Massimo Tofanelli - analisi e cartografie

**Schede Progetto**

Riccardo Sforzi

**Studi geologici, idraulici e sismici**

Alberto Tomei

Nicolò Mantovani

**Studi idrologico idraulici**

David Malossi

**Valutazione Ambientale Strategica**

Roberto Vezzosi

Maria Rita Cecchini



## AR\_IC\_01 - Arliano, parcheggio

**Realizzazione di una piazza con parcheggio pubblico a quota strada e di box destinati a parcheggi privati nei ricavati locali seminterrati sottostanti.**

In un'area adiacente alla strada, posta all'ingresso del nucleo rurale di Arliano si prevede la realizzazione di un'area attrezzata per funzioni pubbliche all'aperto con relativi arredi; al di sotto di tale struttura destinata a piazza e parcheggio pubblico si prevedono vani accessori seminterrati a uso privato (posti auto e/o locali deposito rimessaggio).

**UTOE del Fondo valle e delle pendici collinari**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST: 417,00 mq**

**SE: non prevista; Superfici parcheggio + piazza e area pedonale: 100 mq min.**

**H max vani seminterrati: 2.40 m**

**numero massimo piani seminterrati: 1**

### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento, contigua al borgo storico di Arliano, "Nucleo rurale" individuato nel PS ai sensi dell'art. 65 della LR 64/2014, si colloca lungo la strada per Campestri in un'area in lieve pendenza verso la campagna a nord e parzialmente occupata al margine della strada, da un filare di alberi d'alto fusto formato di specie diverse.

### **Intervisibilità dell'area**

Per la posizione più elevata rispetto alla campagna a nord e per la prossimità a percorsi e sentieri escursionistici, l'area risulta nella carta dell'intervisibilità come molto visibile.

### **Ricognizione dei Beni Culturali**

Dalla ricognizione dei Beni Culturali emerge che l'area non è interessata dalla presenza di tali beni e dunque non è sottoposta alla loro disciplina.

## Regole per il progetto

Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:1000, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- L'accesso ai locali seminterrati al di sotto della piazza dovrà essere realizzato da via di Campestri, mediante rampa, così come individuato dal triangolo giallo nello schema in scala 1:1.000;
- Le aree indicate come piazza individuano gli spazi specificamente riservati allo stare e alle attività proprie dei luoghi per l'incontro e l'attesa, vista la fermata del trasporto pubblico;
- Ai fini della mitigazione paesaggistica, si dovrà prevedere la realizzazione di un terrapieno, nell'area individuata come "pertinenze verdi private"; tale area dovrà costituire il margine dell'insediamento mediante un filare di alberi ad alto fusto, utili anche all'ombreggiamento.



1 centimeter = 10 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

## CA\_IC\_1b – Caselle Sud, via del Padule

**Realizzazione di due edifici residenziali lungo il margine occidentale del centro abitato.**

L'area d'intervento si pone lungo il margine meridionale del centro abitato di Caselle, con accesso da una strada interna da via del Padule.

**UTOE del "Fondo valle e delle pendici collinari"**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST 1.805**

**SE, 400 mq**

**H max: 7,00 m**

**numero massimo piani fuori terra 2**

### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento è posta a est al centro abitato di Caselle in un'area retrostante di pertinenza al fronte abitato.

Essa trova accesso grazie a una via poderale che, staccandosi da via del Padule, prosegue verso nord per collegarsi alla parte nord del paese; il lotto si va a innestare in corrispondenza di un borgo lineare lungo strada. Nel lotto è presente una grande alberatura posta quasi al centro dell'area di intervento.

### **Intervisibilità dell'area**

Per la posizione oltre il borgo lungo strada, l'area risulta visibile solo dalla campagna e dalle nuove espansioni, poste nella parte nord del centro di Caselle.

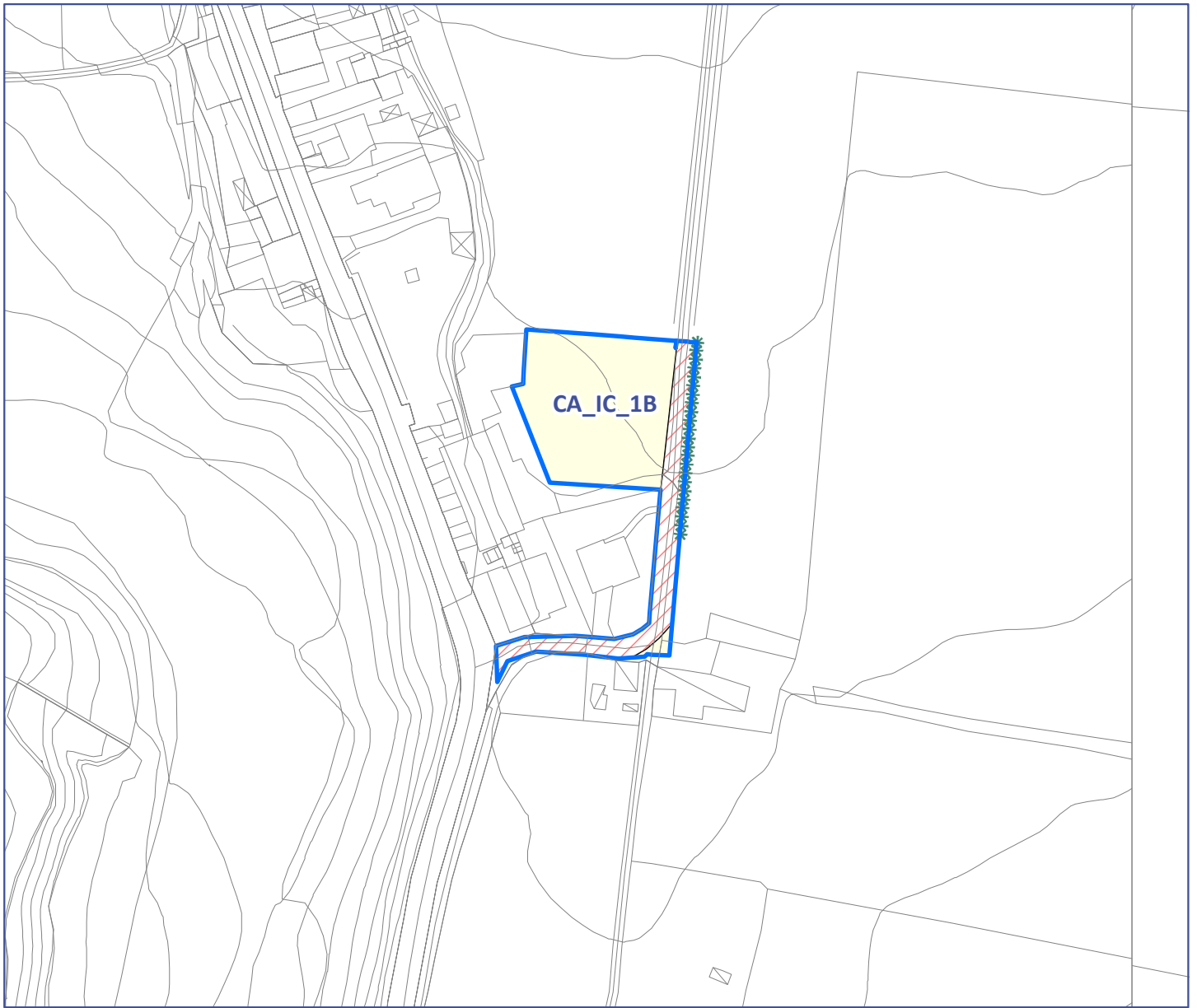
### **Ricognizione dei beni paesaggistici**

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l'area non è interessata dalla presenza di tali beni e dunque non è sottoposta alla loro disciplina.

## **Regole per il progetto**

Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:1.500, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
- b. la fascia verde piantumata con alberature d'alto fusto e siepi al fine di delimitare concretamente il tessuto urbanizzato con il territorio rurale lungo la strada di accesso da via del Padule;
- c. L'accesso da via del padule, non potrà essere allargata al fine di preservare elementi dell'architettura minore (edicola, muro a secco) e gli elementi della trama agricola a maglia fitta (foto 2).



1 centimeter = 15 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

|||| Connessione

●●●●● Filare alberato

\*\*\*\*\* Siepe

■ Ambiti edificabili

■ Piazze

■ Verde pubblico

■ Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico

■ Attrezzature sportive

■ Fasce verdi

■ Pertinenze verdi private

■ Parcheggi

■ Viabilità privata

■ Viabilità pubblica



## CI\_PA\_1 - Villa Campestri Olive “Oil Resort”

### Ampliamento di una struttura ricettiva esistente

L'area si colloca nelle pertinenze della struttura alberghiera esistente, in un'area a lieve pendenza, ora sistemata a prato, con salto di quota.

### UTOE dei Versanti montani

**Modo di intervento: Piano Attuativo**

**ST 14.547**

**SE: 1.000 mq - 50 posti letto - Destinazione d'uso: Turistico ricettiva**

**H max: 4,00 m**

**numero massimo piani fuori terra 1**

### Descrizione dell'area

L'area di intervento si colloca all'interno dell'area di pertinenza di Villa Campestri (in una parte contigua a edifici rurali, fienili, stalle, cantine) in “Territorio rurale” individuato nel PS ai sensi dell'art. 64 della LR 64/2014.

Dal punto di vista morfologico si presenta costituita due zone a lieve pendenza, in parte olivate, separate da un dislivello piuttosto morbido. Oltre agli olivi, disposti lungo il versante, è presente vegetazione minore quali un bambusetto e siepi isolate.

L'area è accessibile da un percorso pedonale direttamente dall'edificio della Villa e dal viale di cipressi che collega la villa alla strada.

### Intervisibilità dell'area

L'area di intervento, occupa una posizione di intervisibilità molto elevata.

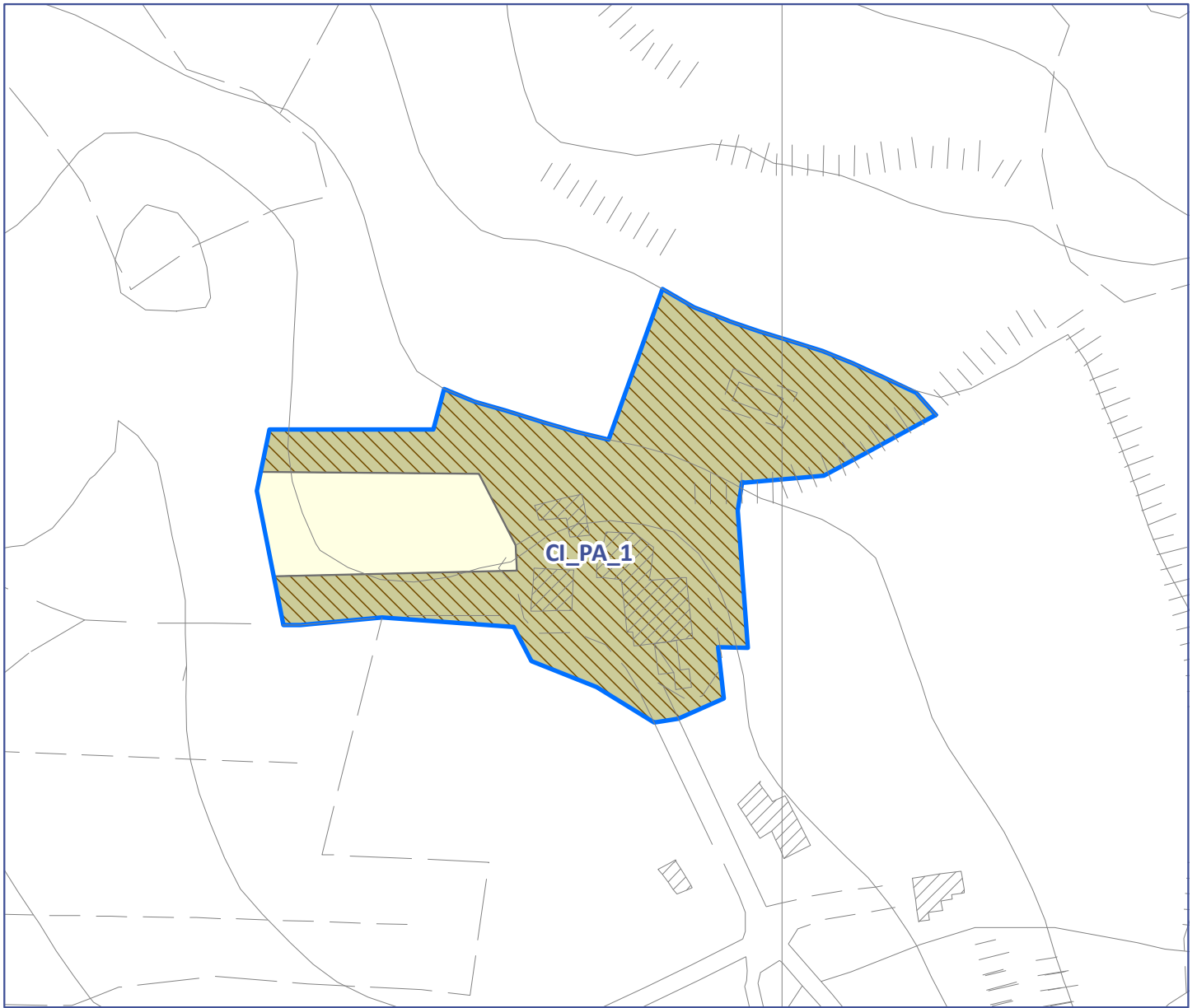
### Ricognizione dei beni paesaggistici

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l'area non è interessata dalla presenza di tali beni e dunque non è sottoposta alla loro disciplina.

## Regole per il progetto

Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:2.000, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
- b. L'intervento trova localizzazione a ovest del corpo della struttura alberghiera esistente, di pertinenza alla villa fattoria di Campestri; il progetto dovrà tendere a minimizzare gli impatti avendo cura di valorizzare la presenza di elementi dell'agricoltura tradizionale (cigionamenti, scoline, oliveti); si dovrà evitare il ricorso a espressioni vernacolari, mentre si prescrive di realizzare i nuovi volumi in un unico corpo di fabbrica seminterrato, sfruttando il salto di quota esistente, utilizzando materiali compatibili e con il ricorso alle tecniche dell'edilizia sostenibile: sono per questo da privilegiare paramenti in pietra e “tetto verde”;
- c. Dovranno essere mantenuti gli elementi vegetali esistenti di pregio;
- d. Il progetto deve inserirsi in modo coerente all'interno della pertinenza di Villa Campestri che oltre che rappresentare un elemento di valore storico architettonico di grande valore è individuata insieme al suo intorno come “**Area di protezione storico ambientale**” ai sensi dell'Art. 12 del PTCP di Firenze (individuata nella tavola PO2 del Piano Strutturale) alle cui discipline e prescrizioni si rimanda.
- e. L'intervento si va a collocare in un'area a elevata intervisibilità; esso dovrà adattarsi alle forme del suolo, rispettare l'andamento dei segni dei campi coltivati e non superare 1 piano fuori terra al fine di non oltrepassare la quota massima al suolo della villa. Dovranno essere ridotti al minimo i movimenti terra.



1 centimeter = 20 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

## G\_IC\_1 - Ginestra, via Galileo Galilei

### **Realizzazione di un edificio con funzioni ricettive e commerciali e incremento delle dotazioni pubbliche del quartiere (parcheggio, verde, sistemazione della viabilità).**

L'area è costituita da due parti: una in basso, lungo la via Provinciale, da mantenersi libera (identificata come verde pubblico nello schema) e l'altra lungo via Galilei, destinata alla nuova edificazione. Gli interventi della nuova viabilità devono prevedere la realizzazione di marciapiedi e parcheggi, nonché la sistemazione della viabilità esistente

#### **UTOE del Fondo valle e delle pendici collinari**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST 2.895**

**SE, 400 mq Turistico Ricettiva**

**H max: 4,00 m**

**numero massimo piani fuori terra 1**

#### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento è posta all'interno del centro abitato di Ginestra in posizione sopraelevata rispetto alla valle della Sieve. Essa si articola in due parti, la prima a quota della via Provinciale la seconda ad una quota più alta, dove si dispone l'abitato, lungo via Galileo Galilei; il tessuto urbano recente, nel quale ricade l'intervento, è formato prevalentemente da villette isolate sul lotto.

Complessivamente abbandonata presenta nella parte in maggiore presenza una fascia arborata che va a schermare l'area ove si prevede l'intervento.

#### **Intervisibilità dell'area**

Anche se l'area è posta a una quota rialzata, l'area risulta poco visibile dalle strade e dai sentieri.

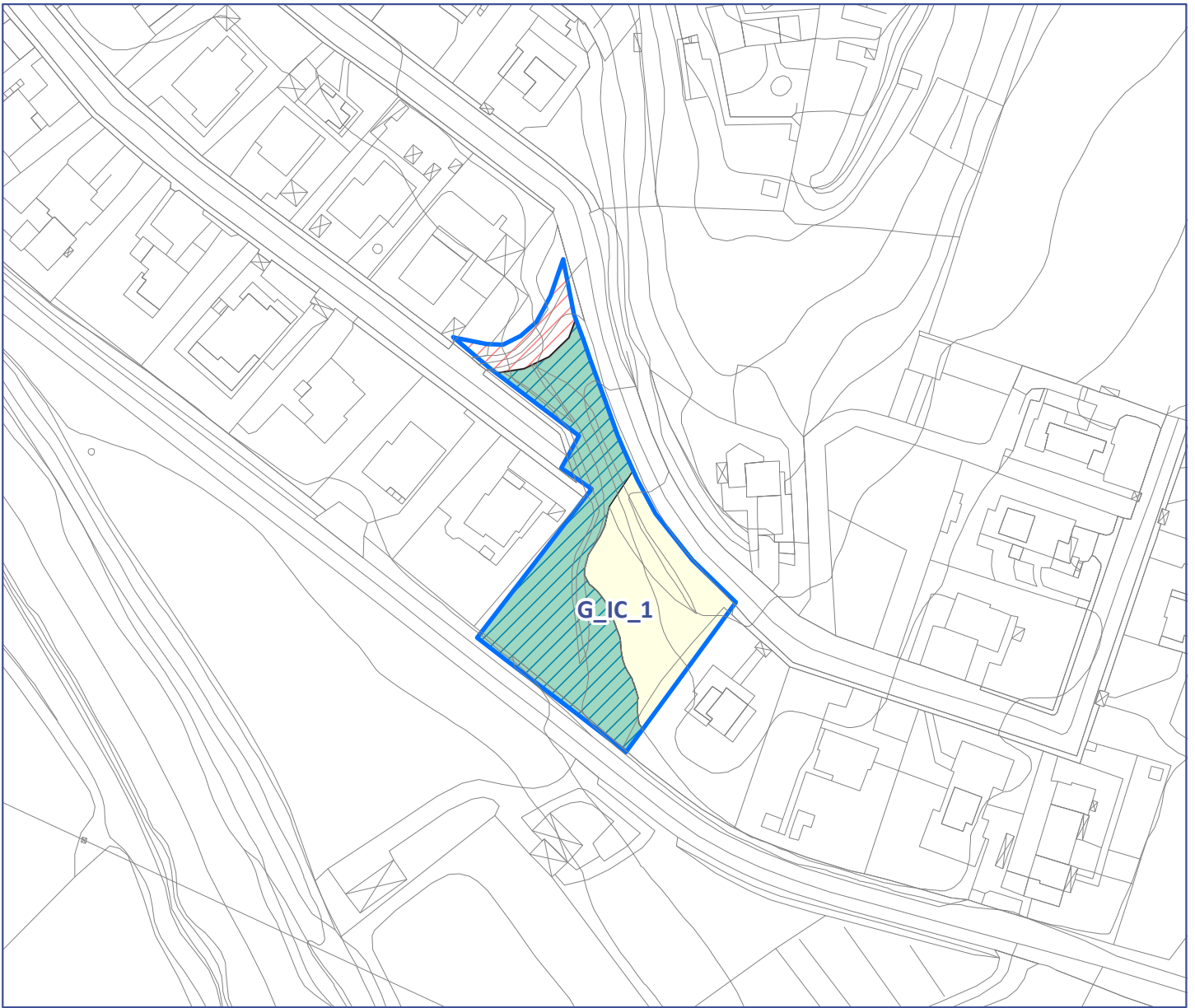
#### **Ricognizione dei beni paesaggistici**

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l'area è interessata dalla presenza del vincolo riportato all'art. 142, lett. C del Dlgs 42/2004.

## **Regole per il progetto**

Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:1.500, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
- b. Le siepi e i cespugli che schermano verso la strada provinciale l'intervento, disposti sul poggio devono essere per quanto possibile mantenuti al fine di mitigare gli impatti paesaggistici e conservare un varco ecologico di collegamento fra la dorsale e il fondovalle;
- c. L'area a verde pubblico dovrà essere accessibile da via Galilei e piantumata con alberature d'alto fusto e dotata di arredo urbano;
- d. Dovranno essere realizzati parcheggi e marciapiedi lungo via Galilei.



1 centimeter = 15 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

## P\_IC\_1 - Piazzano, “Piazzano Est”

### **Realizzazione di due edifici residenziali lungo il margine occidentale del centro abitato.**

L'area d'intervento si pone lungo la via di Piazzano, in un lotto ineditato contiguo alla scuola elementare “Beato Angelico”. Si prevede la realizzazione di un edificio residenziale e di un parcheggio pubblico a servizio della scuola esistente.

### **UTOE del “Fondo valle e delle pendici collinari”**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST 1.973**

**SE, 150 mq**

**H max: 4,00 m**

**numero massimo piani fuori terra 1**

### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento, contigua al borgo storico di Piazzano “Nucleo rurale” individuato nel PS ai sensi dell'art. 65 della LR 64/2014, posta ad una quota maggiore rispetto alla via di Piazzano si qualifica come un terreno agricolo all'interno del Nucleo Rurale, fra una casa colonica a sud e l'edificio della scuola a nord. L'area si apre a ovest verso la campagna; essa trova accesso grazie a una via poderale che, staccandosi da una via secondaria e costeggiando l'area scolastica raggiunge da nord l'area di intervento.

L'area è coltivata a seminativo e al suo interno non sono presenti elementi di pregio della maglia agraria.

### **Intervisibilità dell'area**

Per la posizione oltre il borgo lungo strada, l'area risulta piuttosto visibile e rappresenta un varco, benché in un tessuto costruito molto rado, verso la campagna.

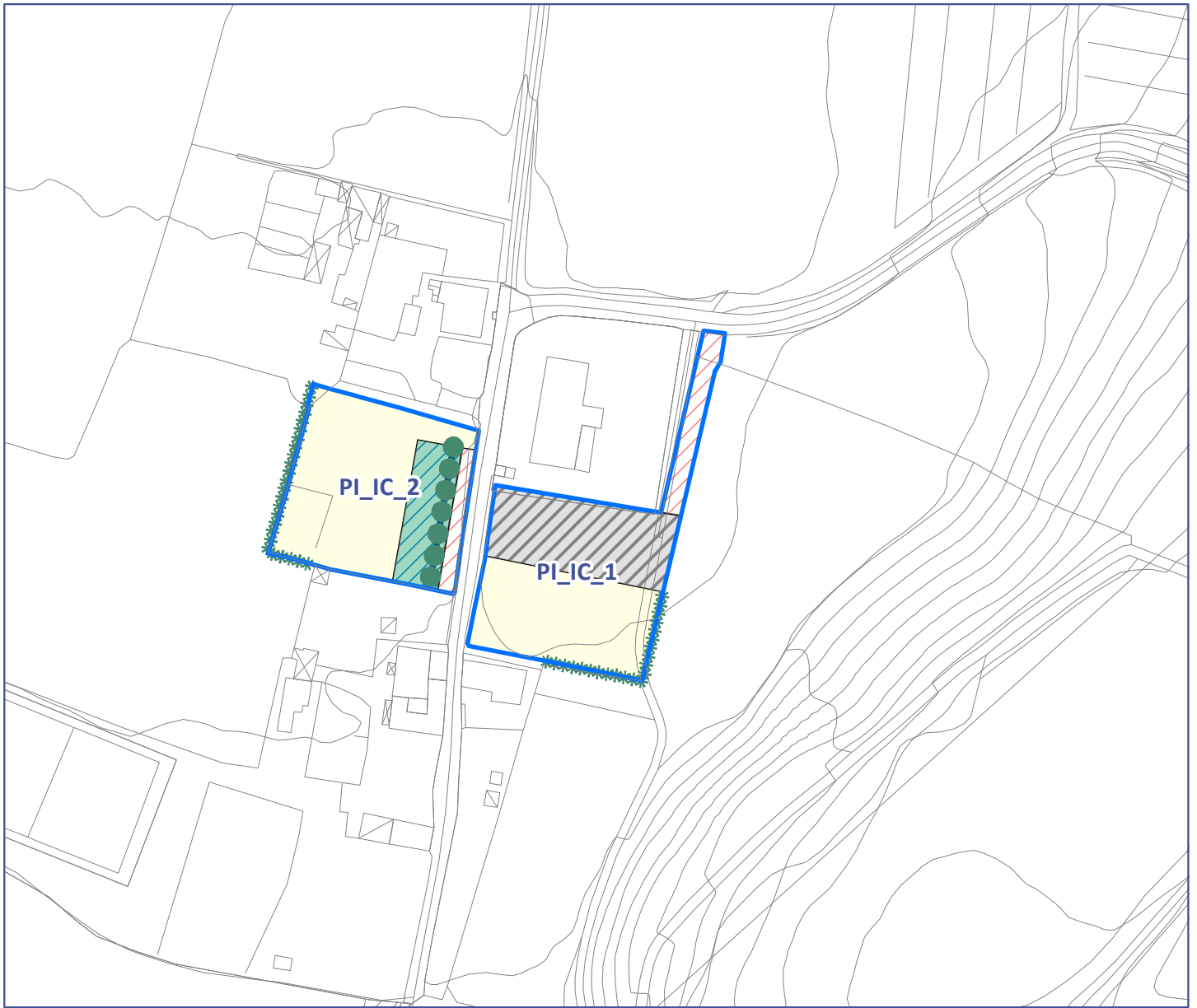
### **Ricognizione dei beni paesaggistici**

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che **l'area è in parte compresa** all'interno della “Zona sita tra i comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio in provincia di Firenze” (D.M.18/05/1999 G.U.217-1999) ovvero un'area individuata come “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004. Si riporta sotto la matrice di coerenza ai quali il progetto si dovrà conformare.

## **Regole per il progetto**

Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico Regole grafiche per il progetto, in scala 1:1.500, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
- b. L'area a parcheggio e l'edificio residenziale di progetto, dovranno essere raggiungibili esclusivamente attraverso la nuova viabilità di progetto contigua all'area della scuola al fine di mantenere l'area separata da via di Piazzano;
- c. Al fine di contenere gli impatti paesaggistici e preservare le visuali verso la campagna l'area di intervento residenziale dovrà essere protetta da siepi;
- d. si prescrive il mantenimento del ciglione e dunque il dislivello dal piano stradale di via di Piazzano e l'area di intervento al fine di mantenere una separazione formale fra le due parti; sulla parte ove è previsto l'intervento convenzionato deve essere previsto per tutta la sua lunghezza un marciapiede;
- e. L'intervento si colloca in un varco compreso fra una casa colonica e l'edificio scolastico: il nucleo rurale presenta una densità edilizia piuttosto bassa. Si prescrive che l'intervento vada a migliorare i caratteri paesaggistici dell'intorno e a incrementare la dotazione ambientale con siepi e alberature.



1 centimeter = 15 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

## P\_IC\_2 - Piazzano, “Piazzano Ovest”

### **Realizzazione di due edifici residenziali lungo il margine occidentale del centro abitato.**

L'area d'intervento si pone a ovest della via di Piazzano in un lotto ineditato. L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio residenziale e nella realizzazione di un'area a verde di uso pubblico da destinarsi ad area gioco arborata e all'allargamento della strada al fine di facilitare il passaggio delle auto.

### **UTOE del “Fondo valle e delle pendici collinari”**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST 1.780**

**SE, 150 mq**

**H max: 4,00 m**

**numero massimo piani fuori terra 1**

### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento, contigua al borgo storico di Piazzano “Nucleo rurale” individuato nel PS ai sensi dell'art. 65 della LR 64/2014, posta ad una quota maggiore rispetto alla via di Piazzano si qualifica come un terreno agricolo all'interno del Nucleo Rurale, fra due case e le loro pertinenze.

L'area è coltivata a seminativo e al suo interno non sono presenti elementi di pregio della maglia agraria.

### **Intervisibilità dell'area**

Per la posizione oltre il borgo lungo strada, l'area risulta piuttosto visibile e rappresenta un varco, benché in un tessuto costruito molto rado, verso la campagna.

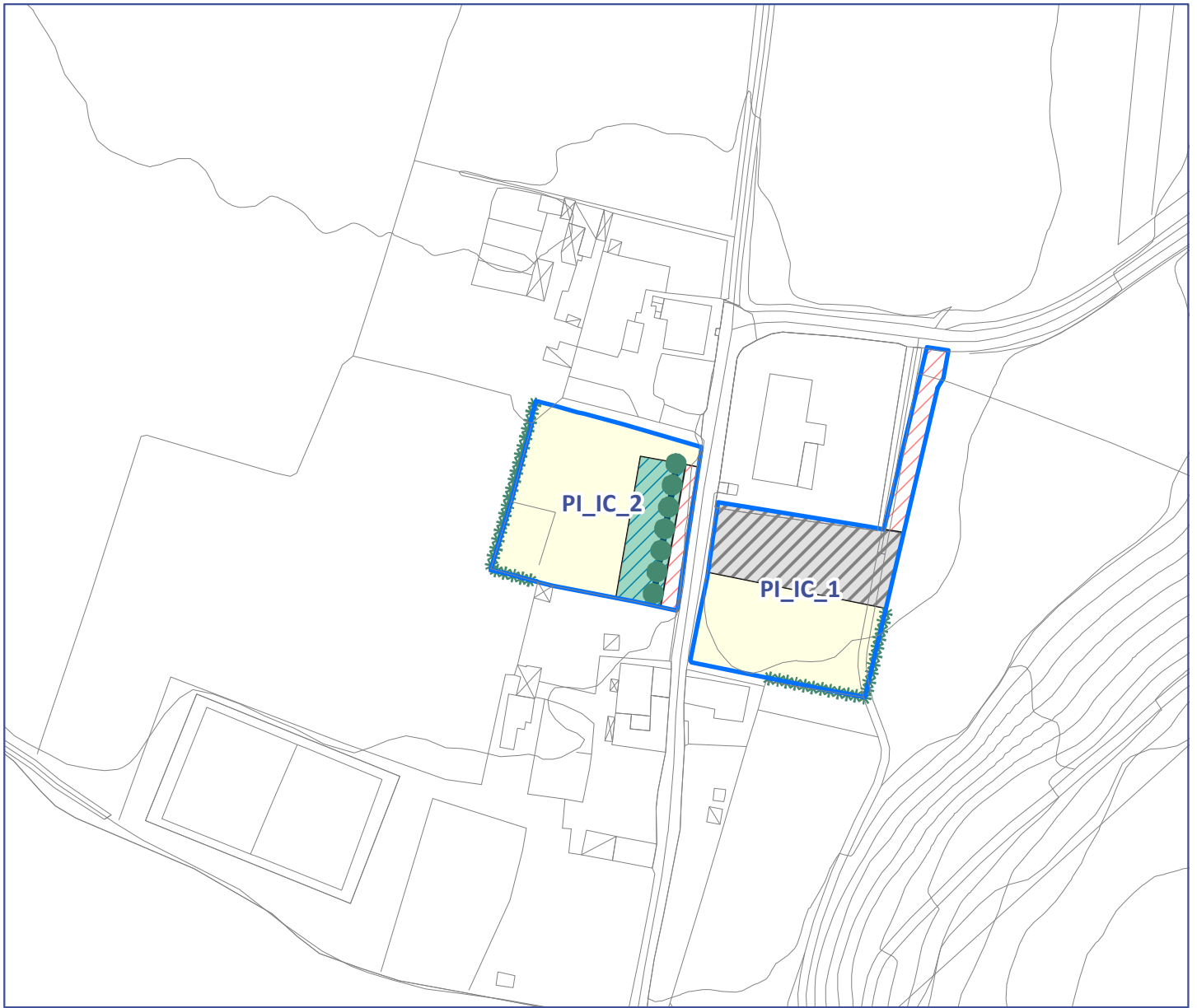
### **Ricognizione dei beni paesaggistici**

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l'area non è interessata dalla presenza di tali beni e dunque non è sottoposta alla loro disciplina.

## **Regole per il progetto**

Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico Regole grafiche per il progetto, in scala 1:1500, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
- b. L'area a verde dovrà essere arredata con un filare di alberi lungo strada al fine di costituire un margine e un riferimento visivo;
- c. Al fine di contenere gli impatti paesaggistici e preservare le visuali dalla campagna l'area di intervento ove troverà spazio il nuovo edificio residenziale, dovrà essere protetta da siepi mantenendo anche le alberature esistenti;
- d. Si dovrà mantenere il ciglione e dunque dislivello dal piano stradale di via di Piazzano e l'area di intervento al fine di mantenere una separazione formale fra le due parti;
- e. L'intervento si colloca in un varco compreso fra due edifici: si prescrive che l'intervento vada a migliorare i caratteri paesaggistici dell'intorno e a incrementare la dotazione ambientale esistente con siepi e alberature.



1 centimeter = 15 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica



## **PN\_IC\_1 - I Piani, “Piani, fronte strada”**

**Potenziamento e ampliamento dell’attività esistente di distribuzione carburanti mediante la realizzazione di un impianto per la distribuzione di metano per autotrazione.**

L’area d’intervento, nella zona per attività produttive dei Piani, è costituita da due parti: la prima, ad ovest, dove è sita l’area di servizio e di distribuzione carburante lungo la via provinciale; la seconda, ad est, da destinarsi a parcheggio pubblico. L’intervento prevede complessivamente il potenziamento con l’ampliamento dell’attività esistente e la realizzazione di opere pubbliche (sistemazione della viabilità e parcheggio pubblico).

**UTOE del “Fondo valle e delle pendici collinari”**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST 1.973**

**SE, 150 mq**

**H max: 4,00 m**

**numero massimo piani fuori terra 1**

**Descrizione dell’area**

L’area di intervento si colloca lungo la via Provinciale; è distinta in due parti: quella all’estremità occidentale dell’area produttiva, ove ha sede il distributore di carburante del quale il Piano prevede l’ampliamento; l’altra area si presenta come un’area inedificata di pertinenza a un edificio produttivo.

**Intervisibilità dell’area**

Per la posizione o l’area risulta piuttosto visibile e per la posizione, piuttosto fragile, dal punto di vista paesaggistico.

**Ricognizione dei beni paesaggistici**

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l’area non è interessata dalla presenza di tali beni e dunque non è sottoposta alla loro disciplina.

## **Regole per il progetto**

Le regole per l’attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico Regole grafiche per il progetto, in scala 1:2.000, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l’impianto insediativo ed i caratteri dell’edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- Nella nuova area da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate per le aree di sosta materiali e tecniche che constano la permeabilità del suolo;
- Al fine di contenere gli impatti paesaggistici e preservare le visuali dalla campagna verso l’area di intervento dovrà essere predisposto un terrapieno o delle siepi arborate lungo tutto il perimetro con il territorio rurale.
- L’area a parcheggio dovrà essere opportunamente alberata (1 albero ogni 40 mq) e schermata dalla strada mediante una siepe arborata.



1 centimeter = 20 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

## PN\_IC\_1 - I Piani, "Ex bonifica"

### **Recupero di un edificio produttivo e realizzazione di opere pubbliche: strade, parcheggi, aree Verdi**

Recupero di un'area produttiva dismessa, miglioramento dell'assetto stradale mediante il collegamento fra via Mattei, Brodolini e Di Vittorio (attualmente interrotte e senza sfondo) e la realizzazione di un'area verde a uso pubblico.

### **UTOE del "Fondo valle e delle pendici collinari"**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST 8.071**

**SE, 1800 mq così ripartiti SE Ia, 1000 mq; SE Terziario direzionale, 800 mq**

**H max: 10,00 m**

**numero massimo piani fuori terra 3**

### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento si colloca all'interno del complesso produttivo dei Piani. L'Ex-area industriale Lamai, al momento abbandonata e già oggetto di bonifica da specifico atto Amministrazione Provinciale di Firenze diviene l'area ove collocare i nuovi volumi; i campi a sud del complesso, sono attualmente utilizzati a deposito di materiale.

### **Intervisibilità dell'area**

Per la posizione l'area risulta piuttosto visibile dalle strade e piuttosto fragile, dal punto di vista paesaggistico, specialmente dal corso della Sieve.

### **Ricognizione dei beni paesaggistici**

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l'area è interessata dalla presenza del vincolo paesaggistico individuato alla lettera C del Dlgs 42/2004; l'area interessata non è oggetto di nuova edificazione: il piano prevede per tale area la realizzazione di un'area a uso pubblico e di una fascia arborea al fine di mitigare paesaggisticamente l'area produttiva verso la Sieve.

Dalla cartografia della ricognizione dei BBCC si evidenzia che il margine inferiore dell'area è interessata inoltre dalla presenza del vincolo paesaggistico individuato alla lettera G del Dlgs 42/2004: tuttavia, dalla foto aerea e dalle foto si evince che l'area non è boscata, in essa sono presenti comunque alberature che il Piano prevede di conservare in quanto elementi di valore paesaggistico e della trama ecologica.

## Regole per il progetto

Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:2.000, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Nella nuova area da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate per le aree di sosta materiali e tecniche che constano la permeabilità del suolo;
- b. Al fine di contenere gli impatti paesaggistici e preservare le visuali dalla campagna verso l'area di intervento dovrà essere predisposto un terrapieno o delle siepi erborate lungo il perimetro con il territorio rurale.
- c. L'area a parcheggio dovrà essere opportunamente alberata e schermata dalla strada mediante una siepe arborata.



1 centimeter = 20 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

# SM\_PA\_1 - Santa Maria a Vezzano, via del Padule

## Realizzazione di due edifici residenziali lungo il margine occidentale del centro abitato.

L'intervento prevede il recupero di due edifici rurali (ex fienili) di costruzione recente e di scarso valore architettonico e tipologico a fini residenziali.

### UTOE dei "Versanti montani"

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST 3.497**

**SE, 540 mq**

**H max: 7,00 m**

**numero massimo piani fuori terra 2**

### Descrizione dell'area

L'intervento si compone di due aree: la prima è collocata in prossimità di una casa colonica ove adesso insistono due manufatti rurali recenti di scarsa qualità. All'area si accede mediante una strada podereale che si stacca da via Vezzano verso la campagna a ovest; nell'area di intervento non sono presenti elementi di pregio della trama agricola.

La seconda, dove è previsto il nuovo parcheggio a servizio dell'abitato e l'area a verde pubblico si colloca lungo la strada in un'area attualmente coltivata a seminativo; essa è delimitata da via di Vezzano, a ovest, da un filare di olivi.

### Intervisibilità dell'area

Per la loro posizione, le aree risultano mediamente visibili.

### Ricognizione dei beni paesaggistici

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che **le aree sono comprese** all'interno della "Zona sita tra i comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio in provincia di Firenze" (D.M.18/05/1999 G.U.217-1999) ovvero un'area individuata come "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004.

## Regole per il progetto

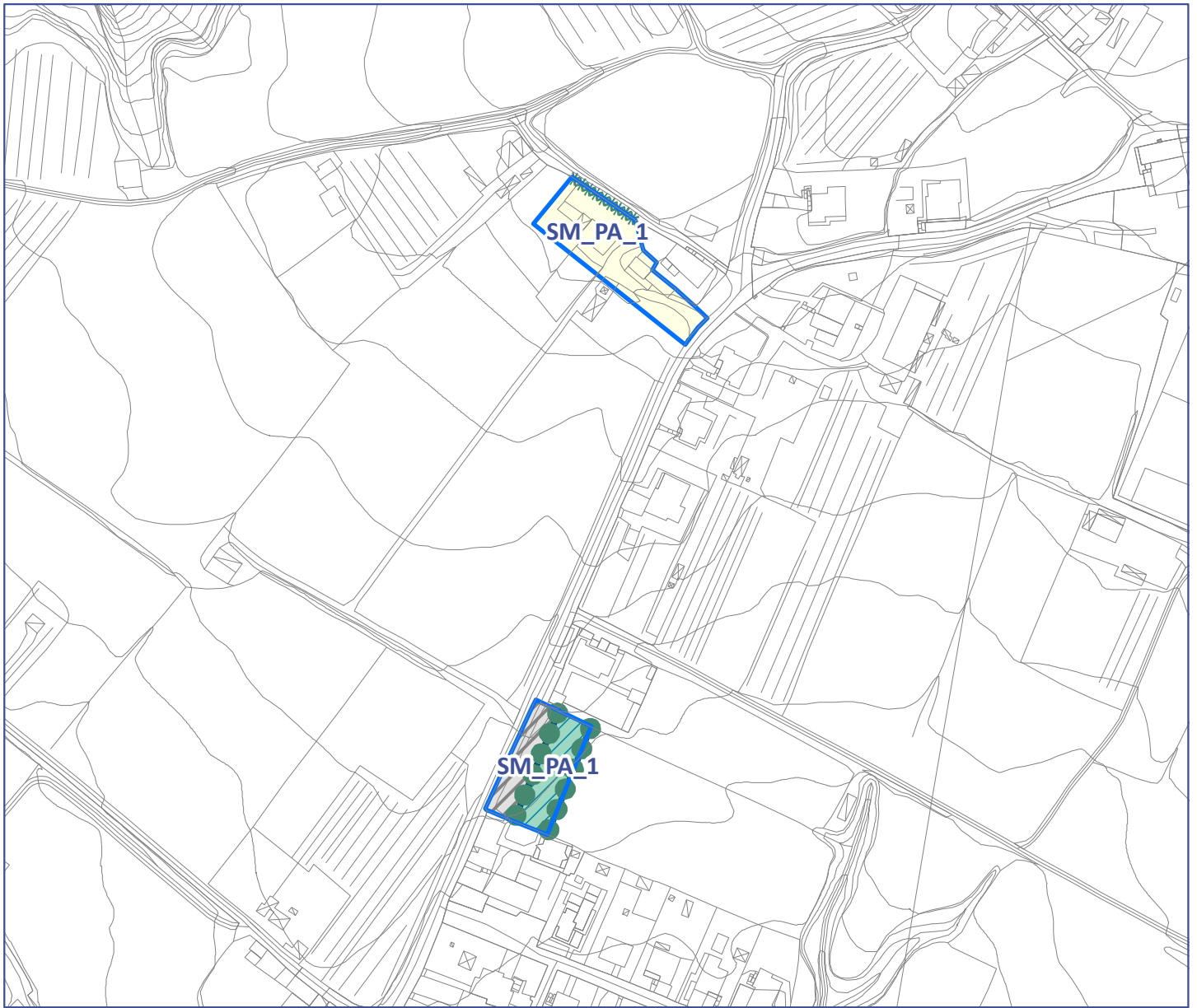
**1.** Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:2.500, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Nell'area del piano di recupero dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
- b. La fascia verde di uso pubblico, dovrà essere accessibile dalla strada di accesso al lotto e piantumata con alberature d'alto fusto locali e arredata con panchine e staccionate che vadano a delimitare, concretamente, il tessuto urbanizzato con il territorio rurale;
- c. Dovranno essere mantenuti tutti gli olivi lungo strada nell'area prevista destinata a parcheggio; l'accesso all'area deve essere individuata verso il cimitero; devono essere mantenute le scoline esistenti verso le case a sud e il cimitero a nord e intorno a esse deve essere mantenuta una fascia di due metri;
- d. Nella nuova area da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate per le aree di sosta materiali e tecniche che consentano la permeabilità del suolo;
- e. Gli interventi si devono inserire in modo coerente con il tessuto storico contiguo (ex rudere di chiesa anch'esso oggetto di recupero e casa colonica di valore nel medesimo lotto): Il recupero, per il contesto di

pregio e la prossimità al territorio rurale, deve essere guidato da un disegno ricorra a forme semplici, adoperando materiali, colori e tecniche tradizionali;

f. Lo spazio aperto non deve essere frazionato in spazi privati ma oggetto di un progetto unitario; i parcheggi devono essere opportunamente schermati sia dalla viabilità che dalla campagna mediante siepi.

g. I nuovi edifici, devono mantenere il medesimo sedime esistente.



1 centimeter = 25 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

## V\_IC\_1 - Vicchio, Ortovecchio

**Realizzazione di un edificio residenziale e realizzazione di opere pubbliche (parcheggio pubblico, piazza e collegamento pedonale tra il Centro Storico ed il contiguo quartiere del Colombaiotto).**

L'area d'intervento, in lieve pendenza, si colloca subito a meridione delle mura di Vicchio; si tratta di un'area cinta da un muro in pietra tradizionale, all'interno della quale sono presenti orti e giardini su ciglioni e terrazzamenti, adesso abbandonati.

**UTOE del "Fondo valle e delle pendici collinari"**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST 2.036**

**SE, 200 mq**

**H max: 7,00 m**

**numero massimo piani fuori terra 2**

**Descrizione dell'area**

L'area di intervento è posta all'interno del centro abitato di Vicchio, contigua alle mura e ad esse legate dal punto di vista percettivo e paesaggistico. Essa degrada verso sud da via Mameli verso la via Provinciale con alberature e poggi: complessivamente abbandonata presenta ancora ciglioni, alberature ed elementi tipici del paesaggio agrario storico.

**Intervisibilità dell'area**

L'area non risulta particolarmente visibile

**Ricognizione dei beni paesaggistici**

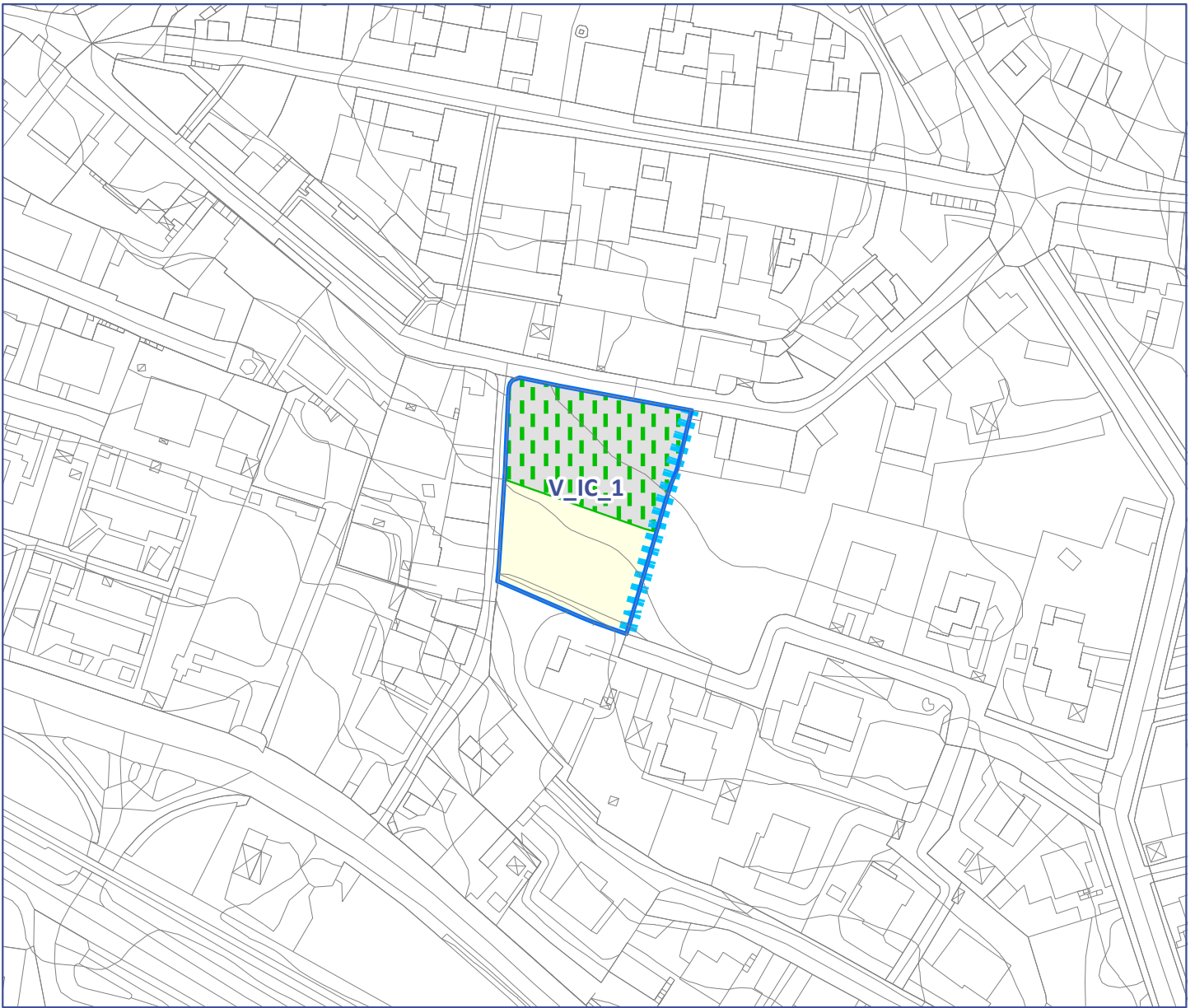
Dalla ricognizione dei Beni Culturali emerge che l'area non è interessata dalla presenza di Beni Culturali.

## Regole per il progetto

Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:1.500, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Per la piazza e il parcheggio pubblico dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate comunque quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
- b. Particolare attenzione dovrà essere posta al muro di cinta che dovrà essere per quanto possibile mantenuto e restaurato in quanto testimonianza storica e elemento imprescindibile del paesaggio intorno alle mura;
- c. Gli interventi si devono inserire in modo coerente con il tessuto urbano mediante materiali, arredi urbani e colori;
- d. L'area a parcheggio deve essere attrezzata e arredata con arbusti e alberature; dovranno essere mantenute se possibile le alberature esistenti o eventualmente reintegrate;
- e. L'area a parcheggio deve essere opportunamente alberato sia a fini climatici che di confort urbano con un albero ogni 40 mq.





1 centimeter = 15 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

|||| Connessione

●●●●● Filare alberato

\*\*\*\*\* Siepe

■ Ambiti edificabili

■ Piazze

■ Verde pubblico

■ Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico

■ Attrezzature sportive

■ Fasce verdi

■ Pertinenze verdi private

■ Parcheggi

■ Viabilità privata

■ Viabilità pubblica

## V\_IC\_2 - Vicchio, Sodo-Malesci

### **Realizzazione di un blocco residenziale e realizzazione di un parcheggio pubblico e un collegamento pedonale tra il centro Storico e via Malesci.**

L'area d'intervento, in lieve pendenza, si colloca subito a settentrione del borgo lineare che si stacca a est dal centro storico di Vicchio. L'intervento si va a collocare nella parte più alta con l'obiettivo di realizzare un'area a parcheggio e un eventuale collegamento pedonale, con il centro storico. Nell'area passa lo scolmatore del lago di Montelleri.

L'area risulta parzialmente visibile dal via Malesci anche se schermata da un filare di pini.

### **UTOE del "Fondo valle e delle pendici collinari"**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST, 2.355 mq**

**SE, 600 mq, ovvero 500 + 100 premiale**

**H max: 7,00 m**

**numero massimo piani fuori terra 2**

### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento è posta nella parte più alta di un'area in lieve pendenza, individuata dal PS come "territorio rurale" ai sensi della LR 65/2014 art. 64; contigua alle mura e ad essa legata dal punto di vista percettivo e paesaggistico.

### **Intervisibilità dell'area**

l'area non risulta particolarmente visibile.

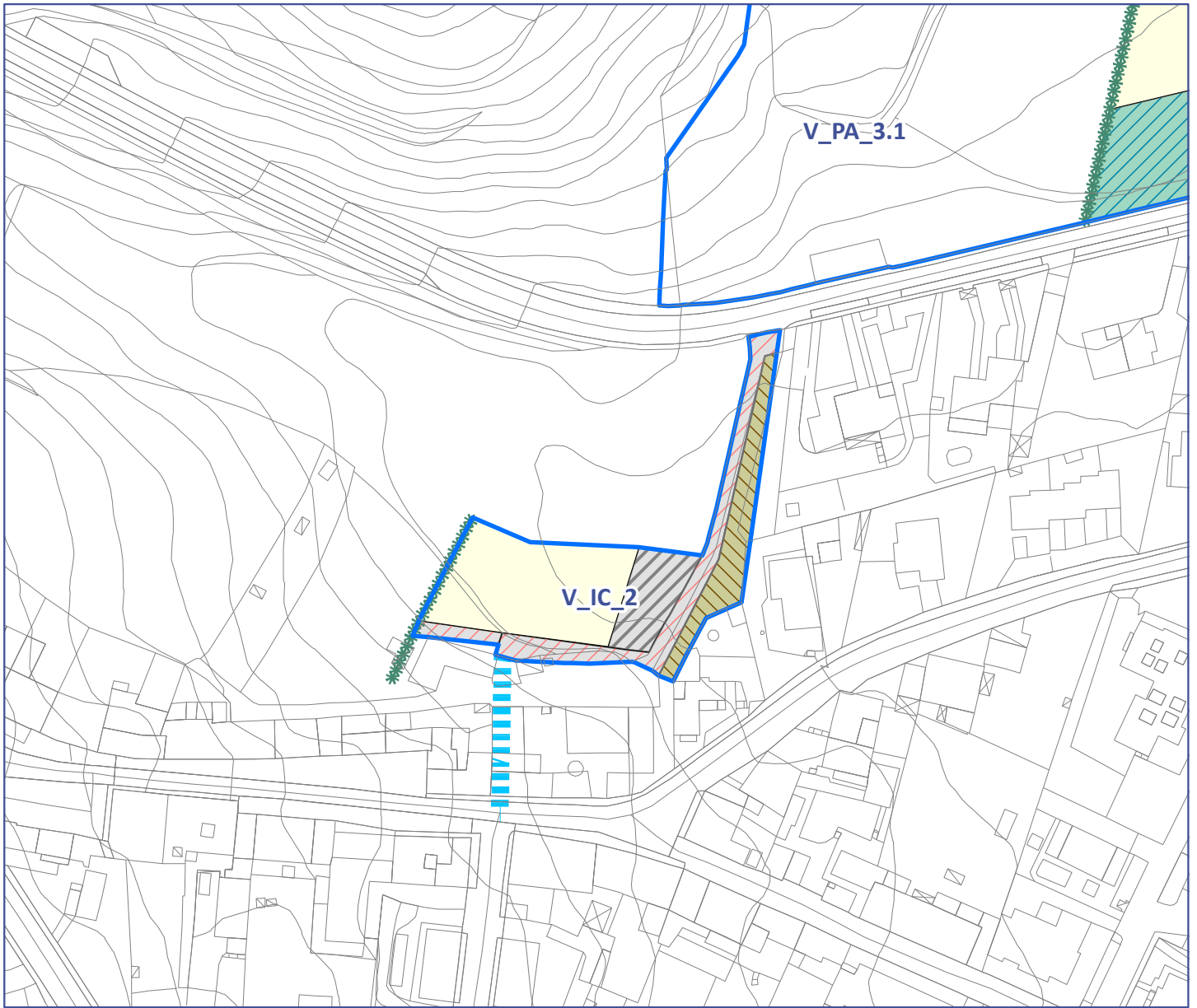
### **Ricognizione dei beni paesaggistici**

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l'area è interessata parzialmente dalla presenza del vincolo paesaggistico individuato alla lettera B del Dlgs 42/2004 generato dal Lago di Montelleri.

## **Regole per il progetto**

**1.** Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:1.500, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Per il parcheggio dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate comunque quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
- b. Gli interventi si devono inserire in modo coerente con il tessuto storico contiguo: il progetto, per il contesto di pregio e la prossimità al centro storico, deve essere guidato da un disegno orientato verso forme semplici, adoperando materiali, colori e tecniche tradizionali;
- c. Lo spazio aperto non deve essere frazionato in spazi privati ma oggetto di un progetto unitario; i parcheggi devono essere opportunamente schermati mediante siepi;
- d. Si prescrive il non ampliamento della strada di accesso e il mantenimento del filare di piniesistente.



1 centimeter = 15 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

## V\_IC\_3 - Vicchio, Gori-Costituzione

**Realizzazione di un parcheggio privato per 20 posti auto e contestuale realizzazione di un percorso pedonale a servizio del quartiere tra via Turati, via della Costituzione e largo Gori**

Il parcheggio auto disposto in ambito tergo di via della Costituzione, posizionato sulla sottostante quota di largo G.Gori, permette la realizzazione di un percorso pedonale a gradoni tra dette arterie.

**UTOE del “Fondo valle e delle pendici collinari”**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST, 2.355 mq**

**SE, non prevista: realizzazione di un parcheggio per 20 posti auto e di un percorso pedonale**

**H max: non prevista**

**numero massimo piani fuori terra –**

**Descrizione dell’area**

L’area di intervento è posta nella parte più alta di un’area in lieve pendenza, individuata dal Ps come “territorio rurale” ai sensi della LR 65/2014; contigua alle mura e ad essa legata dal punto di vista percettivo e paesaggistico.

**Intervisibilità dell’area**

L’area non risulta particolarmente visibile.

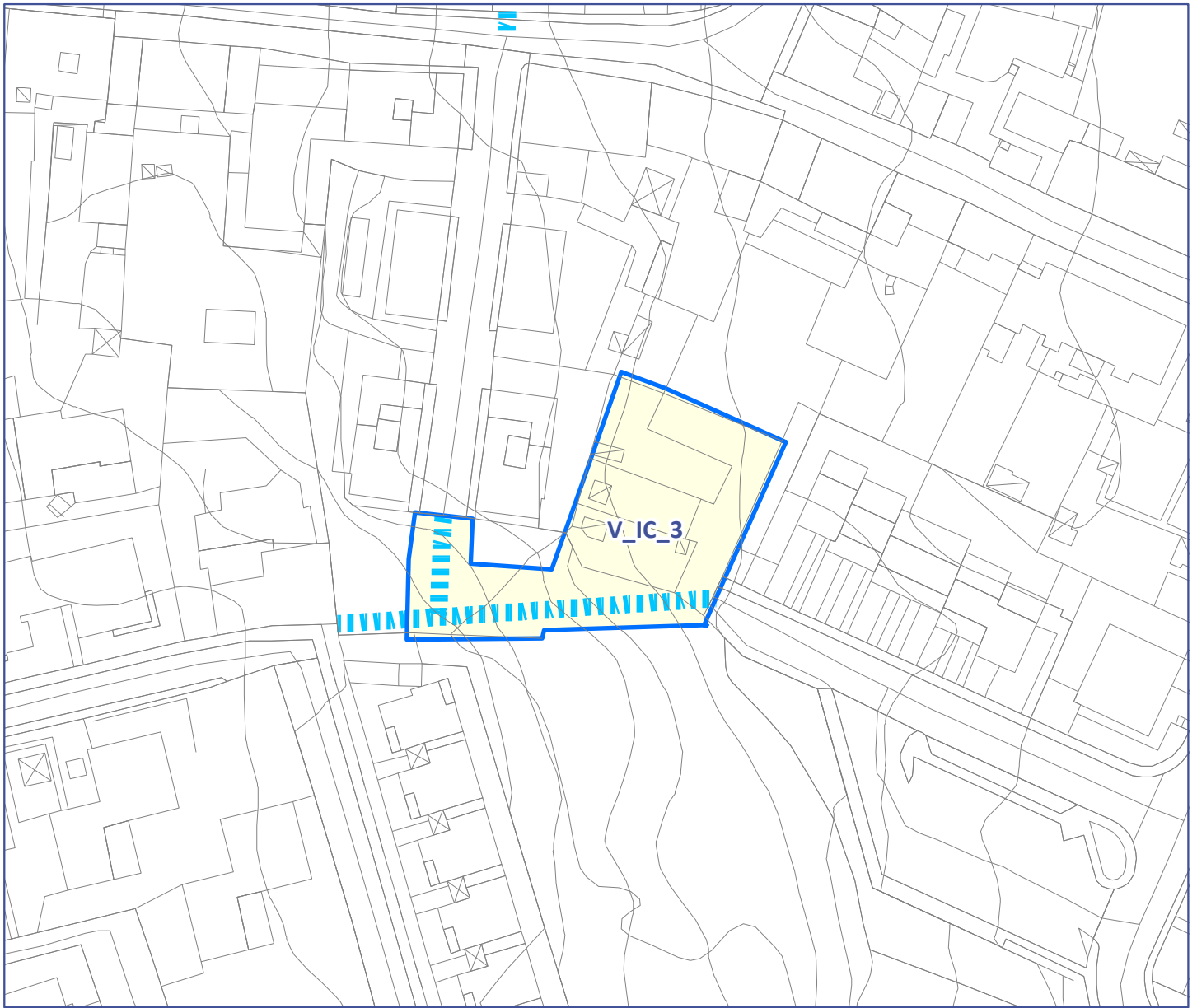
**Ricognizione dei beni paesaggistici**

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l’area è non interessata dalla presenza di tali beni.

## Regole per il progetto

**1.** Le regole per l’attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:1.000, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l’impianto insediativo ed i caratteri dell’edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Il parcheggio dovrà essere accessibile da via Largo Gori.
- b. Dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate comunque quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
- c. Gli interventi si devono inserire in modo coerente con il tessuto urbano mediante materiali, arredi urbani e colori;
- d. L’area a parcheggio deve essere attrezzata e arredata con arbusti e alberature; dovranno essere mantenute se possibile le alberature esistenti o eventualmente reintegrate;
- e. L’area a parcheggio deve essere opportunamente alberato sia a fini climatici che di confort urbano con un albero ogni 40 mq.



1 centimeter = 10 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

## V\_IC\_4 - Vicchio, Carducci

### **Realizzazione di un edificio residenziale e contestuale realizzazione di un percorso pedonale lungo la via Provinciale**

La saturazione di un lotto inedito posto all'incrocio tra via Carducci e la SS 551 consente di poter prevedere lungo quest'ultima arteria, un adeguato marciapiede protetto in direzione di viale B. Angelico e della stazione ferroviaria.

### **UTOE del "Fondo valle e delle pendici collinari"**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST, 1.547 mq**

**SE, 200 mq**

**H max: 4 m**

**numero massimo piani fuori terra 1**

### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento è posta lungo la via provinciale SP. 551 e discende in lieve pendenza dal poggio di Vicchio; è delimitata da un terrapieno lungo la via Provinciale in parte realizzato in muro a secco e da una siepe lungo la strada.

### **Intervisibilità dell'area**

L'area risulta mediamente visibile.

### **Ricognizione dei Beni Culturali**

Dalla ricognizione dei Beni Culturali emerge che l'area è non interessata dalla presenza di tali beni.

## **Regole per il progetto**

1. Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:1.000, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. Per il parcheggio dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate comunque quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
  - b. Gli interventi si devono inserire in modo coerente con il tessuto edificato mediante materiali, arredo urbano e colori;
  - c. Il percorso deve avere una sezione adeguata al fine di consentire in sicurezza un uso misto pedonale/ciclabile;
  - d. Mantenere il ciglione e il muro a secco lungo la via Provinciale e via Carducci; mantenere le alberature esistenti.



1 centimeter = 10 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica



## V\_PA\_1 - Vicchio, ERP-Paretaio

### **Realizzare edifici per la residenza (ERP) e opere pubbliche.**

L'area di intervento si colloca a nord del capoluogo, in un'area urbanizzata: obiettivo del progetto è quello di andare a definire chiaramente il margine del territorio urbanizzato e incrementare l'offerta di residenza pubblica (ERP); la realizzazione di una nuova viabilità consentirà il collegamento fra via Montessori e via Bianca Bianchi.

### **UTOE del "Fondo valle e delle pendici collinari"**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST, 4.500 mq**

**SE, 900 mq**

**H max: 10 m**

**numero massimo piani fuori terra 3**

### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento si colloca in un ambito di frangia del territorio urbanizzato ove sono già presenti opere di urbanizzazione.

### **Intervisibilità dell'area**

L'area risulta complessivamente molto visibile dalle strade e dai sentieri; il progetto si cala in un contesto paesaggistico molto fragile, a contatto con il territorio rurale.

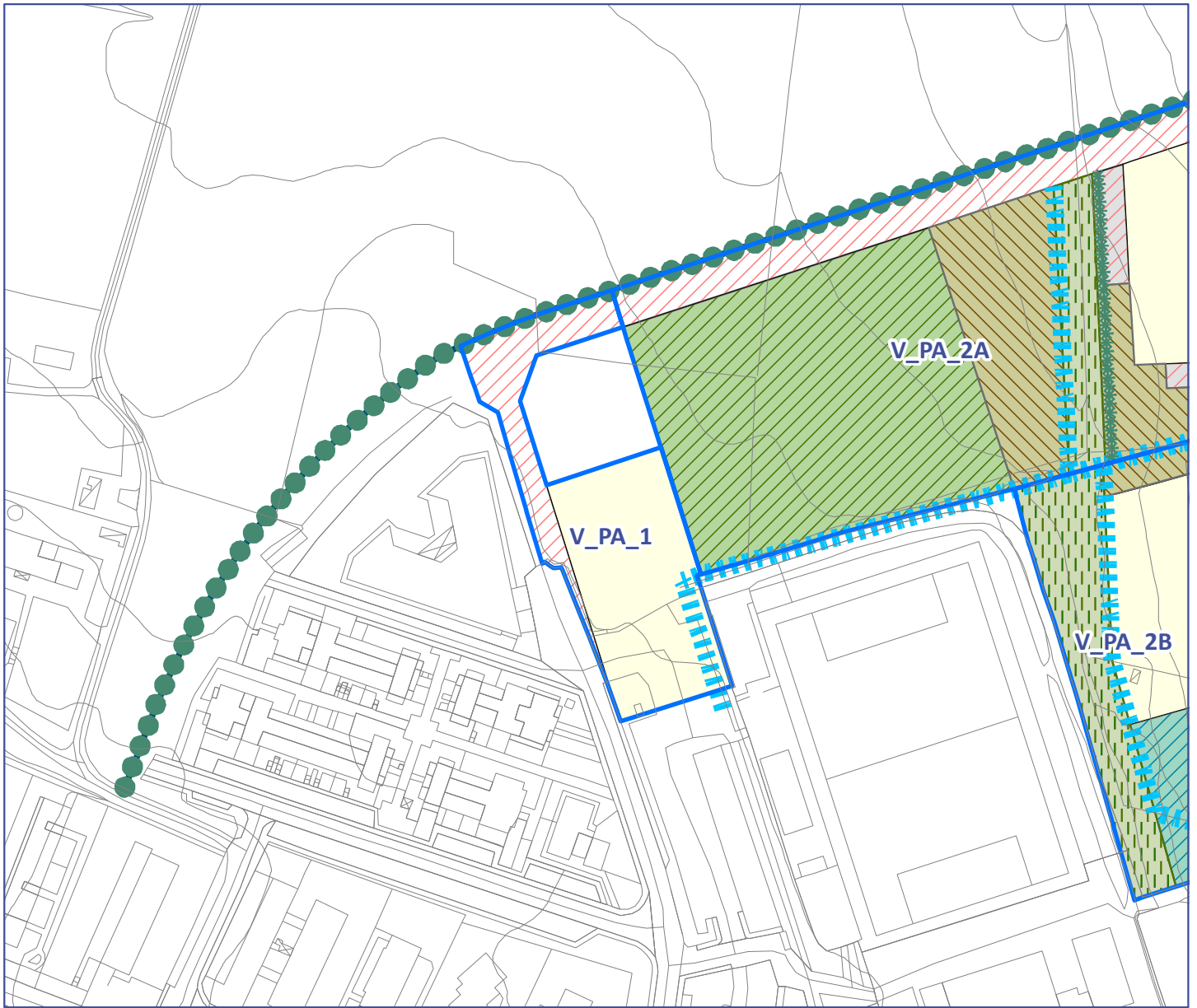
### **Ricognizione dei beni paesaggistici**

La cartografia ricognitiva del PIT-PPR individua un'area ove è presente il vincolo lett. g dell'art. 142 del Dlgs 42/2004. Come si evince dalle foto più avanti (fonte Google maps 2018) e dal confronto con la foto di inquadramento (Agea 2010) e dall'uso del suolo 2013 che la individua come "Aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione" l'area non si rileva come tale. L'area è incolta è comunque interna al territorio urbanizzato.

## **Regole per il progetto**

1. Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:2.000, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. Per le aree a parcheggio dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate comunque quando non possibile, pavimentazioni permeabili;
  - b. I parcheggi devono essere opportunamente schermati sia dalla viabilità che dalla campagna mediante siepi;
  - c. Lo spazio aperto di pertinenza agli edifici non deve essere frazionato in spazi privati ma oggetto di un progetto unitario;
  - d. Le aree verdi possono essere arredate con alberature e cespugli e ordinate mediante percorsi che connettano l'area oggetto di intervento con il tessuto urbano del capoluogo.





1 centimeter = 20 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

## V\_PA\_2A - Vicchio, Via B. Bianchi Nord

**Definizione verso nord del territorio urbanizzato del centro di Vicchio mediante realizzazione di nuove aree pubbliche (verde sportivo, verde pubblico, nuova viabilità) e realizzazione di un nuovo complesso residenziale.**

L'area di intervento si colloca a nord del capoluogo, in un'area urbanizzata: obiettivo del progetto è quello di andare a definire chiaramente il margine del territorio urbanizzato e incrementare le dotazioni sportive esistenti e incrementare le aree a verde pubblico; ulteriore elemento progettuale è la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento fra via Bianca Bianchi e via Montessori.

Nell'area è presente un fosso che viene dal Piano Operativo individuato e tutelato come risorsa paesaggistica. Il Piano Attuativo si colloca a nord del V\_PA\_2B con il quale deve trovare un progetto integrato mediante un disegno unitario dello spazio pubblico (percorsi, funzioni) e adoperando i medesimi elementi (arredo urbano).

### **UTOE del "Fondo valle e delle pendici collinari"**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST, 25.591 mq**

**SE, 1295 mq**

**H max: 10 m**

**numero massimo piani fuori terra 3**

### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento si colloca in un ambito di frangia del territorio urbanizzato ove sono già presenti opere di urbanizzazione. L'area degrada in lieve pendenza da via Bianca Bianchi verso la campagna a nord ovest. Longitudinalmente è tagliata da un fosso di irrigazione per tutta la sua altezza con orientamento nord-sud.

### **Intervisibilità dell'area**

L'area risulta complessivamente mediamente visibile dalle strade e dai sentieri comunali; il progetto si cala in un contesto paesaggistico molto fragile, a contatto con un territorio rurale che presenta ancora spiccati elementi di qualità; essa è cornice paesaggistica del centro storico e delle sue propaggini.

### **Ricognizione dei beni paesaggistici**

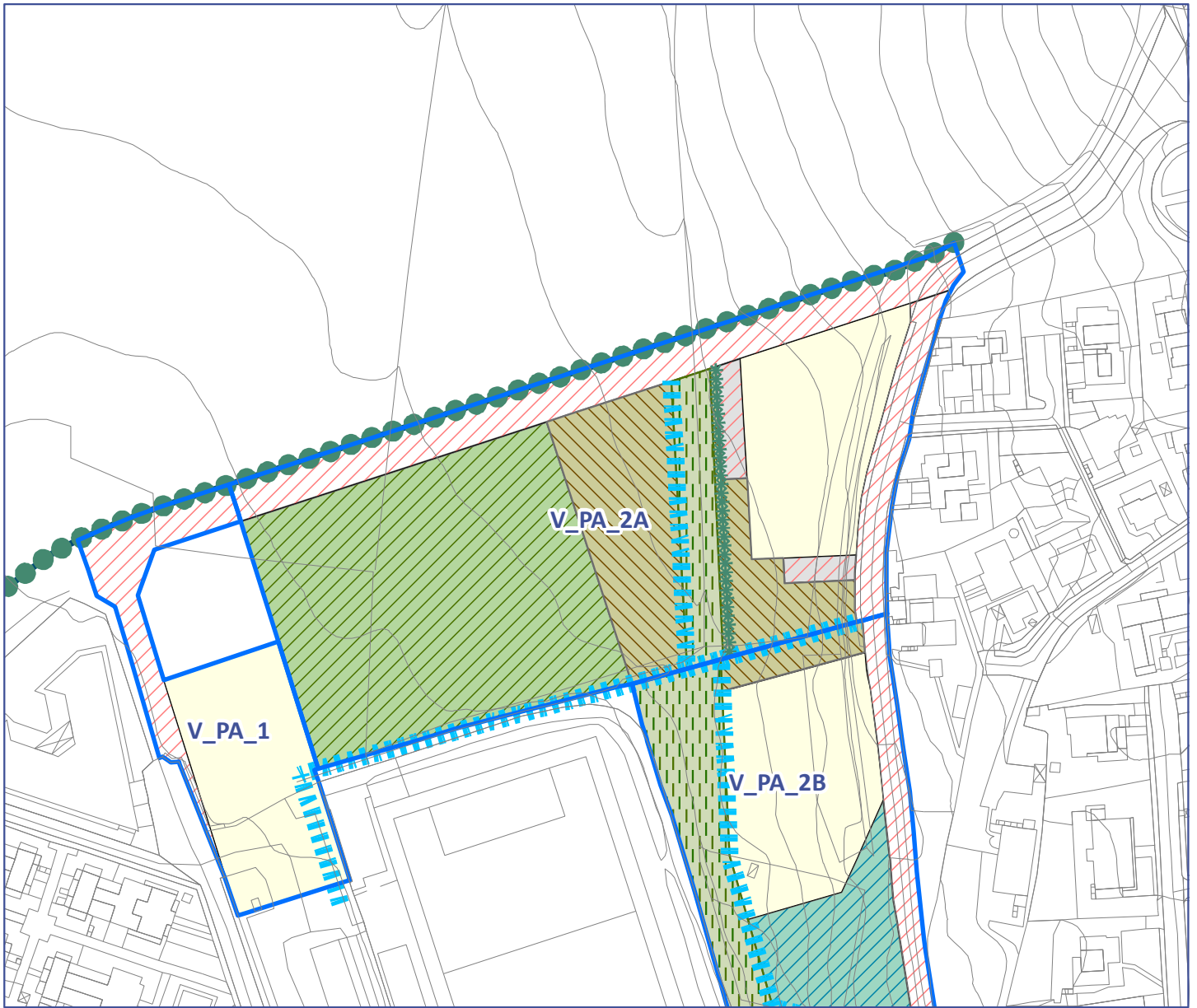
Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l'area è, per la parte orientale, ovvero quella all'interno della quale vanno a ricadere gli interventi di nuova costruzione, interessata dalla presenza del vincolo lett. b dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 originato dal Lago di Montelleri.

A ovest, la cartografia ricognitiva del PIT-PPR individua un'area ove è presente il vincolo lett. g dell'art. 142 del Dlgs 42/2004. Come si evince dalle foto più avanti (fonte Google maps 2018) e dal confronto con la foto di inquadramento (Agea 2010) e dall'uso del suolo 2013 che la individua come "Aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione" l'area non si rileva come tale. L'area è incolta è comunque interna al territorio urbanizzato.

## **Regole per il progetto**

**1.** Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:2.000, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Per le aree a parcheggio dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate comunque quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili.
- b. Gli interventi si devono inserire in modo coerente con il tessuto urbano mediante materiali, arredi urbani e colori. I nuovi edifici si collocheranno presso l'incrocio di via Bianca Bianchi con la nuova viabilità di progetto, come individuato nelle regole grafiche, a formare un complesso integrato di funzioni (residenza e commercio di vicinato);
- c. Lo spazio aperto di pertinenza agli edifici non deve essere frazionato in spazi privati ma oggetto di un progetto unitario; i parcheggi devono essere opportunamente schermati sia dalla viabilità che dalla campagna mediante siepi;
- d. Per la realizzazione degli edifici, al fine di una loro maggiore integrazione con il paesaggio, si deve far riferimento a tecniche edilizie che ricorrano al legno, ai tetti verdi, ai sistemi di captazione solare passiva...
- e. Si prescrive il mantenimento della fascia arborea esistente lungo il corso d'acqua e la creazione di una fascia ulteriore lungo il corso d'acqua con un percorso piantumato con siepi e un filare di alberi;
- f. La strada a margine con il territorio urbanizzato deve essere di carreggiata adeguata al fine di avere una pista ciclabile e un marciapiede ciascuno di 1,5 m. La strada deve essere piantumata con un filare di alberi e delimitata verso la campagna con una siepe al fine di mitigarne gli impatti sul paesaggio;
- g. Via Bianca Bianchi deve essere piantumata con un filare di alberi al fine di creare un boulevard urbano, con marciapiedi e piste ciclabili;
- h. Le aree verdi possono essere arredate con alberature e cespugli e ordinate mediante percorsi che connettano l'area oggetto di intervento con il tessuto urbano del capoluogo.



1 centimeter = 20 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica

## V\_PA\_2B - Vicchio, Via B. Bianchi Sud

### **Definizione verso nord del territorio urbanizzato del centro di Vicchio mediante realizzazione di nuove aree pubbliche (verde sportivo, nuova viabilità) e di un nuovo complesso residenziale**

L'area di intervento si colloca nella parte nord del tessuto urbanizzato del Capoluogo, in un'area urbanizzata: essa si articola in due parti, una contigua al V\_PA\_2A, con la quale il progetto dovrà trovare un disegno integrato dello spazio pubblico (percorsi, aree verdi pubbliche o private) e adoperando i medesimi elementi (arredo urbano) e l'altra a sud, ove il PA interviene prevedendo una zona a verde ad uso pubblico e parcheggi. Nell'area a nord è presente un fosso, in questo tratto arborato; il Piano Operativo riconosce e tutela questo elemento come risorsa paesaggistica e ne definisce opportuni indirizzi.

### **UTOE del "Fondo valle e delle pendici collinari"**

#### **Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST, 12.585 mq**

**SE, 1006 mq**

**H max: 10 m**

**numero massimo piani fuori terra 3**

### **Descrizione dell'area**

L'area di intervento si colloca all'interno del territorio urbanizzato dove sono già presenti opere di urbanizzazione. L'area a nord degrada in lieve pendenza da via Bianca Bianchi verso ovest fino al fosso che lo delimita a ovest; quella a sud separa due edifici a stecca.

### **Intervisibilità dell'area**

Le aree risultano complessivamente mediamente visibile dalle strade e dai sentieri comunali; il progetto, specialmente per la sua parte a ovest, si cala in un contesto paesaggistico molto fragile che presenta un notevole valore paesaggistico che incornicia, complessivamente, il capoluogo.

### **Ricognizione dei beni paesaggistici**

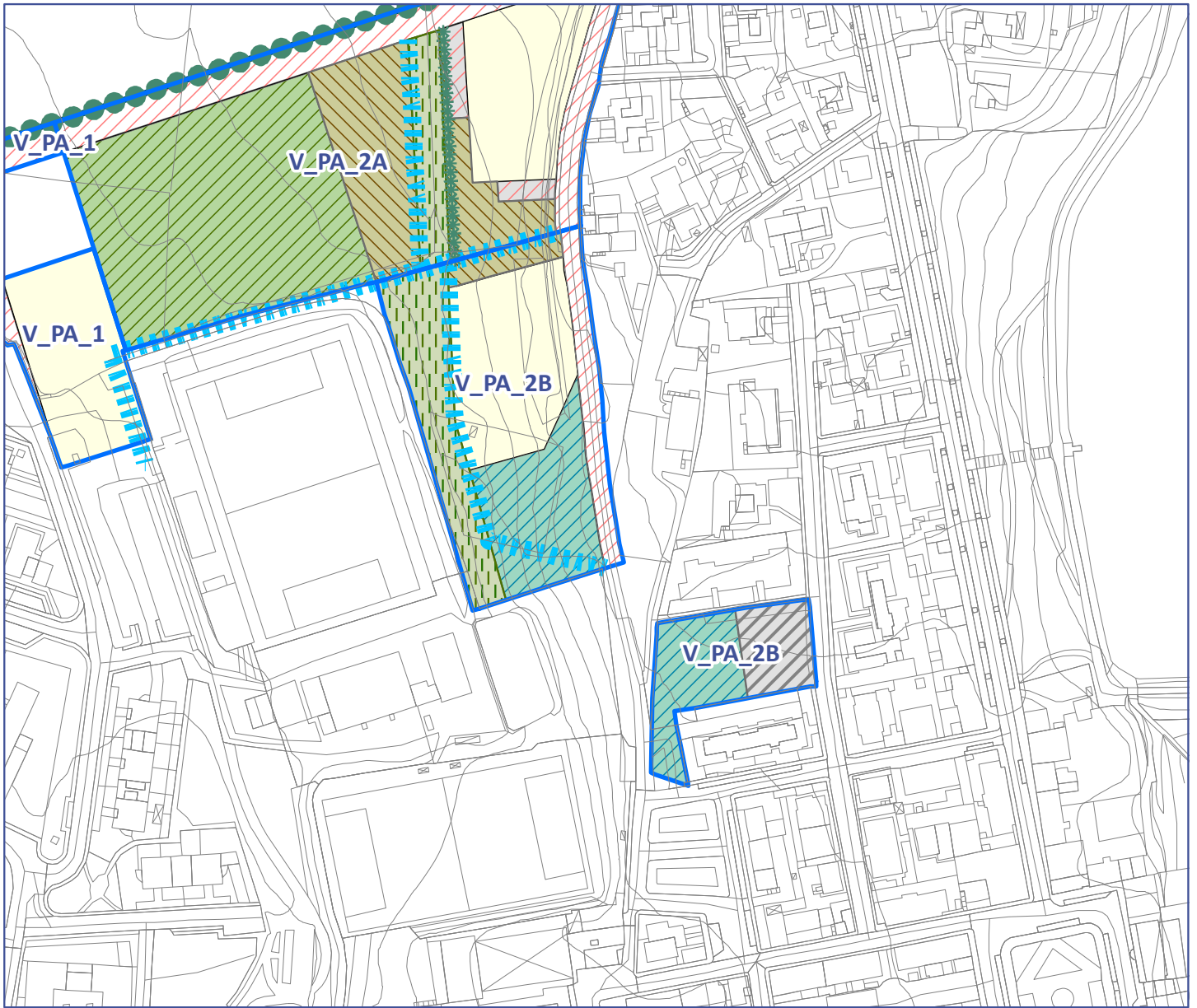
Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l'area è ricompresa all'interno del vincolo lett. b dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 originato dal Lago di Montelleri a ovest

## **Regole per il progetto**

**1.** Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:2.000, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Per le aree a parcheggio dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate comunque quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili;
- b. I nuovi edifici si collocheranno nell'ambito edificabile, individuato nelle Regole grafiche, lungo via Bianca Bianchi;
- c. Lo spazio aperto di pertinenza agli edifici non deve essere frazionato in spazi privati, ma oggetto di un progetto unitario; i parcheggi devono essere opportunamente schermati sia dalla viabilità che dalla campagna mediante siepi;
- d. Per la progettazione degli edifici, al fine di una loro maggiore integrazione con il paesaggio, si deve far riferimento a tecniche edilizie che ricorrano al legno, ai tetti verdi, ai sistemi di captazione solare passiva...
- e. Deve essere creata e mantenuta una fascia lungo il corso d'acqua, piantumata con vegetazione, alberi e siepi; in continuità deve trovar spazio un percorso pubblico, nel disegno individuata con la voce, "Fascia verde";

- f. Il tratto lungo Via Bianca Bianchi deve essere attrezzato come un boulevard urbano, attrezzato con marciapiedi e piste ciclabili e piantumato con un filare di alberi;
- g. Le aree verdi all'interno degli ambiti edificabili devono essere arredate con alberature e cespugli e ordinate mediante percorsi che connettano con il tessuto urbano del capoluogo e le aree verdi.



1 centimeter = 25 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connessione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica



## V\_PA\_3 - Vicchio, Ex Maze-Parco

**Ampliamento del parco di Montelleri verso ovest e contestuale definizione del margine urbano mediante la realizzazione di una nuova area residenziale con attrezzature pubbliche e parziale destinazione ad attività turistiche.**

L'area di intervento si colloca a nord del capoluogo, in una zona in dolce pendenza che degrada verso via Giovanni Malesci.

L'intervento di nuova edificazione si inserisce in un processo di ampliamento del parco del Lago di Montelleri da attuare tramite programmazione di adeguati progetti ambientali (miglioramento di accessi e percorrenze, promozione ambientale, aumento di dotazioni dello spazio pubblico con spazi attrezzati). Esso ha nel complesso l'obiettivo di andare a migliorare la viabilità esistente e dotare di il quartiere di una piazza e una attrezzatura pubblica, ovvero di un locale a servizio degli abitanti.

**UTOE del "Fondo valle e delle pendici collinari"**

**Modo di intervento: Intervento Convenzionato**

**ST, 36.957 mq**

**SE, 2572 mq così ripartiti: 1.600 mq residenza; 772 turistico ricettivo; Servizi 200**

**H max: 10 m**

**numero massimo piani fuori terra 3**

**Descrizione dell'area**

L'area di intervento si colloca in un ambito di frangia del territorio urbanizzato ove sono già presenti opere di urbanizzazione. L'area degrada in lieve.

**Intervisibilità dell'area**

L'area risulta complessivamente mediamente visibile dalle strade e dai sentieri comunali; il progetto si cala in un contesto paesaggistico molto fragile, a contatto con il territorio rurale, che presenta un notevole valore paesaggistico che incornicia, complessivamente, il capoluogo.

**Ricognizione dei beni paesaggistici**

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici emerge che l'area per la parte occidentale ricade all'interno dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico lett. b dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 originato dal Lago di Montelleri

## Regole per il progetto

1. Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nello schema grafico **Regole grafiche per il progetto**, in scala 1:3.000, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione della viabilità, degli spazi pubblici e la loro disposizione, allo scopo di orientare l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Nel progetto si dovranno poi rispettare le seguenti prescrizioni:

a. Per le aree a parcheggio dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili e dovranno essere impiegate comunque quando non possibile (parcheggi, vialetti, strade carrabili...), pavimentazioni permeabili.

b. Lo spazio aperto di pertinenza agli edifici non deve essere frazionato in spazi privati ma oggetto di un progetto unitario; i parcheggi devono essere opportunamente schermati sia dalla viabilità che dalla campagna mediante siepi;

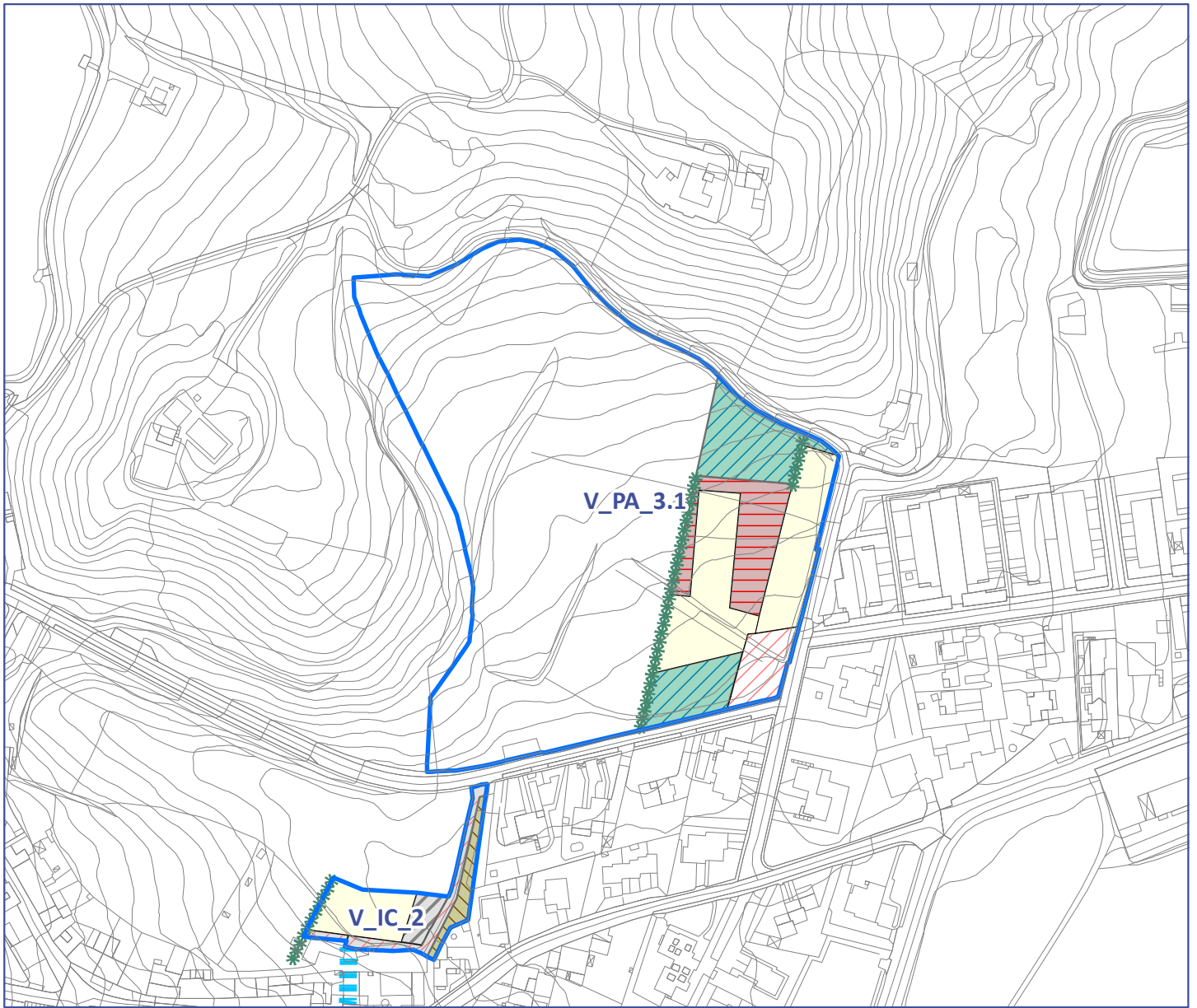
c. Gli interventi si devono inserire in modo coerente con il tessuto urbano mediante materiali, arredi urbani e colori;

d. Per la realizzazione degli edifici, al fine di una loro maggiore integrazione con il paesaggio, si deve far riferimento a tecniche edilizie che ricorrano al legno, ai tetti verdi, ai sistemi di captazione solare passiva...

e. Si prescrive il mantenimento delle siepi e delle fasce arboree all'interno dell'area del parco;



- f. Il poggio lungo via Malesci deve essere mantenuto; in sua corrispondenza deve essere piantato un filare di alberi ad alto fusto;
- g. L'ampliamento dell'area del parco di Montelleri deve essere sottoposta a un progetto che ne valorizzi gli elementi esistenti (siepi, filari, elementi di presidio dei versanti, boschetti), vada a creare una rete di percorsi anche con il territorio rurale, preveda funzioni di promozione ambientale.



1 centimeter = 30 meters

## Legenda

### REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

-  Connesione
-  Filare alberato
-  Siepe
-  Ambiti edificabili
-  Piazze
-  Verde pubblico
-  Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
-  Attrezzature sportive
-  Fasce verdi
-  Pertinenze verdi private
-  Parcheggi
-  Viabilità privata
-  Viabilità pubblica