

# Comune di Montelupo Fiorentino

Città Metropolitana di Firenze

## PIANO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART.95 DELLA L.R. 65/2014

**Paolo Masetti**

*Sindaco*

**Elena Corsinovi**

*Responsabile del Procedimento*

**Yuri Lippi**

*Responsabile del Servizio*

**Riccardo Manetti**

**Sara Cambi**

**Daniele Guglielmo**

**Rosa Fusco**

**Gabriele Mori**

**Ilaria Staunovo Polacco**

**Paolo Vaglini**

*Ufficio di Piano*

**Silvia Lami**

*Garante dell'informazione e partecipazione*

**Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**Gabriele Banchetti**

*Censimento PEE e Responsabile VAS*

**Elisa Iannotta**

*Collaborazione VAS*

**Geo Eco Progetti**

**Gabriele Grandini**

*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria**

*Studi idraulici*

**Emanuele Bechelli**

*Collaborazione al progetto*

**Chiara Balducci**

*Collaborazione e elaborazione grafica GIS*

**All. C**

**Album dei Nuclei Rurali**



**Marzo 2024**

**Nucleo Rurale**

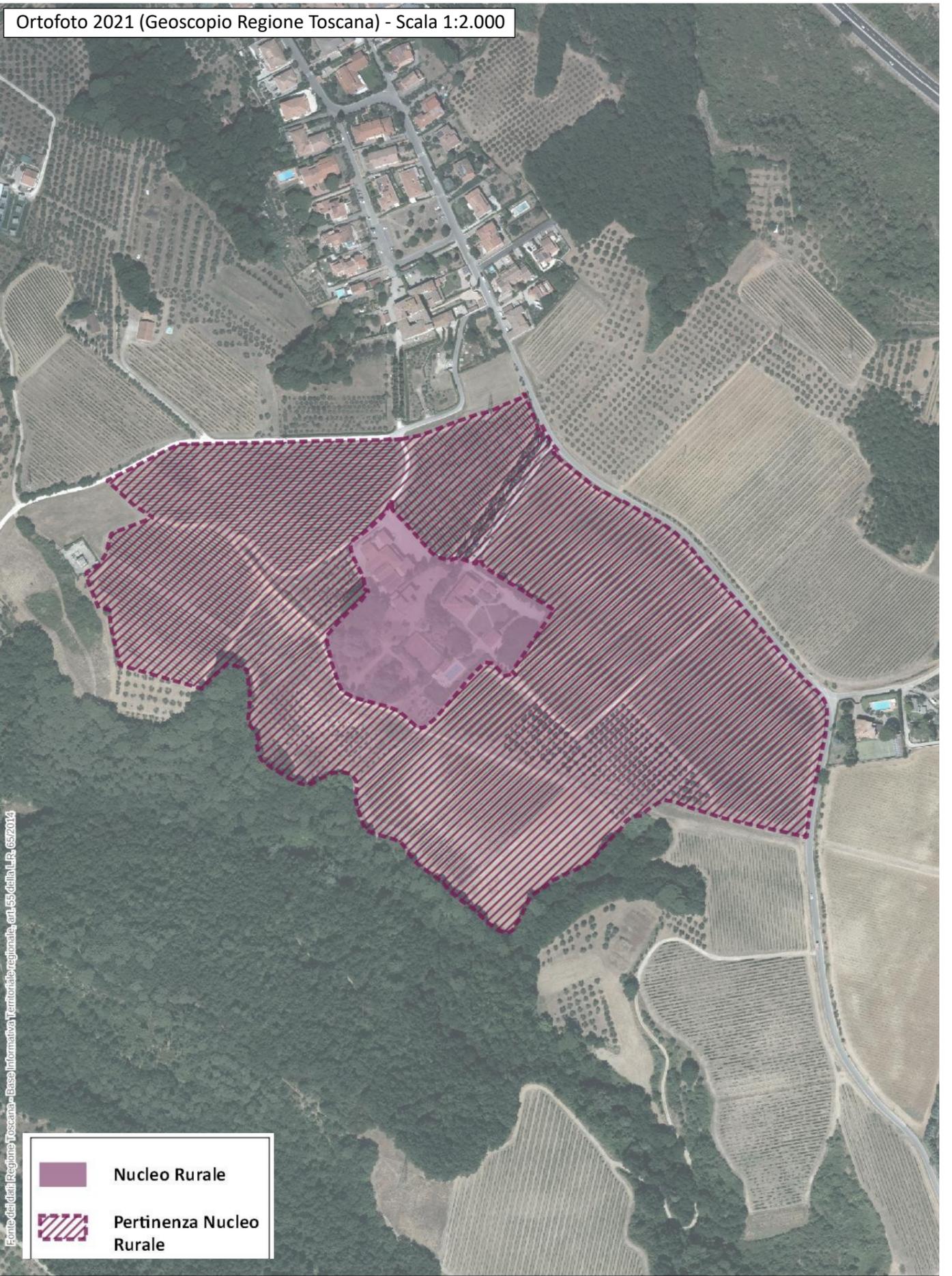
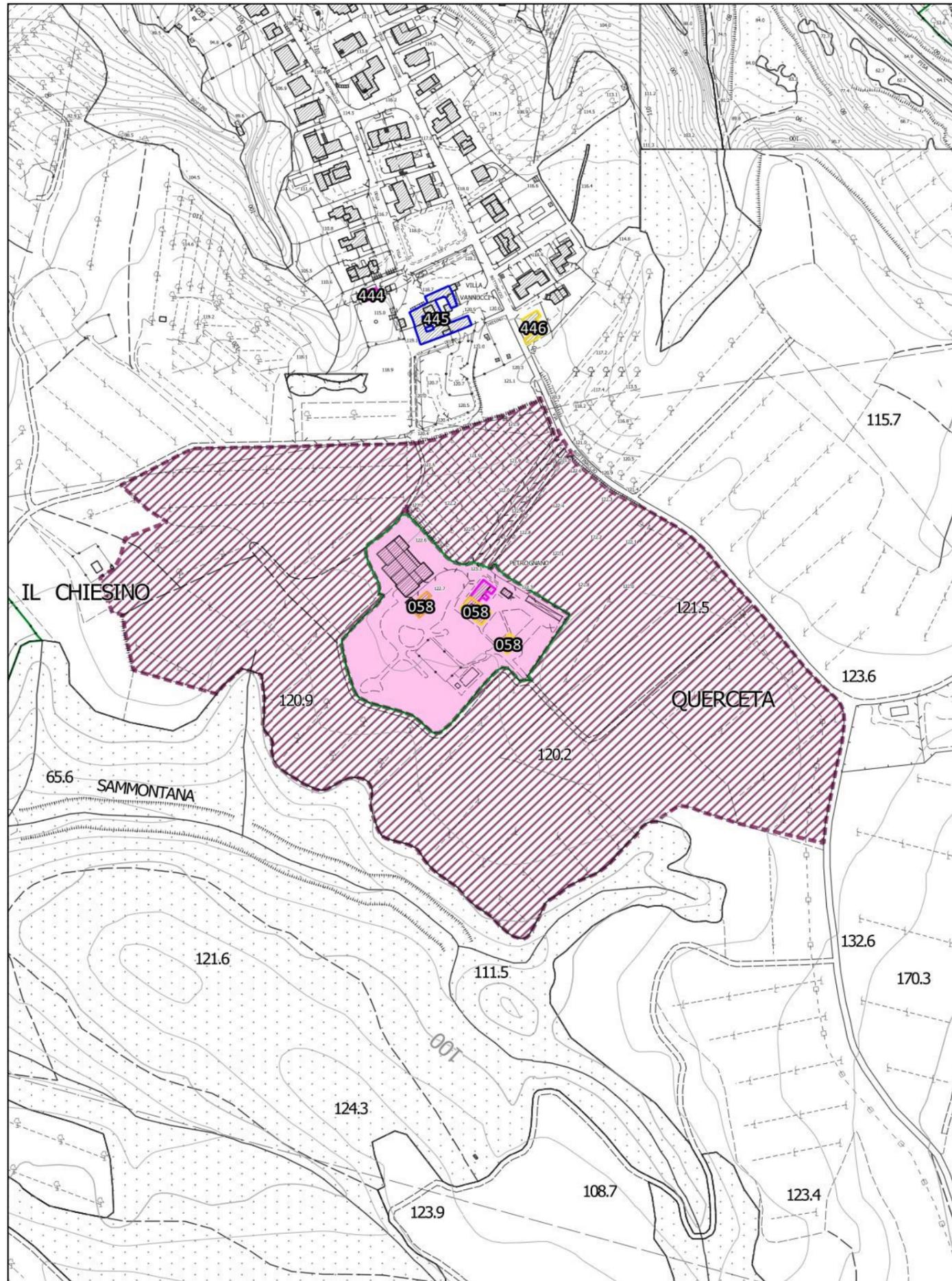
1 – Sammontana.....	pag. 2
2 – Petrognano.....	pag. 4
3 – Il Cavallone.....	pag. 6
4 – San Vito.....	pag. 8



informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014







Ortofoto 2021 (Geoscopia Regione Toscana) - Scala 1:2.000

Fonte: dati Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 59 della L.R. 65/2014



### Disciplina d'uso

L'intervento è finalizzato al mantenimento del nucleo rurale di Petrognano, nella sua struttura e caratteristiche storiche attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto rurale circostante.

### Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificato esistente sono consentiti gli interventi indicati dalla disciplina in merito riportata nelle N.T.A. del P.O. secondo la classificazione dei fabbricati.

È ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazioni e annessi amatoriali, purché consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante. Tale accorpamento è ammesso fino ad un IC del 50% e ad una altezza non superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti.

Sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati E.S.V. e E.P.V., valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 60 di SE per unità abitativa e comunque fino al 30% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

All'interno del Nucleo Rurale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale tipica e di servizio alla residenza
- attività turistico - ricettive e di ristoro (extra - alberghiere, residence)

Tali aree, qualora alla data di approvazione del P.O., contengano strutture legate ad aree agricole ai fini delle attività di tipo agriturismo, possono mantenere tali requisiti e le conseguenti destinazioni d'uso.

Il cambio di destinazione di locali e immobili potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile e nel rispetto del paesaggio rurale esistente.

Sono vietate tutte quelle attività incompatibili con la residenza e con le attività integrate ammesse, che pregiudichino la fragilità dei luoghi tipici del paesaggio rurale del territorio collinare.

### Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi

#### Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde (anche interni all'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*) dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del nucleo rurale e nel rispetto delle caratteristiche storico-testimoniali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità non asfaltata, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia o come "*strada bianca*". Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non coperte, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del nucleo rurale attraverso specifica pavimentazione. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente.

La realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto. I posti auto pertinenziali sono ammessi nella misura massima di 18 mq ad unità immobiliare con un massimo di 36 mq.

All'interno dell'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*, appositamente individuato negli elaborati grafici e nella presente scheda, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 49 delle N.T.A. del P.O.

### Impianti vegetazionali

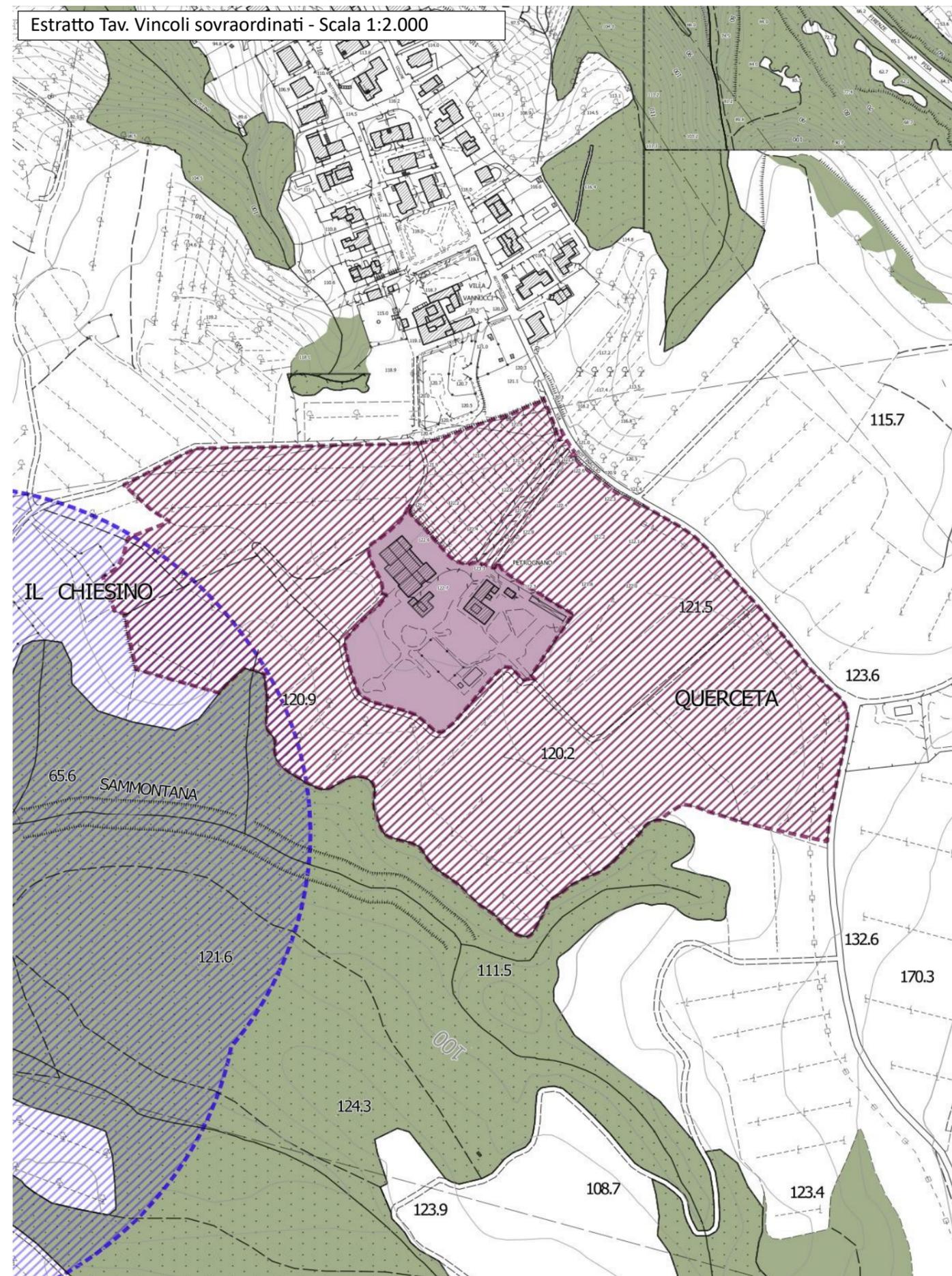
Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.

### Prescrizioni PIT

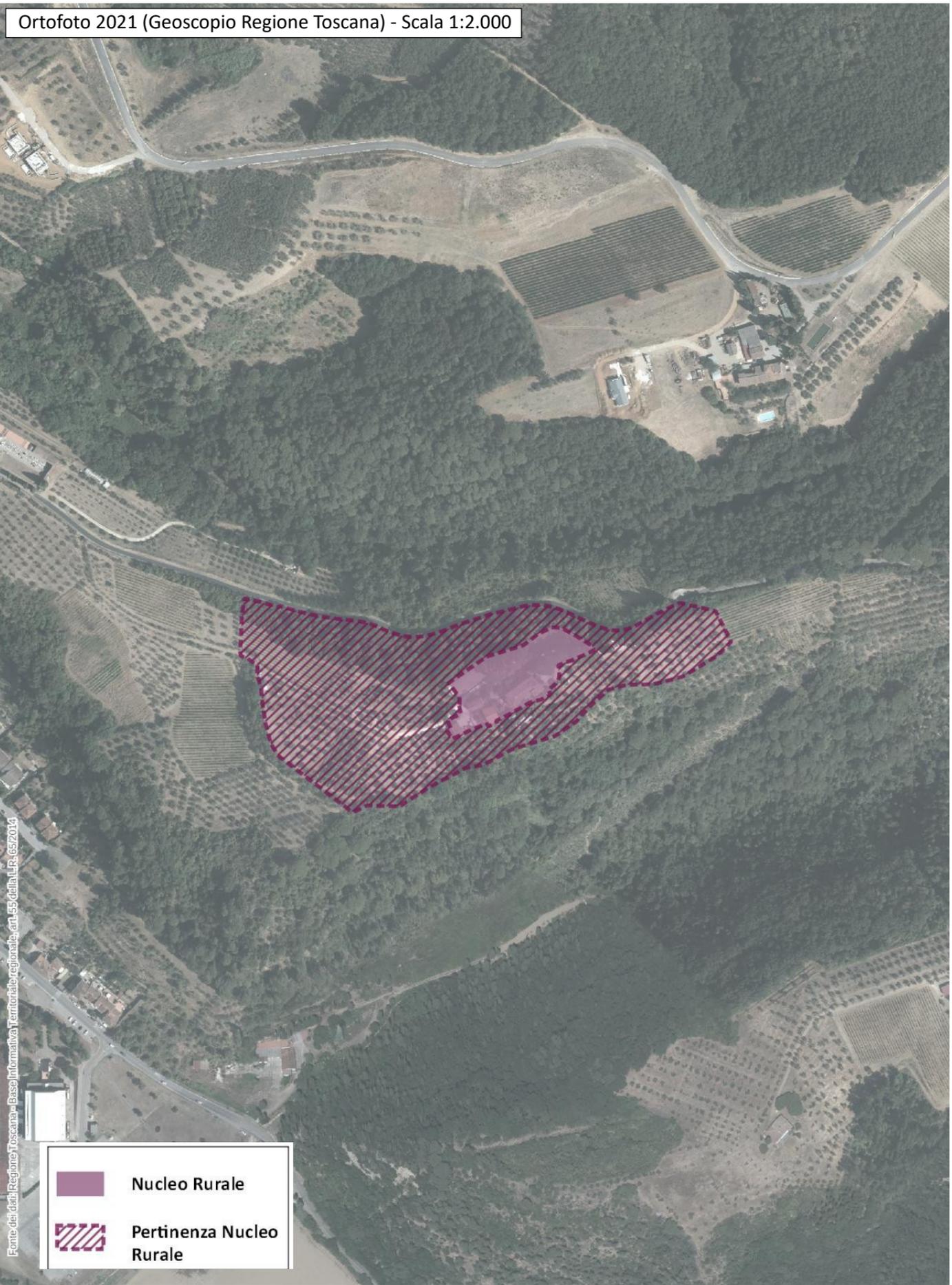
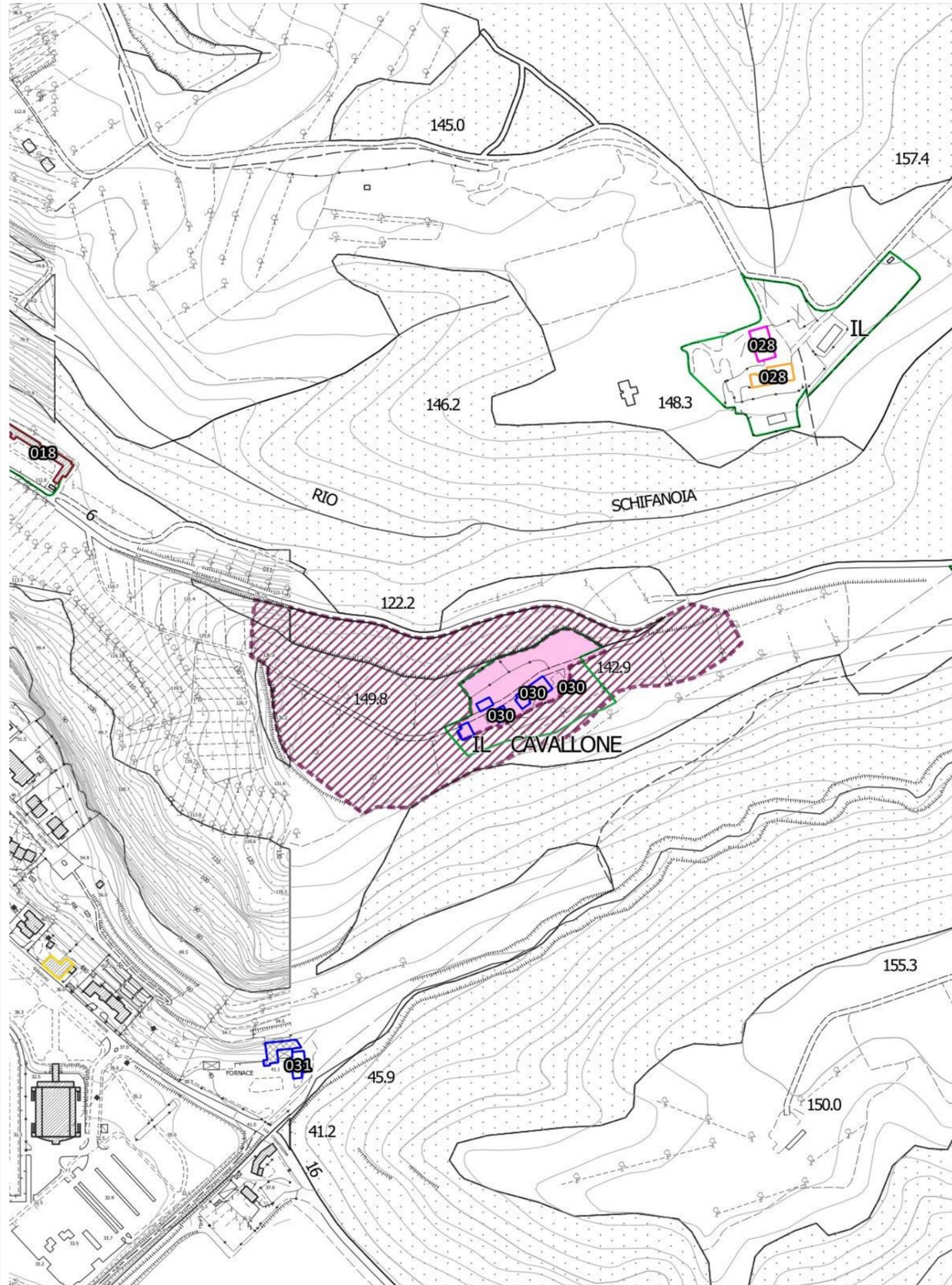
Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
- Art. 7 – Territori contermini ai laghi (art.142. c.1, lett. b, Codice).

Estratto Tav. Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.000



### 3 – Nucleo rurale – Il Cavallone



#### Disciplina d'uso

L'intervento è finalizzato al mantenimento del nucleo rurale il Cavallone, nella sua struttura e caratteristiche storiche attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto rurale circostante.

#### Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificato esistente sono consentiti gli interventi indicati dalla disciplina in merito riportata nelle N.T.A. del P.O. secondo la classificazione dei fabbricati.

È ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazioni e annessi amatoriali, purché consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante. Tale accorpamento è ammesso fino ad un IC del 50% e ad una altezza non superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti.

Sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati E.S.V. e E.P.V., valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 60 di SE per unità abitativa e comunque fino al 30% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

All'interno del Nucleo Rurale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale tipica e di servizio alla residenza
- attività turistico - ricettive e di ristoro (extra - alberghiere, residence)

Tali aree, qualora alla data di approvazione del P.O., contengano strutture legate ad aree agricole ai fini delle attività di tipo agriturismo, possono mantenere tali requisiti e le conseguenti destinazioni d'uso.

Il cambio di destinazione di locali e immobili potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile e nel rispetto del paesaggio rurale esistente.

Sono vietate tutte quelle attività incompatibili con la residenza e con le attività integrate ammesse, che pregiudichino la fragilità dei luoghi tipici del paesaggio rurale del territorio collinare.

#### Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi

##### Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde (anche interni all'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*) dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del nucleo rurale e nel rispetto delle caratteristiche storico-testimoniali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità non asfaltata, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia o come "*strada bianca*". Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non coperte, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del nucleo rurale attraverso specifica pavimentazione. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente.

La realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto. I posti auto pertinenziali sono ammessi nella misura massima di 18 mq ad unità immobiliare con un massimo di 36 mq.

All'interno dell'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*, appositamente individuato negli elaborati grafici e nella presente scheda, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 49 delle N.T.A. del P.O.

#### Impianti vegetazionali

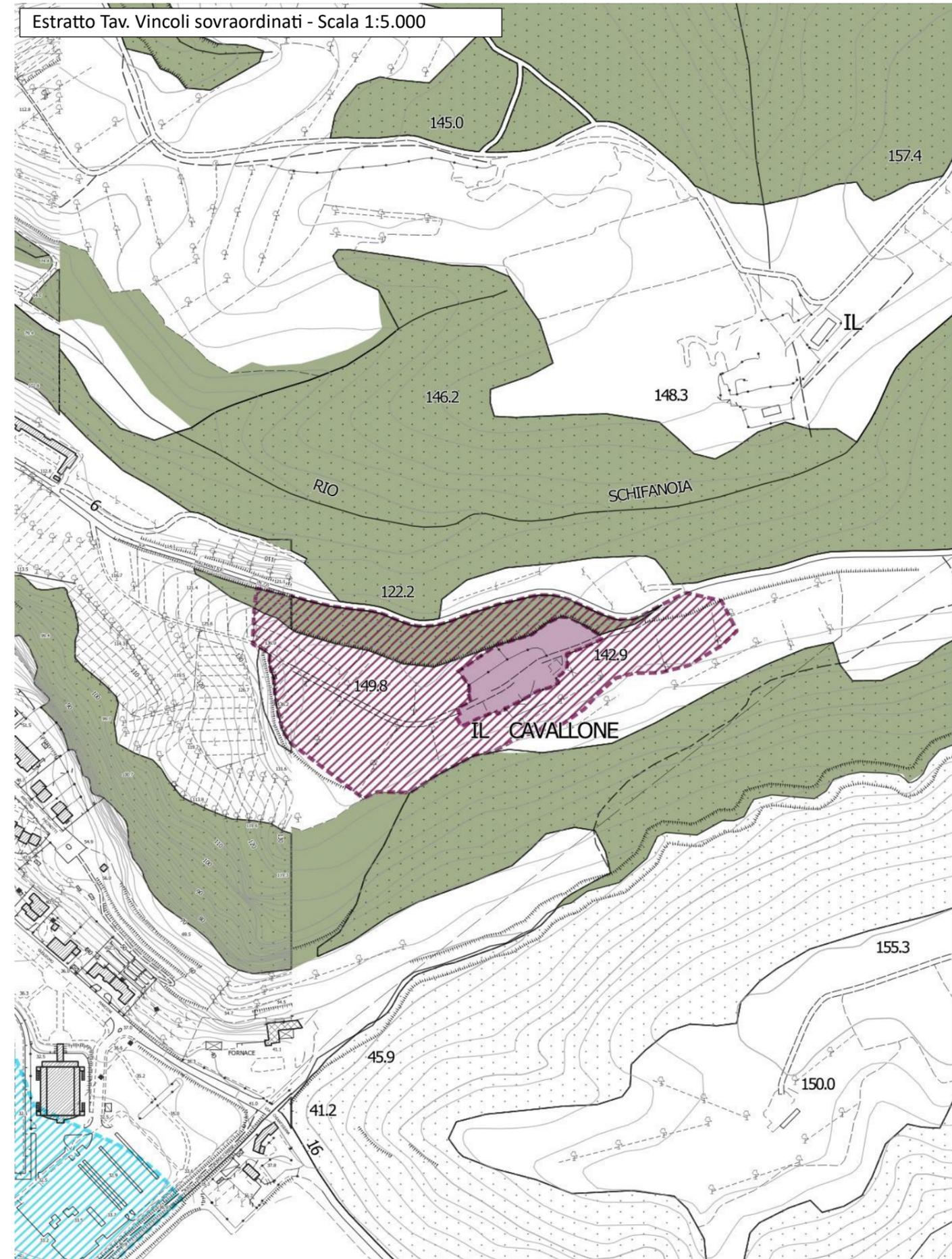
Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.

#### Prescrizioni PIT

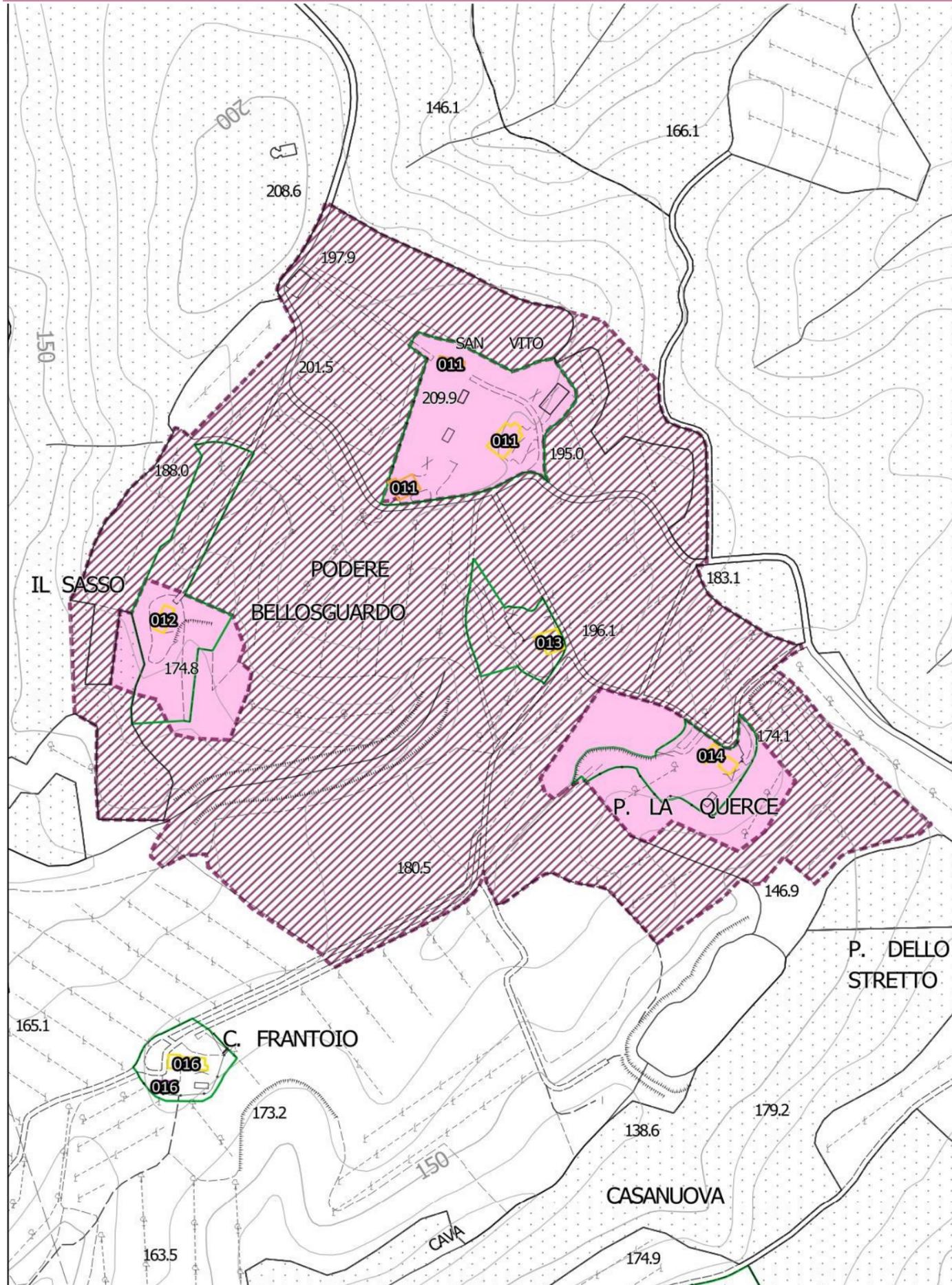
Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
- Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

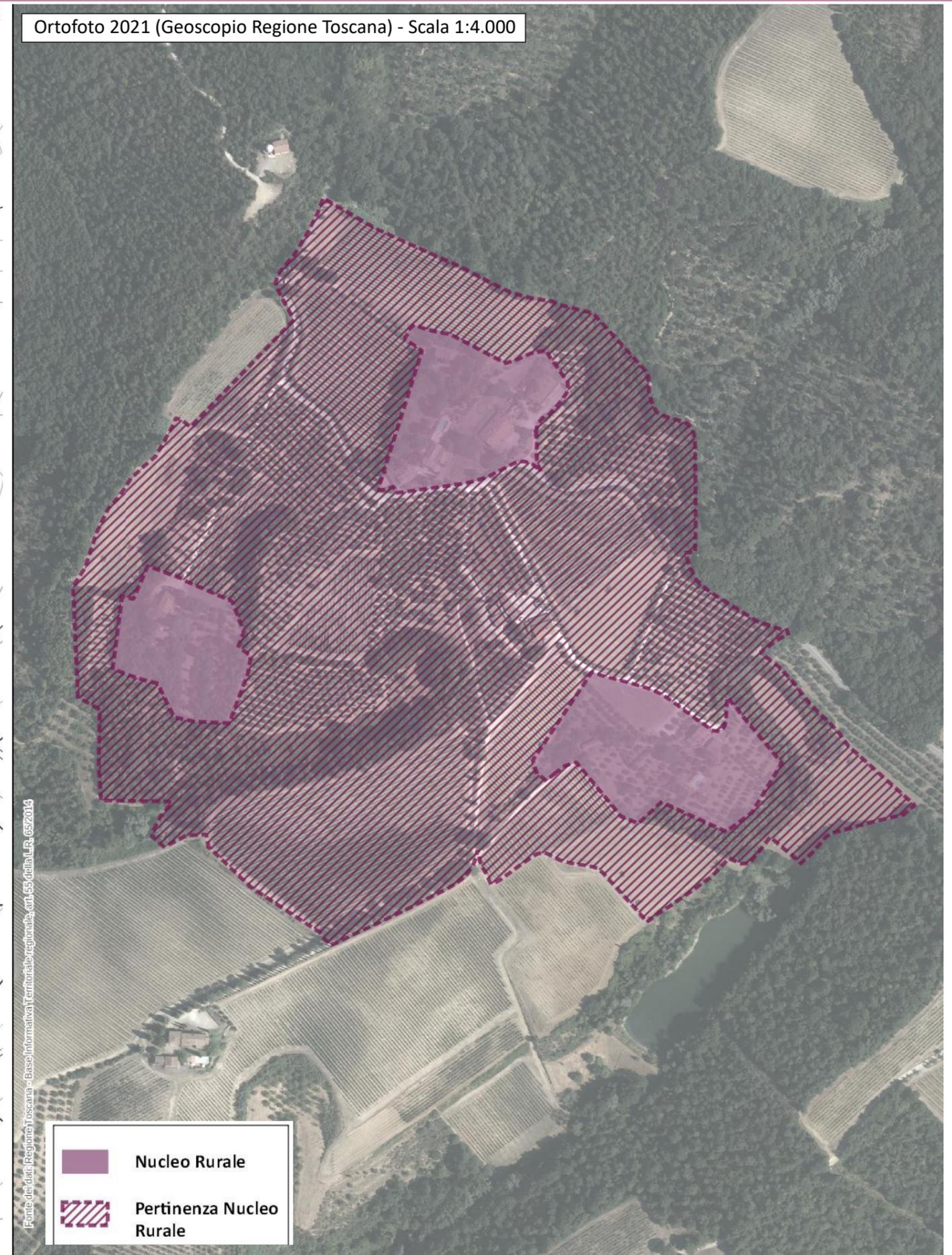
Estratto Tav. Vincoli sovraordinati - Scala 1:5.000



4 – Nucleo rurale – San Vito



Ortofoto 2021 (Geoscopia Regione Toscana) - Scala 1:4.000



### Disciplina d'uso

L'intervento è finalizzato al mantenimento del nucleo rurale San Vito, nella sua struttura e caratteristiche storiche attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto rurale circostante.

### Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificato esistente sono consentiti gli interventi indicati dalla disciplina in merito riportata nelle N.T.A. del P.O. secondo la classificazione dei fabbricati.

È ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazioni e annessi amatoriali, purché consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante. Tale accorpamento è ammesso fino ad un IC del 50% e ad una altezza non superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti.

Sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati E.S.V. e E.P.V., valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 60 di SE per unità abitativa e comunque fino al 30% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

All'interno del Nucleo Rurale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale tipica e di servizio alla residenza
- attività turistico - ricettive e di ristoro (extra - alberghiere, residence)

Tali aree, qualora alla data di approvazione del P.O., contengano strutture legate ad aree agricole ai fini delle attività di tipo agriturismo, possono mantenere tali requisiti e le conseguenti destinazioni d'uso.

Il cambio di destinazione di locali e immobili potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile e nel rispetto del paesaggio rurale esistente.

Sono vietate tutte quelle attività incompatibili con la residenza e con le attività integrate ammesse, che pregiudichino la fragilità dei luoghi tipici del paesaggio rurale del territorio collinare.

### Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi

#### Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde (anche interni all'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*) dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del nucleo rurale e nel rispetto delle caratteristiche storico-testimoniali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità non asfaltata, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia o come "*strada bianca*". Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non coperte, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del nucleo rurale attraverso specifica pavimentazione. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente.

La realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto. I posti auto pertinenziali sono ammessi nella misura massima di 18 mq ad unità immobiliare con un massimo di 36 mq.

All'interno dell'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*, appositamente individuato negli elaborati grafici e nella presente scheda, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 49 delle N.T.A. del P.O.

### Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.

Ortofoto 2021 (Geoscopio Regione Toscana) - Scala 1:4.000

