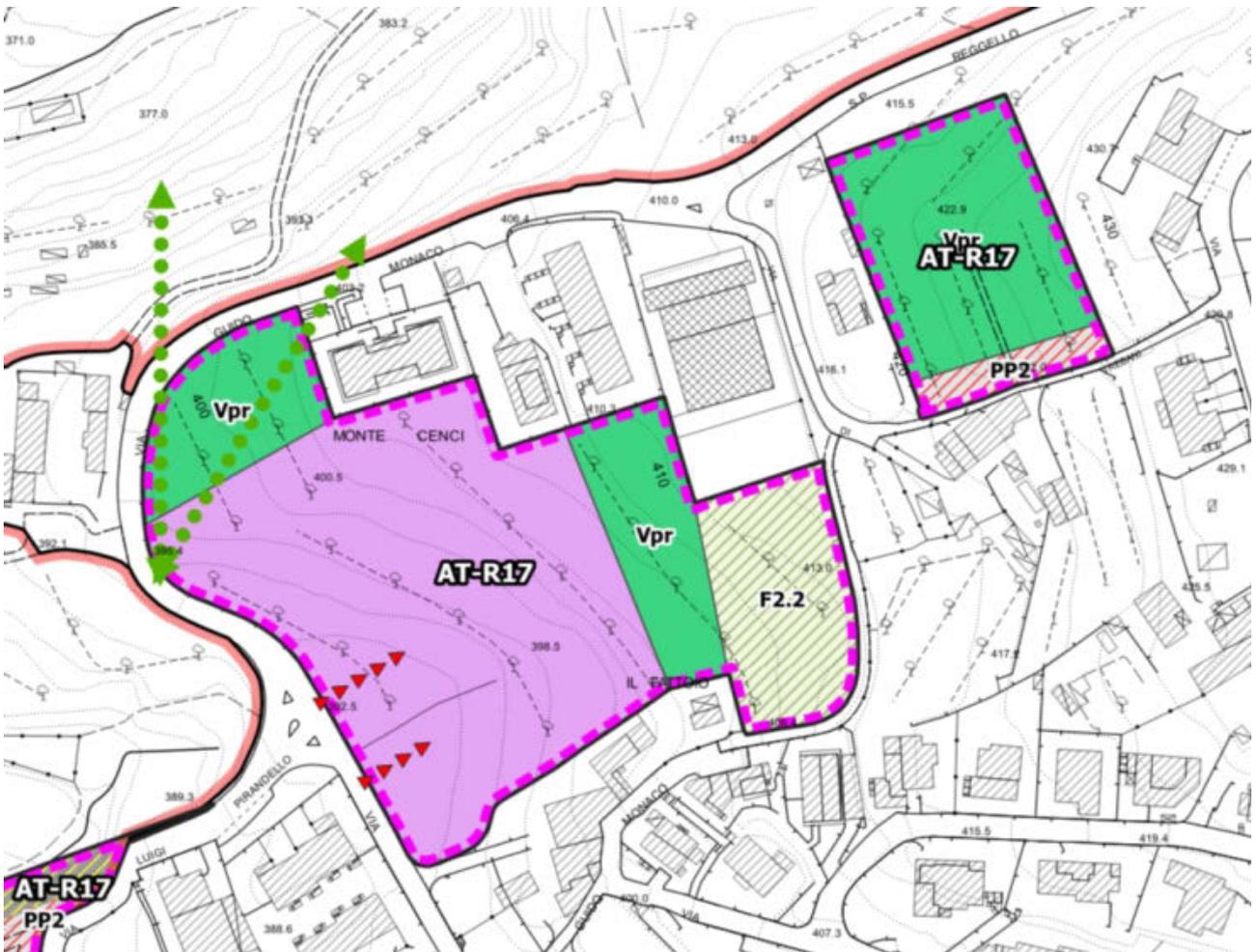


UTOE 2 Tav. 11-12 - Disciplina del territorio Urbano

AT-R 17 Loc. Reggello – Via Guido Monaco



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	28.755 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARA	10.348 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.500 mq (nuova edificazione di cui 500 mq per Edilizia Convenzionata)</li> <li>• 500 mq (da atterraggio)</li> </ul>
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	1.500 mq (minimo)

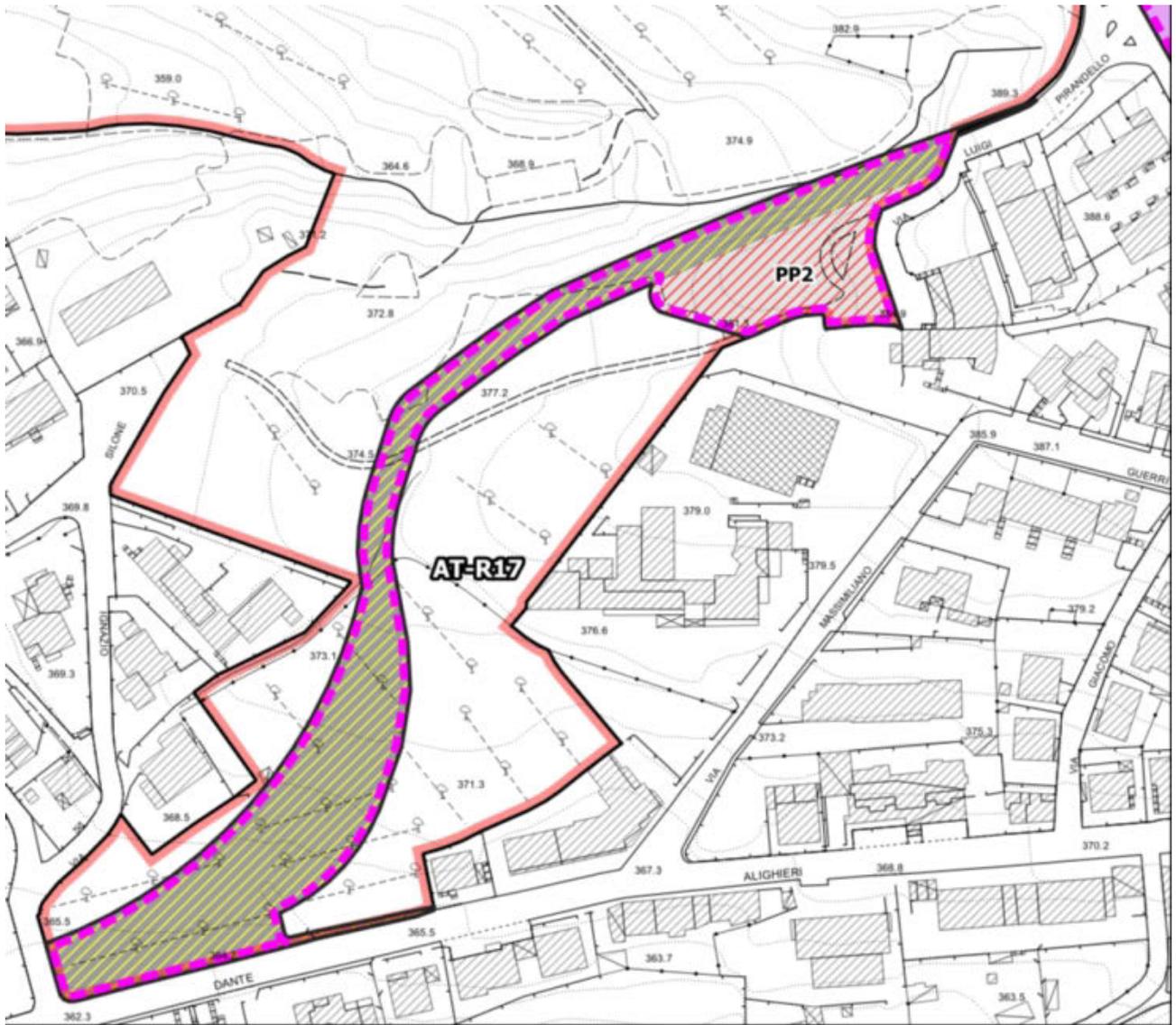
## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

---

 <b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	2.300 mq (minimo)
 <b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 13.11.2019 e del 18.05.2021	

<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>	<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>
 Area accentrato edificato	 Accessi carrabili e/o pedonali
 Verde privato (Vpr)	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale



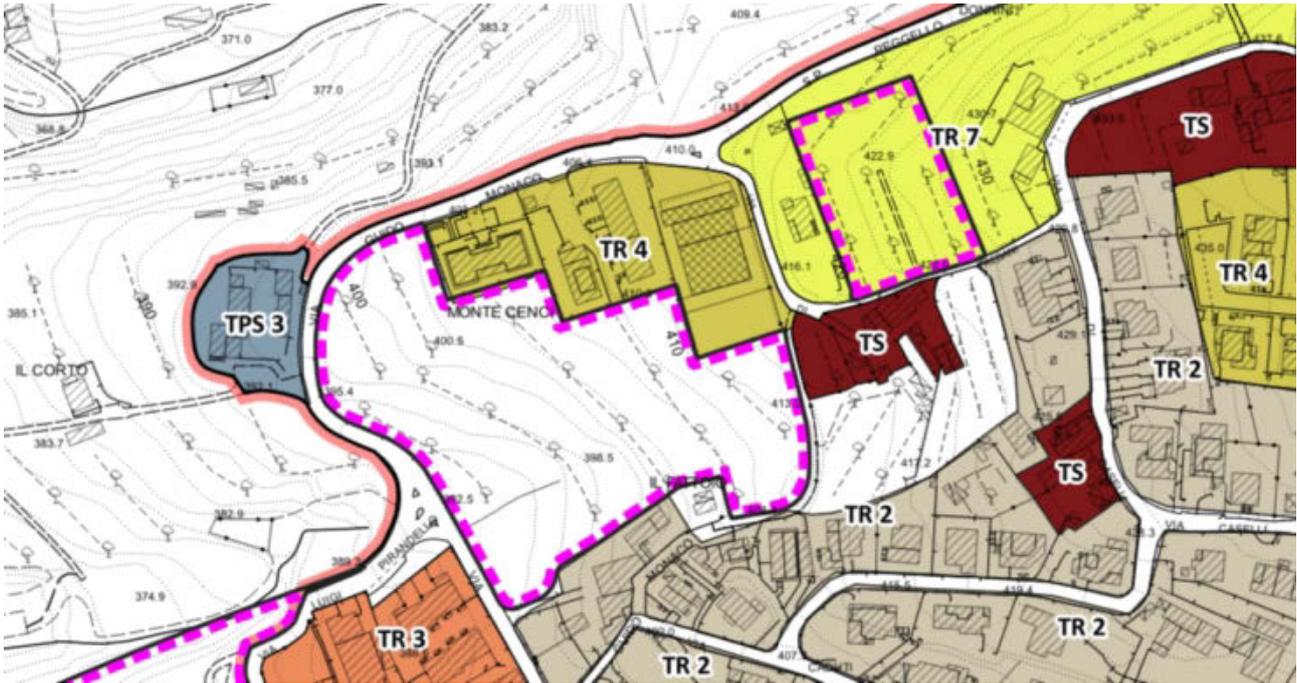
Scala 1:2.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:3.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, finalizzato anche all'atterraggio del credito edilizio dell'area.

Il tratto di viabilità pubblica di progetto interno al comparto, è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019 e del 18.05.2021.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 2.500 mq di cui 500 mq per Edilizia Convenzionata
- S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 500 mq
- IC = 30%
- HF = 7,5 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

L'intervento potrà essere realizzato in più sub comparti, non vincolanti alla S.E. derivanti dall'atterraggio di volumetrie, pur mantenendo le quote massime di S.E. assegnate dalla Scheda Norma.

La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la

-----  
capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del P.O.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano.

Dovrà essere tutelato il margine nord / nord-est dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato (Vpr)**, al fine di compattare l'edificato con il tessuto insediativo esistente e tutelare le visuali verso il territorio rurale e il Pratomagno.

Dovrà essere redatto un progetto unitario e organico che definisca il tracciato della nuova viabilità pubblica di progetto (circonvallazione viaria) assieme alla previsione di nuovo parcheggio pubblico PP2 interno al comparto, e alle previsioni di nuova viabilità pubblica **OP9 e OP10**, definendo anche i percorsi pedonali e ciclabili annessi, nonché l'accesso al plesso scolastico **OP4**. In tal senso dovrà essere prevista la tutela delle aree contermini alla nuova viabilità, preservando le colture di pregio, e il ridisegno "bordo urbano" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico delle nuove infrastrutture e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

-----  
L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e riducendo lo sfrangiamento del tessuto insediativo verso il margine urbano.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

Dovranno essere tutelati i **corridoi visivi** esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale e il Pratomagno.

**OPERE PUBBLICHE  
E CONVENZIONE**

-----  
L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 1.200 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;
  - 2.300 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;
  - realizzazione del tratto di circonvallazione viaria ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. Il tracciato viario dovrà essere definito il più possibile in prossimità del tessuto urbano esistente, al fine di ridurre il consumo di nuovo suolo e la formazione di aree rurali intercluse. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;
  - la sistemazione e ampliamento di Via Trebani, con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,5 ml. e realizzazione di parcheggio pubblico (PP2) di 300 mq minimo. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della
-

