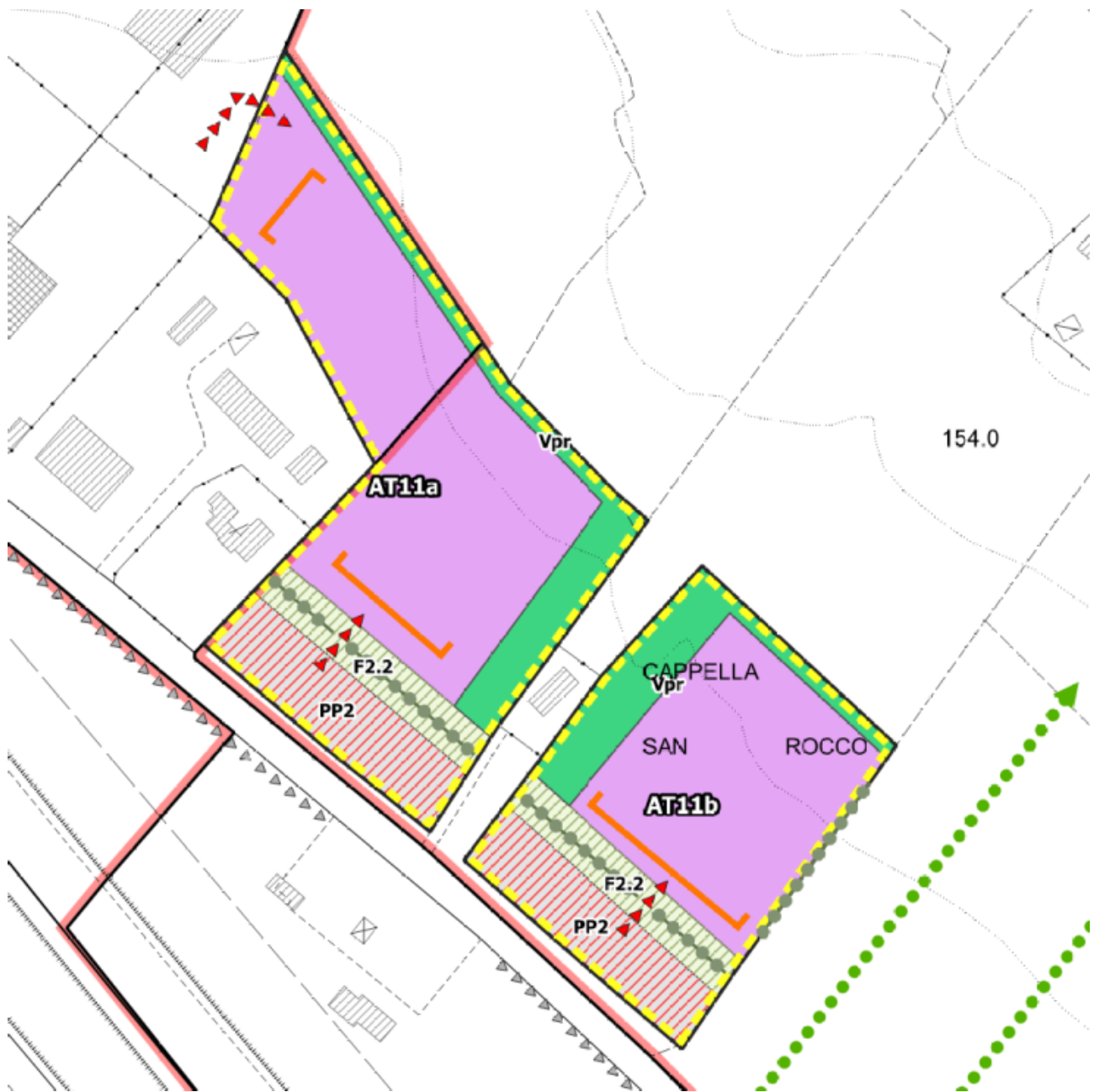


UTOE 3

Tav. 19-20 - Disciplina del territorio Urbano



AT 11 Loc. Pian di Rona





Scala 1:3.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

| | |
|--|--|
| ST – SUPERFICIE TERRITORIALE | 25.255 mq |
| SF – SUPERFICIE FONDIARIA | 17.560 mq |
| SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima | <ul style="list-style-type: none"> • 4.600 mq da Conferenza di Copianificazione • 1.000 mq interna al Territorio Urbanizzato |

| | |
|--|--------------------------|
| SC – SUPERFICIE COPERTA massima | 5.600 mq |
| HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima | 7,50 ML |
| DESTINAZIONE D’USO | Produttivo – Commerciale |
| OPERE PUBBLICHE | |
|  PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO | 3.000 mq (minimo) |
|  F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO | 2.000 mq (minimo) |
| Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019 e del 18.05.2021 | |








| | |
|--|--|
| SUBCOMPARTO AT11a – PARAMETRI PRESCRITTIVI | |
| ST – SUPERFICIE TERRITORIALE | 14.916 mq |
| SF – SUPERFICIE FONDIARIA | 11.729 mq |
| SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima | <ul style="list-style-type: none"> • 2.300 mq da Conferenza di Copianificazione • 1.000 mq interna al Territorio Urbanizzato |
| SC – SUPERFICIE COPERTA massima | 3.300 mq |
| HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima | 7,50 ML |
| DESTINAZIONE D’USO | Produttivo - Commerciale |
| OPERE PUBBLICHE | |
|  PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO | 2.000 mq (minimo) |
|  F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO | 1.000 mq (minimo) |

| | |
|--|--|
| SUBCOMPARTO AT11b – PARAMETRI PRESCRITTIVI | |
| ST – SUPERFICIE TERRITORIALE | 10.339 mq |
| SF – SUPERFICIE FONDIARIA | 5.831 mq |
| SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima | 2.300 mq da Conferenza di Copianificazione |
| SC – SUPERFICIE COPERTA massima | 2.300 mq |
| HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima | 7,50 ML |
| DESTINAZIONE D’USO | Produttivo |
| OPERE PUBBLICHE | |
|  PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO | 1.000 mq (minimo) |
|  F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO | 1.000 mq (minimo) |

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI | ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI |
|--------------------------------------|------------------------------------|

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

| | |
|---|--|
|  Area accentrato edificato |  Allineamento fronti |
|  Verde privato (Vpr) |  Accessi carrabili e/o pedonali |
| |  Corridoio visivo |
| |  Percorso ciclo-pedonale |
| |  Filare alberato |



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:3.000

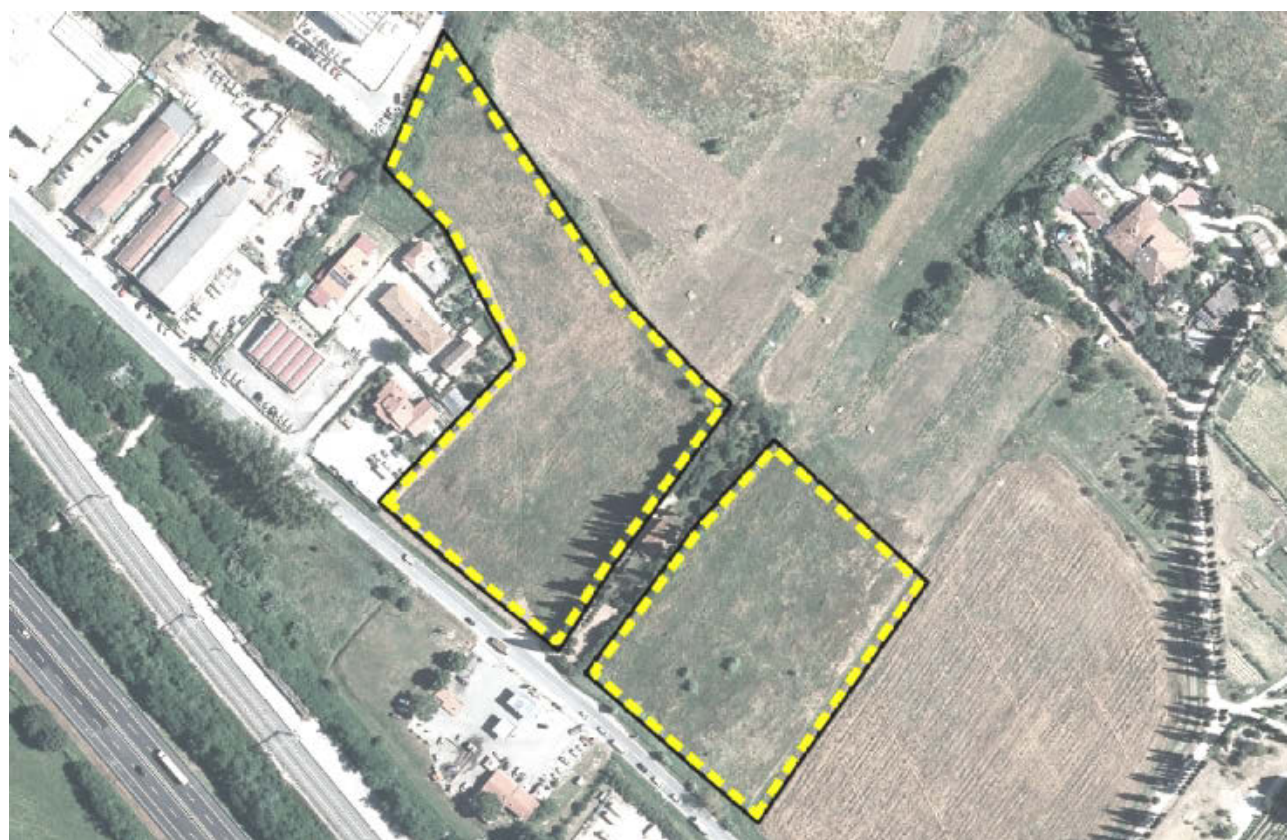
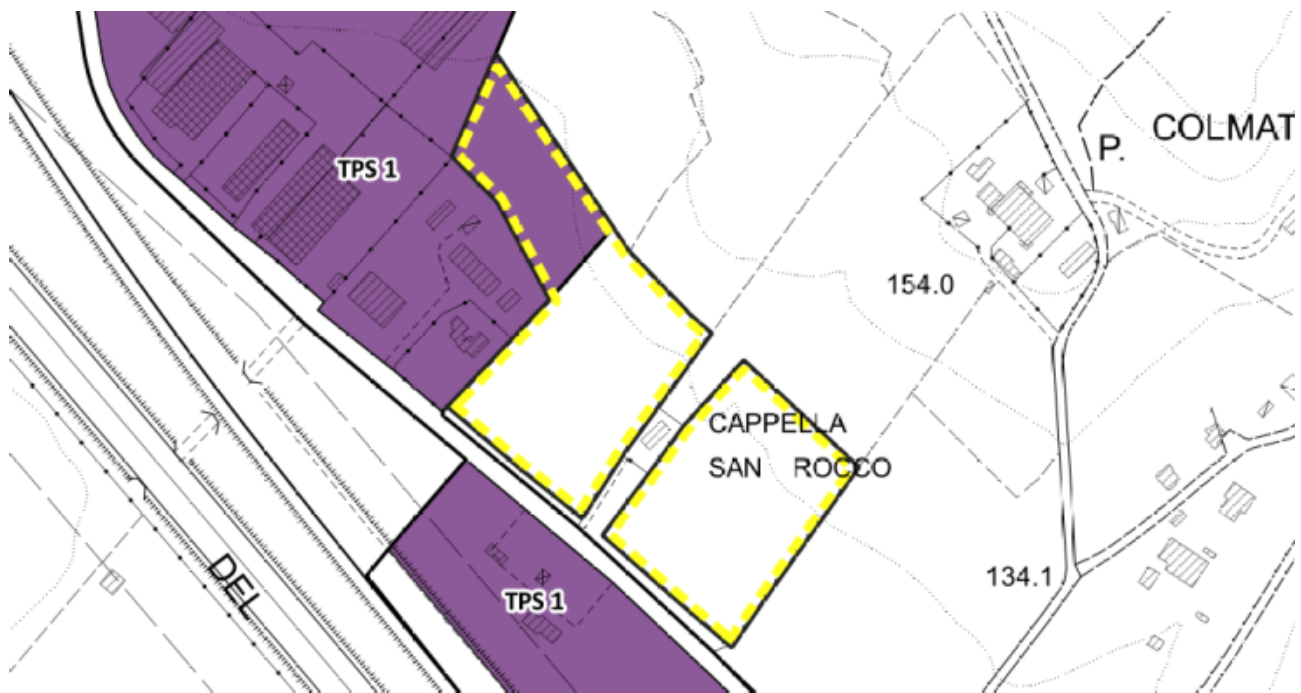


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:4.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa 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. E' ammessa l'attuazione dell'intervento anche per sub-comparti, così come individuato nello schema grafico e secondo i parametri individuati dalla Scheda Norma; in tal caso dovrà essere data prioritaria attuazione al sub-comparto **AT11a** rispetto al comparto **AT11b**.

L'intervento 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 al ridisegno del margine urbano in località Pian di Rona, completando l'area produttiva esistente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva e/o commerciale, ad eccezione della grande struttura di vendita, di dimensioni massime pari a 5.600 mq di SE, di cui 4.600 mq da Conferenza di Copianificazione e 1.000 mq da realizzare interna al Territorio Urbanizzato. La SC pari a 5.600 mq e altezza del fronte massima pari a 7,50 ml.. La destinazione commerciale è ammessa esclusivamente nella porzione di comparto posta all'interno del Territorio Urbanizzato.

Nel caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, i parametri edilizi dovranno essere suddivisi in accordo alle tabelle di cui sopra, e dovrà essere data prioritaria attuazione al comparto **AT11a** rispetto al comparto **AT11b**.

PRESCRIZIONI

Dovrà essere preservato il viale alberato posto tra i comparti dell'intervento, in quanto

PROGETTUALI invariante ed elemento patrimoniale, dal quale la nuova edificazione dovrà mantenere una fascia di inedificabilità adeguata alla tutela delle alberature, come specificato nello schema progettuale.

Dovrà essere mantenuta l'area agricola posta tra l'intervento produttivo e l'inizio dell'abitato della località Matassino, in quanto funzione di corridoio ecologico di tutela e di filtro tra l'ambito produttivo e quello residenziale.

Al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento, le nuove volumetrie dovranno essere collocate nell'area indicata come **Area accentrato edificato**, il più possibile verso il fronte strada principale o in adiacenza ad altre volumetrie esistenti a carattere produttivo e/o commerciale.

Le nuove volumetrie situate al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato (come individuato negli elaborati di PO) dovranno essere poste ad una quota di terreno non superiore ai 128 m.s.l. La parte retrostante dell'intervento dovrà essere gradonata a verde con impiego di alberature, così da garantire un raccordo con la morfologia del terreno esistente, come esemplificato nella sezione inserita in coda alla presente Scheda Norma.

Dovrà essere tutelati i margini a contatto con il territorio rurale, corrispondenti all'area **Verde Privato (Vpr)**, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino la transizione tra area urbana e territorio rurale.

Dovranno essere previsti interventi di riqualificazione del viale sul quale si assesta l'area produttiva di Pian di Rona, su aree indicate e individuate dall'Amministrazione in fase di stipula della convenzione, al fine di perseguire una riqualificazione complessiva dell'area e delle aree produttive esistenti che si affacciano sulla viabilità principale.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea e parallelo con le viabilità esistenti, secondo un disegno organico dell'area, intervallando gli edifici con appositi spazi verdi permeabili e utilizzo di alberature con funzione di filtro ecologico, secondo i principi delle aree APEA.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente o dai parcheggi pubblici di progetto.

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

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:

-
- 3.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
 - 2.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A. secondo lo schema riportato nella scheda progettuale.

Nel caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, la quantità di standard pubblici dovrà essere suddivisa in accordo alle tabelle di cui sopra.

Per ogni area pubblica o opera pubblica di progetto è da ritenersi prescrittiva la posizione indicata dalla scheda norma, mentre è da ritenersi indicativa la relativa distribuzione la quale dovrà essere approfondita in fase di progetto.

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

**MITIGAZIONI DELLE
CRITICITA'
AMBIENTALI E
DELLE RISORSE
(VAS QV1d
ALLEGATO RA)**

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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:

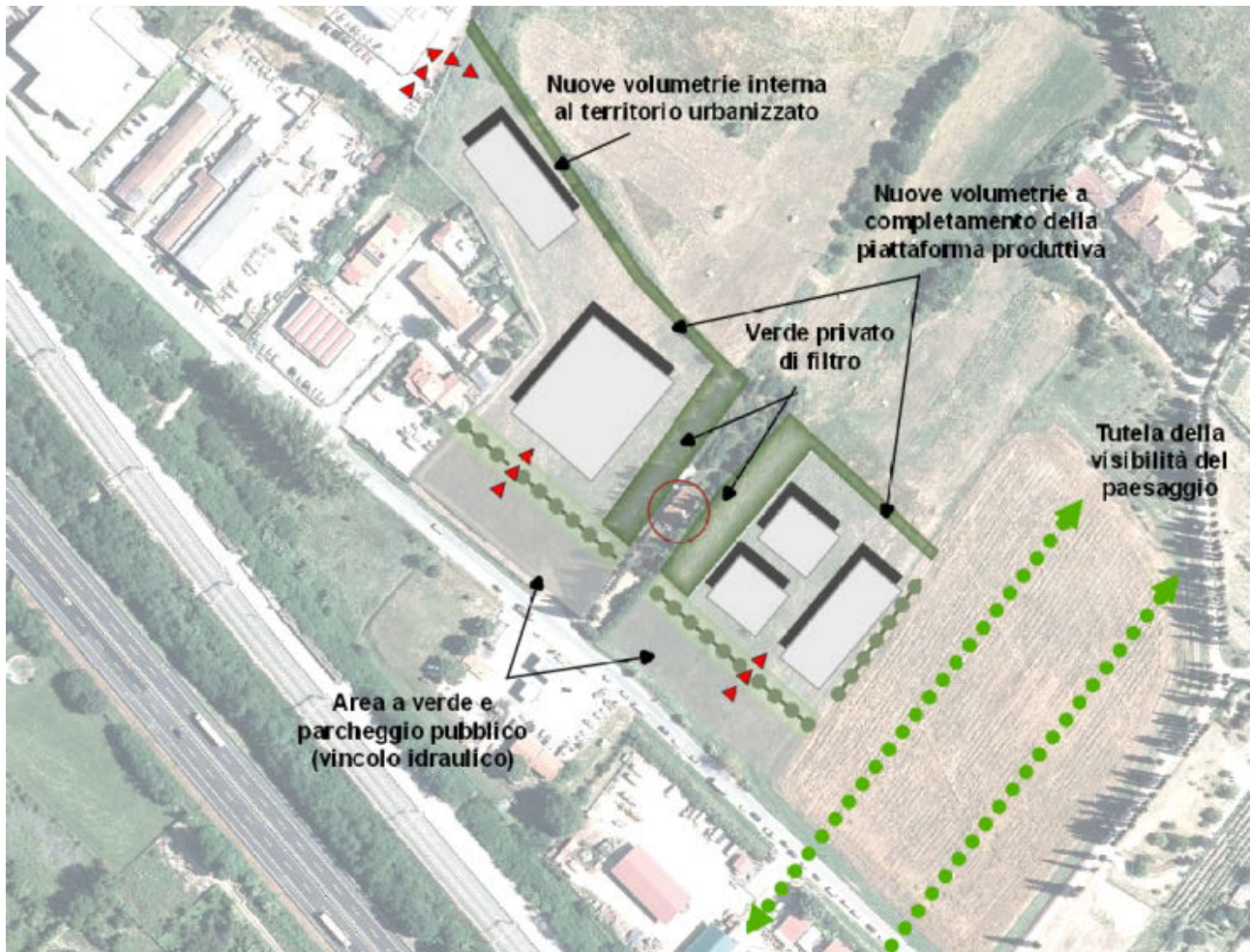
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole

La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorma e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

N.B. Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.







Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

