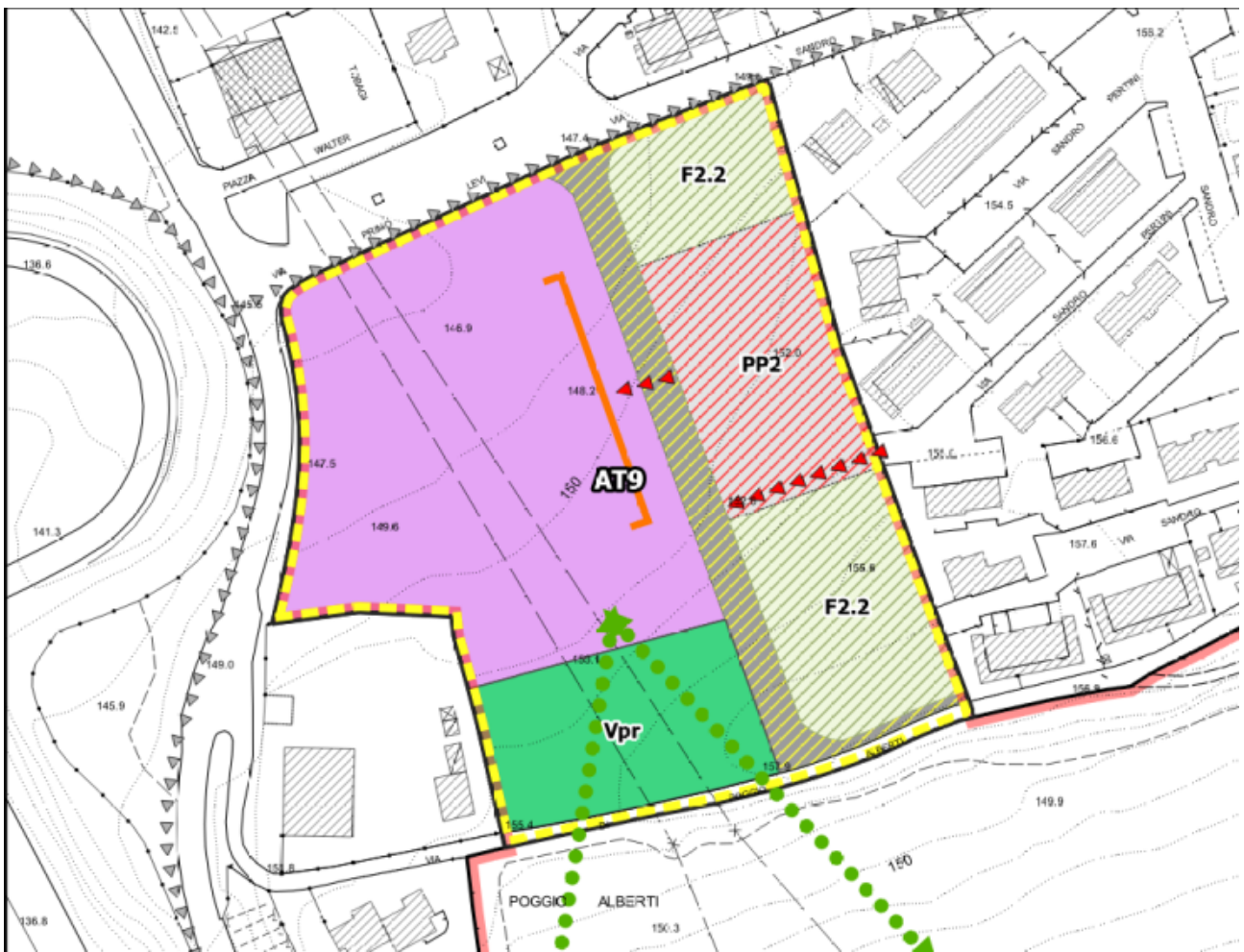



UTOE 3

Tav. 13 - Disciplina del territorio Urbano

AT 9 Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini









Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	25.600 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.500 mq
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	1.500 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	2.000 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	4.000 mq (minimo)
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

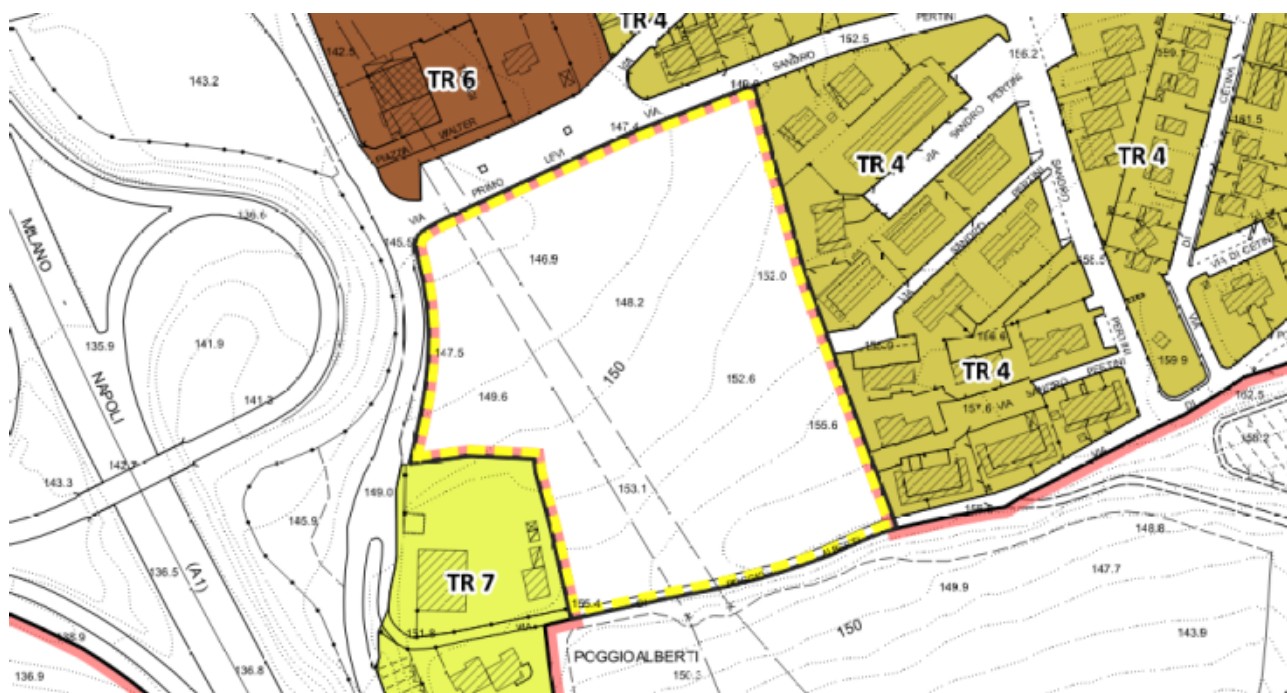
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



Foto aerea anno 2016 (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 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.

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

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del margine urbano in località Ciliegi, fornendo l'area di nuovi standard pubblici.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione commerciale di dimensioni massime pari a 1.500 mq di SE, SC pari a 1.500 mq e altezza del fronte massima pari a 7,50 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 30 mt tra la nuova volumetria di progetto e il tracciato della S.R. in fase di completamento.

Dovranno essere previste apposite schermature vegetali che abbiano funzione di filtro e mascheramento tra il tessuto residenziale e la previsione commerciale oggetto di Scheda Norma.

Dovranno essere mantenuta una altezza moderata delle nuove volumetrie, coerentemente con i parametri assegnati dalla Scheda Norma, al fine di preservare eventuali con visivi da e verso l'Autostrada del Sole.

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 sud dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente.

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 le nuove aree pubbliche di previsione del comparto.

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

- 2.000 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;

- 4.000 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;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di collegamento tra la nuova rotatoria di previsione e Via di Poggio Alberti, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;
- sistemazione e ampliamento di Via di Poggio Alberti (per la parte ricadente all'interno del comparto), con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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.
