

UTOE 3

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 14 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.424 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARA	3.160 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	575 mq
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	
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

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



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

**STRUMENTO
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano in località Matassino.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

**PRESCRIZIONI
PROGETTUALI**

La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato**, il più possibile a ridosso della viabilità pubblica di progetto, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano in linea con la nuova infrastruttura.

Dovrà essere tutelato il margine est dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigino 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 parallelo alla nuova viabilità pubblica di progetto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

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

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** esistente mantenendo un opportuno varco inedificato 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:

- realizzazione del tratto di viabilità pubblica 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. 13 e 42.1.2 delle NTA.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.
