

UTOE 3

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 15 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

| | |
|--|--|
| ST – SUPERFICIE TERRITORIALE | 7.479 mq |
| SF – SUPERFICIE FONDIARIA | 6.389 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. |
|---|--|

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

| |
|---|
|  Area accentrato edificato |
|---|

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

| |
|---|
|  Allineamento fronti |
|---|

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

| | |
|---|--|
|  Verde privato (Vpr) |  Accessi carrabili e/o pedonali |
| |  Corridoio visivo |
| |  Percorso ciclo-pedonale |



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



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, 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 alla strategia di rigenerazione 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 dimensioni massime pari a 575 mq di SE, I.C. 30% e altezza del fronte massimo (HF) 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 sud 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 qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento 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 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 di progetto.

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** esistente mantenendo un opportuno varco ineditato 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,

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

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*.
