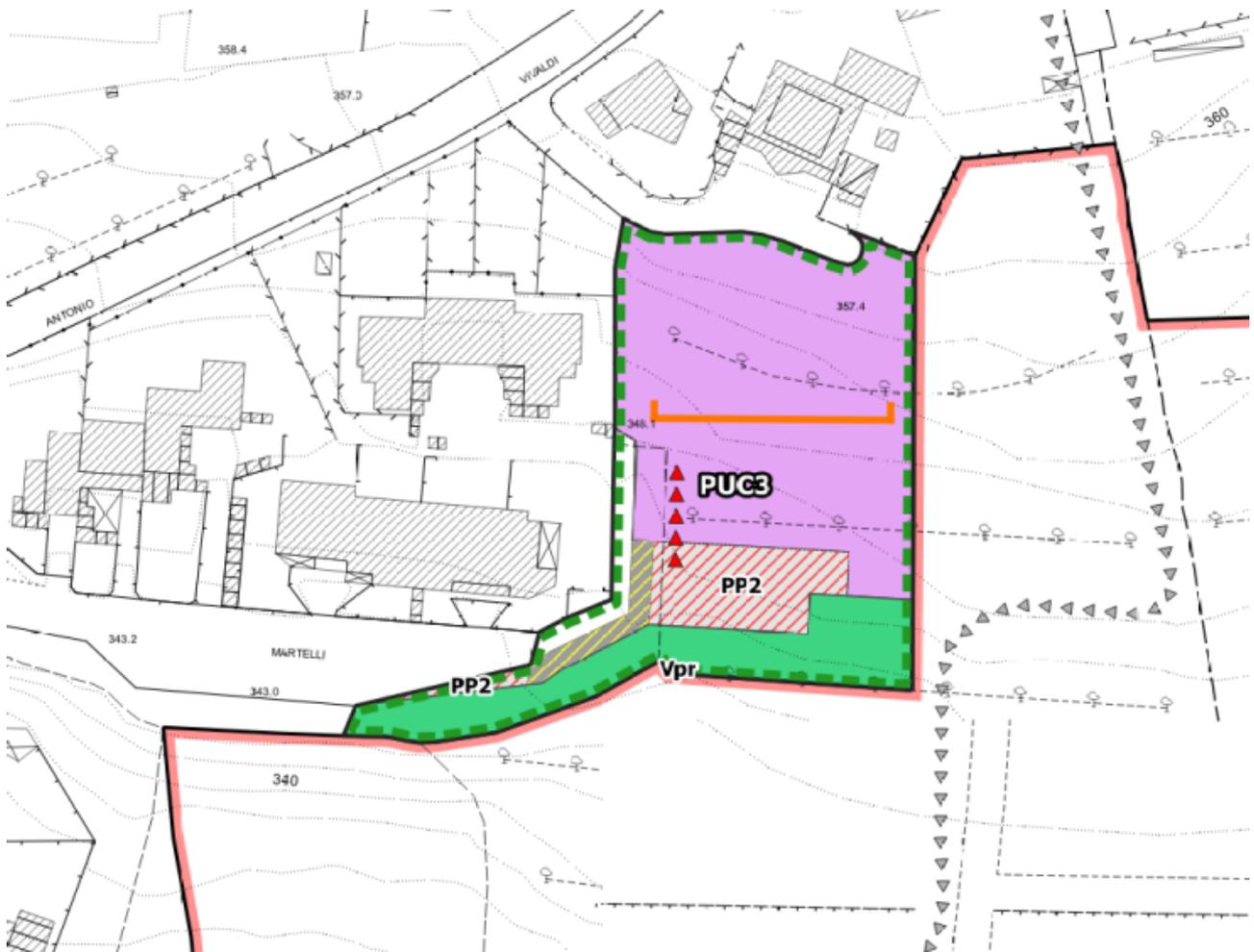


UTOE 2

Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 3 Loc. Donnini – Via Antonio Martelli



Scala 1:1.000

**PARAMETRI PRESCRITTIVI**

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.855 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.288 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	250 mq (minimo)
 <b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

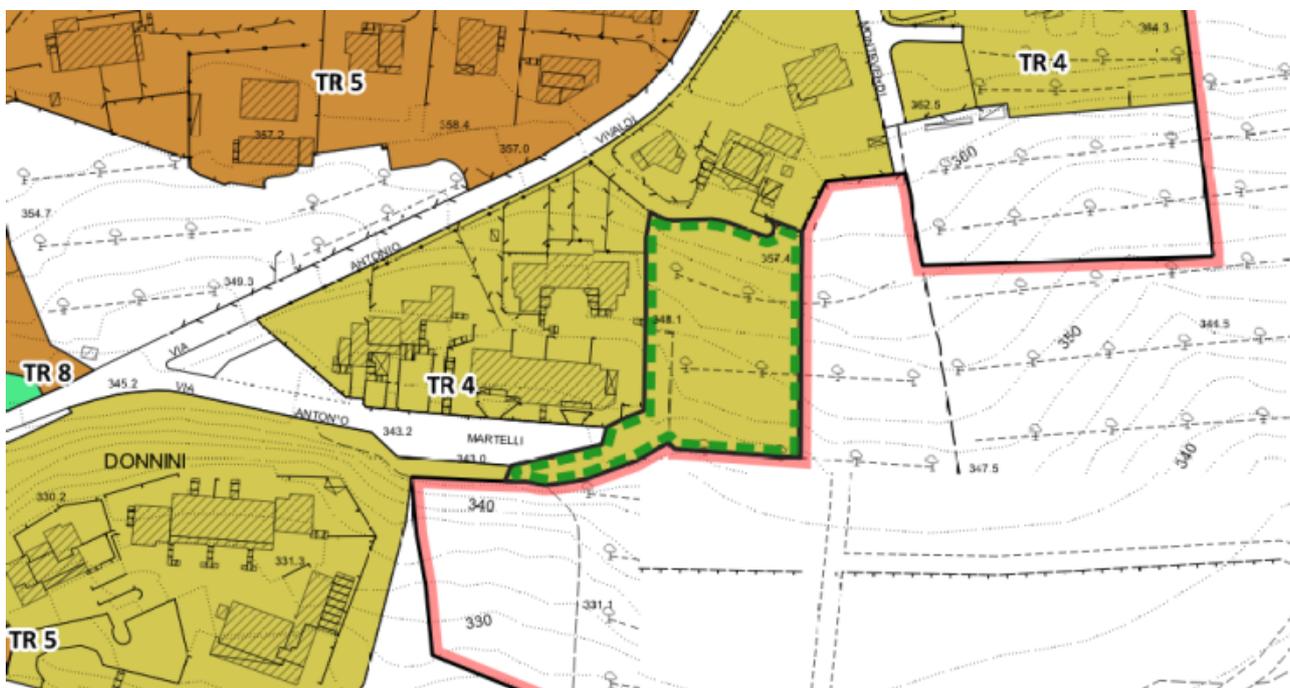
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali



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



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. 65/2014, 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 al completamento del tessuto di recente formazione presente ad est della località Donnini.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 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 nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa.

Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondenti all'area **Verde Privato** (Vpr),riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente a sud e ad est del comparto.

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 lungo il lato nord del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto.

---

**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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 e sistemazione del parcheggio esistente in raccordo con l'accesso all'area edificabile, da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

---

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.

---

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITA'** 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,

---

**AMBIENTALI E  
DELLE RISORSE  
(VAS QV1d  
ALLEGATO RA)**

-----  
integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

---

**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 III – Aree tutelate per legge:  
Art.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)  
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere l'assetto idrogeologico dell'area, salvaguardando le eventuali opere di sistemazione idraulico agrarie presenti, e non dovrà compromettere i varchi e le visuali panoramiche verso il territorio rurale, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **7.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

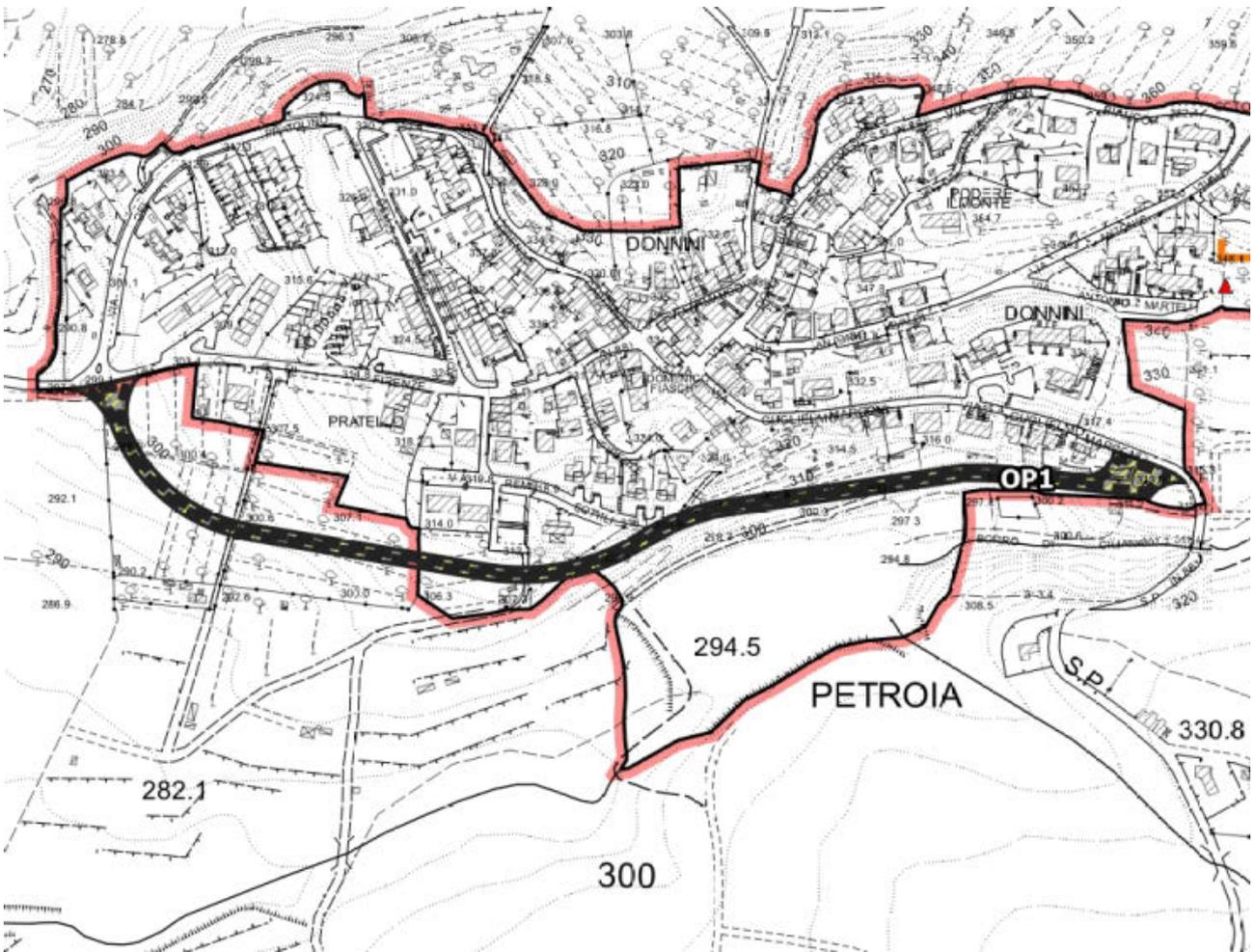
L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

---

UTOE 2

Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

OP 1 Loc. Donnini – Via Guglielmo Marconi



Scala 1:5.000

**OPERE PUBBLICHE**



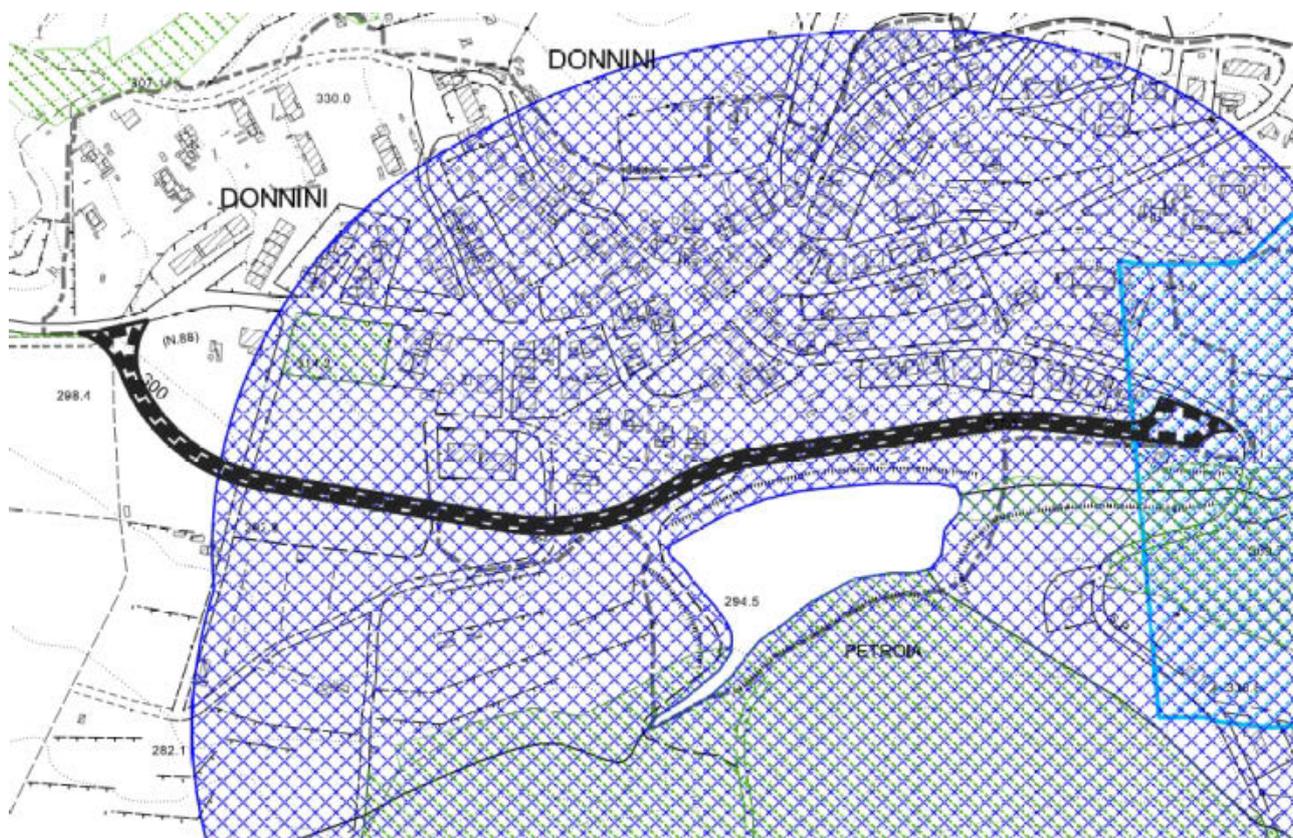
**VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO**

Da quantificare in sede di Progetto di Opera pubblica

Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:5.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:5.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 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 alla realizzazione del nuovo tratto di viabilità pubblica da quantificare in sede di Progetto di Opera pubblica.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone, impiegando le più moderne tecnologie di realizzazione riducendo al minimo l'impatto visivo dell'infrastruttura.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Le aree e spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

---

**PRESCRIZIONI PIT-PPR** Dovrà essere tutelato l'ambito perelacuale dello specchio acqueo posto nelle vicinanze dell'intervento. In particolar modo, la nuova viabilità di progetto dovrà recuperare e sistemare, per quanto possibile, tracciati viari esistenti pur mantenendo la funzionalità dell'asse stradale.

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 III – Aree tutelate per legge:  
Art.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)  
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

Il tracciato viario non dovrà compromettere i caratteri morfologici ed ecosistemici dell'area perilacuale, con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico della nuova infrastruttura, in accordo alla prescrizione **b)** dell'art. **7.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

---