

UTOE 3

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 9** Loc. Montanino – Via Filippo Turati Montanino



Scala 1:1.000

**PARAMETRI PRESCRITTIVI**

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.225 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.020 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 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
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	400 mq (minimo)
 <b>F2.2 – VERDE PUBBLICO 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
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale

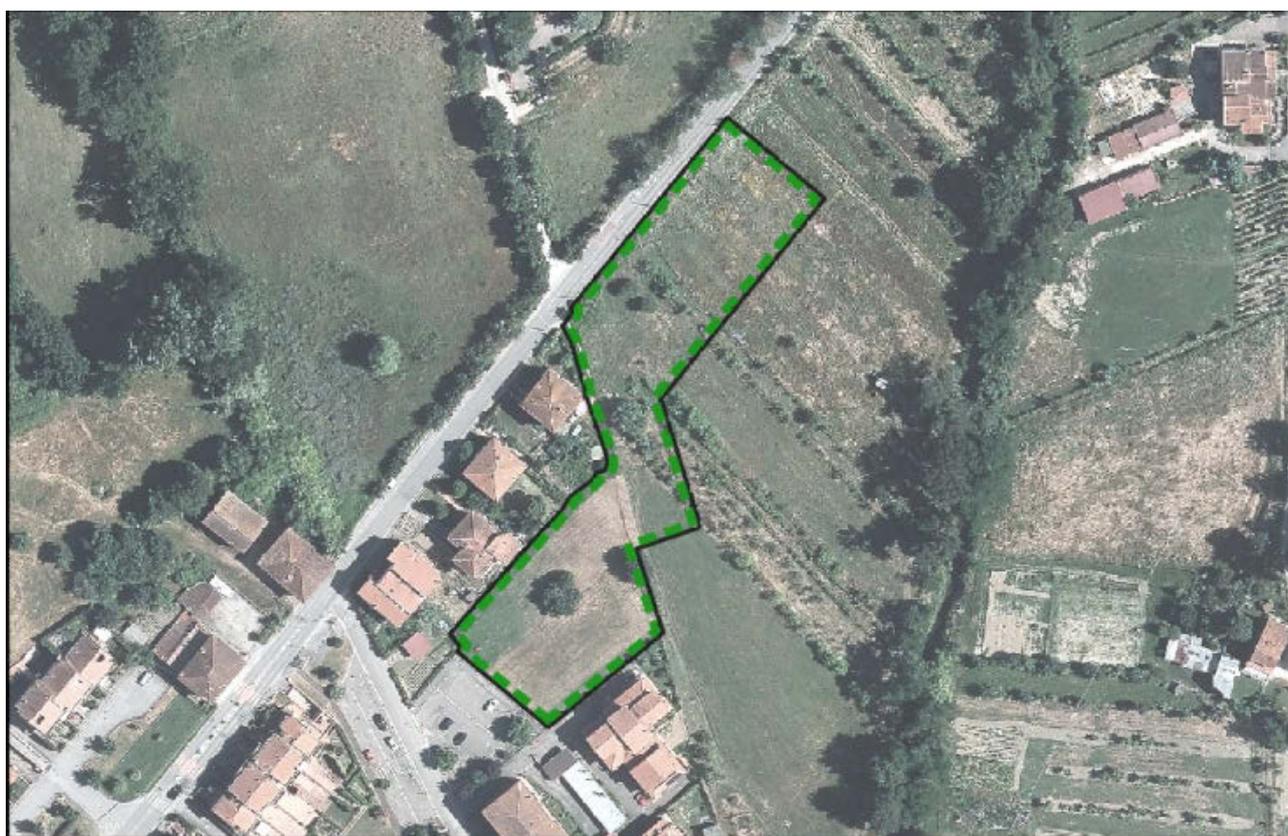
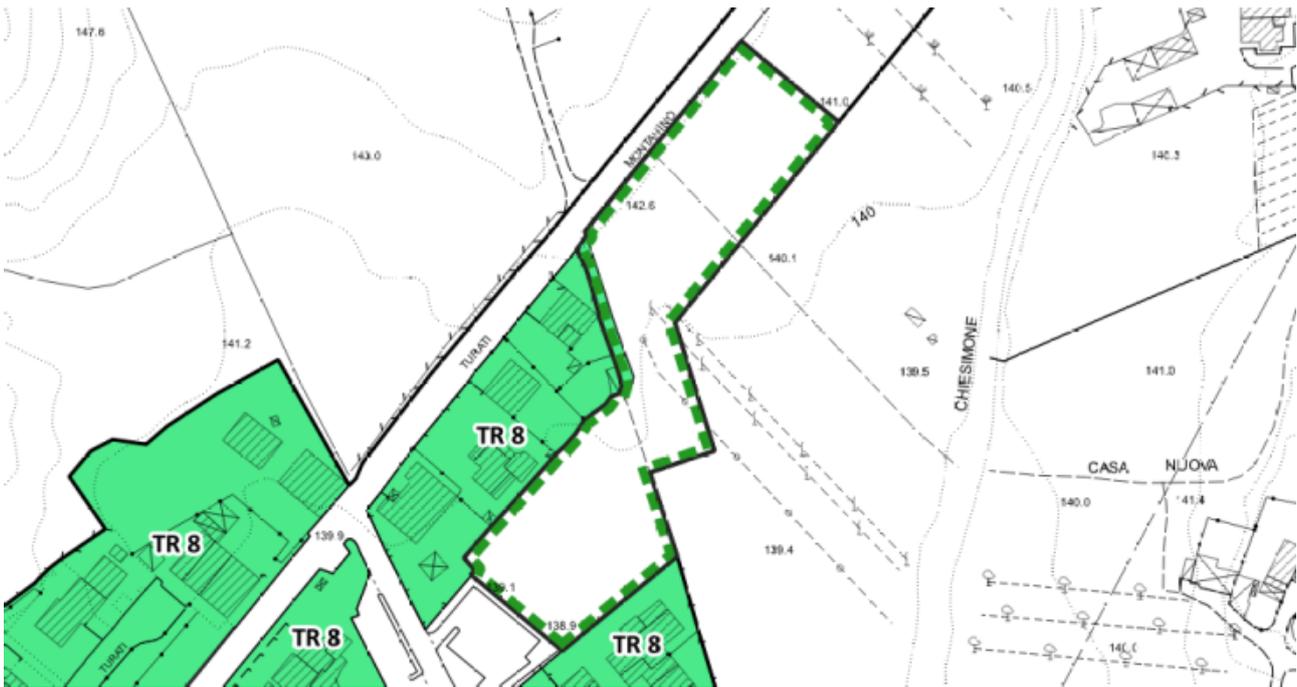


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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. 42.1.3 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano est della località Montanino.

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 e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

Dovrà essere tutelato il margine est 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.

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

---

**INDICAZIONI PROGETTUALI** L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà garantire la tutela delle **visuali** verso il territorio aperto e le balze.

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

---

-----  
viabilità esistente e/o dal parcheggio pubblico esistente.

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** 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:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio di previsione PP2 e il parcheggio esistente PP1 confinante con il comparto, da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A;
- realizzazione di punti di sosta verdi attrezzati e punti di belvedere verso le balze nell'area indicata come F2.2, 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. 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, e integrato con opere verdi che consentano il loro corretto inserimento nel contesto.

-----

**PRESCRIZIONI  
PIT-PPR**

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

-----