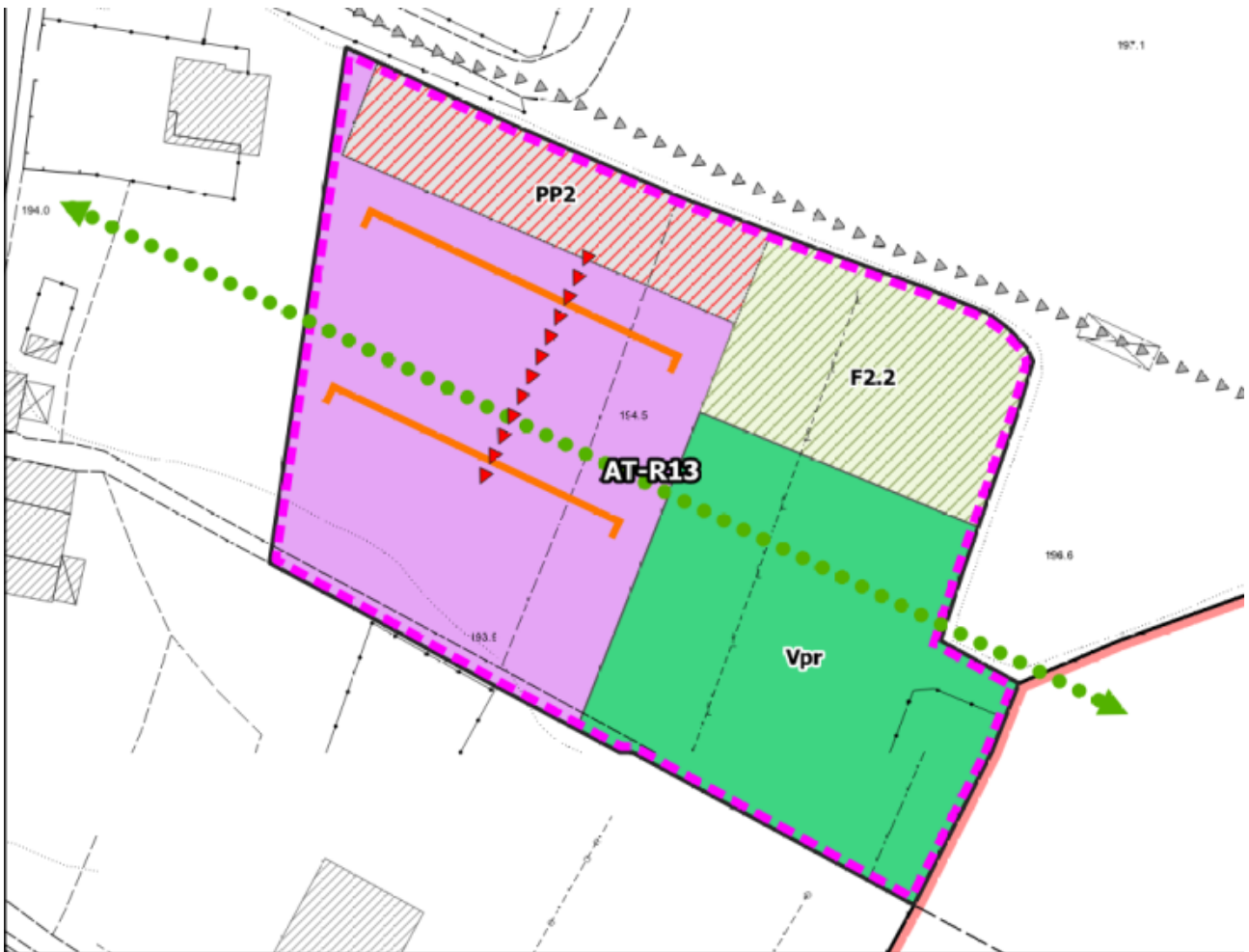




UTOE 3

Tav. 18 - Disciplina del territorio Urbano

AT-R 13 Loc. Pianuglia



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.394 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARA	5.694 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	<ul style="list-style-type: none"> • 460 mq (nuova edificazione) • 800 mq (da atterraggio)
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	700 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)







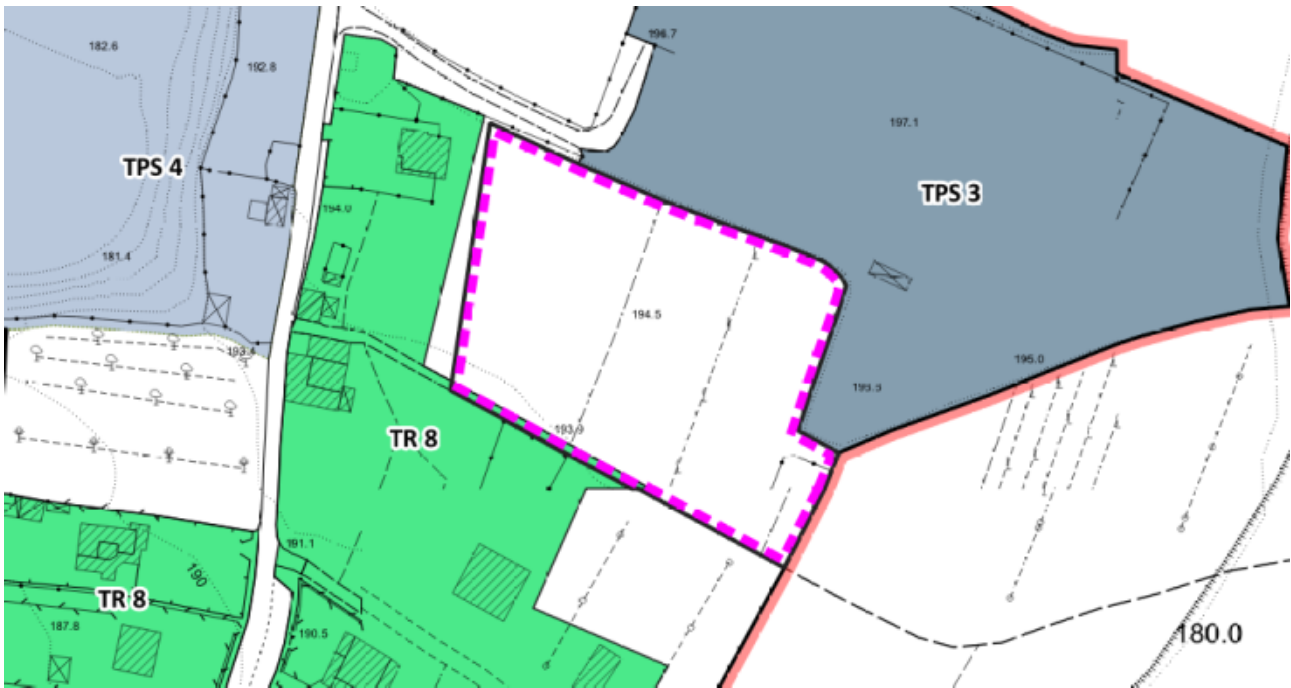
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:4.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:4.000

PRESCRIZIONI:

**STRUMENTO
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o 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, finalizzato anche all'atterraggio del credito edilizio dell'area.

**DESCRIZIONE E
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione 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 i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 460 mq
- S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 800 mq
- IC = 30%
- HF = 7,5 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

**PRESCRIZIONI
PROGETTUALI**

La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del P.O.

È ammessa la realizzazione dell'intervento in sub comparti, suddividendo la capacità edificatoria in quota parte tra i sub comparti individuati.

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, 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 essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto insediativo esistente, compattando la nuova edificazione e riducendo lo sfrangiamento del tessuto insediativo verso il margine urbano.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente, e/o dall'area a parcheggio pubblico (PP2) 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:

- 700 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla 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.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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