

UTOE 2

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

AT 4 Loc. Pietrapiana – Via di Sant'Agata



Scala 1:2.000

**PARAMETRI PRESCRITTIVI**


<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.940 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.636 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.150 mq di cui 575 mq per edilizia convenzionata
<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

**OPERE PUBBLICHE**

	<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	800 mq (minimo)
	<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.200 mq (minimo)

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

 <b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
---	--







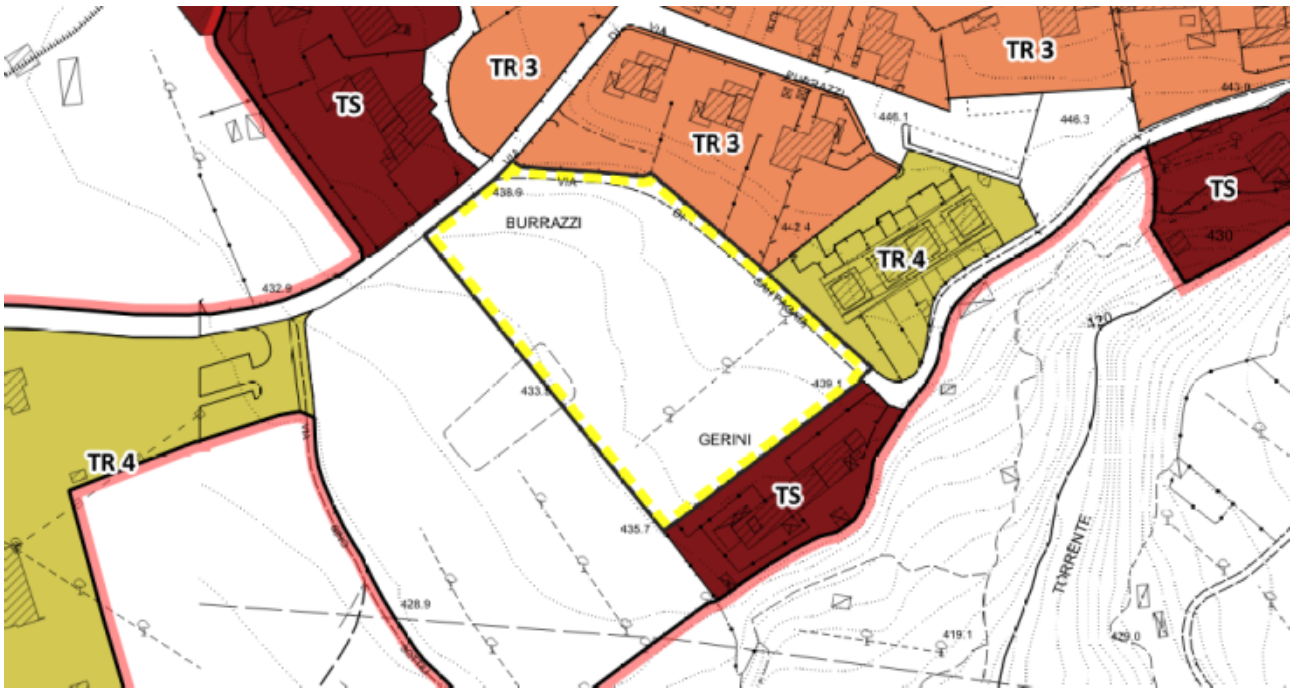
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale



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 Piano Attuativo di iniziativa 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.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano ovest della località Pietrapiana, in quanto area residuale tra due tessuti insediativi esistenti.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 1.150 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare. La convenzione con la Pubblica Amministrazione dovrà prevedere che la quota parte di SE prevista, nella misura di 575 mq minimo dovrà essere destinata a Edilizia Convenzionata.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** 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-osvest dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato (Vpr)**, al fine di compattare l'edificato nell'area nord-est con il tessuto insediativo esistente, 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:

- 800 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 1.200 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. in corrispondenza del verde pubblico di progetto a ovest del comparto;
- sistemazione e ampliamento di Via di Sant'Agata, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 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. 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, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

**PRESCRIZIONI  
PIT-PPR**

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