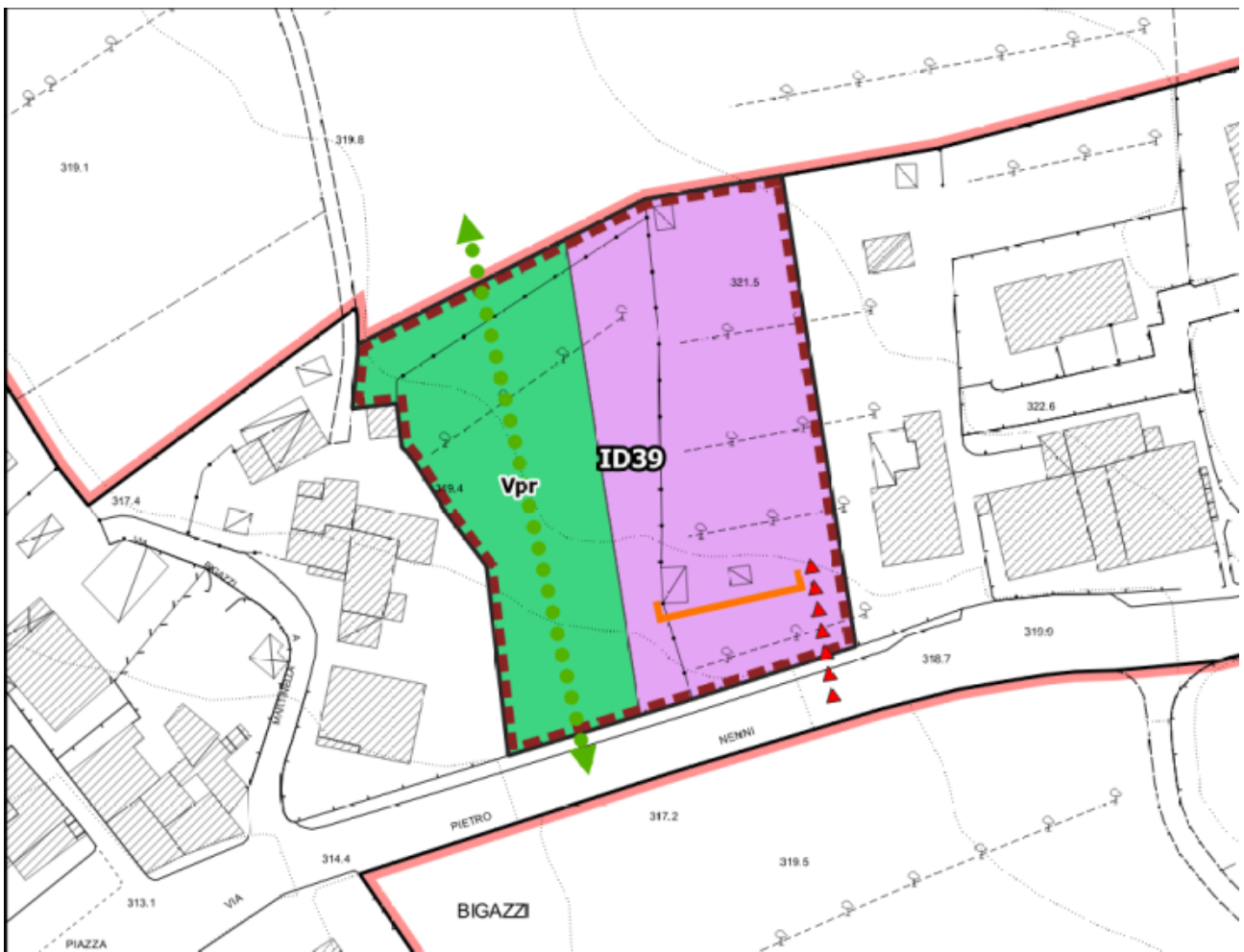


**UTOE 2**

Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 39** Loc. Reggello – Via Pietro Nenni



Scala 1:1.000

**PARAMETRI PRESCRITTIVI**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>           | 3.505 mq                    |
| <b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b> | 230 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                |






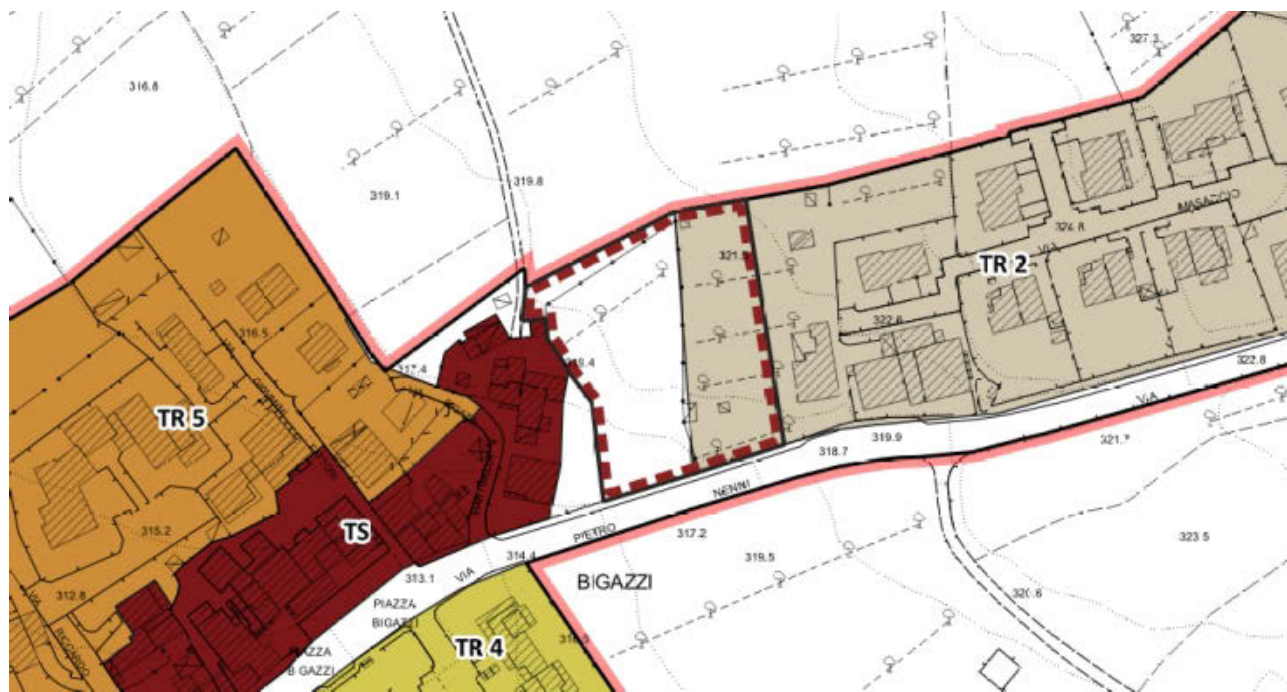
| <b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>  | <b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>   |
|---|--|
|  Area accentrato edificato |  Allineamento fronti            |
|  Verde privato (Vpr)       |  Accessi carrabili e/o pedonali |
|   |  Corridoio visivo               |



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 tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Reggello.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto a ovest del comparto. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopraccitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto. Dovrà inoltre essere mantenuto un varco con funzione di filtro tra il tessuto storico e la nuova edificazione, e di corridoio paesaggistico verso il territorio rurale retrostante al comparto.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Dovrà essere tutelato il margine ovest 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 continuità con il tessuto insediativo.

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

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

---

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA)** L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

---

**PRESCRIZIONI PIT-PPR** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---