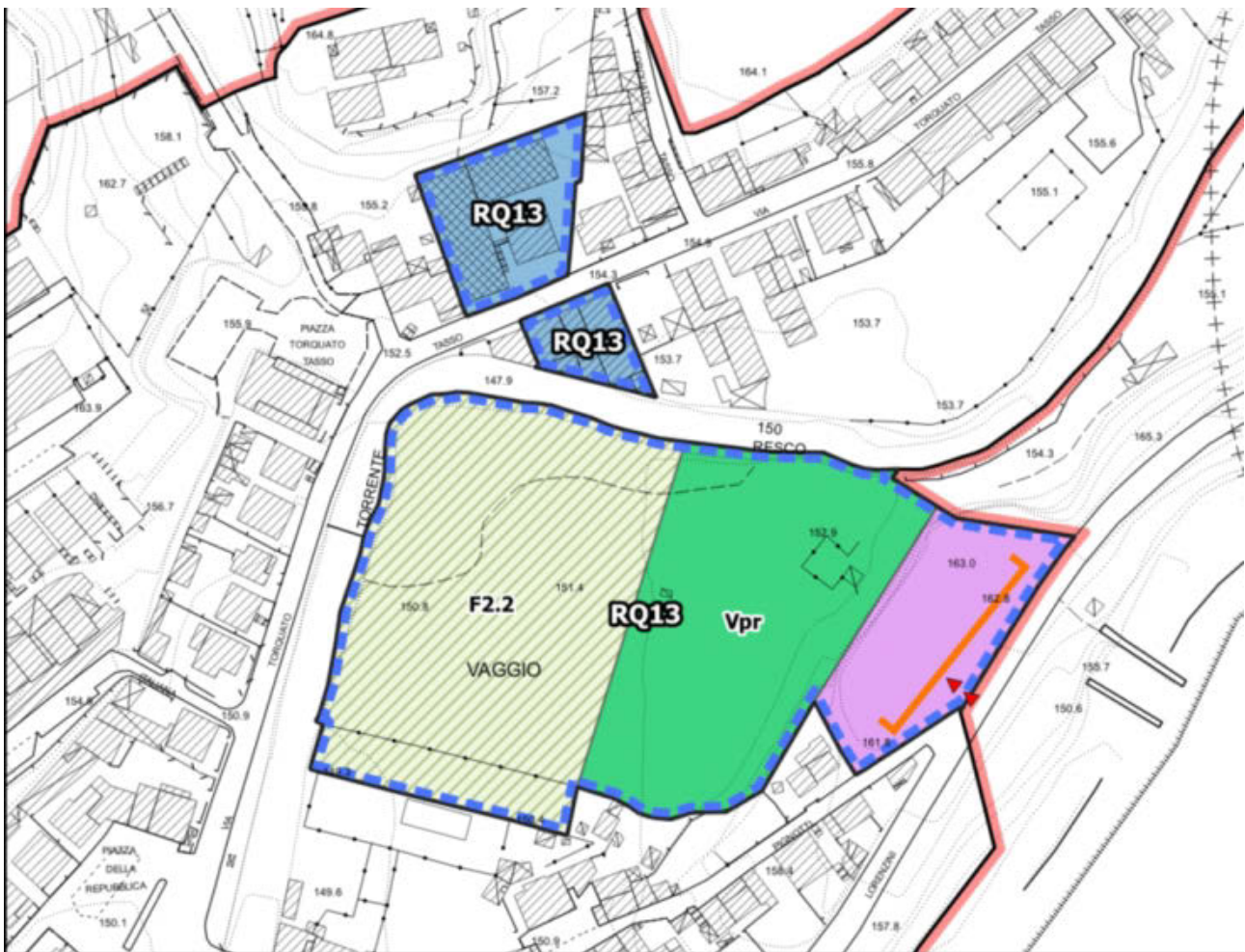




UTOE 3

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 13 Loc. Vaggio – Via Torquato Tasso



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	19.077 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	9.856 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	recupero dell'esistente e ampliamento del 20% della SE esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	2.000 mq (minimo)
 PASSERELLE PEDONALI	Da quantificare in sede di convenzione

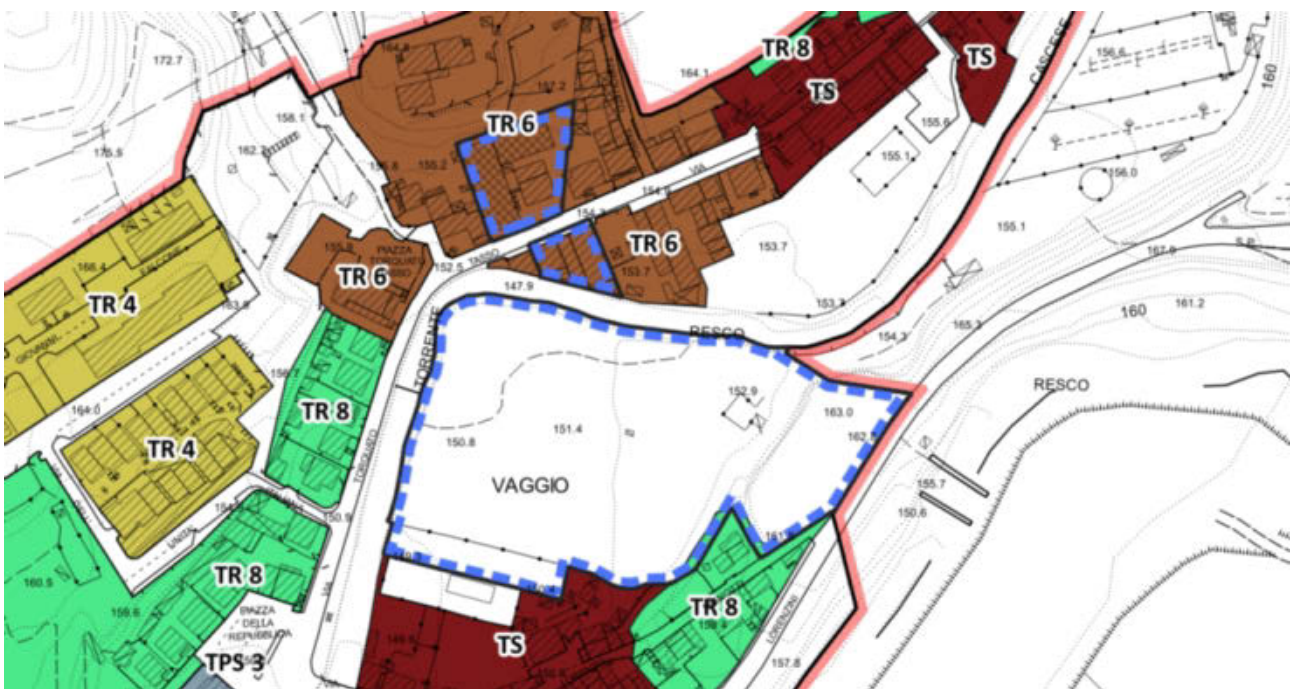
Piano Operativo

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
	Area per servizi		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 di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo della località Vaggio.

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti interni al comparto e posta lungo Via Torquato Tasso, e la conseguente ricostruzione con ampliamento del 20% rispetto alla S.E. demolita, nelle aree indicate come **area accentramento edificato**. L'indice di copertura (I.C.) ammesso è del 40% e l'altezza del fronte massima (H.F.) è 7,0 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

Parte della **S.E.** può essere acquisita come credito edilizio e ricostruita all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione derivante dal recupero e demolizione dei fabbricati esistenti nel comparto, 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 creare nuove centralità urbane.

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

Le zone indicate come **Aree per servizi**, a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti, dovranno essere cedute alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

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. Nell' **Area accentramento edificato** posta lungo la SP86 dovrà essere mantenuto l'allineamento del fronte strada come da esistente, coerentemente con il tessuto insediativo esistente.

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

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:

- 2.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;
 - passerelle pedonali sul torrente Resco al fine di collegare la previsione di parco pubblico con il centro della località e il verde pubblico esistente situato a nord-est del comparto. L'effettiva quantificazione e posizione delle passerelle sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la P.A.;
-

-
- Cessione delle zone indicate come **Aree per servizi** alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

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.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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