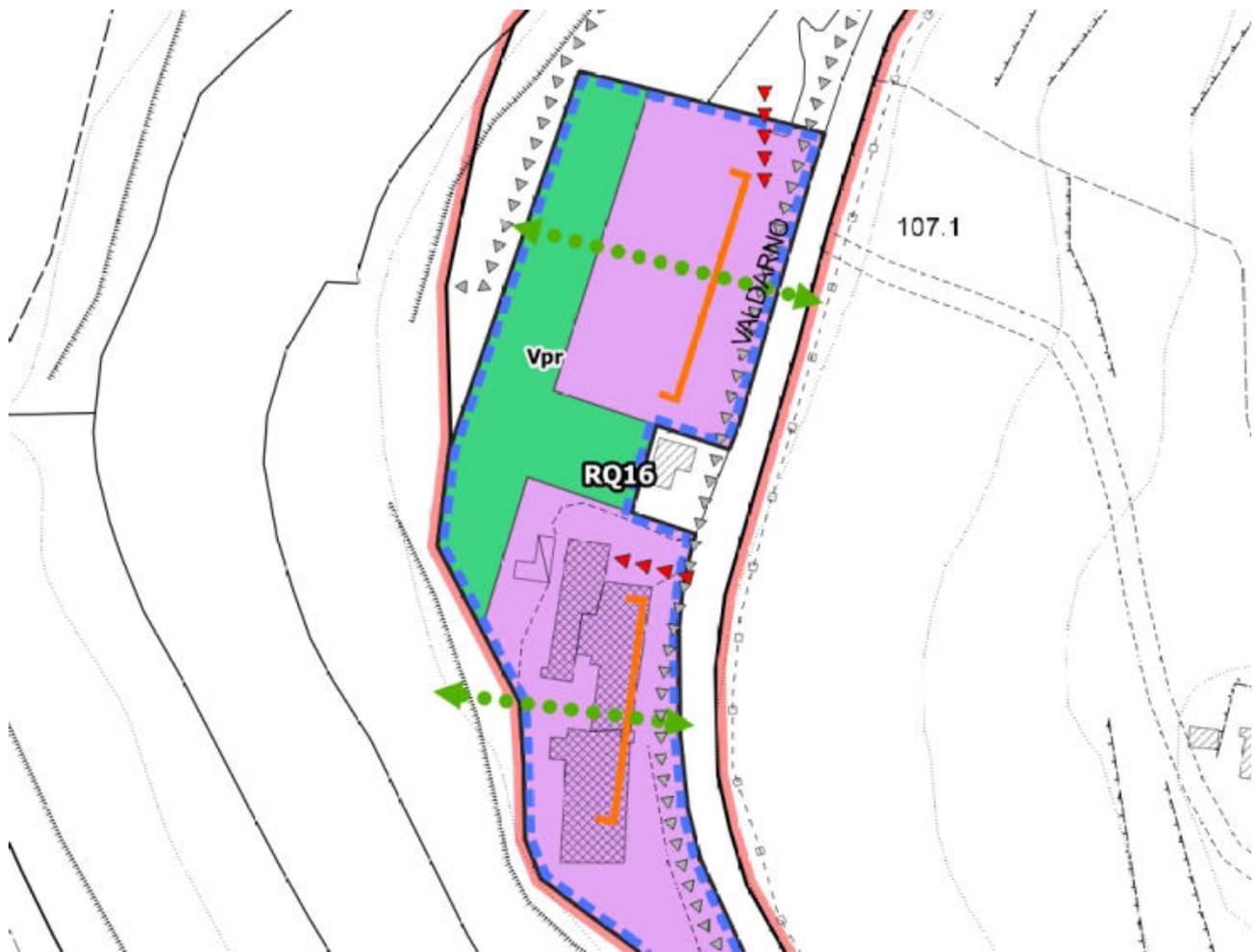


UTOE 3

Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano

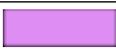
RQ16 Loc. Sant'Ellero – S.R. 69

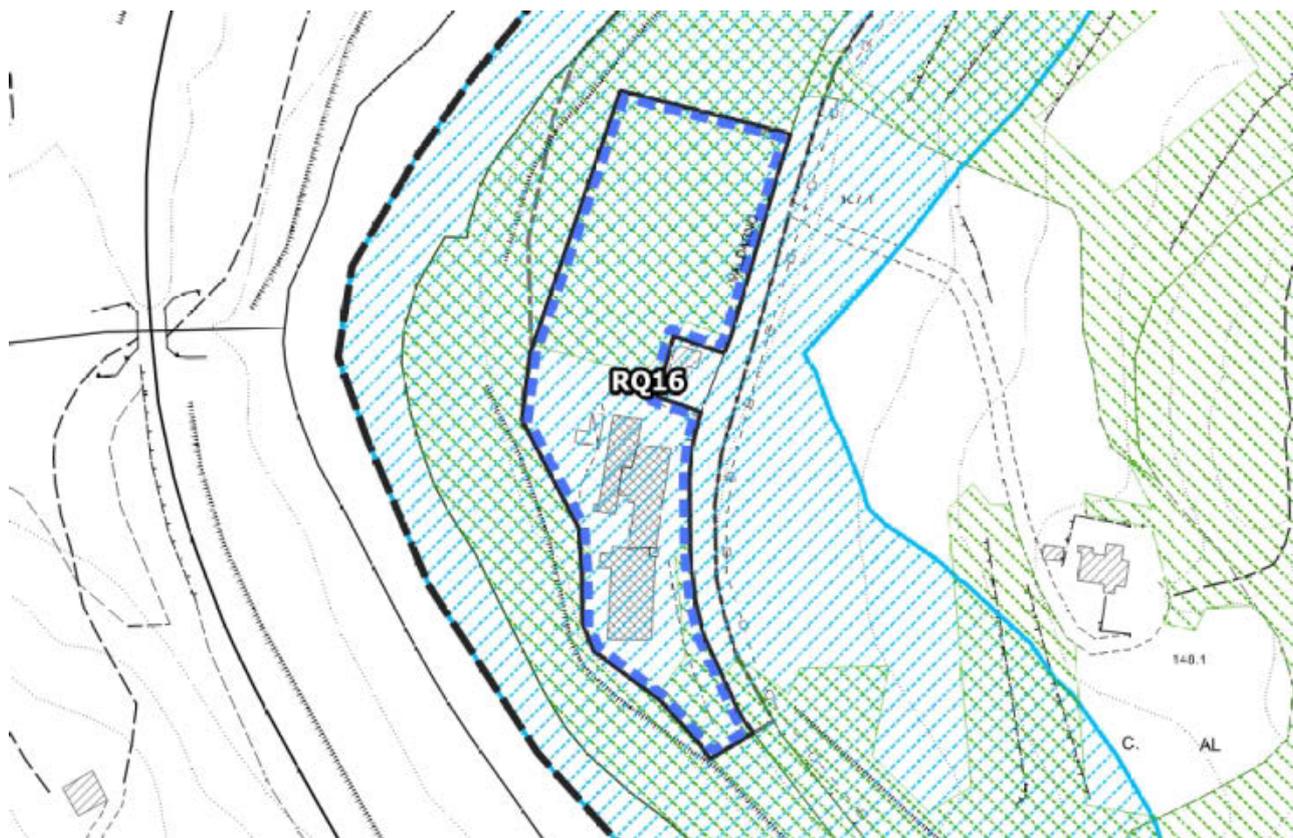


Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	14.373 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.000 mq comprensiva della SE esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,0 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttiva – Artigianale

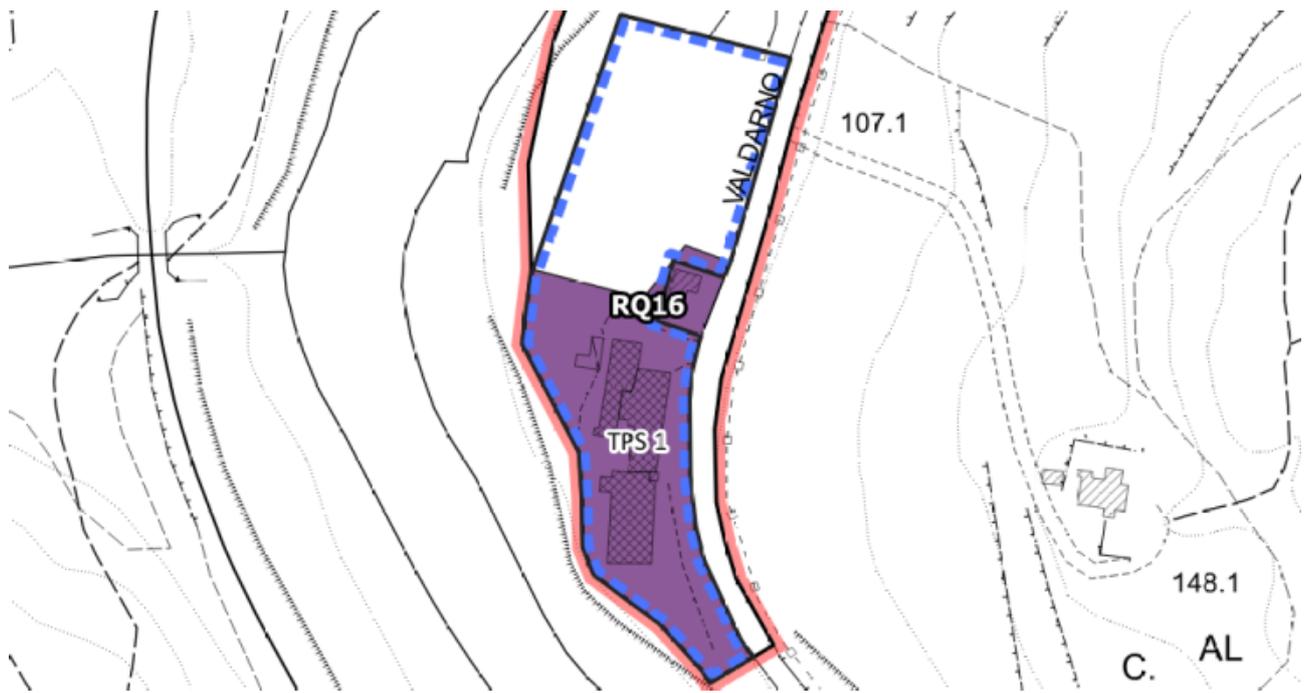
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrato edificato		Allineamento fronti
	Verde privato (Vpr)		Accessi carrabili e/o pedonali
			Corridoio visivo
			Percorso ciclo-pedonale



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:3.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:3.000

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 produttivo esistente e al completamento della ex lottizzazione produttiva Mannelli e dell'area produttiva di Sant'Ellero per la quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione, secondo un progetto complessivo di recupero e riqualificazione dell'ambito fluviale.

L'intervento prevede il recupero tramite anche completa demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti interni al comparto. La destinazione d'uso ammessa all'interno del comparto è produttiva-artigianale.

All'interno del comparto è ammesso un quantitativo massimo di SE pari a 2.000 mq di SE comprensiva della SE esistente da recuperare, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione e/o la ricostruzione degli eventuali fabbricati demoliti dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, limitandosi alla radura fronte strada, attuando interventi coerenti con la compagine esistente e riqualificanti del contesto, secondo un disegno organico che preveda contestualmente la riqualificazione dell'attuale area produttiva ed un corretto inserimento degli edifici rispetto al paesaggio fluviale limitrofo.

Dovrà essere tutelato il margine a contatto con il territorio urbanizzato, riprogettando il comparto artigianale-produttivo anche con la previsione di aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigino la transizione tra l'area artigianale e il contesto fluviale. In particolare dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruizione dell'ambito di pertinenza fluviale, mantenendo le aree verdi ecologiche, e il recupero dei percorsi esistenti, al fine di migliorare e favorire la fruizione del corso d'acqua.

In fase di elaborazione del Piano di Recupero dovranno essere prodotti appositi elaborati che dimostrino la compatibilità paesaggistica dell'intervento, con particolare riferimento agli impatti visivi che il progetto edificatorio avrà sul contesto.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici e il recupero dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo e la viabilità esistente, secondo un disegno organico dell'intera area.

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

viabilità esistenti.

Dovranno essere mantenuti opportuni varchi inedificati tra gli edifici per tutelare le visuali verso il paesaggio fluviale.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

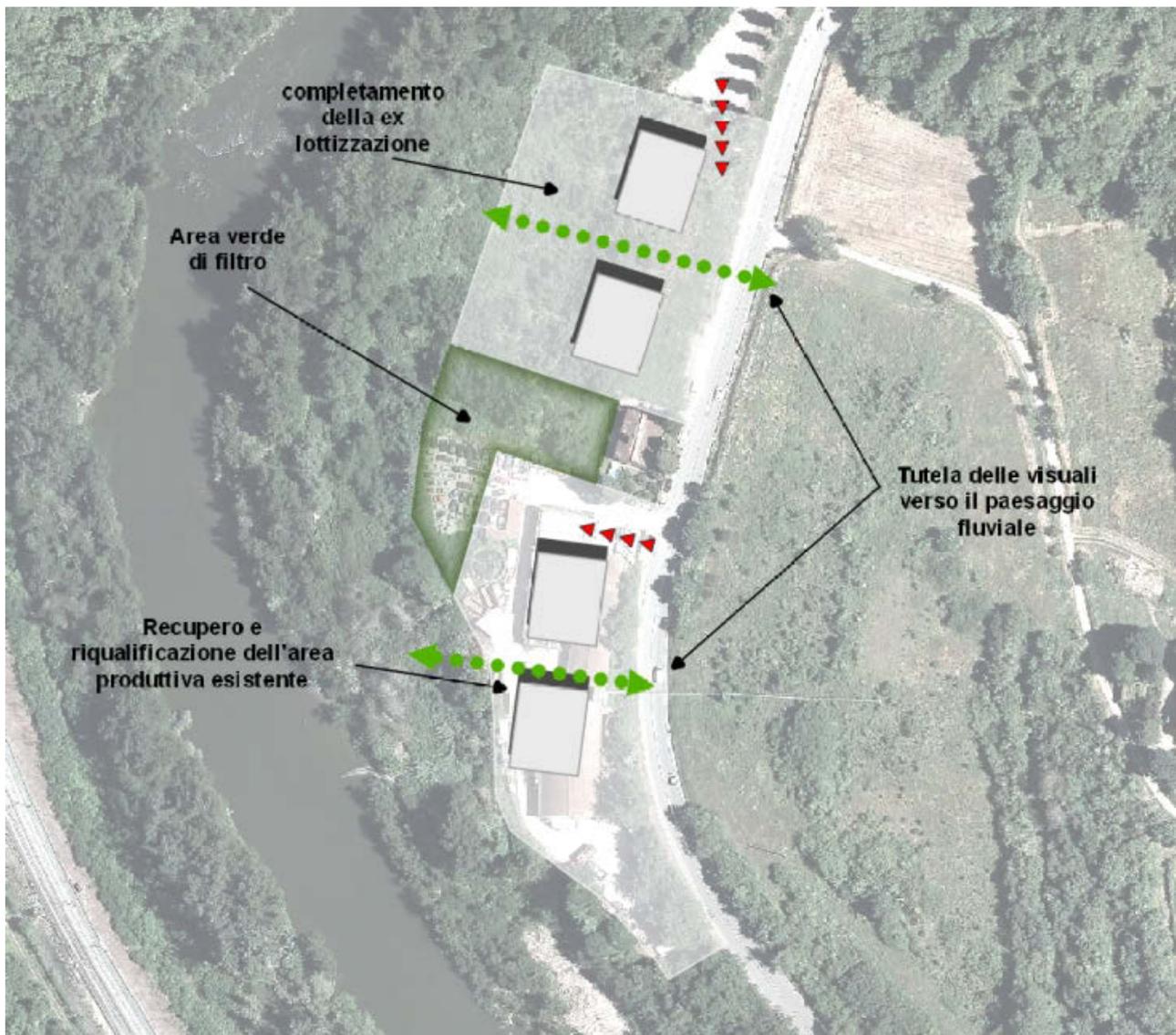
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Dovrà essere integrata la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

N.B. Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.



Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

