

Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Geo Eco Progetti

West Systems S.r.l.

Aspetti Geologici ed Idraulici

PFM srl. Società tra professionisti

Dottore Agronomo Guido Franchi

Dottore Agronomo Federico Martinelli

Studi ambientali e agronomici

Dottoressa Agronomo Irene Giannelli

Collaboratrice studi ambientali e agronomici

Dott. For. Fabrizio D'Aprile

Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica

LdP Progetti GIS S.r.l.

Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente

Avv. Luigi Guccinelli

Consulenza normativa e disciplinare

Laboratori Archeologici San Gallo soc. coop.

Aspetti relativi al potenziale e al rischio archeologico

Piero Giunti

Sindaco

Andrea Cosi

Assessore all'urbanistica

Arch. Massimo Balsimelli

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti

*Garante dell'Informazione e
della Partecipazione*



AII. B1

Normativa Urbanistica Specifica [Interventi LL]

Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica
STATO MODIFICATO

Adottato con Del. C.C. n. del.
Approvato con Del. C.C. n. del.

Gennaio 2023

INDICE

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI GENERALI.....	2
Loc. Cancelli – Poggio ai Giubbiani.....	4
LL 3 Loc. Cancelli – Via Cristoforo Colombo.....	5
LL 4 Loc. Poggio ai Giubbiani – S.P. 17 Alto Valdarno.....	8
Loc. Montanino.....	11
LL 5 Loc. Ponte Olivo.....	12
LL 6 Loc. Ponte Olivo.....	12
Loc. San Clemente.....	18
LL 8 Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi.....	19
Loc. Ruota al Mandò.....	24
LL 9 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant’Anna di Stazzema.....	25
Loc. Pian di Rona.....	28
LL 10 Loc. Pian di Rona.....	29
LL 11 Loc. Pian di Rona – Via San Rocco.....	33
Loc. Olmo.....	41
LL 12 Loc. Olmo.....	42

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI GENERALI

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

I nuovi carichi insediativi dovranno prioritariamente essere coerenti ai tessuti esistenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva dell'area. Dovranno altresì concorrere a riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone un elevato livello architettonico e un ottimale inserimento paesaggistico al fine di migliorare la qualità complessiva dell'area;

I percorsi e le sistemazioni esterne dovranno essere eseguite con minimi movimenti di terra e con piantumazioni capaci di migliorare la qualità ecosistemica complessiva dell'area riducendo i processi di artificializzazione dei terreni e della maglia agraria ove presente;

E' richiesta la presentazione di adeguata documentazione ed elaborati che illustrino il "corretto" inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA)

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
- Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.).
- Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
- Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
-

Loc. Cancelli – Poggio ai Giubbiani

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

LL 3 Loc. Cancelli – Via Cristoforo Colombo





Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.674 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	860 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	20%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI




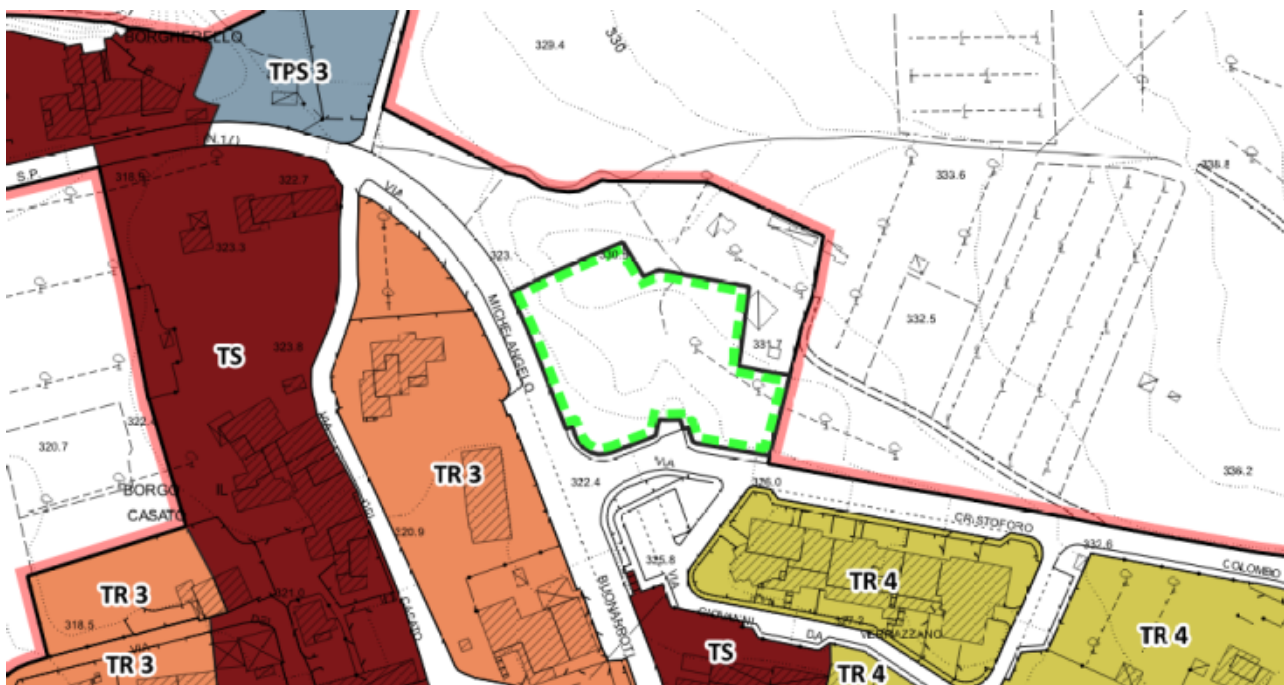
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali
	Limite bosco da preservare



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 di un intervento convenzionato (ex saturazione convenzionata) per il quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione, in località Cancelli.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 860 mq di SE, IC 20% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI 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 nord dell'intervento, corrispondenti all'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato in linea con il tessuto insediativo esistente.

Dovrà essere tutelato il margine dell'intervento, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitighino 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, secondo un disegno organico rispetto al contesto in cui si inserisce l'intervento.

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

Dovrà essere preservato il **limite di bosco** a sud tutelando la vegetazione ad alto fusto.

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

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

LL 4 Loc. Poggio ai Giubbiani – S.P. 17 Alto Valdarno




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.914 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.150 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

 Area accentrato edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti


 Accessi carrabili e/o pedonali



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - 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 di un intervento convenzionato (ex lottizzazione Tozzi/Codelfi) per il quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione, in località Poggio ai Giubbiani.

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.

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

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, secondo un disegno organico rispetto al contesto in cui si inserisce l'intervento.

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

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

Loc. Montanino

UTOE 3	Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano
LL 5 Loc. Ponte Olivo	
LL 6 Loc. Ponte Olivo	



LL5 – PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.118 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.100 mq
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,0 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttiva – Artigianale

LL6 – PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.662 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.900 mq

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

SC – SUPERFICIE COPERTA massima	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttiva – Artigianale





ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrato edificato		Allineamento fronti
			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

LL5 – 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 della ex lottizzazione produttiva Penzo/Arnetoli e dell'area produttiva di Montanino, in località Ponte Olivo, per la quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale di dimensioni massime pari a 2.100 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, prendendo come riferimento per il piano di campagna quello dell'area produttiva esistente a sud del comparto, al fine di realizzare volumetrie semi-interrate rispetto al piano di campagna della viabilità pubblica esistente, così da tutelare le visuali verso le balze.

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

INDICAZIONI

I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità

PROGETTUALI 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 linea e parallelo con l'area produttiva esistente posta a sud del comparto.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dall'area produttiva esistente a sud del comparto.

Dovranno essere tutelati i **corridoi visivi** esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale e le balze.

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

LL6 – 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 della ex lottizzazione produttiva Penzo/Arnetoli e dell'area produttiva di Montanino, in località Ponte Olivo, per la quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale di dimensioni massime pari a 1.900 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,0 ml..

**PRESCRIZIONI
PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa.

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

**INDICAZIONI
PROGETTUALI** I nuovi edifici 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 linea e parallelo con la viabilità esistente.

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

Dovranno essere tutelati i **corridoi visivi** esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale e le balze.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

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.



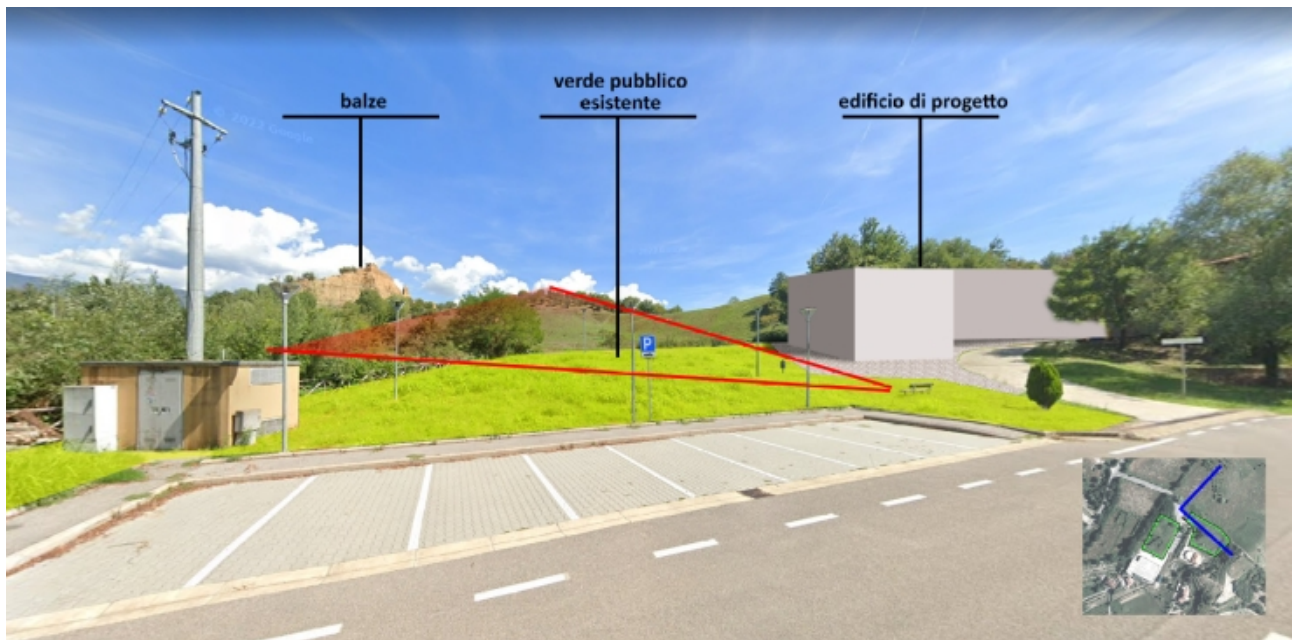
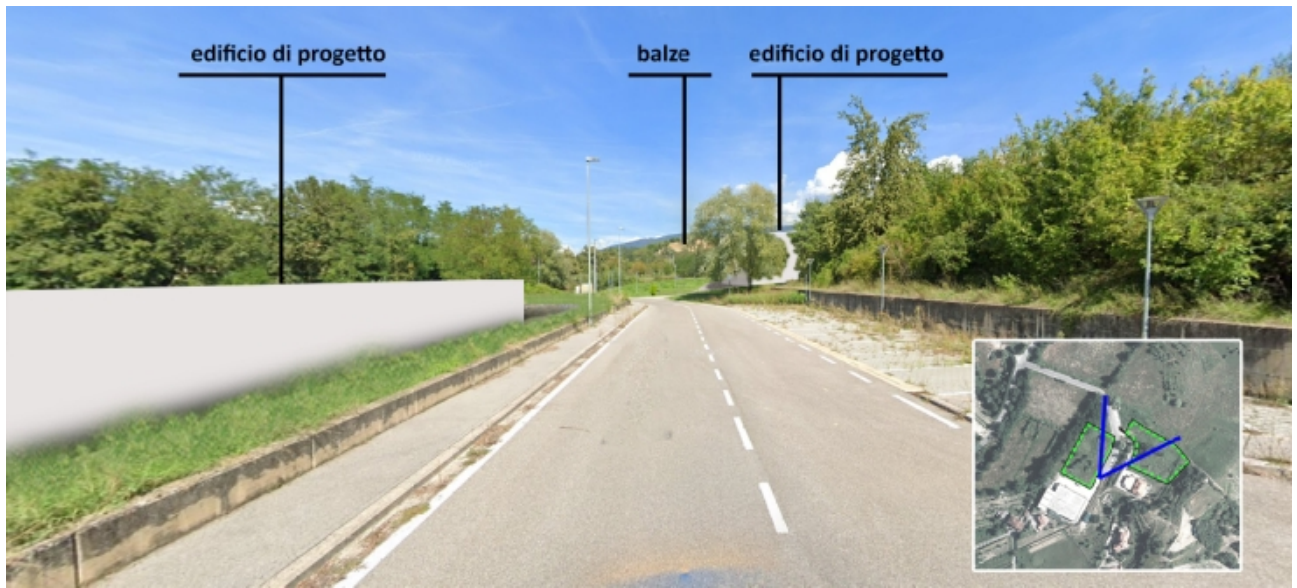
Vista stagione autunno-inverno



Vista stagione primavera-estate

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

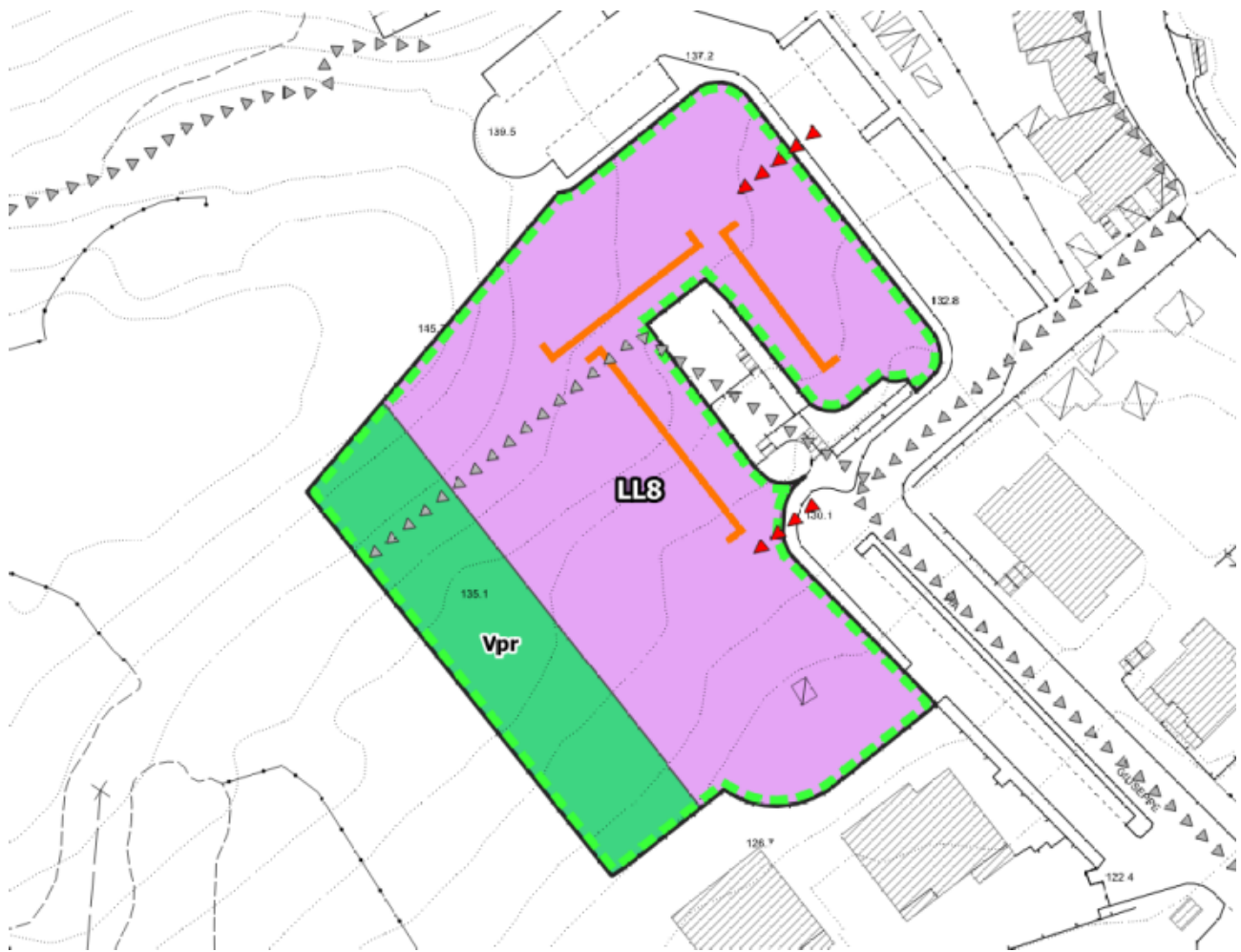


Loc. San Clemente

UTOE 3

Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano

LL 8 Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	5.475 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.245 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

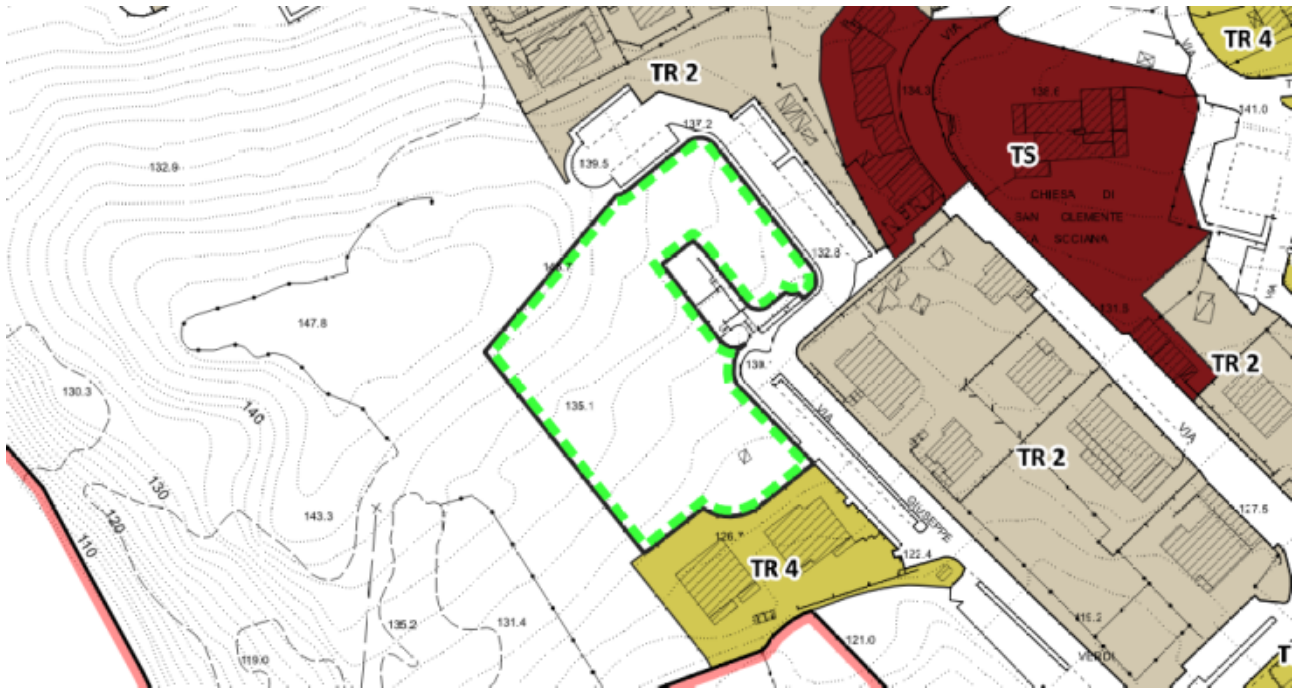
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Percorso ciclo-pedonale



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



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 di un intervento convenzionato (ex C-32) per il quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione, in località San Clemente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 2.245 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI 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 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 continuità con il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto al contesto in cui si inserisce l'intervento. Nello specifico l'intervento dovrà prevedere opportune soluzioni fruitive della piazzetta interna esistente attorno alla quale si sviluppa il progetto, tramite anche soluzioni di arredo urbano che garantiscano la continuità dell'area pubblica e la permeabilità pedonale dell'area.

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

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)

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.

Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, integrando 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.

Loc. Ruota al Mandò

UTOE 3

Tav. 10 - Disciplina del territorio Urbano

LL 9 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant’Anna di Stazzema




Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI


SF – SUPERFICIE FONDIARIA	11.418 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,0 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – Artigianale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

 Area accentrato edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti

 Accessi carrabili e/o pedonali


 Percorso ciclo-pedonale



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

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 della lottizzazione ex D2.4 e del tessuto produttivo in località Ruota al Mandò, per il quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 2.000 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto alla piattaforma produttiva esistente.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici 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 secondo un disegno organico con la piattaforma produttiva esistente.

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

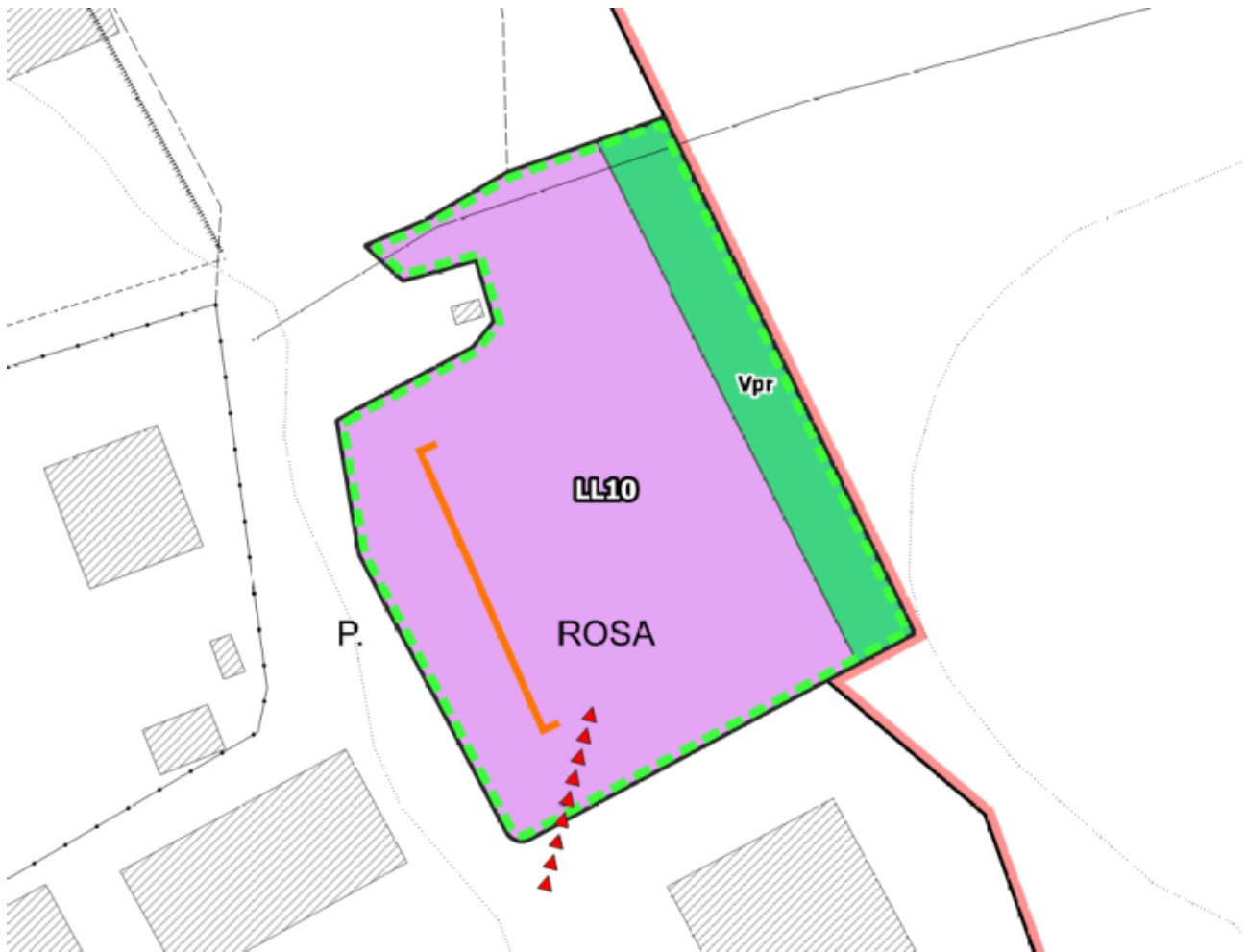
PRESCRIZIONI PIT-PPR Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

Loc. Pian di Rona

UTOE 3

Tav. 19 - Disciplina del territorio Urbano

LL 10 Loc. Pian di Rona




Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.640 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.500 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – Artigianale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - 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 della ex lottizzazione produttiva Biocostruire nella zona produttiva in località Pian di Rona, per la quale sono state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 1.500 mq di SE, comprensiva della SE esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto alla piattaforma produttiva esistente.

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 mitighino 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 I nuovi edifici 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 e verso l'Autostrada del Sole.

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo secondo un disegno organico con la piattaforma produttiva esistente.

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

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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole

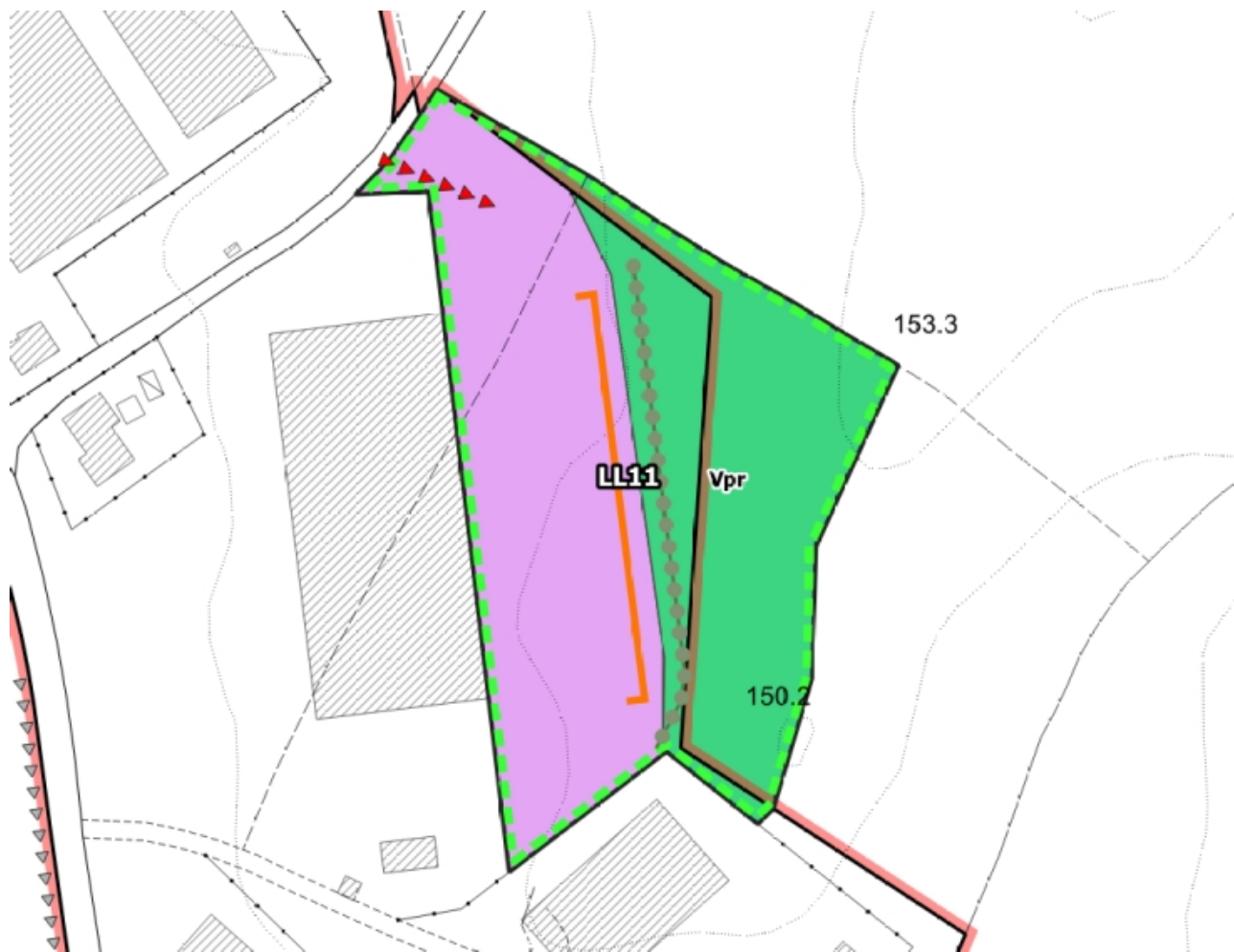
La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenti inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico

dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al
punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE 3

Tav. 19 - Disciplina del territorio Urbano

LL 11 Loc. Pian di Rona – Via San Rocco








Scala 1:2.000

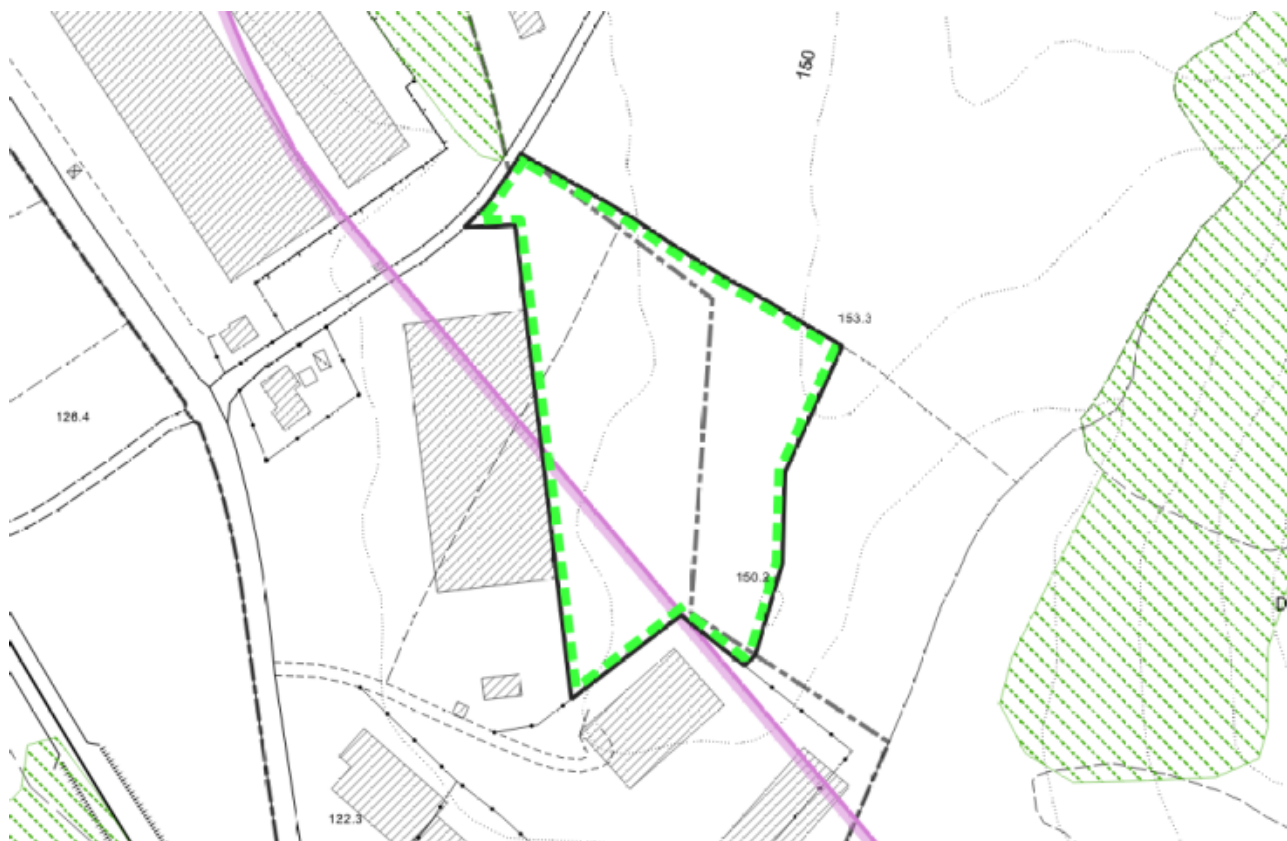
PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	16.879 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	4.500 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – Artigianale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

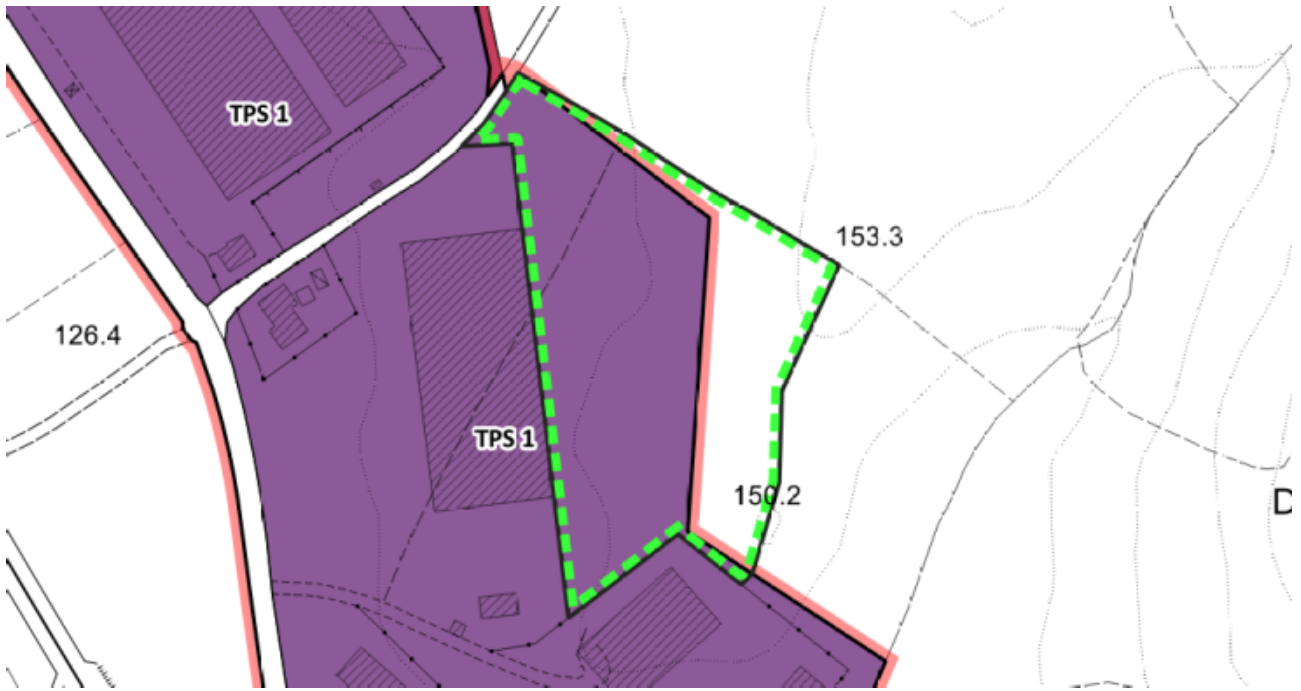
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Filare alberato



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 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 all'ampliamento delle attività produttive-artigianali esistenti in loc. Pian di Rona.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 4.500 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml. in ampliamento all'attività esistente.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, in ampliamento al fabbricato esistente.

Dovrà essere tutelato il margine nord-est 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. A tal fine eventuali parcheggi di servizio all'attività dovranno essere previsti interrati e posti al di sotto del fabbricato in ampliamento, riducendo così l'impermeabilizzazione di nuovo suolo. E' comunque ammessa la sistemazione della pertinenza direttamente prospiciente e attorno al nuovo fabbricato in ampliamento.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici 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 e verso l'Autostrada del Sole.

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto in ampliamento al fabbricato esistente.

Dovrà essere mantenuto l'**accesso** carrabile esistente.

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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole

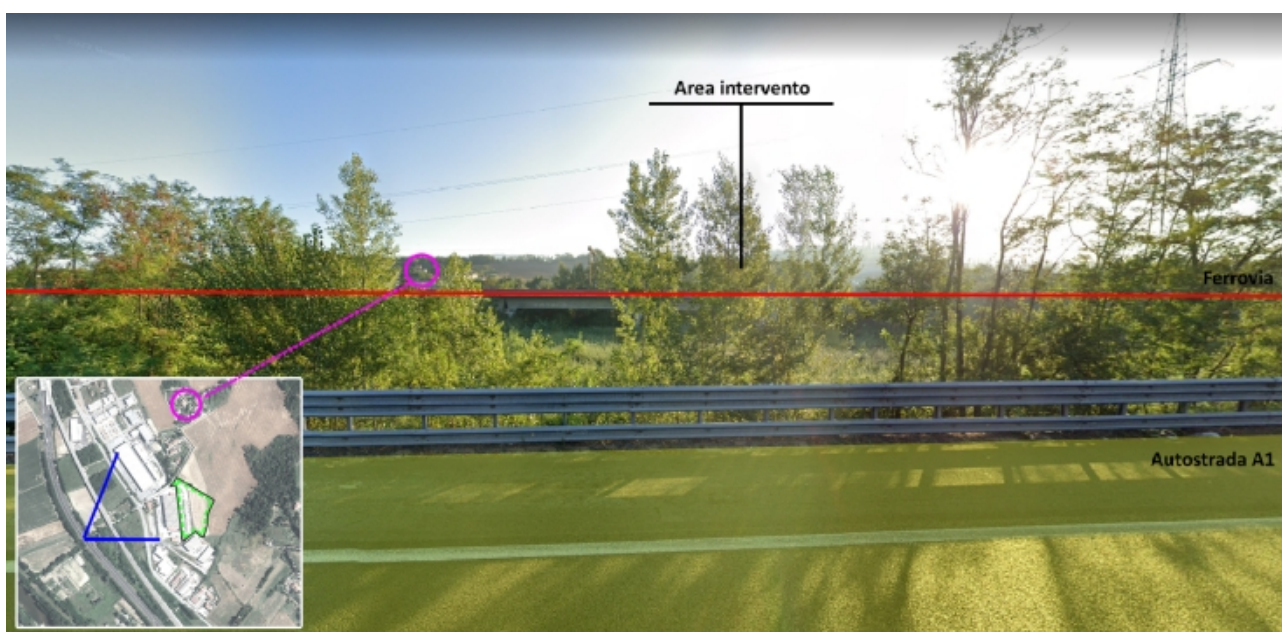
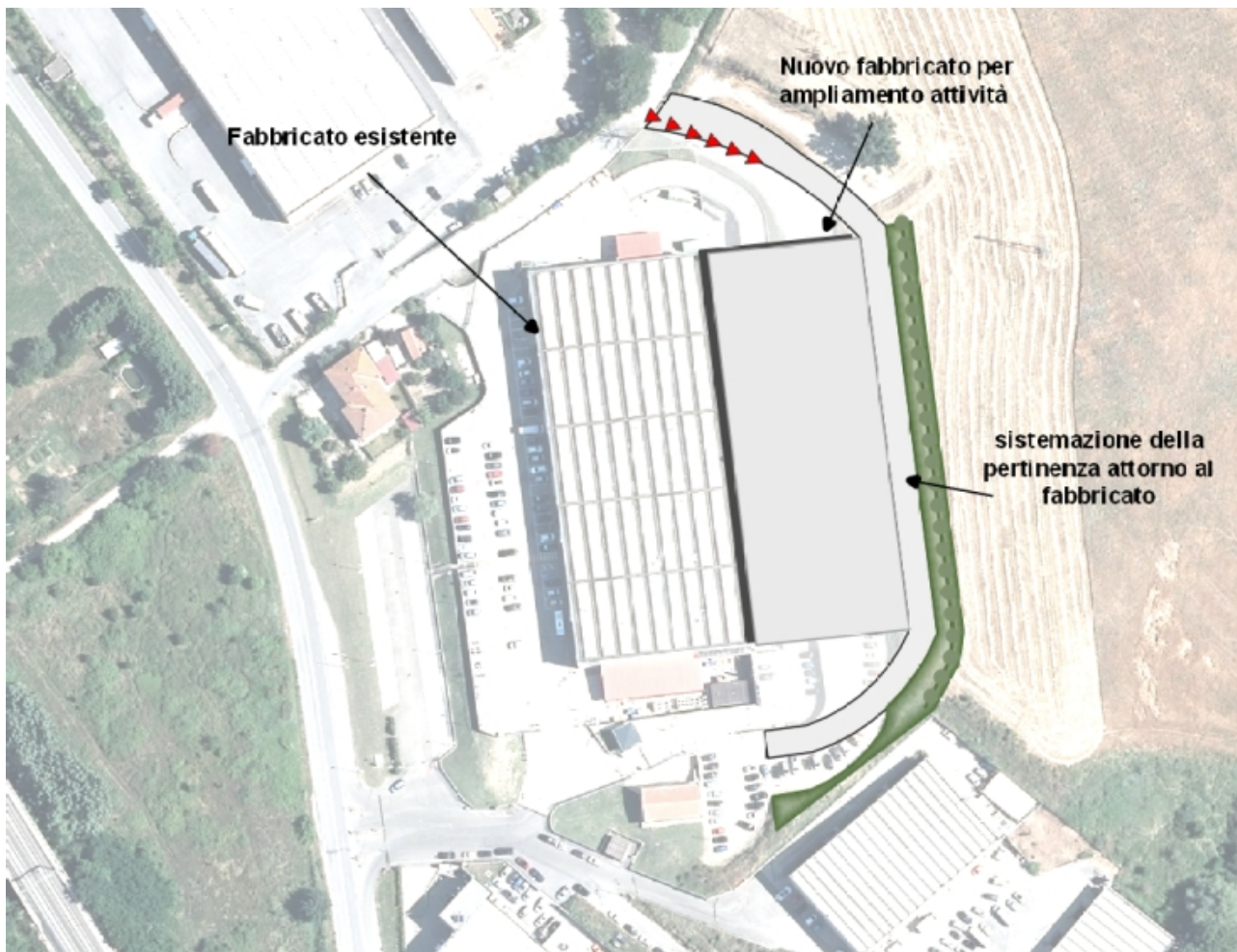
La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenti inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento garantendo il rispetto delle visuali verso il contesto circostante, in accordo al

punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

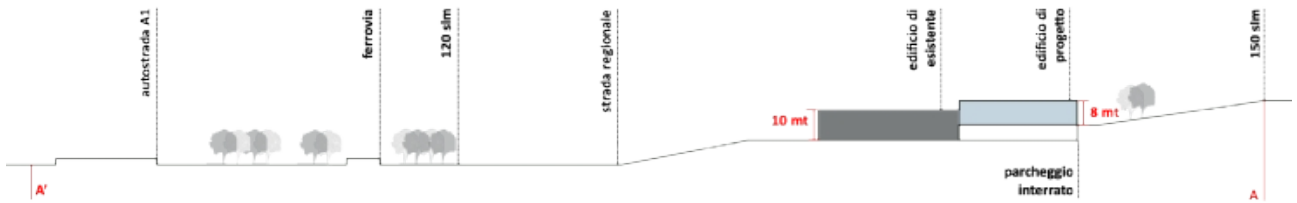
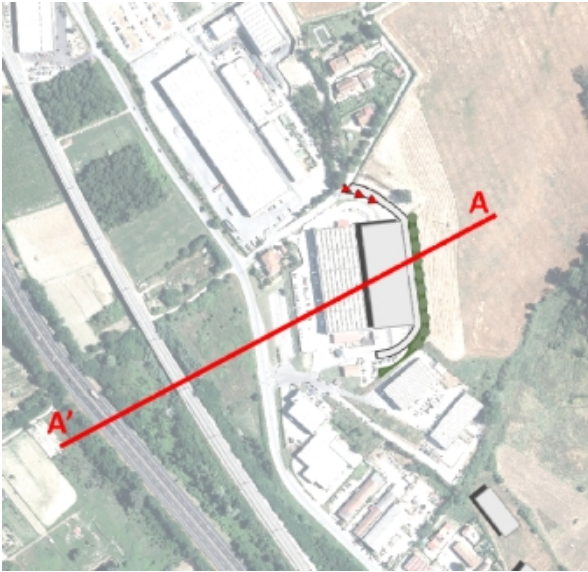
Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

N.B. Lo schema riportato è stato prodotto 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.

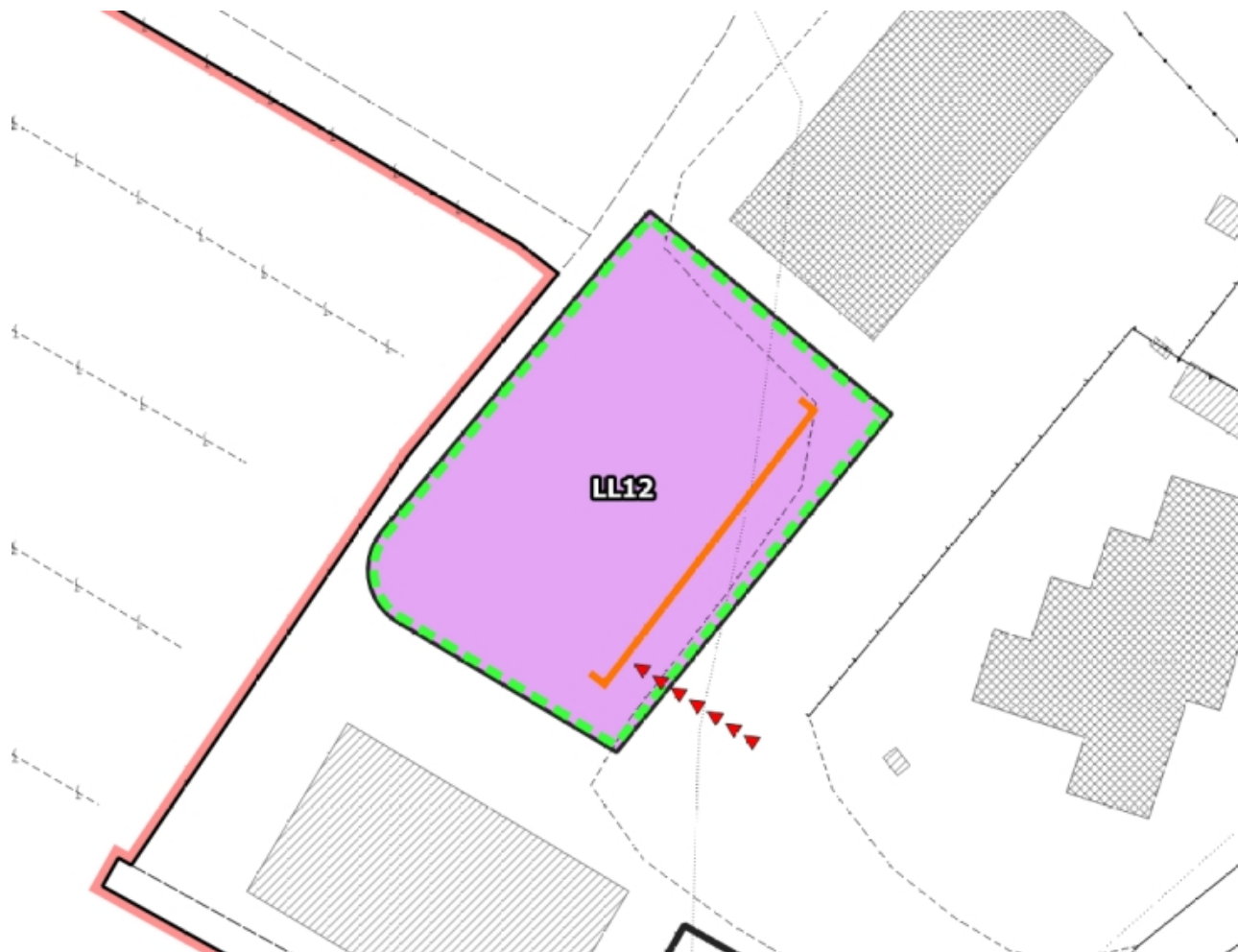






Loc. Olmo

UTOE 2	Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano
LL 12 Loc. Olmo	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.779 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	830 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,0 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – Artigianale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

	Area accentrato edificato
--	---------------------------

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

	Allineamento fronti
▶▶▶▶▶	Accessi carrabili e/o pedonali



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - 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 della ex lottizzazione produttiva Poderino nella zona produttiva in località Olmo, per la quale sono state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 830 mq di SE, comprensiva della SE esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo, secondo un disegno organico rispetto alla piattaforma produttiva esistente.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici 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 secondo un disegno organico con la piattaforma produttiva esistente.

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

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