

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. B

Normativa Urbanistica Specifica

Modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica e per errori materiali e per richiesta integrazioni da parte del Genio Civile
STATO MODIFICATO

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

Maggio 2023

INDICE

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI GENERALI.....	5
Loc. Tosi.....	7
ID 1 Loc. Tosi – Via B. Berenson.....	8
ID 2 Loc. Tosi – S.P. 86 di Donnini.....	12
PUC 1 Loc. Tosi – Via di Taborra.....	15
AT 1 Loc. Tosi – Via di Taborra.....	15
RQ 1 Loc. Tosi – S.P. 85 di Vallombrosa.....	23
RQ 2 Loc. Tosi – S.P. 85 di Vallombrosa.....	27
RQ 14 Loc. Tosi – Via Giovanni Milton.....	31
Loc. Donnini.....	35
ID 3 Loc. Donnini – Via Remo Sottili.....	36
PUC 2 Loc. Donnini – Via Claudio Monteverdi.....	40
PUC 3 Loc. Donnini – Via Antonio Martelli.....	45
OP 1 Loc. Donnini – Via Guglielmo Marconi.....	50
Loc. Saltino.....	53
ID 51 Loc. Saltino – Via Ludovico Ariosto.....	54
RQ 4 Loc. Saltino – S.P. 85 di Vallombrosa.....	57
Loc. San Donato in Fronzano.....	60
ID 6 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Achille Grandi.....	61
PUC 4 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Giacomo Matteotti.....	64
PUC 5 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Ernesto Guevara.....	68
Loc. Pietrapiana.....	73
ID 8 Loc. Pietrapiana – Via di Sant’Agata.....	74
ID 9 Loc. Pietrapiana – Via Quaratesi.....	77
ID 53 Loc. Pietrapiana – Via Quaratesi.....	80
PUC 6 Loc. Pietrapiana – Via Carlo Cassola.....	83
AT 4 Loc. Pietrapiana – Via di Sant’Agata.....	88
RQ 5 Loc. Pietrapiana – S.P. 86 di Donnini.....	92
OP 6 Loc. Pietrapiana – S.P. 86 di Donnini.....	96
Loc. Cancelli – Poggio ai Giubbiani.....	99
ID 54 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani.....	100
ID 55 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani.....	103
ID 56 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani.....	106
ID 57 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani.....	109
AT 5 Loc. Cancelli – Via 8 Settembre.....	112
AT 6 Loc. Cancelli – S.P. 17 Alto Valdarno.....	116

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

RQ 6 Loc. Poggio ai Giubbiani.....	120
RQ 7 Loc. Cancelli – Via Leonardo da Vinci.....	124
Loc. Montanino.....	128
ID 12 Loc. Montanino – Via Arturo Toscanini.....	129
ID 13 Loc. Montanino – Via Arturo Toscanini.....	132
ID 16 Loc. Ponte Olivo.....	135
ID 17 Loc. Ponte Olivo.....	138
PUC 8 Loc. Montanino – Via Giovanni Amendola Montanino.....	141
PUC 9 Loc. Montanino – Via Filippo Turati Montanino.....	146
Loc. San Clemente.....	150
ID 58 Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi.....	151
PUC 10 Loc. San Clemente – S.R.69.....	154
Loc. Leccio.....	157
PUC11 Loc. Leccio – Via Fratelli Bandiera.....	158
AT 7 Loc. Leccio – Via Benedetto Croce.....	162
RQ 8 Loc. Leccio – Via Ciro Menotti.....	166
RQ 9 Loc. Leccio – Fattoria Il Serraglio.....	169
Loc. Ruota al Mandò.....	172
AT 8 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant’Anna di Stazzema.....	173
OP 2 Loc. Ruota al Mandò – Nuovo IDL Torricella.....	173
Loc. Ciliegi.....	183
ID 24 Loc. Ciliegi – Via di Cetina.....	184
AT 9 Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini.....	187
RQ 10 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi.....	192
RQ 11 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi.....	195
RQ 12 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi.....	198
Loc. Prulli.....	202
ID 25 Loc. Piani della Rugginosa.....	203
ID 26 Loc. Prulli – Via Italo Svevo.....	206
AT 10 Loc. Piani della Rugginosa.....	209
Loc. Pian di Rona.....	214
ID 29 Loc. Pian di Rona.....	215
AT 11 Loc. Pian di Rona.....	219
Loc. Matassino.....	230
ID 60 Loc. Matassino – Via Viesca.....	231
ID 62 Loc. Matassino – Via Maria Montessori.....	234
PUC 12 Loc. Matassino – Via del Popolo.....	237
PUC 13 Loc. Matassino – Via Papa Giovanni XXIII.....	242

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

PUC 14 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli.....	247
PUC 15 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli.....	251
AT-R 12 Loc. Matassino – Via Papa Giovanni XXIII.....	255
Loc. Vaggio.....	259
ID 31 Loc. Vaggio – S.P. 87.....	260
ID 32 Loc. Vaggio – Via P. Borsellino.....	263
ID 33 Loc. Vaggio – Via G. Falcone.....	266
ID 34 Loc. Vaggio – Via Alessandro Manzoni.....	269
ID 61 Loc. Vaggio – Via Filippo Turati.....	273
PUC 16 Loc. Vaggio – Via G. Falcone.....	276
PUC 17 Loc. Vaggio – S.P. 87.....	280
AT-R 13 Loc. Pianuglia.....	284
OP 3 Loc. Vaggio – Via di Catigliano.....	288
Loc. Olmo.....	290
ID 36 Loc. Olmo.....	291
ID 37 Loc. Olmo.....	294
Loc. Reggello.....	297
ID 38 Loc. il Prato della Signora.....	298
ID 39 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni.....	301
ID 40 Loc. Reggello – Via Giotto.....	304
ID 41 Loc. Reggello – Via di Santa Tea.....	307
ID 42 Loc. Reggello – Via Nicola Sacco.....	310
ID 44 Loc. Reggello – Via di Trebani.....	313
PUC 18 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni.....	316
PUC 19 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni.....	320
PUC 20 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni.....	324
PUC 21 Loc. Reggello – Via Dante Alighieri.....	328
AT 15 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni.....	332
AT 16 Loc. Reggello – Piazza San Pietro.....	336
RQ 15 Loc. Reggello – S.P. 85 di Vallombrosa.....	340
OP 4 Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri.....	343
Territorio Rurale.....	346
ID 45 Loc. Le Campacce.....	347
ID 46 Loc. Olmo.....	350
ID 47 Loc. Olmo.....	350
ID 50 Loc. Cervo Bianco.....	354
AT 18 Loc. Ciliegi.....	358

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

OP 5 Cimitero di Pieve a Pitiana.....	361
F8.1 Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Maddalena Foundation.....	364
F8.2 Loc. Cascina Vecchia, circolo A.N.S.P.I.....	368
F8.5 Loc. I Piani.....	372
F8.6 Maneggio San Giovenale.....	376

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.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.

Loc. Tosi

UTOE 2

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

ID 1 Loc. Tosi – Via B. Berenson




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI


SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.315 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Pari all'esistente, e comunque non superiore al 50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	4,5 ml lungo via B.Berenson
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

 Area accentrato edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti

 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 attraverso una delle seguenti casistiche:
- a) tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA, al fine di demolire e ricostruire i fabbricati esistenti in loco;
 - b) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
 - c) 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, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al recupero e riqualificazione di parte del tessuto insediativo nel centro di Tosi.

L'intervento prevede la demolizione e il recupero dei fabbricati esistenti verso la destinazione residenziale di dimensioni massime pari alla SE esistente, IC pari all'esistente e comunque non superiore al 50%, e altezza del fronte massima pari a 4,5 ml lungo via B.Berenson. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

In alternativa è ammesso il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente) tramite la demolizione dei fabbricati esistenti interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruire all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI È ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO. In tal caso, l'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

Il recupero in loco dei fabbricati dovrà avvenire nell'apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, il più possibile a ridosso del margine sud del comparto, in linea e continuità con il tessuto edilizio esistente, al fine di mantenere inalterato il disegno del tessuto storico della località.

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

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto 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 parallelo a Via B. Berenson, costituendo così un medesimo disegno urbano con il tessuto insediativo esistente.

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

viabilità esistenti.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico nel quale l'intervento è inserito. A tal fine, i nuovi interventi edilizi dovranno essere coerenti con il tessuto sopracitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto.

**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. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

Il recupero degli edifici in loco dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi e la conservazione degli elementi più significativi della tipologia edilizia storica presente nella località. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto storicizzato, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE 2

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

ID 2 Loc. Tosi – S.P. 86 di Donnini



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.044 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

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 del tessuto insediativo lungo la S.P. 80 di Donnini.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato**, il più possibile a ridosso del margine nord del comparto, al fine di tutelare le aree boscate al confine sud del lotto.

L'intervento non dovrà interferire con l'area boscata posta a sud del comparto, individuata come area **Verde Privato** (Vpr), tutelando la vegetazione ad alto fusto.

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 parallelo alla S.P. 86, costituendo così un medesimo disegno urbano con il tessuto insediativo esistente posto lungo la viabilità.

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

Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico nel quale l'intervento è inserito. A tal fine, i nuovi interventi edilizi dovranno essere coerenti con il tessuto sopracitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto.

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.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

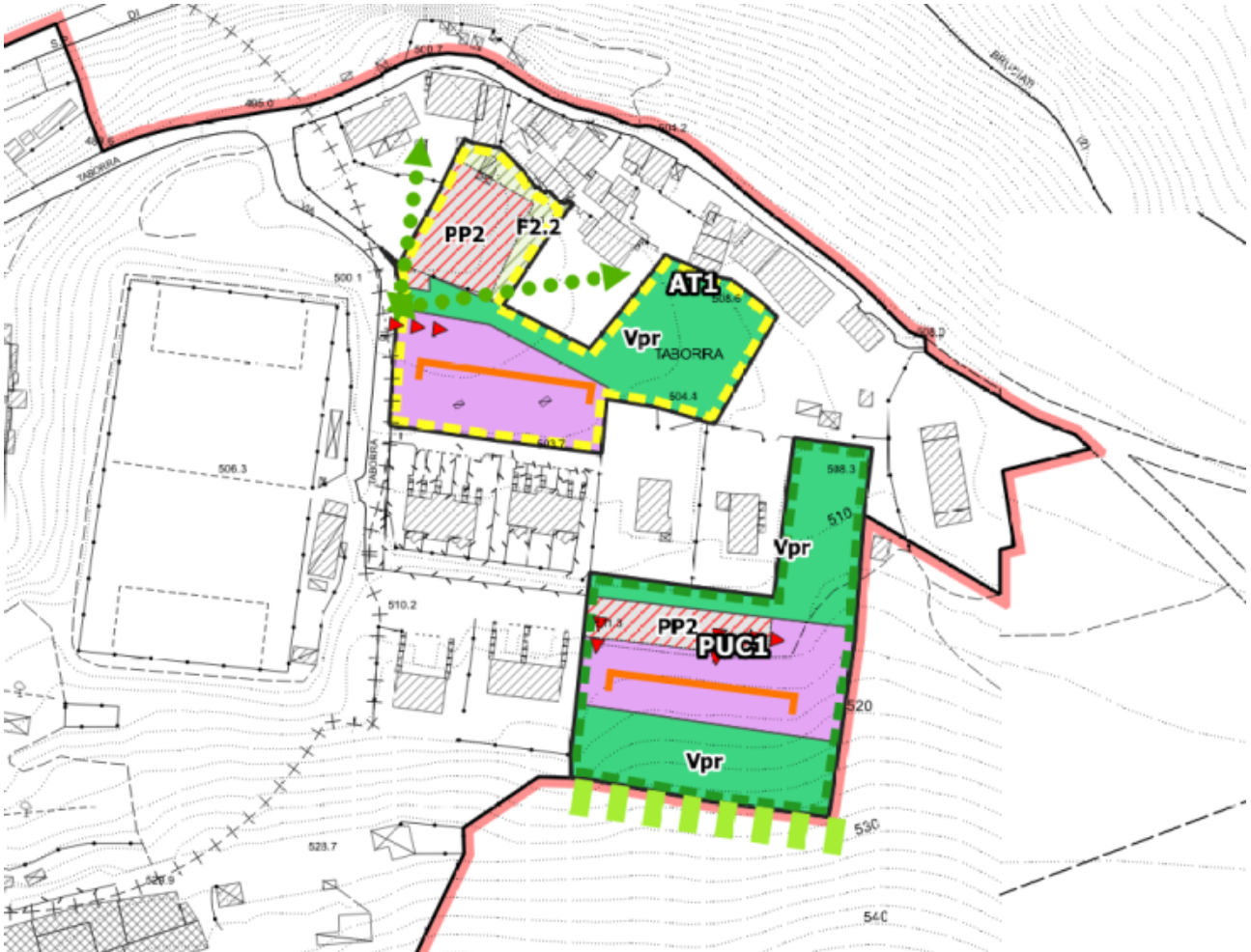
La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva presente a sud del comparto, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

UTOE 2


Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano



PUC 1 Loc. Tosi – Via di Taborra








AT 1 Loc. Tosi – Via di Taborra



Scala 1:2.000

PUC1 – PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.143 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.806 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	575 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	400 mq (minimo)

AT1 – PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.716 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.216 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	805 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	800 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	700 mq (minimo)

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
 Vincolo cimiteriale	 Visuali verso il tessuto storico
	 Limite bosco da preservare



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

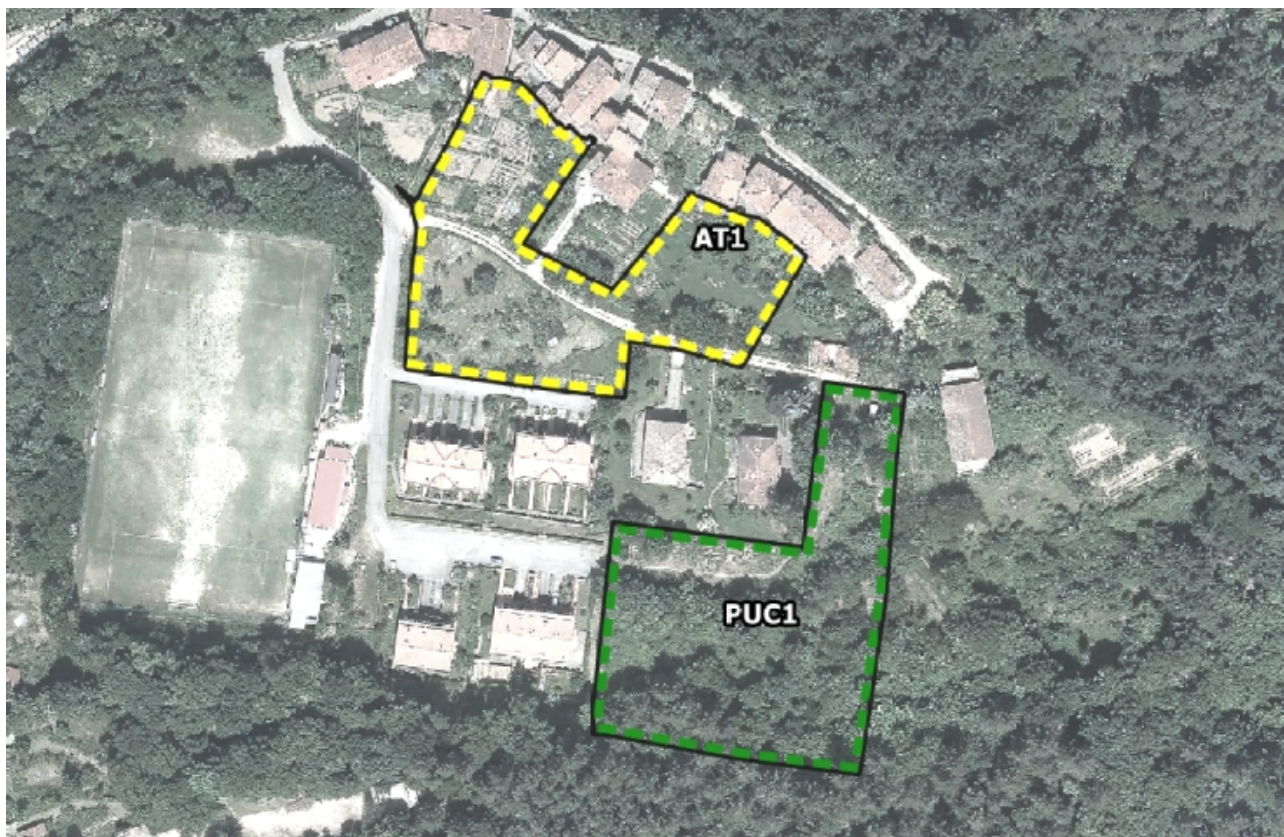
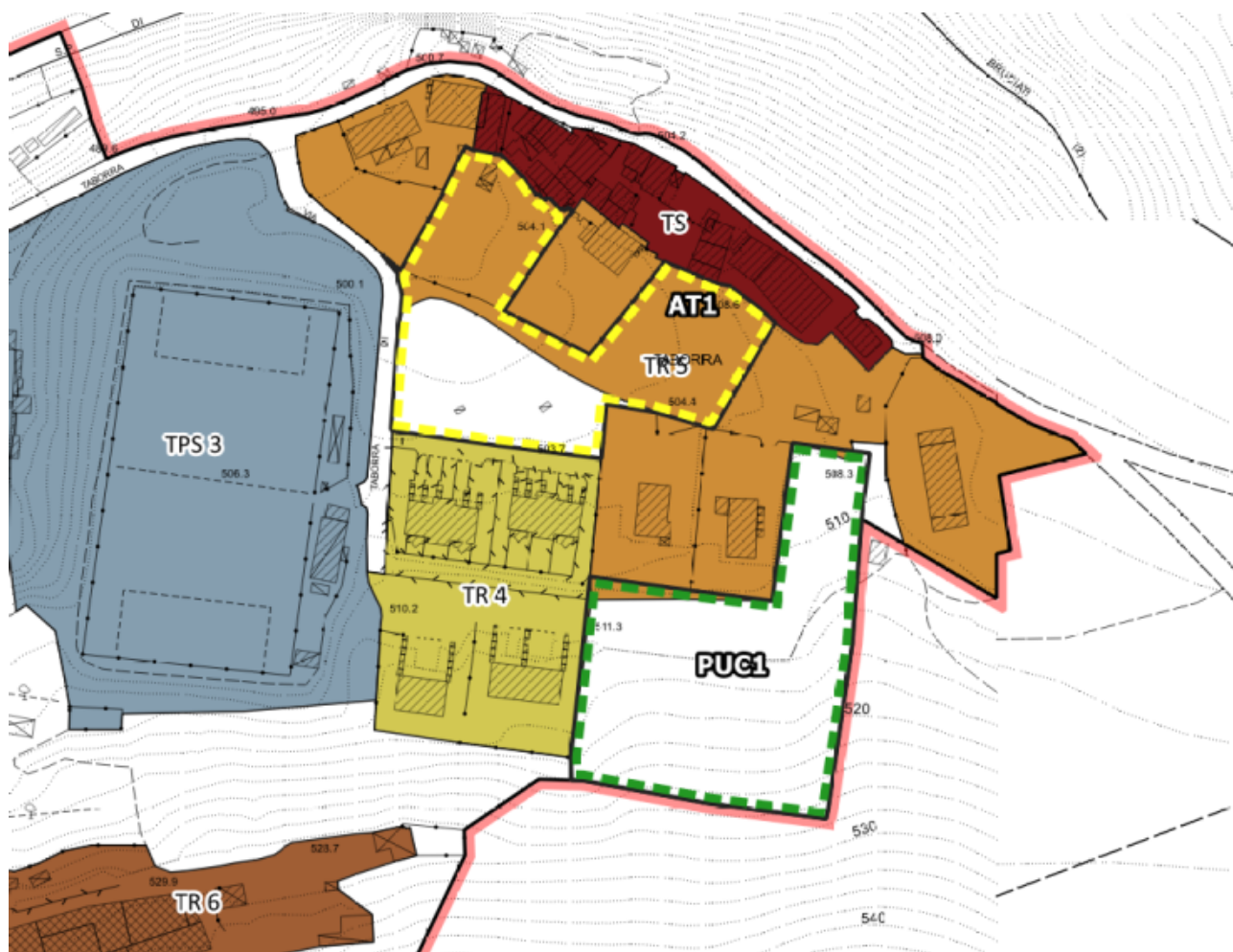


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000

PUC1 – PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto di recente formazione presente ad est della località Tosi.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato**, al fine di compattare il tessuto insediativo.

Dovranno essere tutelati i margini nord e sud dell'intervento, corrispondenti alle aree **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato in linea con il tessuto insediativo esistente, 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.

Dovrà inoltre essere tutelata l'area boscata posta a sud del comparto (corrispondente in parte all'area a **Verde Privato**) entro la quale non è ammessa alcun tipo di trasformazione sia edilizia che pertinenziale.

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, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto.

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

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:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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. 13 e 42.1.2 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.

**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. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al tessuto esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto urbano, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

- 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** a nord del comparto dovrà essere caratterizzata 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.

La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva presente a sud del comparto, 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.

AT1 – 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 recupero funzionale dell'area posta dietro il tessuto storico della località Taborra, nei pressi del campo sportivo di Tosi.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 805 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto a nord del comparto. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopraccitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto, richiamando quelle del tessuto storicizzato e integrandosi con esso.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

Non è ammessa nuova edificazione nell'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di tutelare il tessuto storico esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento rispetto al tessuto storicizzato.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà garantire la tutela delle **visuali verso il tessuto storico**.

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

Dovranno essere tutelate le **visuali verso il tessuto storico** per la tutela del tessuto insediativo di matrice storica 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:

- 800 mq (minimo) di parcheggio pubblico nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 700 mq (minimo) di verde pubblico nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 con funzione di tutela e filtro del tessuto storico da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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, integrato con opere verdi che consentano il loro corretto inserimento nel contesto, senza allo stesso tempo compromettere l'integrità della percezione visiva verso le emergenze storico-architettoniche e naturalistiche del tessuto storico limitrofo.

**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. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

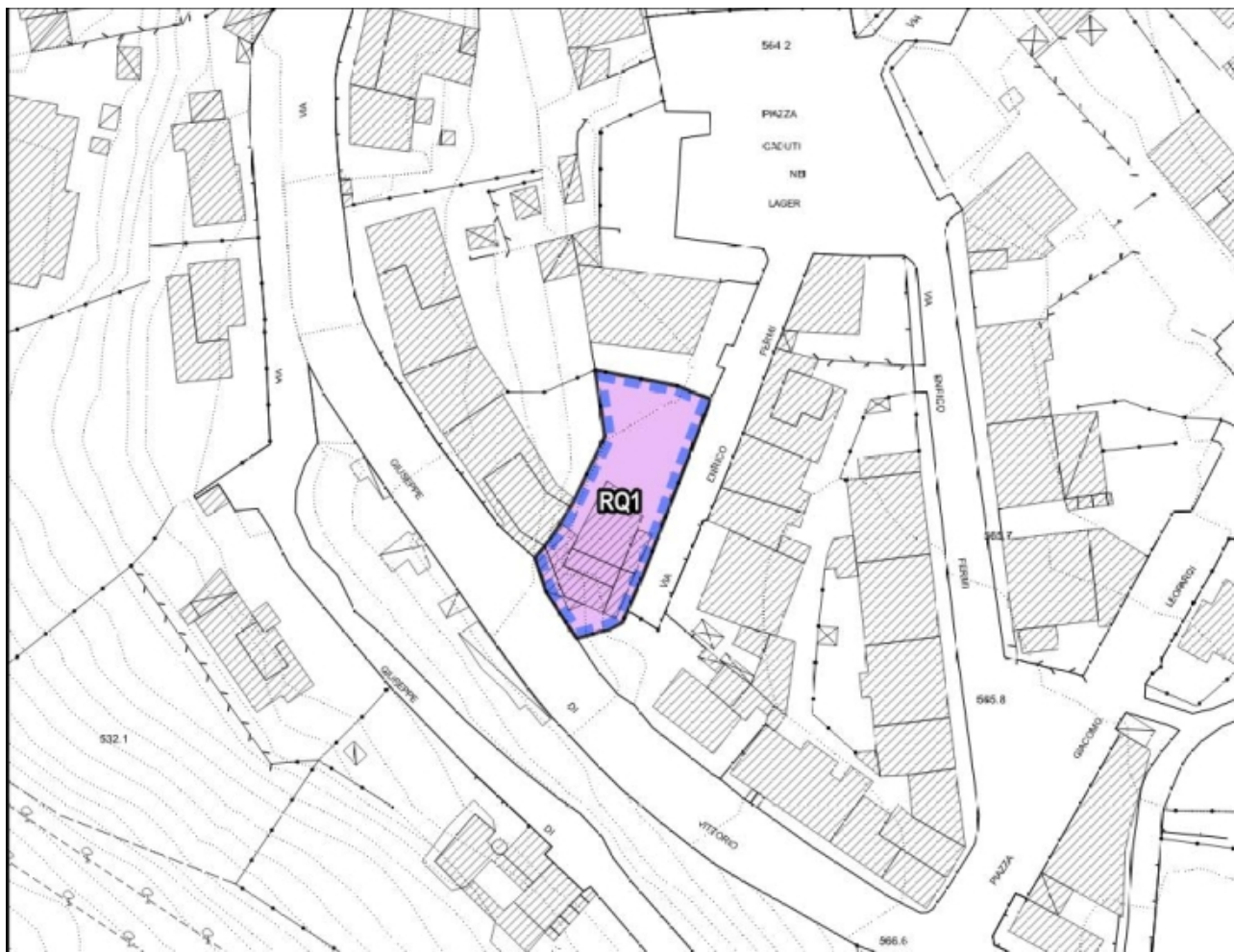
La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al tessuto storicizzato esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto urbano e del tessuto storicizzato, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

- 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)

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.

Le aree libere interne al 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.

UTOE 2	Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 1 Loc. Tosi – S.P. 85 di Vallombrosa	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	453 mq
CREDITO EDILIZIO	Pari alla S.E. esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	



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 attraverso una delle seguenti casistiche:
a) Ristrutturazione edilizia conservativa dei fabbricati esistente;
b) 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, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area posta nei pressi del tessuto storico di Tosi.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati) tramite la demolizione dei fabbricati esistenti interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruite all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

È ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa del fabbricato esistente.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

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

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA) Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati 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. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

Il recupero degli edifici in loco dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina

del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi e la conservazione degli elementi più significativi della tipologia edilizia storica presente nella località. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto storicizzato, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE 2

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 2 Loc. Tosi – S.P. 85 di Vallombrosa



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	697 mq
CREDITO EDILIZIO	Pari alla S.E. esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	
---	--

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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 attraverso una delle seguenti casistiche:
a) Ristrutturazione edilizia conservativa dei fabbricati esistente;
b) 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, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area posta nei pressi del tessuto storico di Tosi.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati) tramite la demolizione dei fabbricati esistenti interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruite all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

È ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa del fabbricato esistente.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

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

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA) Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati 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. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

Il recupero degli edifici in loco dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina

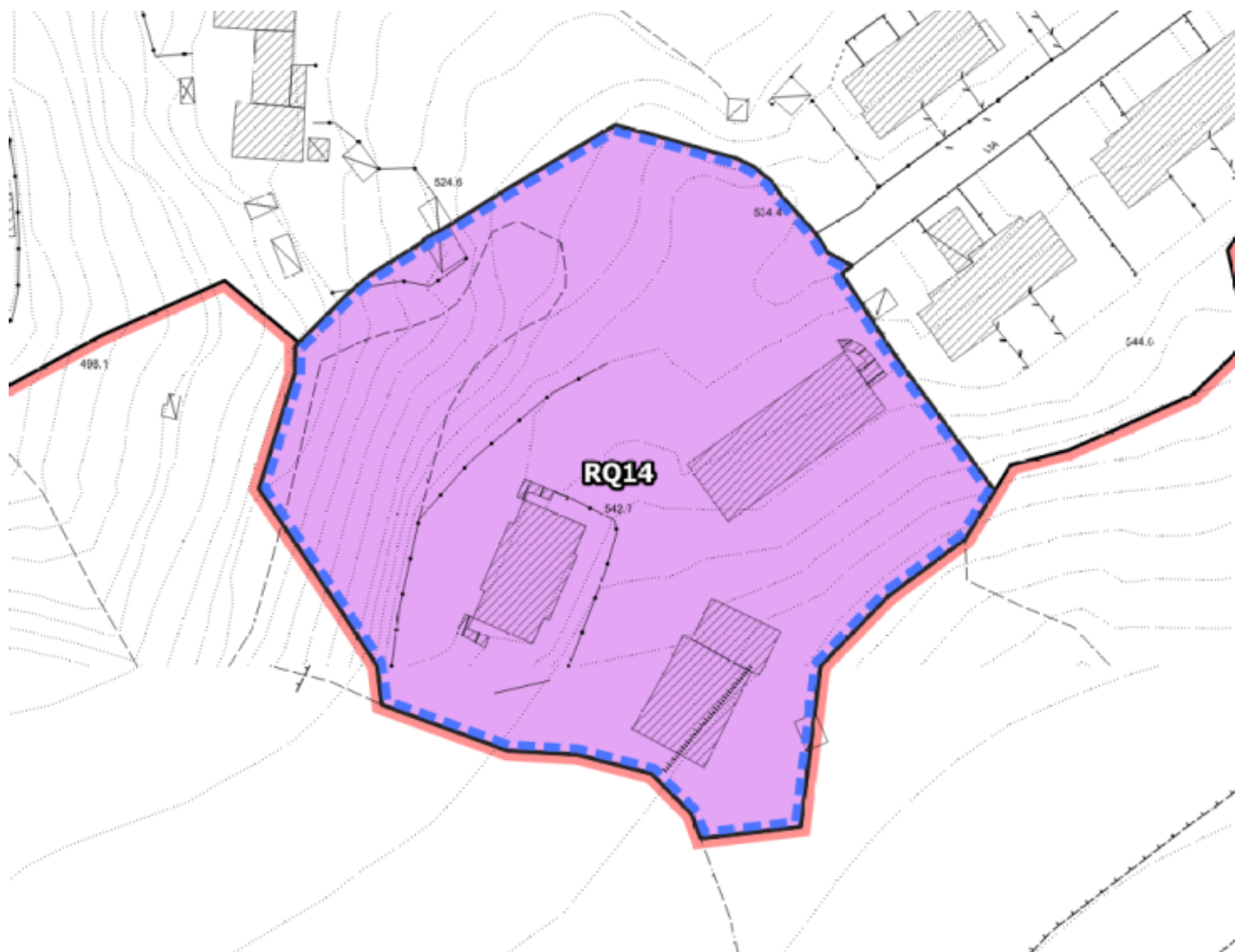
del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi e la conservazione degli elementi più significativi della tipologia edilizia storica presente nella località. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto storicizzato, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.
Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.11 – I parchi e le riserve nazionali o regionali (art. 142, c.1, lett.f, Codice)
-

UTOE 2

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 14 Loc. Tosi – Via Giovanni Milton



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	6.178 mq
CREDITO EDILIZIO	Pari alla S.E. esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	
---	--



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 attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) recupero edilizio dei fabbricati esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, in relazione ai fabbricati attualmente esistente;
- b) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
- c) 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, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

**DESCRIZIONE E
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area originata da lottizzazione non conclusa nella località Tosi.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati alla data di entrata in vigore del P.O.) tramite la demolizione dei fabbricati esistenti interne al comparto. Tali fabbricati potranno essere ricostruire all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

I fabbricati potranno essere ricostruiti in loco attraverso apposito Piano di Recupero (P.d.R.), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, con una riduzione del 30% della SE esistente recuperata, a destinazione residenziale e con altezza del fronte (HF) massima pari a 6,5 ml.

È inoltre ammesso il recupero edilizio dei fabbricati esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, relativi alla S.E. attualmente esistente all'entrata in vigore del P.O.

**PRESCRIZIONI
PROGETTUALI**

L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.O., con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

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

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

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

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati 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. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

La ricostruzione degli edifici in loco dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi presenti in loco. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto urbano, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

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

La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva presente a sud del comparto, 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. Donnini

UTOE 2

Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

ID 3 Loc. Donnini – Via Remo Sottili



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI


SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.835 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 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

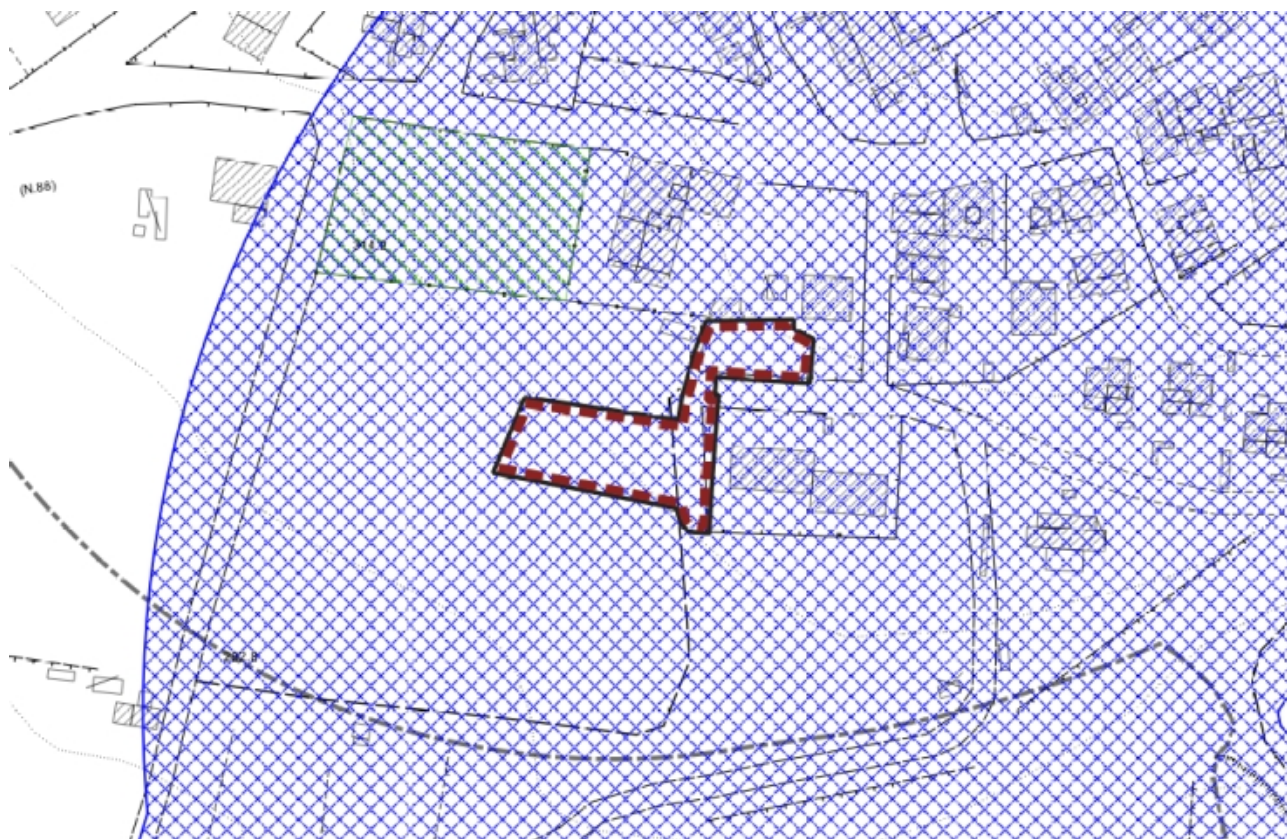
 Area accentrato edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti

 Accessi carrabili e/o pedonali

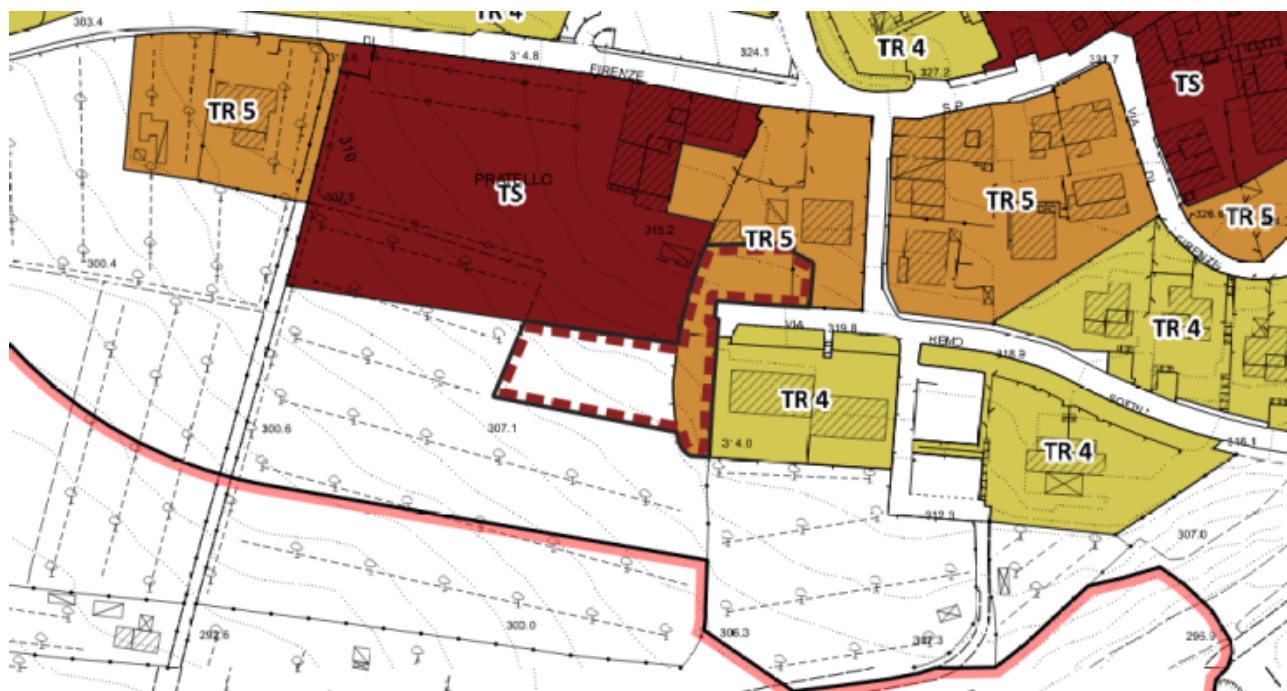
 Corridoio ecologico



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 del tessuto insediativo a sud della località Donnini.

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 La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo in modo da dare una chiusura e disegno al margine urbano.

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 prossimità della viabilità esistente al fine di mantenere ineditato il margine ovest del comparto e garantendo la tutela del **corridoio** verso il territorio aperto.

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

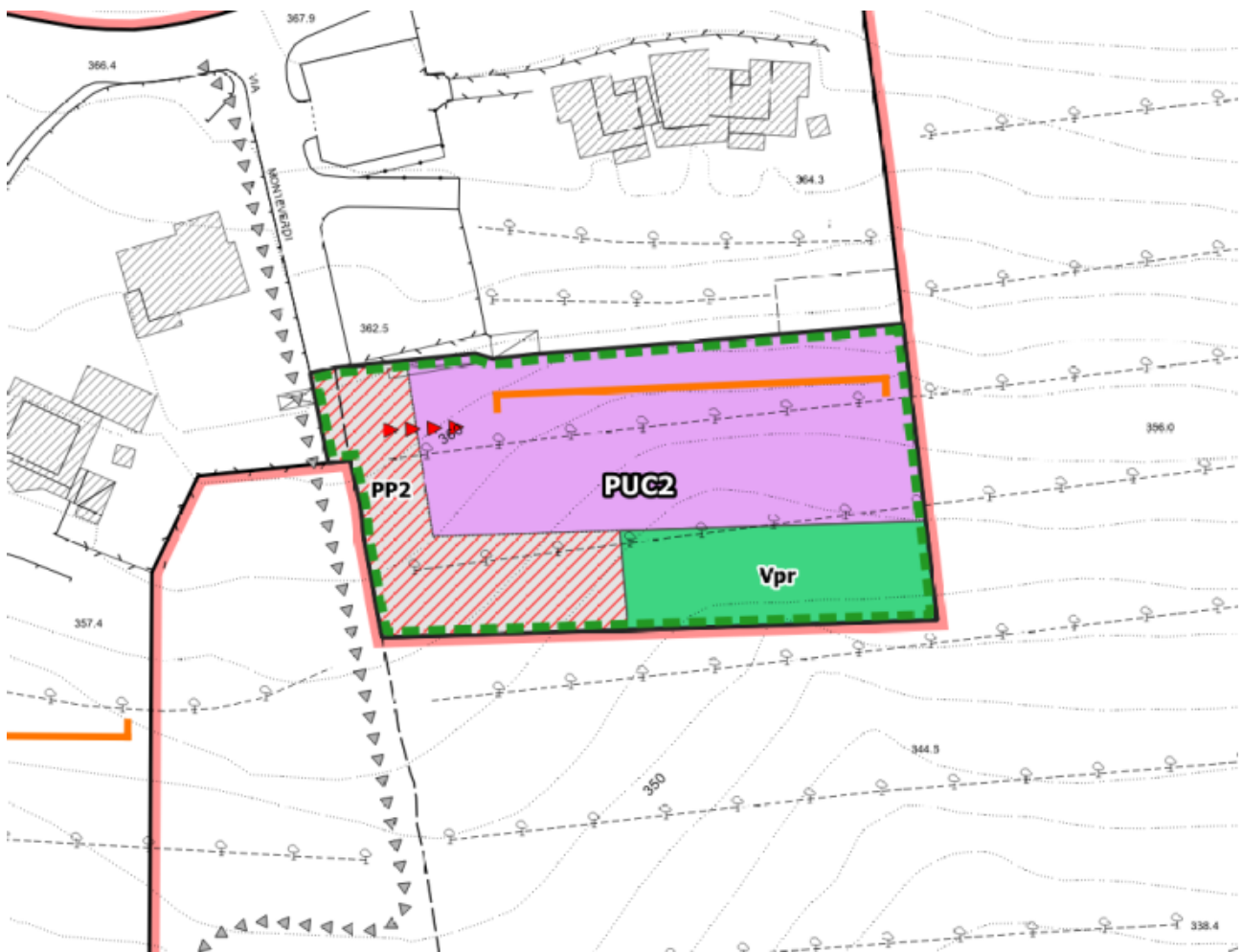
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Art.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere l'assetto idrogeologico dell'area, salvaguardando le eventuali opere di sistemazione idraulico agrarie presenti, e non dovrà compromettere i varchi e le visuali panoramiche verso il territorio rurale, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **7.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.


UTOE 2

Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 2 Loc. Donnini – Via Claudio Monteverdi



Scala 1:1000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.087 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.612 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	460 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	400 mq (minimo)

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

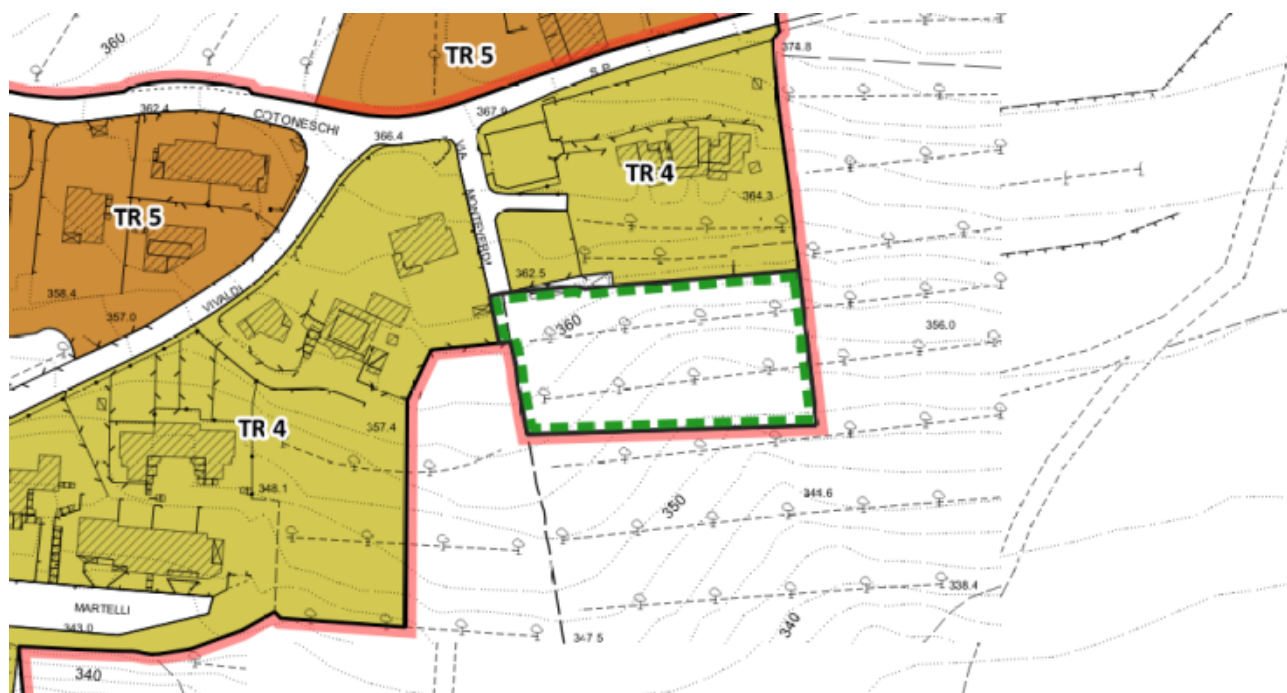
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Percorso ciclo-pedonale



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 attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto di recente formazione presente ad est della località Donnini.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 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**, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa.

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, integrandosi con l'oliveta presente a sud del comparto.

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 lungo il lato nord del comparto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto.

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:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2, da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- cessione alla Pubblica Amministrazione dell'area di proprietà lungo la S.P. 86 in località Donnini, individuato negli elaborati grafici come parcheggio pubblico di progetto PP2.

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. 13 e 42.1.2 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.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

**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)

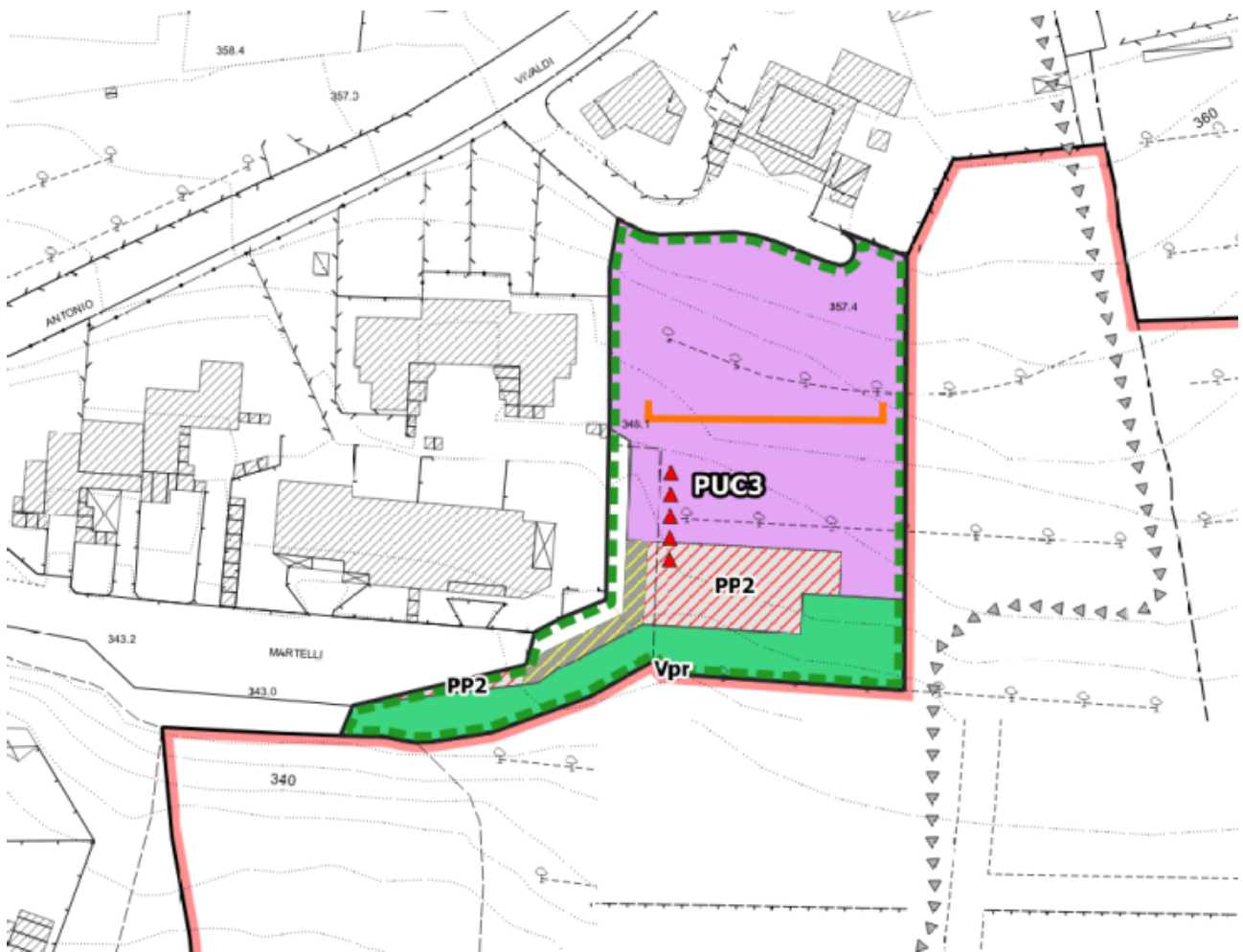
La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

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.

UTOE 2

Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 3 Loc. Donnini – Via Antonio Martelli



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.855 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.288 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	345 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	250 mq (minimo)
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

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



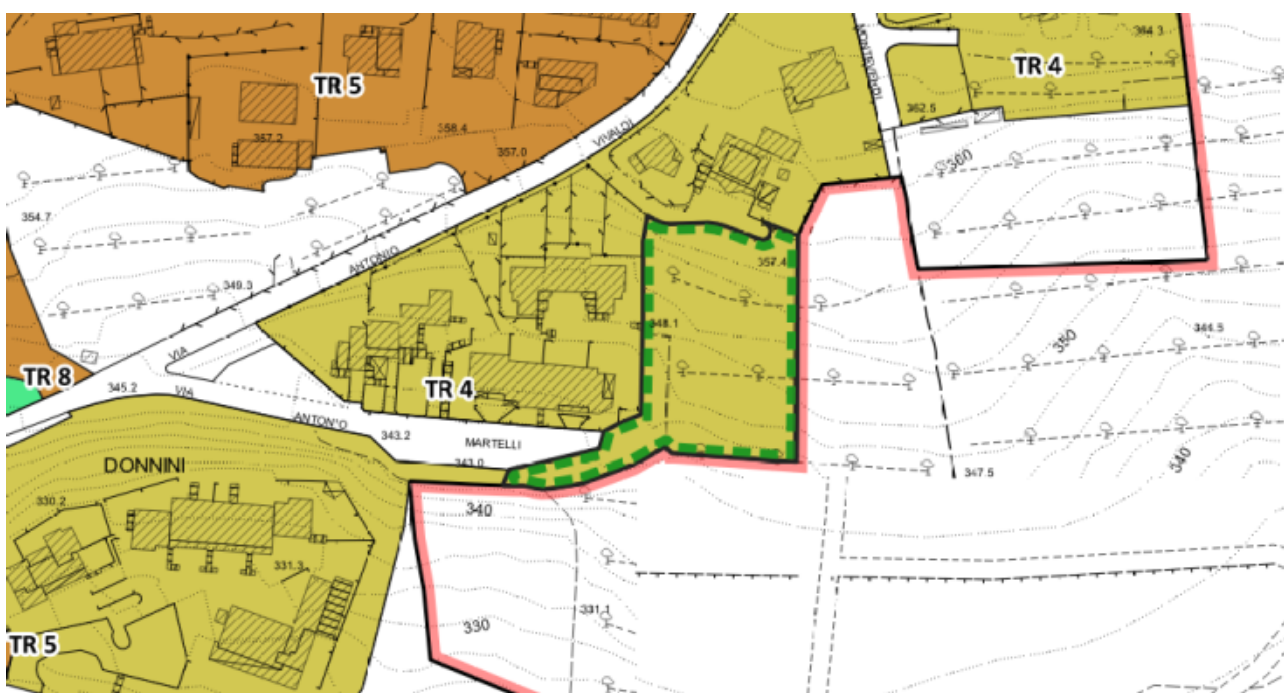
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto di recente formazione presente ad est della località Donnini.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

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.

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, integrandosi con l'oliveta presente a sud e ad est del comparto.

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 lungo il lato nord del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto.

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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 e sistemazione del parcheggio esistente in raccordo con l'accesso all'area edificabile, da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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. 13 e 42.1.2 delle NTA.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' 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,

**AMBIENTALI E
DELLE RISORSE
(VAS QV1d
ALLEGATO RA)**

integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

**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.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere l'assetto idrogeologico dell'area, salvaguardando le eventuali opere di sistemazione idraulico agrarie presenti, e non dovrà compromettere i varchi e le visuali panoramiche verso il territorio rurale, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **7.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

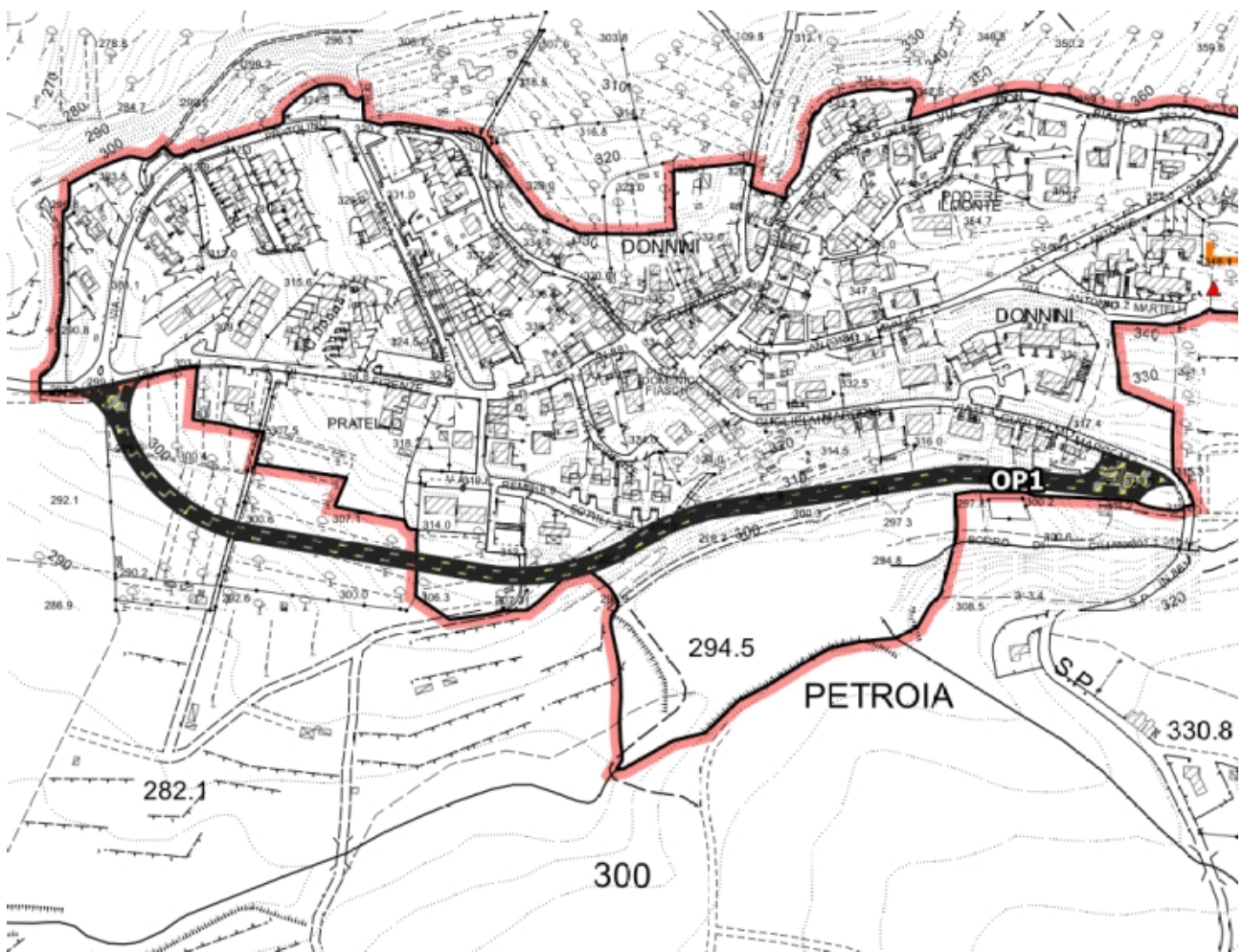
La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

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.

UTOE 2

Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

OP 1 Loc. Donnini – Via Guglielmo Marconi



Scala 1:5.000

OPERE PUBBLICHE



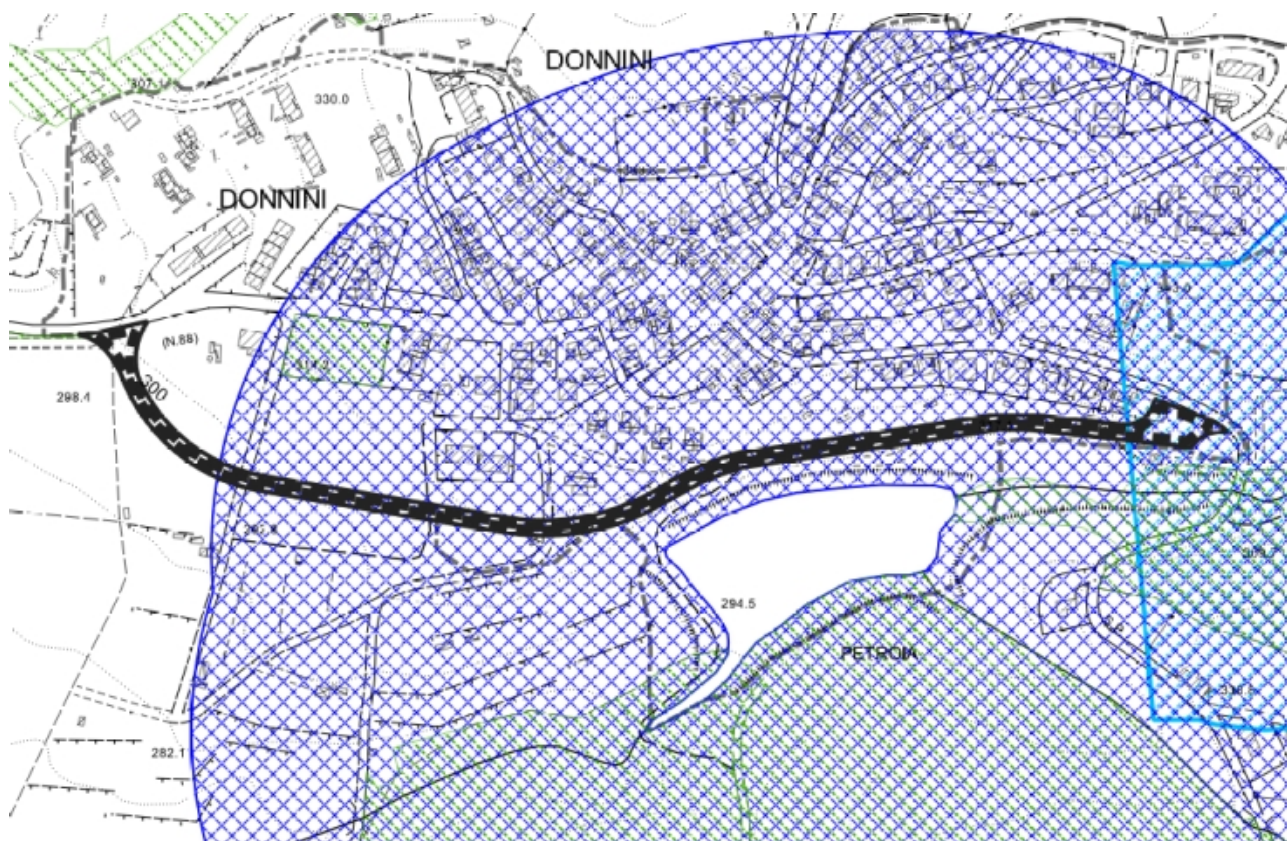
VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO

Da quantificare in sede di Progetto di Opera pubblica

Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:5.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:5.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo tratto di viabilità pubblica da quantificare in sede di Progetto di Opera pubblica.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone, impiegando le più moderne tecnologie di realizzazione riducendo al minimo l'impatto visivo dell'infrastruttura.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI Le aree e spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PIT-PPR Dovrà essere tutelato l'ambito perelacuale dello specchio acqueo posto nelle vicinanze dell'intervento. In particolar modo, la nuova viabilità di progetto dovrà recuperare e sistemare, per quanto possibile, tracciati viari esistenti pur mantenendo la funzionalità dell'asse stradale.

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.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

Il tracciato viario non dovrà compromettere i caratteri morfologici ed ecosistemici dell'area perilacuale, con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico della nuova infrastruttura, in accordo alla prescrizione **b)** dell'art. **7.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Loc. Saltino

UTOE 1	Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano
ID 51 Loc. Saltino – Via Ludovico Ariosto	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	813 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	172,76 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	



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 del tessuto insediativo di Saltino, con un intervento puntuale di cui era già stata ottenuta una autorizzazione paesaggistica (Aut. n.9 del 05/06/2019).

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 172,76 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,0 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare – bifamiliare – trifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Il progetto dovrà essere conforme a quanto approvato dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata (Aut. n.9 del 05/06/2019).

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. 27/11/1952, G.U. 3/1953 – Zona panoramica Saltino-Vallombrosa

La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al tessuto esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto urbano, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE 1

Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 4 Loc. Saltino – S.P. 85 di Vallombrosa



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.726 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Pari all'esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Turistico-ricettivo alberghiero e/o Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	
---	--



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 attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, 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 Saltino.
L'intervento prevede il recupero delle volumetrie esistenti, poste lungo la SP 85 di Vallombrosa, a parità di S.E., I.C. e H.F. esistenti, e con destinazione d'uso a Turistico-ricettiva alberghiera o con cambio d'uso verso la destinazione residenziale mantenendo comunque invariati i parametri 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. 27/11/1952, G.U. 3/1953 – Zona panoramica Saltino-Vallombrosa

Il recupero degli edifici in loco dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi e la conservazione degli elementi più significativi della tipologia edilizia storica presente nella località. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto storicizzato, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

Loc. San Donato in Fronzano

UTOE 2

Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano

ID 6 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Achille Grandi



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.280 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	460 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 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
	 Corridoio visivo



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopia 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 e del margine urbano a sud-ovest della località San Donato in Fronzano.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentrato edificato**, il più possibile a ridosso del margine nord-est del comparto, al fine di compattare la nuova edificazione con il tessuto insediativo esistente e garantire un corretto disegno del margine urbano.

Dovranno essere tutelati i terrazzamenti e l'oliveta esistente presenti nell'area **Verde Privato** (Vpr), compensando le eventuali piantumazioni ridotte, al fine di garantire una corretta transizione tra il sistema insediativo e il territorio rurale valorizzandone così il ruolo di cerniera tra gli stessi.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

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 parallelo a Via A. Grandi, costituendo così un medesimo disegno urbano con il tessuto insediativo esistente.

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

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

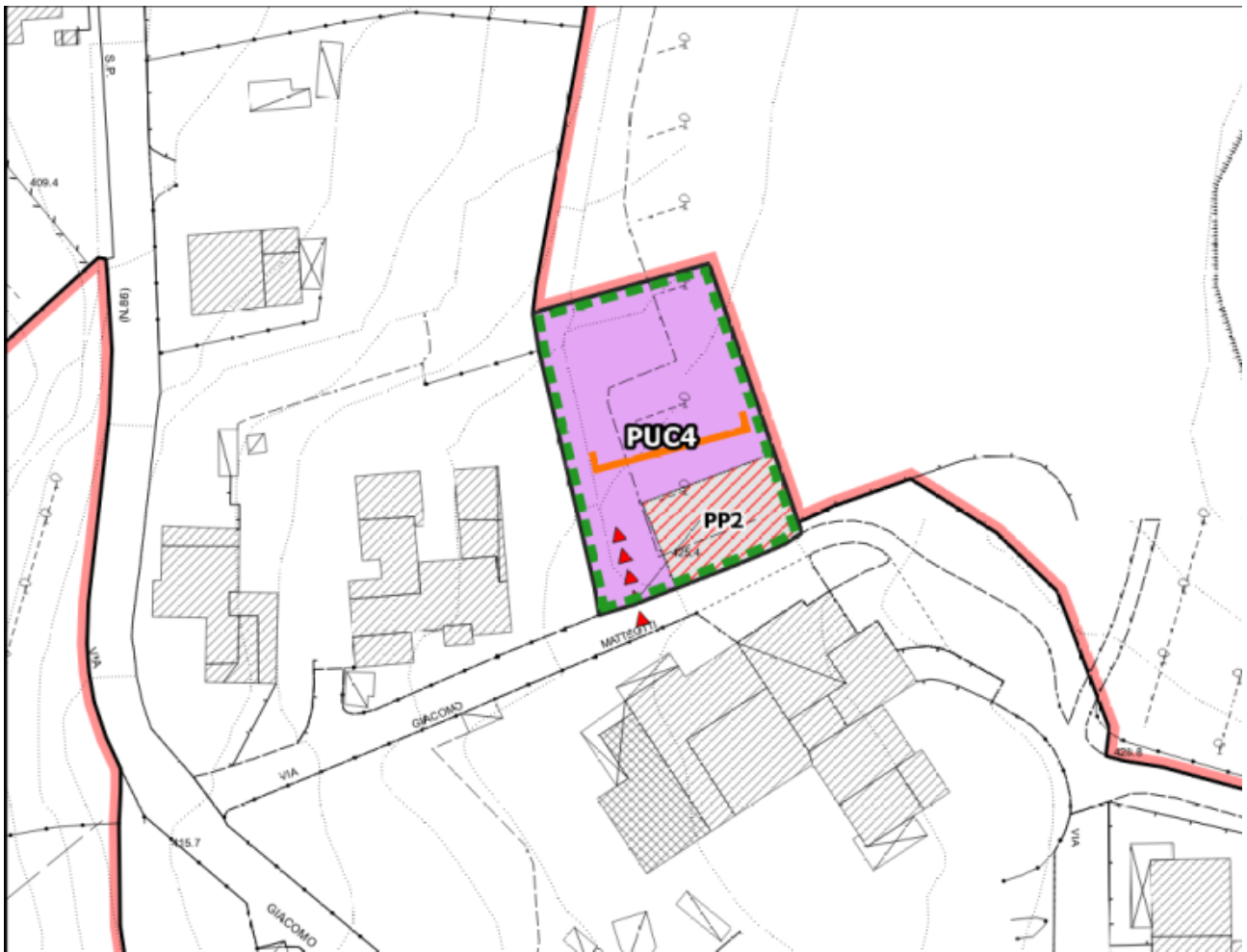
MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA) L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

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

UTOE 2

Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 4 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Giacomo Matteotti



Scala 1:1.000

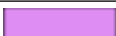
PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.135 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	885 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	345 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale


OPERE PUBBLICHE

 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	250 mq (minimo)
--	-----------------

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

 Area accentrato edificato

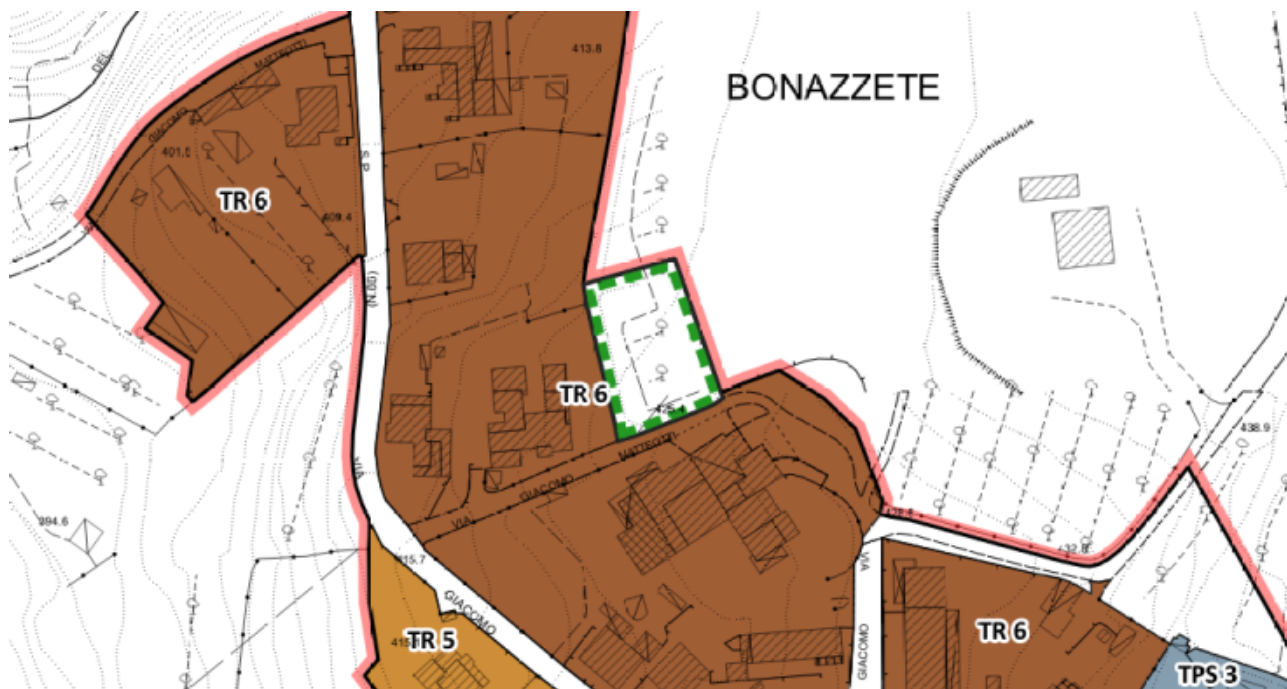
ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti

▶▶▶▶▶ Accessi carrabili e/o pedonali



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del margine urbano a sud-ovest della località San Donato in Fronzano.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 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**, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa.

Dovrà essere tutelato il margine dell'intervento riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigino la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente attorno al comparto.

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 esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente o dal parcheggio pubblico di progetto.

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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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. 13 e 42.1.2 delle NTA.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E 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

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

**DELLE RISORSE
(VAS QV1d
ALLEGATO RA)**

organico.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

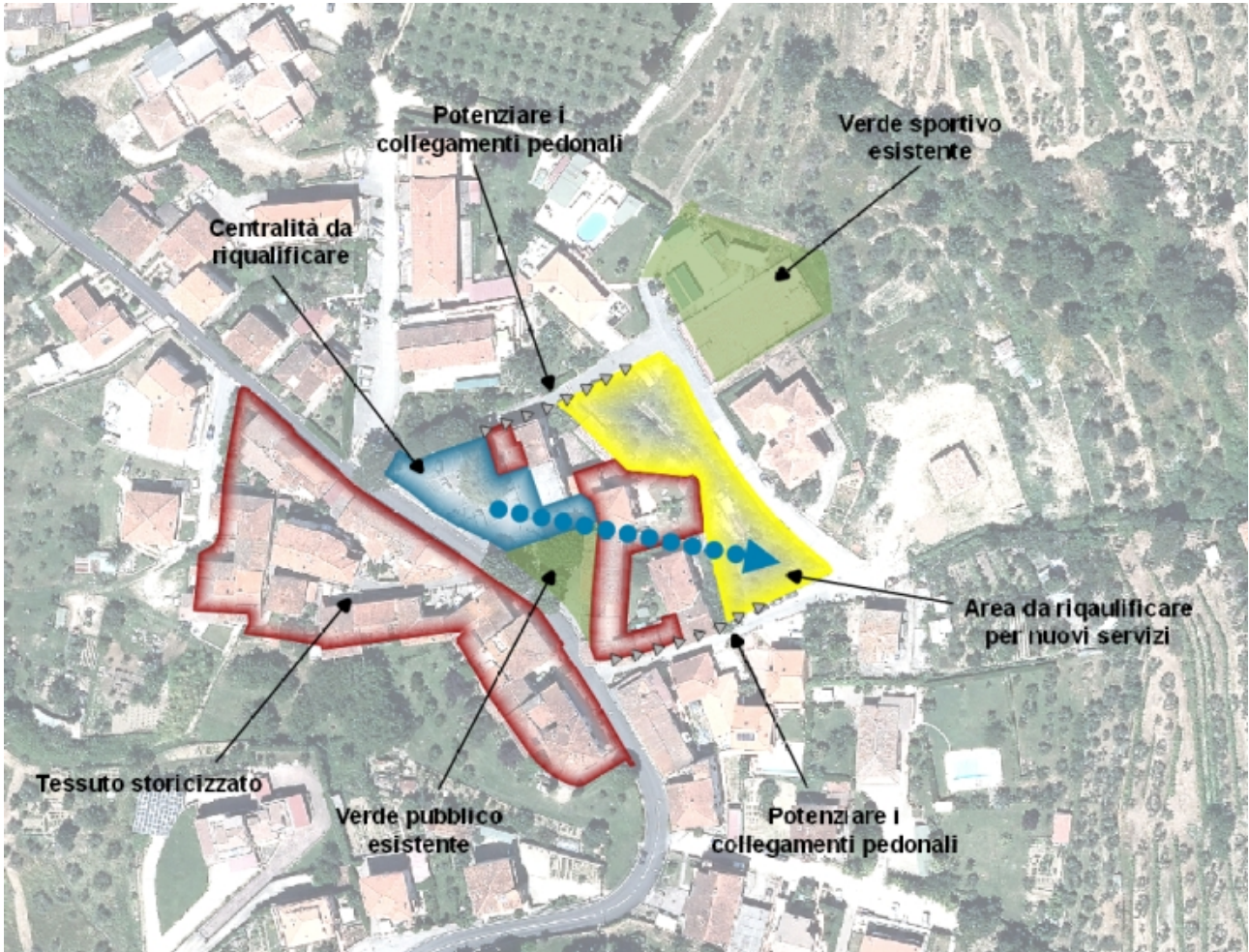
**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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


UTOE 2 Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 5 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Ernesto Guevara

STRATEGIA METAPROGETTUALE



Ideogramma della strategia pubblica

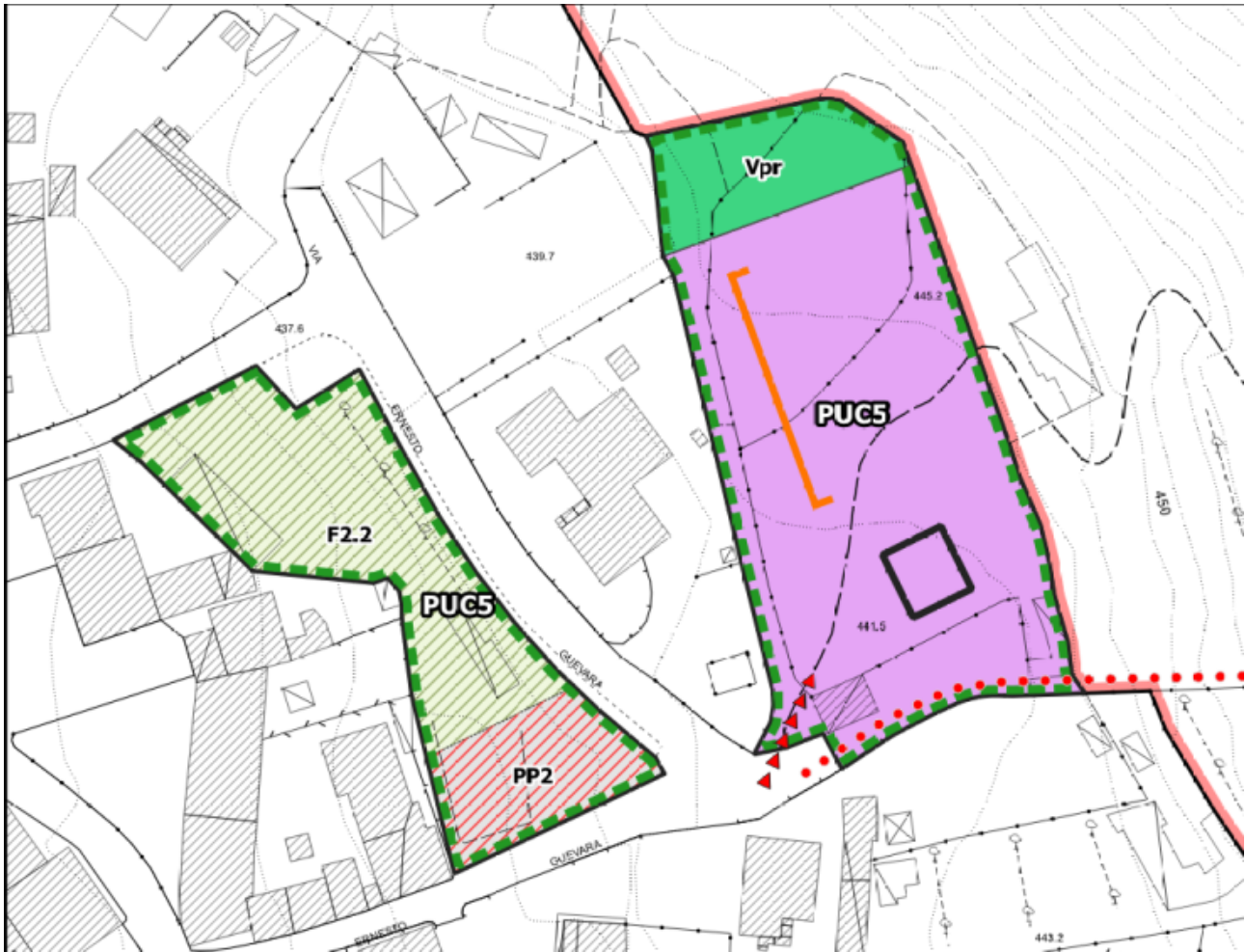
	Tessuto storicizzato		Area da riqualificare per nuovi servizi
	Verde pubblico o sportivo esistente		Centralità di riqualificare
	Percorso pedonale		Depotenziamento e trasferimento area a parcheggio

OBIETTIVO STRATEGICO



Al fine di riqualificare la piazza centrale della loc. San Donato in Fronzano e dotare l'area di opportuni spazi a parcheggio pubblico per le attività commerciali presenti, si ritiene necessario prevedere un ridisegno degli spazi pubblici, recuperando e riqualificando le aree retrostanti al tessuto storico.

In tal modo sarà possibile depotenziare il parcheggio esistente trasferendolo nelle aree retrostanti, così da ridisegnare la piazza centrale secondo un disegno organico congiunto con l'area a verde pubblico esistente (posta sulla viabilità principale) la quale costituisce l'attuale punto di aggregazione.

Il disegno organico dell'area consentirà quindi di ridisegnare il "quartiere storico" delimitato dalle viabilità pubbliche, attraverso la riqualificazione delle aree per nuovi spazi collettivi da collegarsi con opportuni percorsi pedonali.



Scala 1:1.000

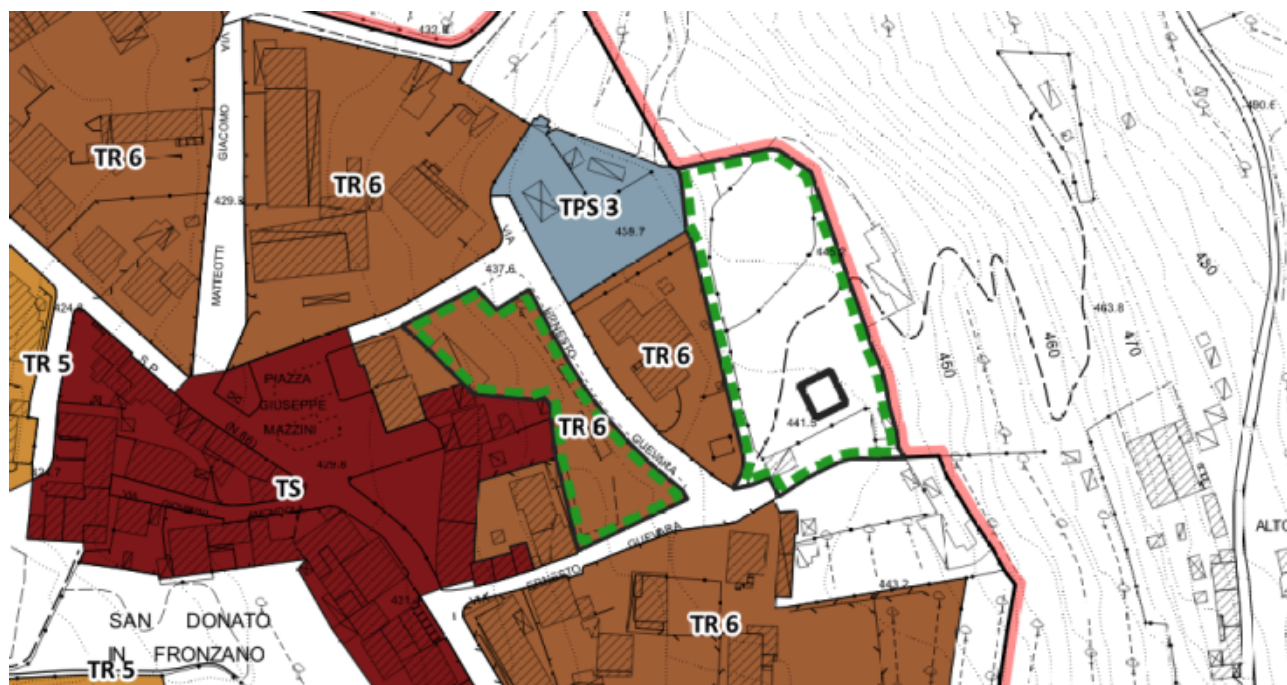
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.950 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.289 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	575 mq comprensiva della SE esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	400 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.200 mq (minimo)

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

●●●●● Percorso storico



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e ridisegno del margine urbano della località San Donato in Fronzano, perseguendo gli obiettivi strategici della "strategia pubblica" volti a ridisegnare la centralità della località.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE comprensiva della SE esistente, 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**, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa.

Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento 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, integrandosi con l'oliveta presente attorno al comparto.

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 esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

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

Dovrà essere tutelato il percorso storico presente al confine sud del comparto, mantenendolo inalterato.

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:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2, posta lungo Via Ernesto Guevara;
- 1.200 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2, posta lungo Via Ernesto Guevara.

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. 13 e 42.1.2 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.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

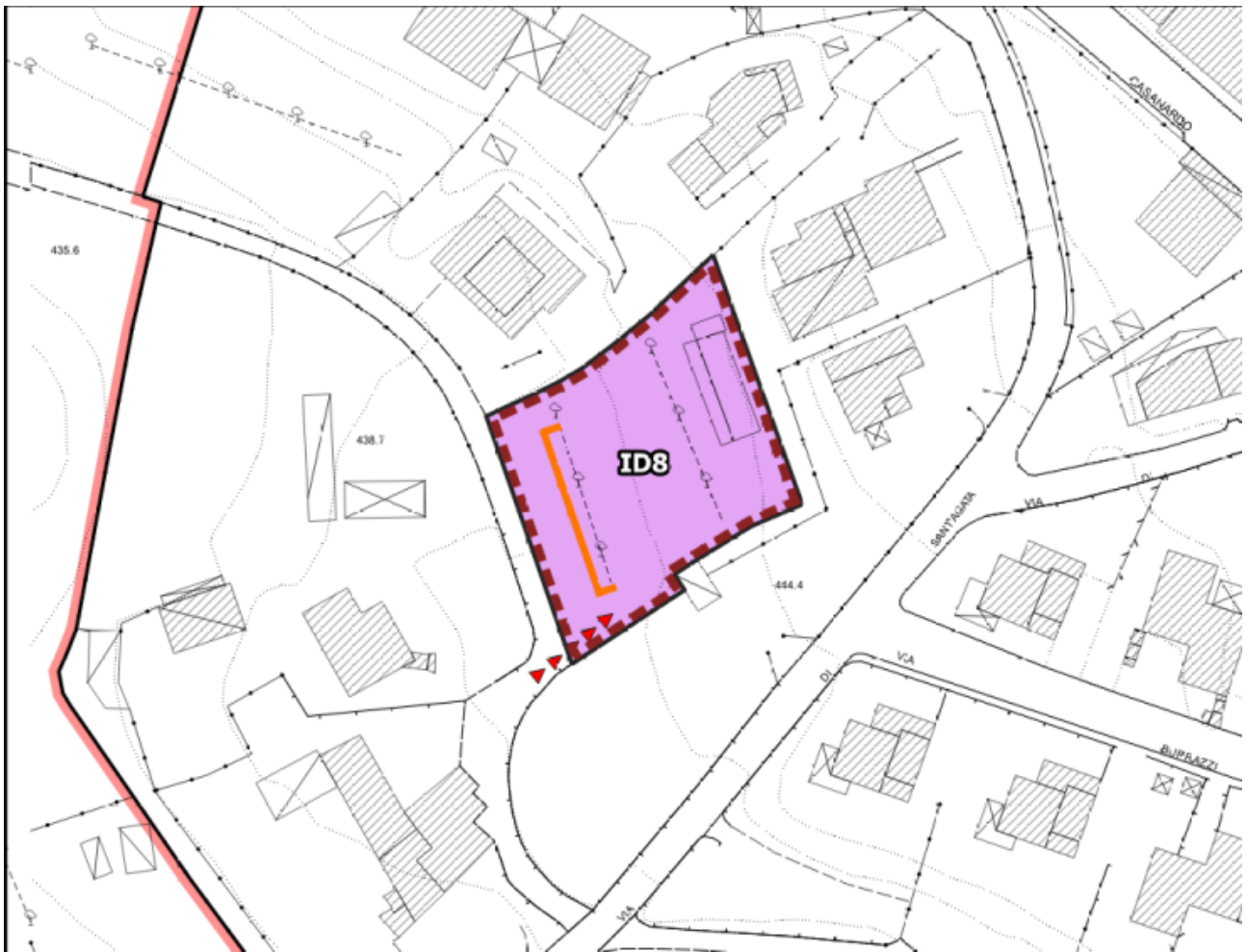
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

Loc. Pietrapiana

UTOE 2

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

ID 8 Loc. Pietrapiana – Via di Sant’Agata



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.258 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 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 del tessuto insediativo della località Pietrapiana.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

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.
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*.

UTOE 2

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

ID 9 Loc. Pietrapiana – Via Quaratesi




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI


SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.803 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 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

 Percorso ciclo-pedonale



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. 41.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Pietrapiana.
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 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.
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. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al tessuto esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto urbano, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE 2

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

ID 53 Loc. Pietrapiana – Via Quaratesi



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	919 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 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. 41.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Pietrapiana.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

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.

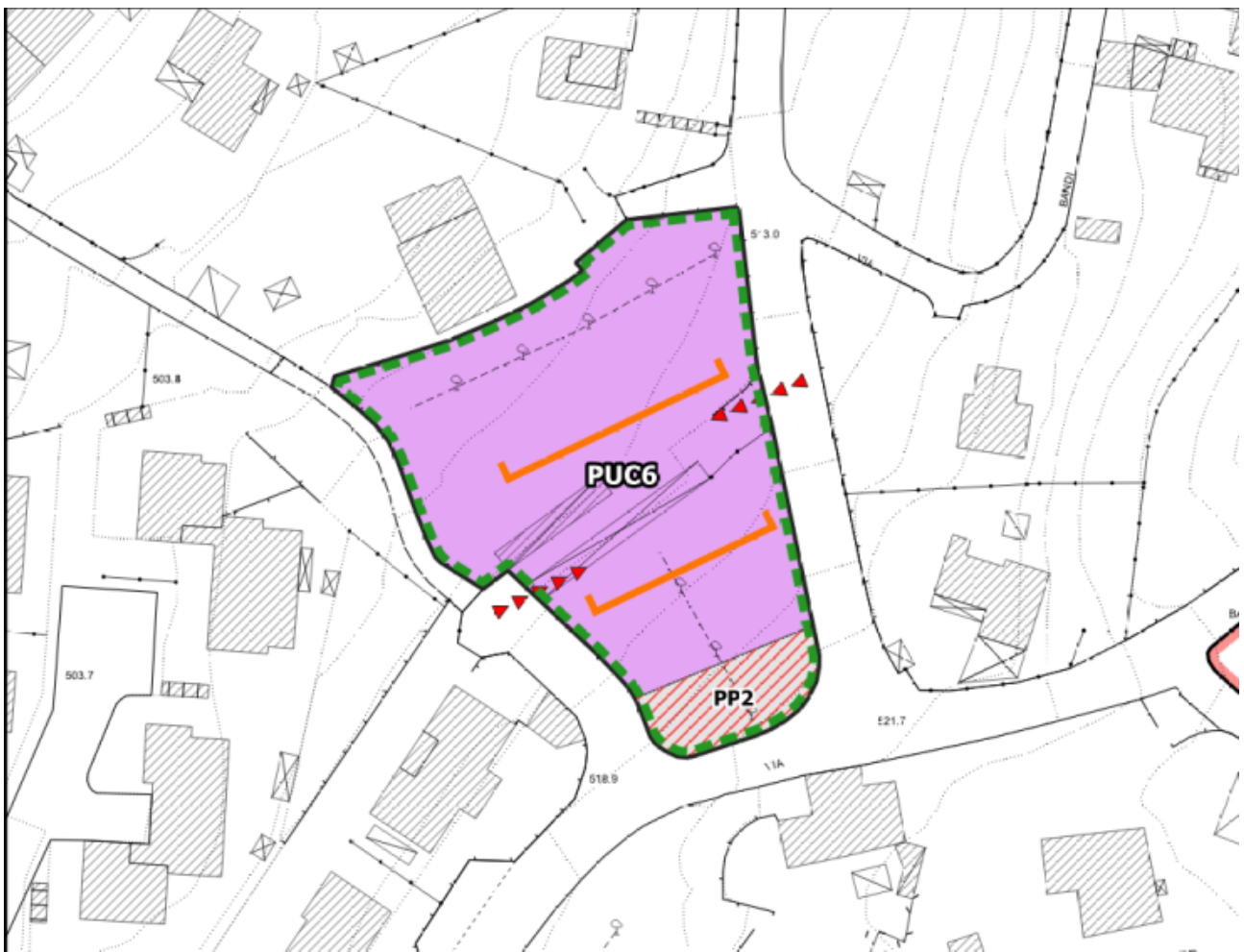
INDICAZIONI PROGETTUALI L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

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

UTOE 2

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 6 Loc. Pietrapiana – Via Carlo Cassola



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.830 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.580 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	345 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale


OPERE PUBBLICHE

 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	250 mq (minimo)
--	-----------------

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

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

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

	Allineamento fronti
---	---------------------

▶▶▶▶▶ 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



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 41.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Pietrapiana.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 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**, 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 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 esistenti o dal parcheggio pubblico di progetto.

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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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. 13 e 42.1.2 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.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati 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. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al tessuto esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto urbano, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE 2

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

AT 4 Loc. Pietrapiana – Via di Sant'Agata




Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI


ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.940 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.636 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.150 mq di cui 575 mq per edilizia convenzionata
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE

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

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

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







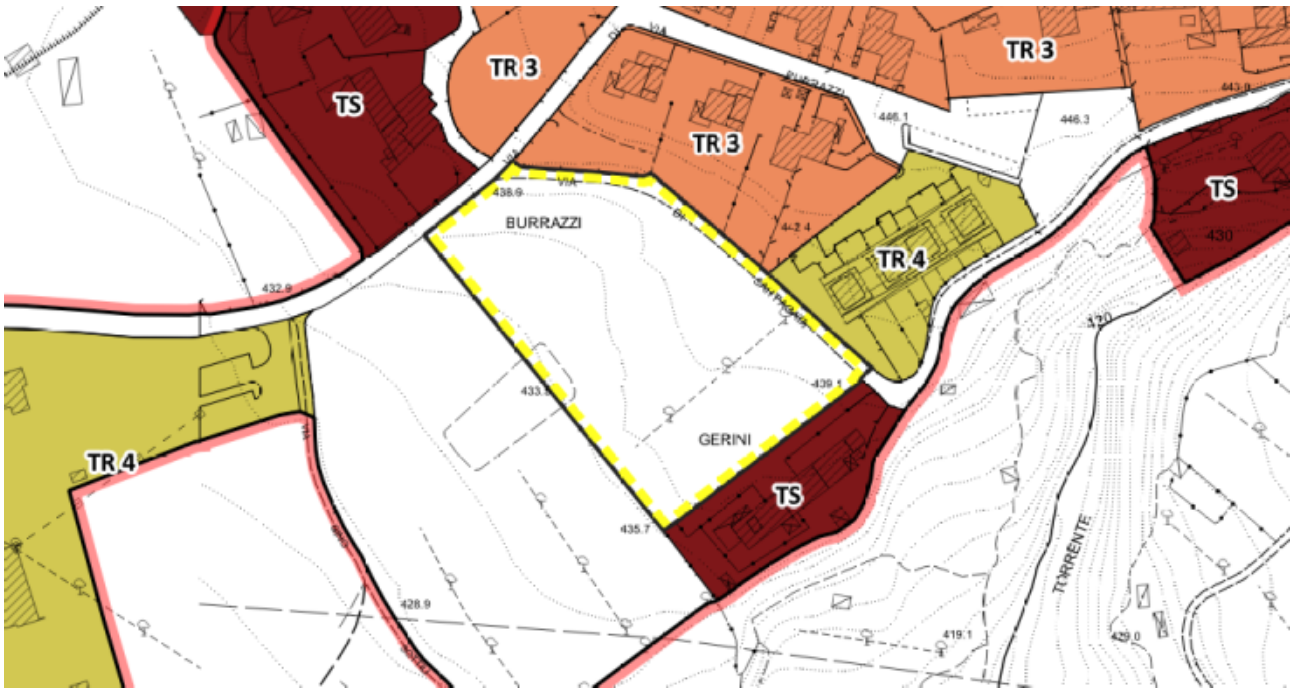
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale



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.

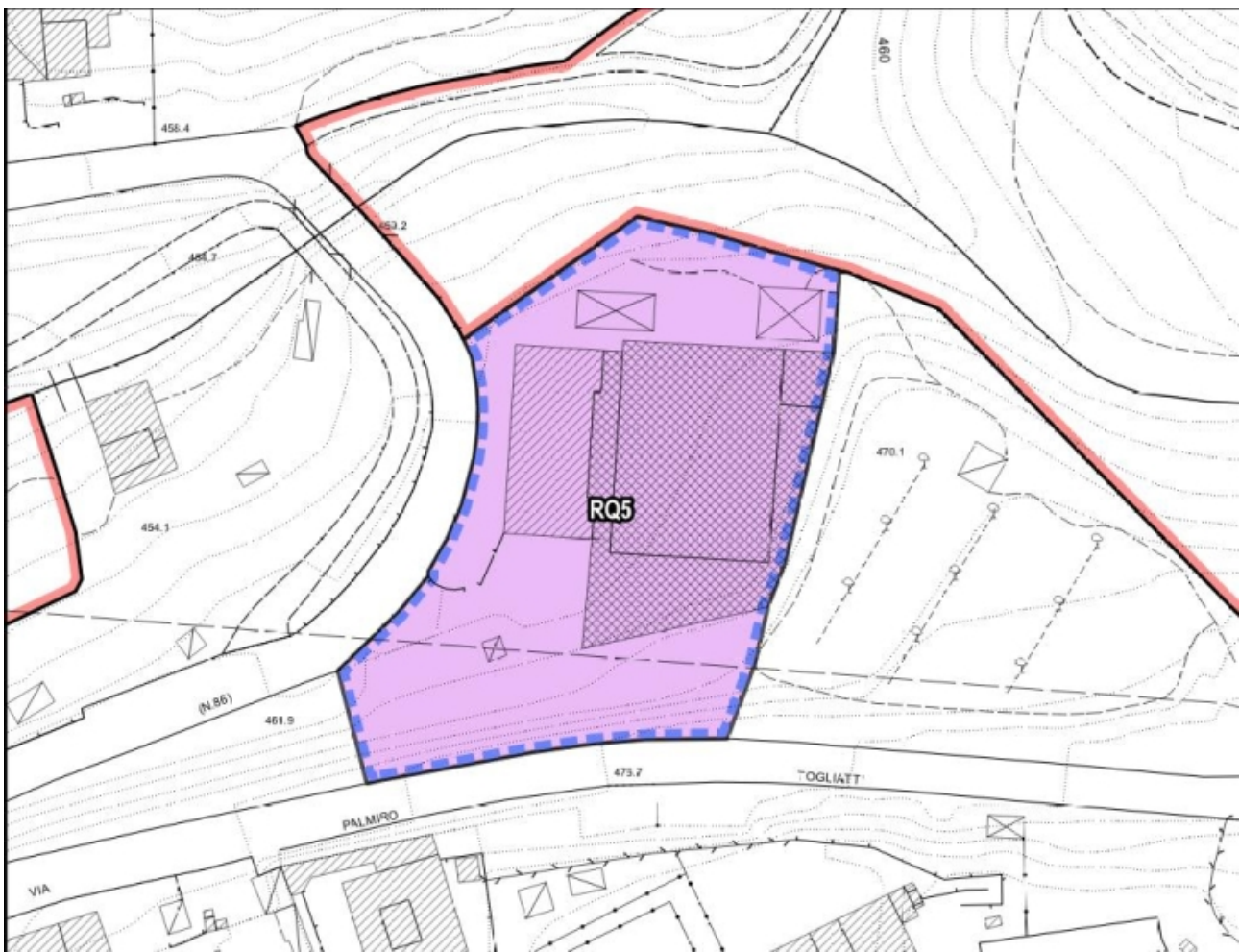
**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

UTOE 2

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 5 Loc. Pietrapiana – S.P. 86 di Donnini



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.411 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	
---	--



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

**STRUMENTO
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, al fine del recupero in loco dei fabbricati esistenti;
- b) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
- c) 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, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

**DESCRIZIONE E
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo della località Pietrapiana.

L'intervento prevede il mantenimento dei fabbricati residenziale esistente all'interno del comparto, e la demolizione e ricostruzione dei fabbricati attualmente esistenti a destinazione produttiva-artigianale interne al comparto, con cambio di destinazione d'uso verso residenziale, con S.E. massima pari all'esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..

In alternativa è ammesso il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente attualmente a destinazione produttiva-artigianale) tramite la demolizione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva-artigianale interne al comparto. Tali fabbricati potranno essere ricostruire all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

**PRESCRIZIONI
PROGETTUALI**

È ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva-artigianale con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO. In tal caso, l'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

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

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

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

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

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

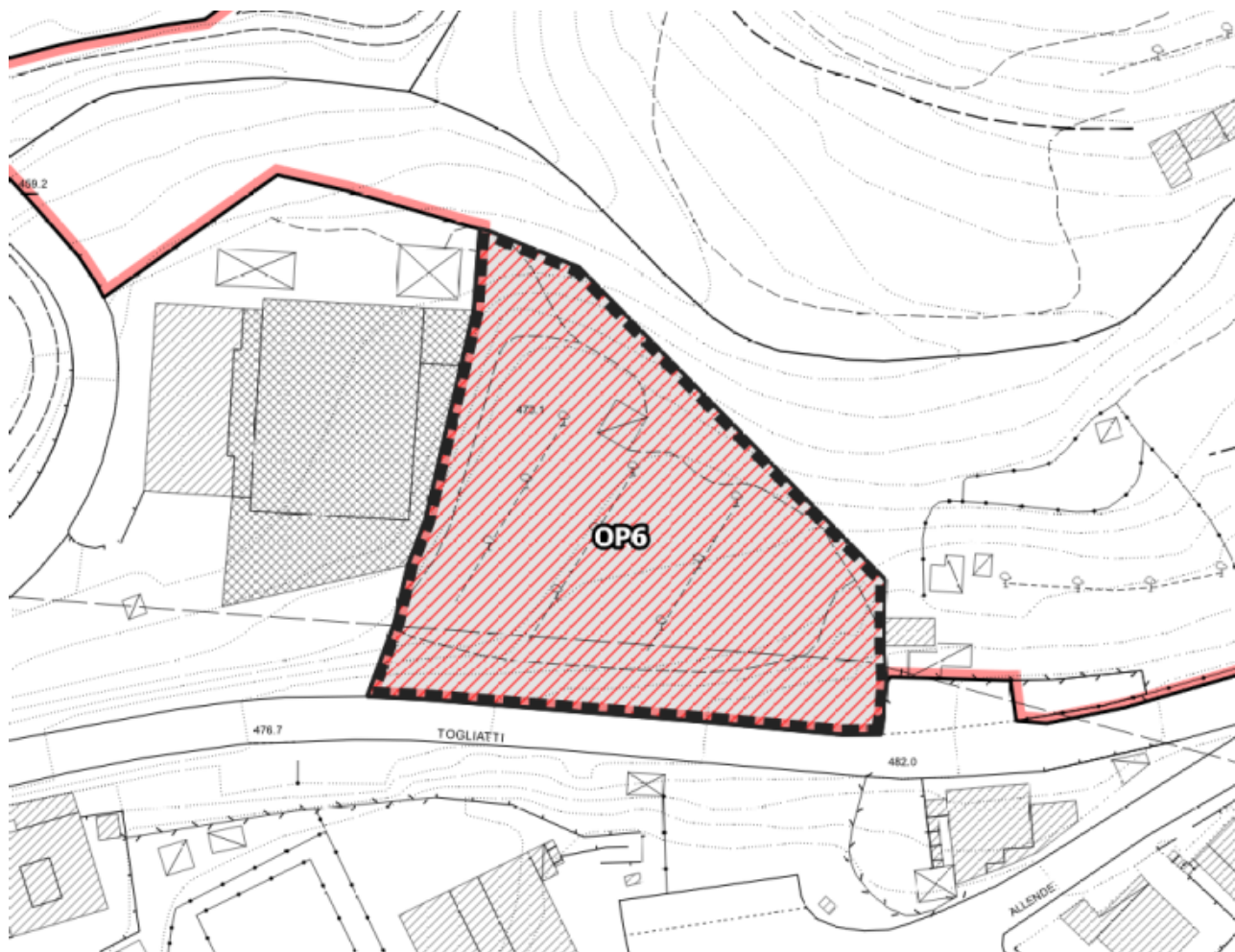
**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

UTOE 2

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

OP 6 Loc. Pietrapiana – S.P. 86 di Donnini



Scala 1:1.000

OPERE PUBBLICHE



PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO

3.000 mq da definirsi con approfondimenti in sede di Progetto di Opera pubblica

Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021



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

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico a servizio della località.

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.

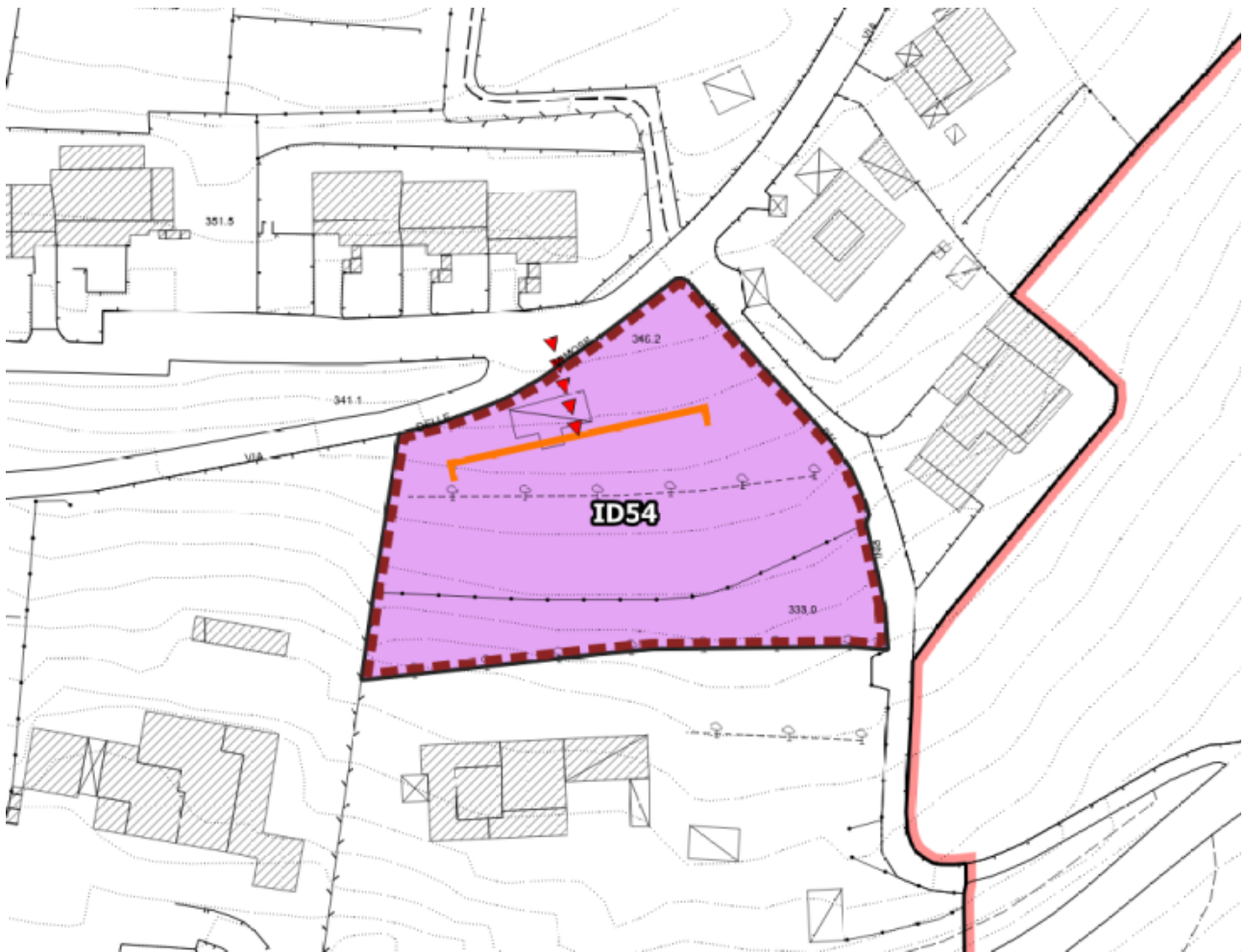
PRESCRIZIONI PIT-PPR Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

Loc. Cancelli – Poggio ai Giubbiani

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

ID 54 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.617 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
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 del tessuto insediativo di Poggio ai Giubbiani.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

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.

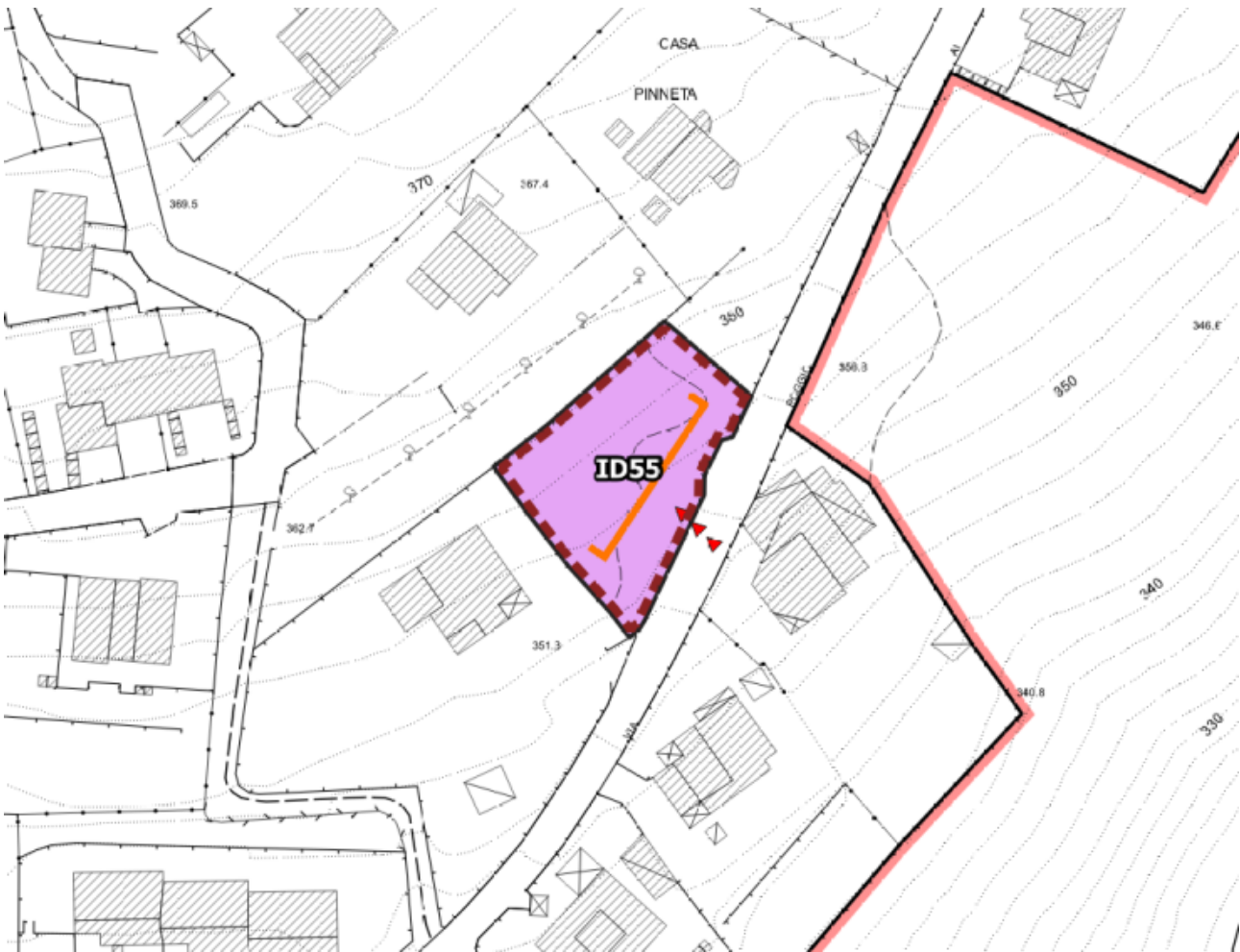
INDICAZIONI PROGETTUALI L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

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

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

ID 55 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI


SF – SUPERFICIE FONDIARIA	757 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

 Area accentrato edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti

 Accessi carrabili e/o pedonali

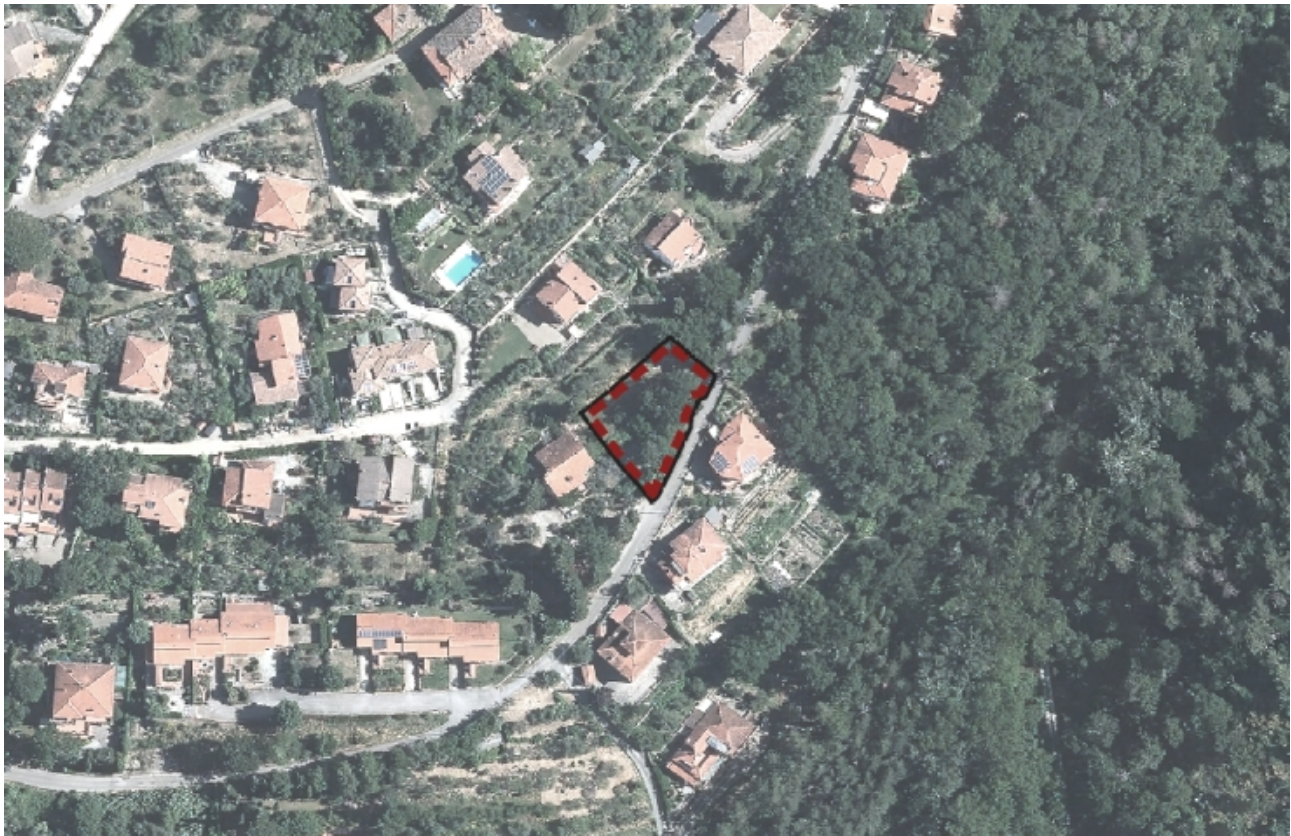


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

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 del tessuto insediativo di Poggio ai Giubbiani.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

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.

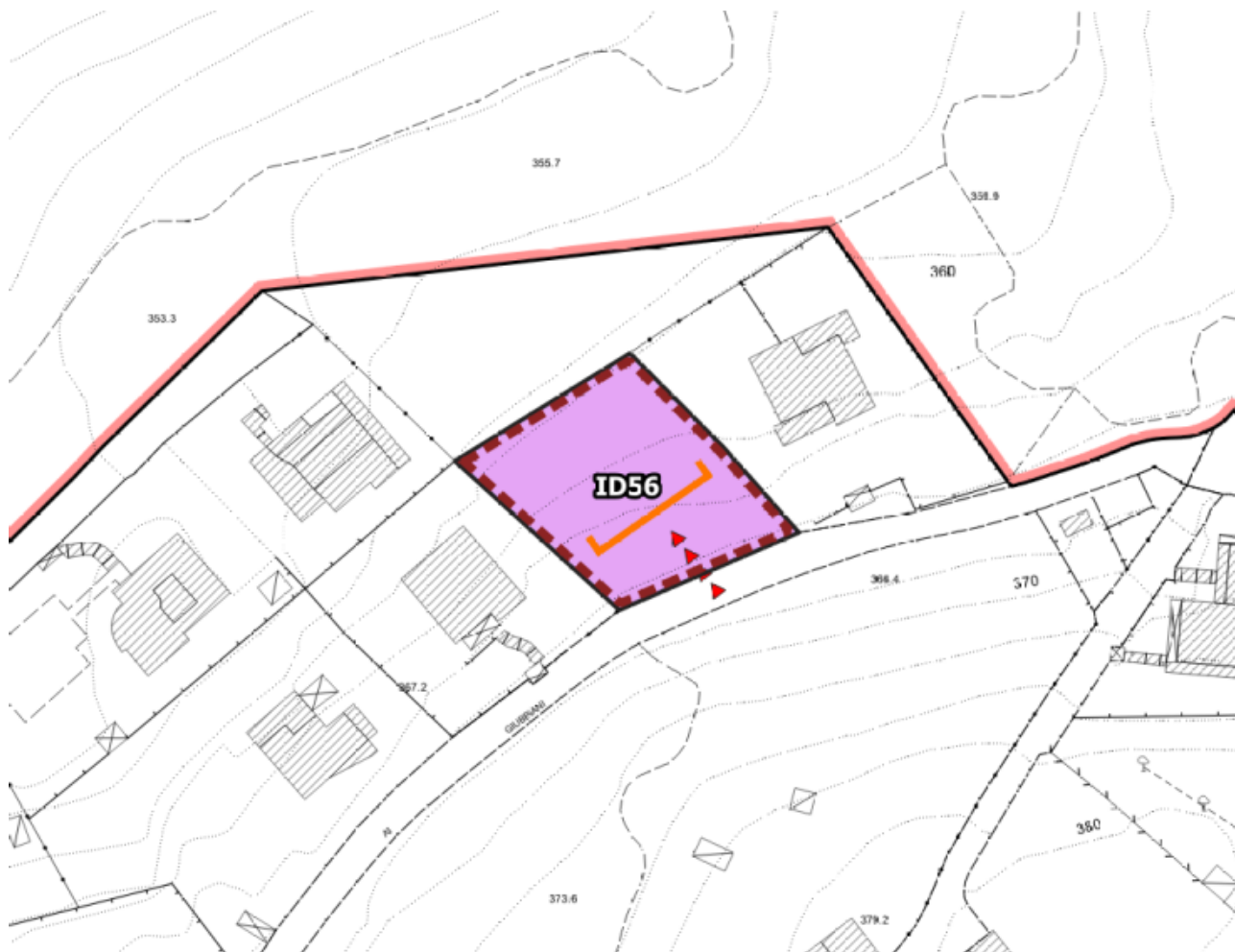
INDICAZIONI PROGETTUALI L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

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

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

ID 56 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	853 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
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 del tessuto insediativo di Poggio ai Giubbiani.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

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.
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*.

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

ID 57 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	880 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
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: Geoscopia 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 del tessuto insediativo di Poggio ai Giubbiani.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

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.
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*.




UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

AT 5 Loc. Cancelli – Via 8 Settembre



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	9.041 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.075 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.035 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	750 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)





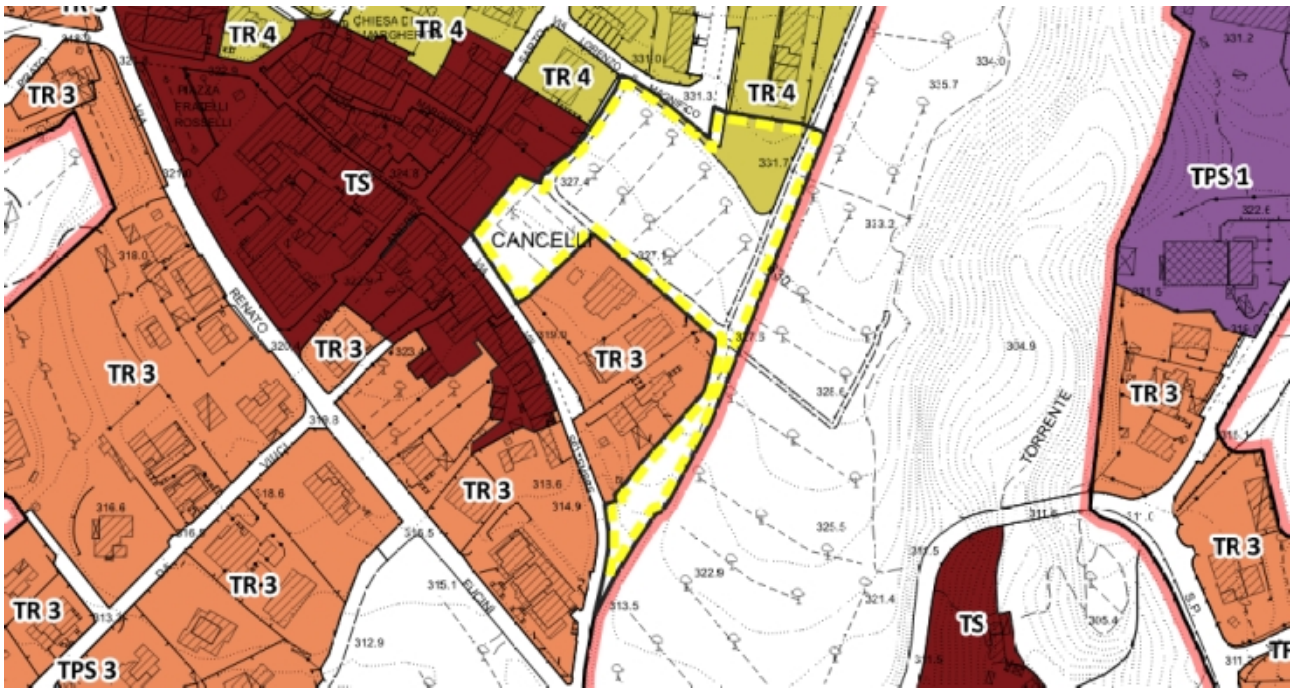
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Muro in pietra da tutelare



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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 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 est della località Cancelli, assieme alla realizzazione di nuova viabilità finalizzata al riammagliamento dei collegamenti nella zona.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 1.035 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

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 assieme alle aree pubbliche di progetto.

Dovrà essere tutelato il margine sud-est dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord-ovest con il tessuto insediativo esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigino 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 di progetto.

Dovranno essere tutelato il **muro in pietra esistente** nella parte ovest del comparto, a contatto con il tessuto storico della località.

**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:

- 750 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- nuova viabilità di collegamento tra Via Lorenzo il Magnifico e Via 8 Settembre, 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*.

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

AT 6 Loc. Cancelli – S.P. 17 Alto Valdarno



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.780 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	6.780 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	805 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE

 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	800 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	200 mq (minimo)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)







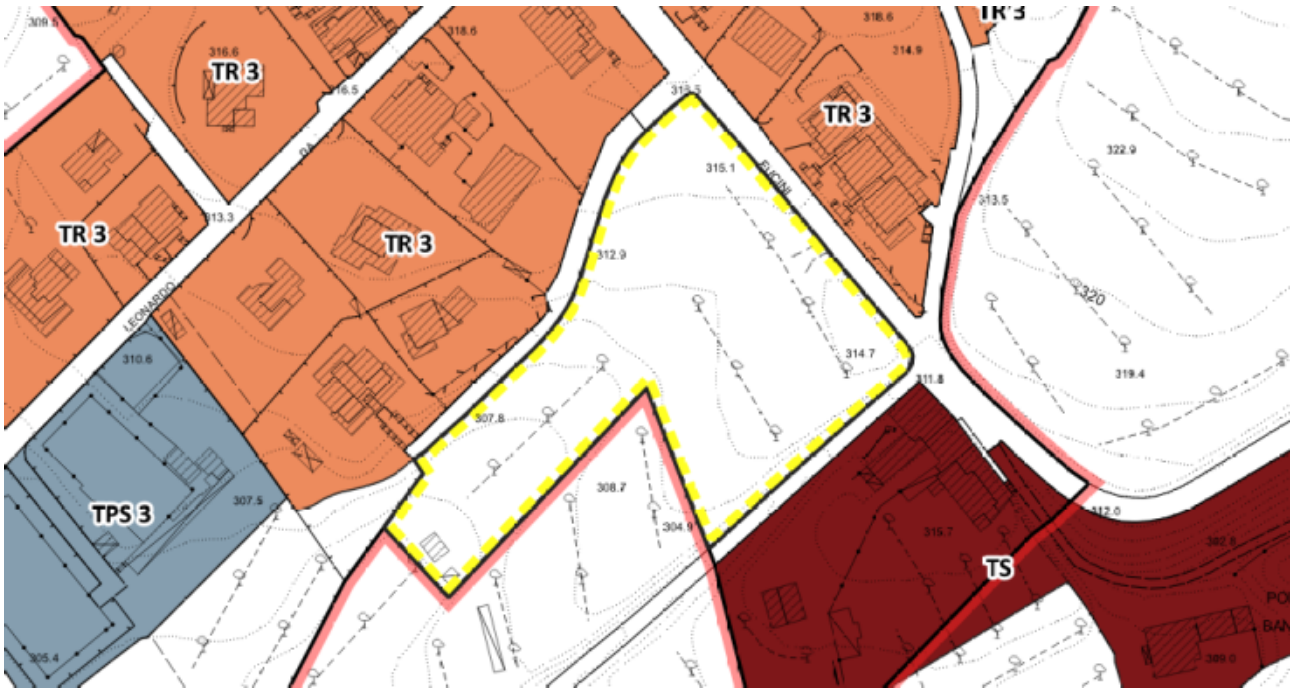
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrato edificato		Allineamento fronti
	Verde privato (Vpr)		Accessi carrabili e/o pedonali
			Corridoio visivo
			Percorso ciclo-pedonale



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 sud della località Cancelli.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 805 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentrato edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano assieme alle aree pubbliche di progetto.

Dovrà essere tutelato il margine sud-est dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato (Vpr)**, al fine di compattare l'edificato nell'area nord-ovest con il tessuto insediativo esistente, 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

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea con il tessuto

PROGETTUALI 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.

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.
- 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.

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.

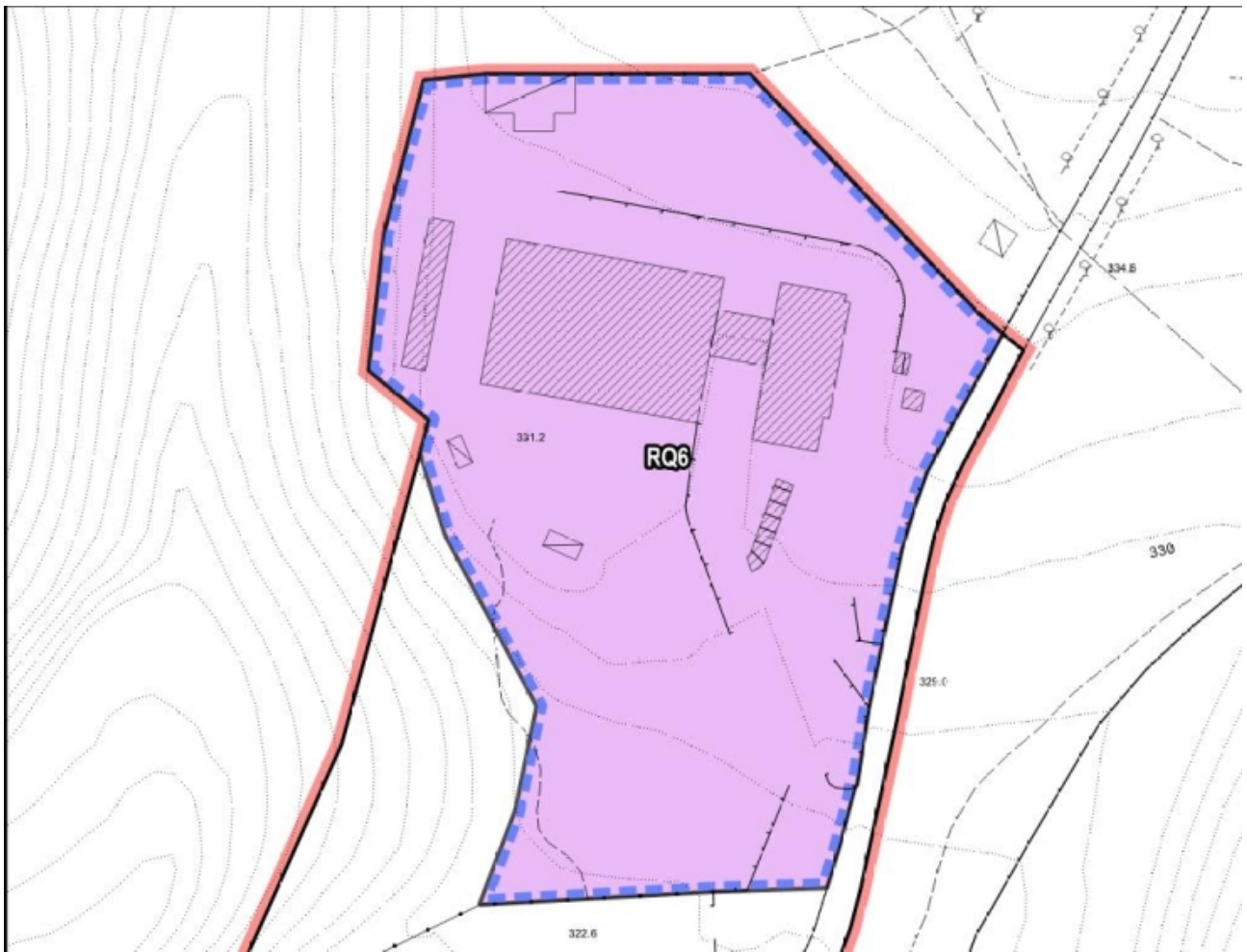
L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

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

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 6 Loc. Poggio ai Giubbiani



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	6.862 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	
---	--



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 attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero dei fabbricati in loco o al recupero del credito edilizio dell'area.

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

L'intervento prevede il mantenimento del fabbricato residenziale esistente all'interno del comparto, e la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva-artigianale interne al comparto, con cambio di destinazione d'uso verso residenziale, con S.E. massima pari all'esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..

In alternativa è ammesso il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati) tramite la demolizione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva-artigianale interne al comparto. Tali fabbricati potranno essere ricostruire all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Nel caso di recupero del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO, l'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

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

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA) Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati 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:

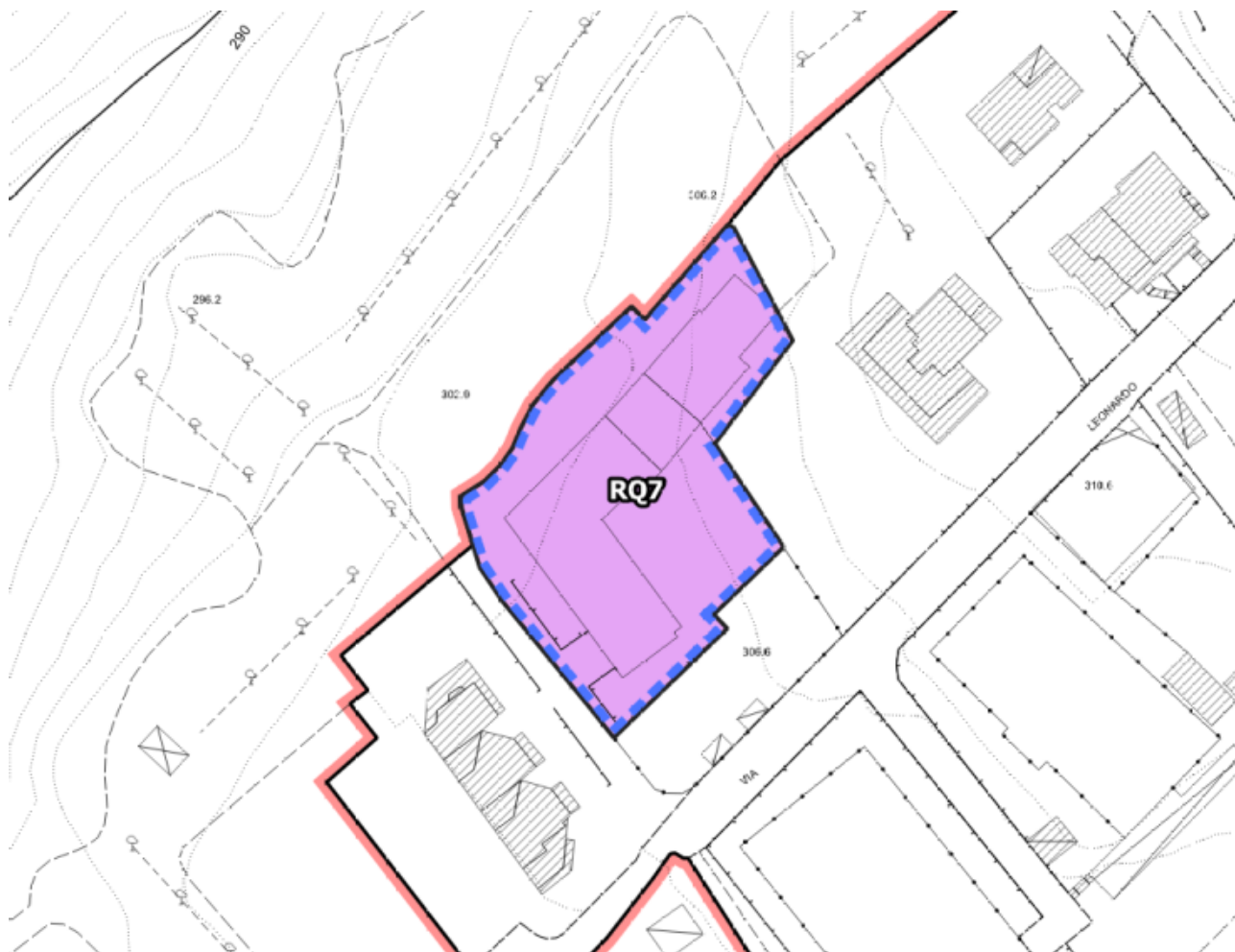
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Gli interventi edilizi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente a ovest del comparto, 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.

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 7 Loc. Cancelli – Via Leonardo da Vinci



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.728 mq
CREDITO EDILIZIO	Pari alla S.E. esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI


 Area accentrato edificato	
---	--



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

**STRUMENTO
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) recupero edilizio dei fabbricati esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, in relazione ai fabbricati attualmente esistenti;
- b) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
- c) 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, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

**DESCRIZIONE E
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area posta in località Cancelli.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati) tramite la demolizione dei fabbricati esistenti interne al comparto. Tali fabbricati potranno essere ricostruire all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

La S.E. potrà essere ricostruita in loco attraverso apposito Piano di Recupero (P.d.R.), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, con una riduzione del 30% della SE recuperata, a destinazione residenziale e con altezza del fronte (HF) massima pari a 6,5 ml.

È inoltre ammesso il recupero edilizio dei fabbricati esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, relativi alla volumetria attualmente esistente all'entrata in vigore del P.O.

**PRESCRIZIONI
PROGETTUALI**

L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

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

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

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

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

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

Loc. Montanino

UTOE 3

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

ID 12 Loc. Montanino – Via Arturo Toscanini




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI


SF – SUPERFICIE FONDIARIA	759 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

 Area accentrato edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti

 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 del tessuto insediativo, in località Montanino.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 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.
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:

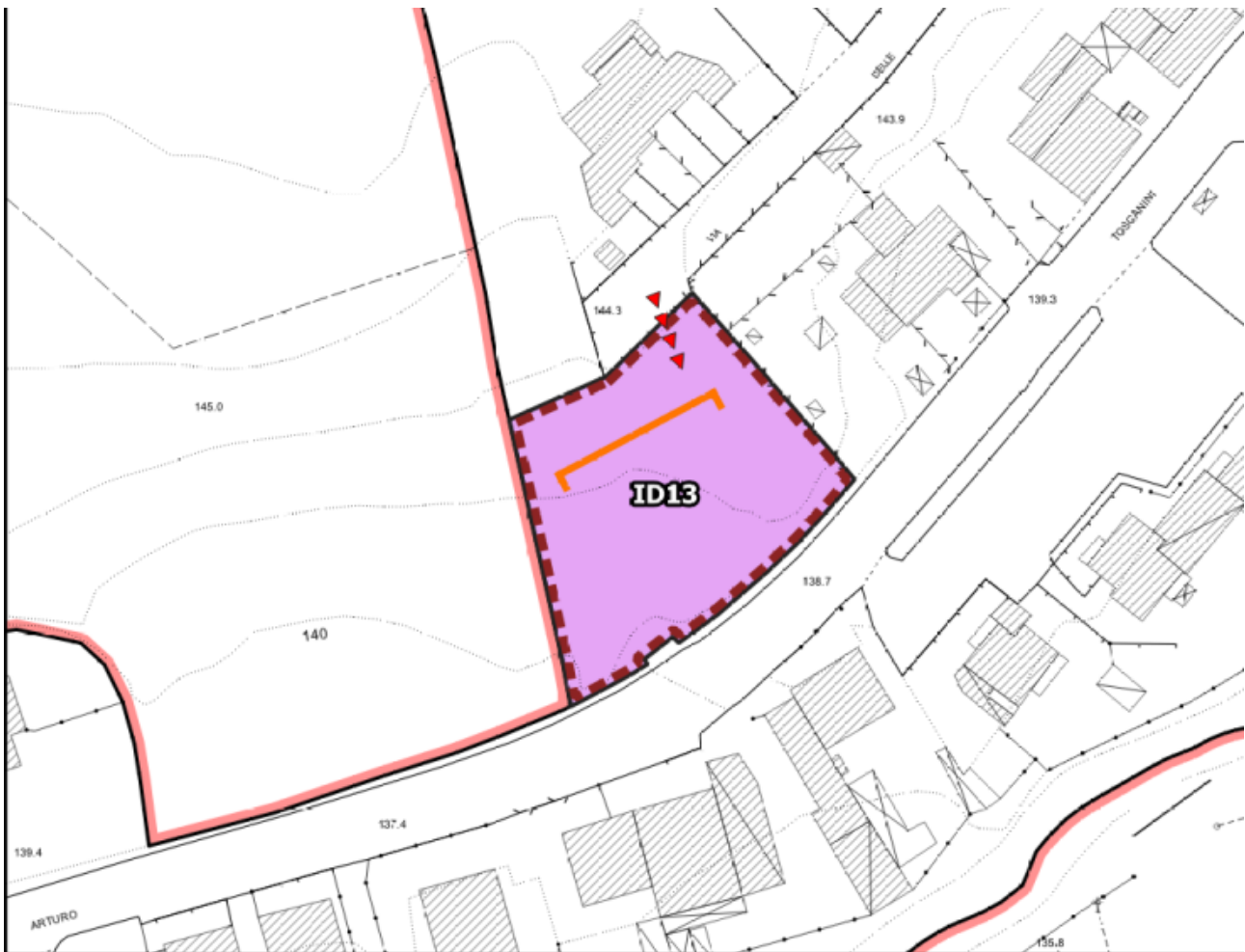
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva e vegetazione ripariale presente a sud del comparto, 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.

UTOE 3

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

ID 13 Loc. Montanino – Via Arturo Toscanini




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.451 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

 Area accentrato edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti


 Accessi carrabili e/o pedonali



Foto aerea anno 2016 (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 del tessuto insediativo, in località Montanino.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 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.
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*.

UTOE 3

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

ID 16 Loc. Ponte Olivo



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.330 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	500 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttiva – Artigianale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI






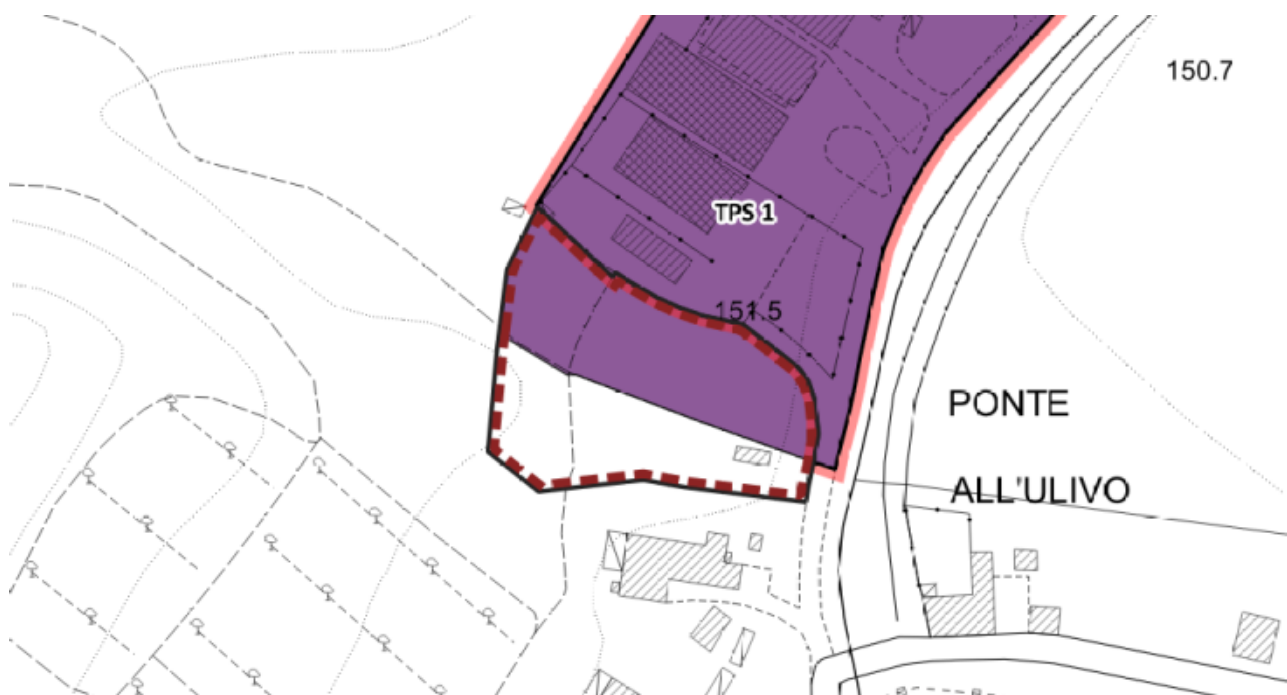
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Visuali verso il tessuto storico



Foto aerea anno 2016 (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.

L'intervento rientra nei casi di esclusione dalla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25, c.2 let. c.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato all'ampliamento delle attività produttive esistenti di Montanino, in località Ponte Olivo.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale, in ampliamento alle attività esistenti, di dimensioni massime pari a 500 mq di SE, 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 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 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 in prossimità della viabilità esistente al fine di evitare eccessive alterazioni morfologiche dei terreni.

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

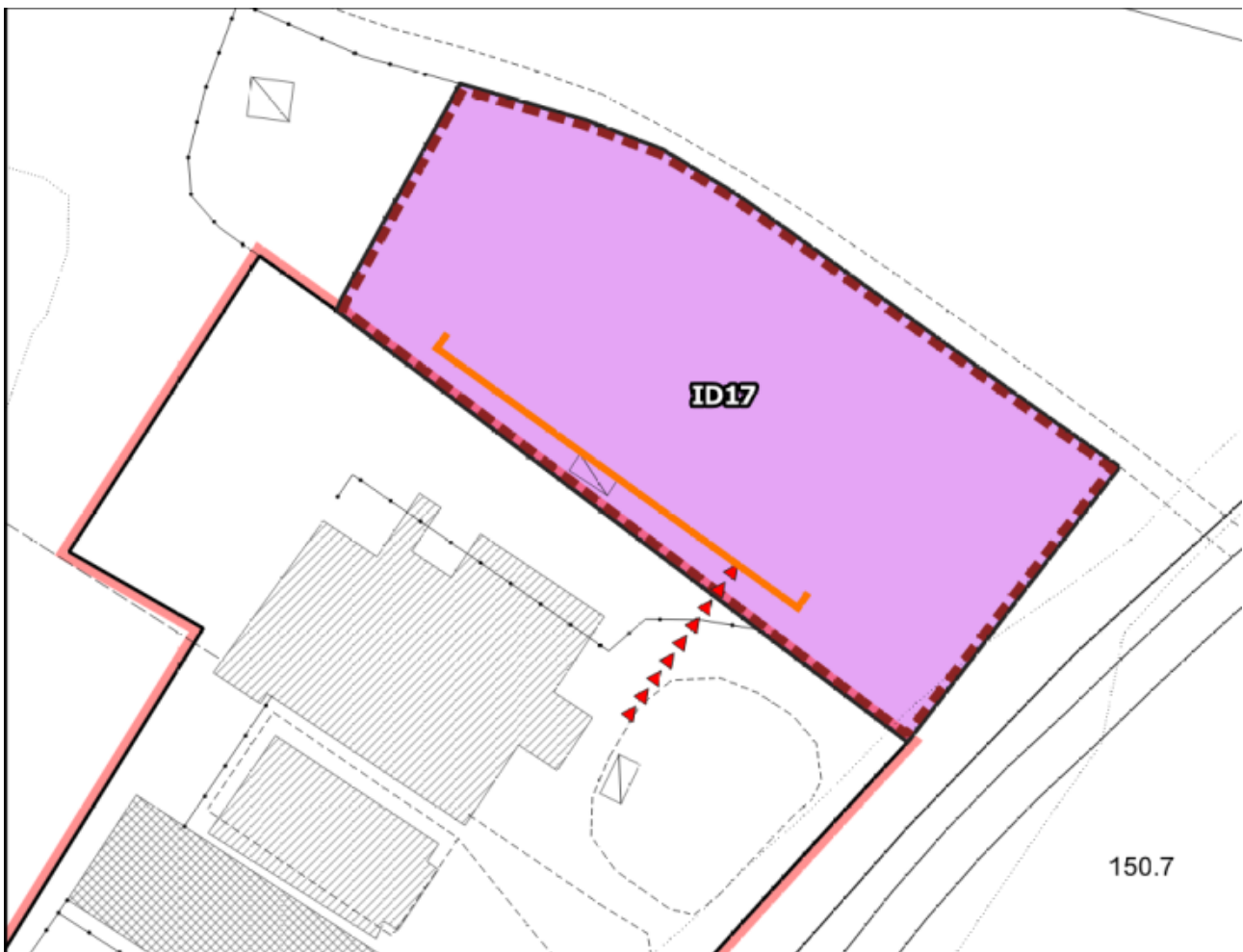
Dovranno essere tutelati i **corridoi visivi** esistenti mantenendo opportuni varchi inedificati per la tutela delle visuali verso il territorio rurale e le balze.

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

UTOE 3

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

ID 17 Loc. Ponte Olivo



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

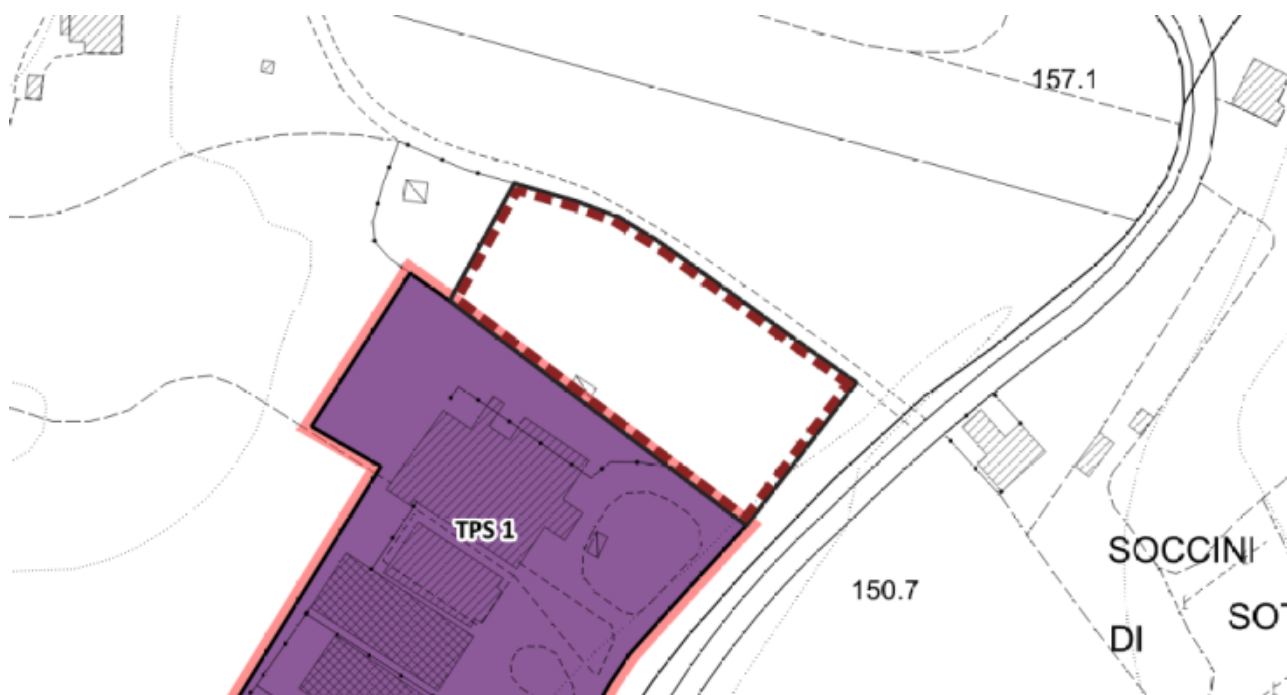
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.560 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	800 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttiva – Artigianale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

 Area accentrato edificato	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
	 Allineamento fronti
	 Accessi carrabili e/o pedonali



Foto aerea anno 2016 (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.

L'intervento rientra nei casi di esclusione dalla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25, c.2 let. c.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato all'ampliamento delle attività produttive esistenti di Montanino, in località Ponte Olivo.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale, in ampliamento alle attività esistenti, di dimensioni massime pari a 800 mq di SE, 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 accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire dal piazzale dell'attività 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 in prossimità del piazzale dell'attività esistente.

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


UTOE 3

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 8 Loc. Montanino – Via Giovanni Amendola Montanino








Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.448 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.441 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	575 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	400 mq (minimo)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

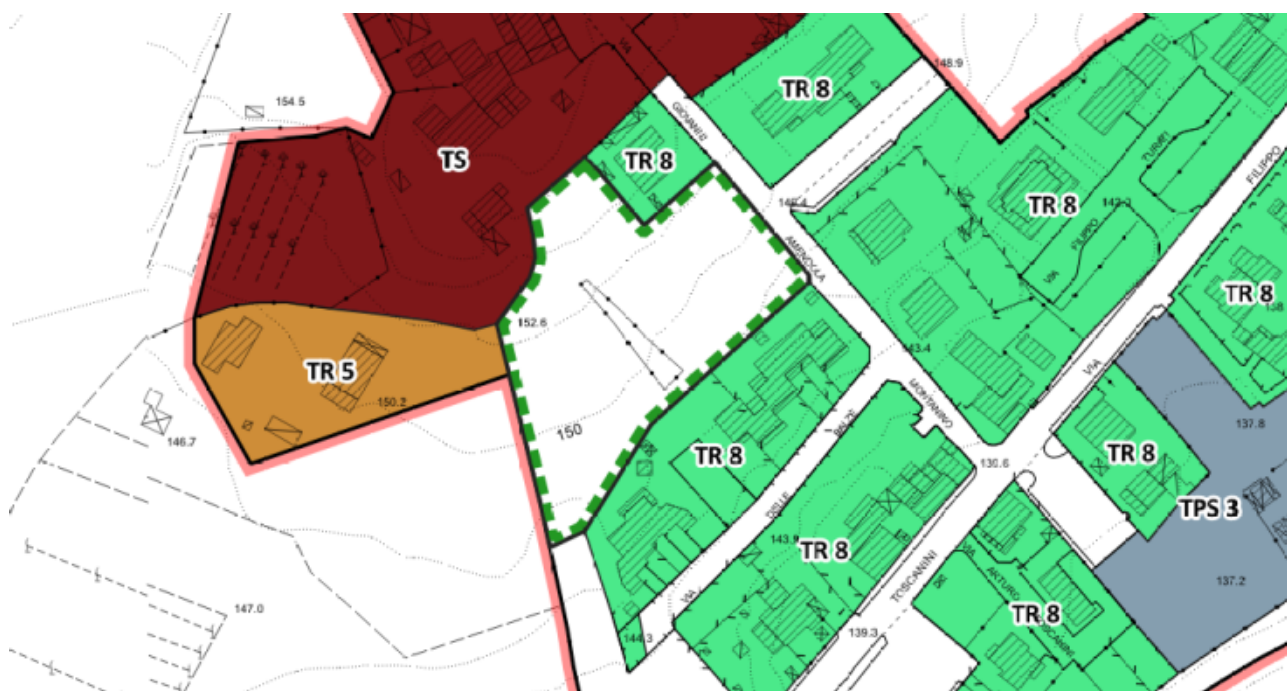
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo



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 attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano ovest della località Montanino.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 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 Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto a nord del comparto. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopraccitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

Dovrà essere tutelato il margine sud-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 garantire la tutela delle **visuali** verso il territorio aperto.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente e/o dal parcheggio pubblico di previsione.

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** 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:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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, e integrato con opere verdi che consentano il loro corretto inserimento nel contesto.

**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:

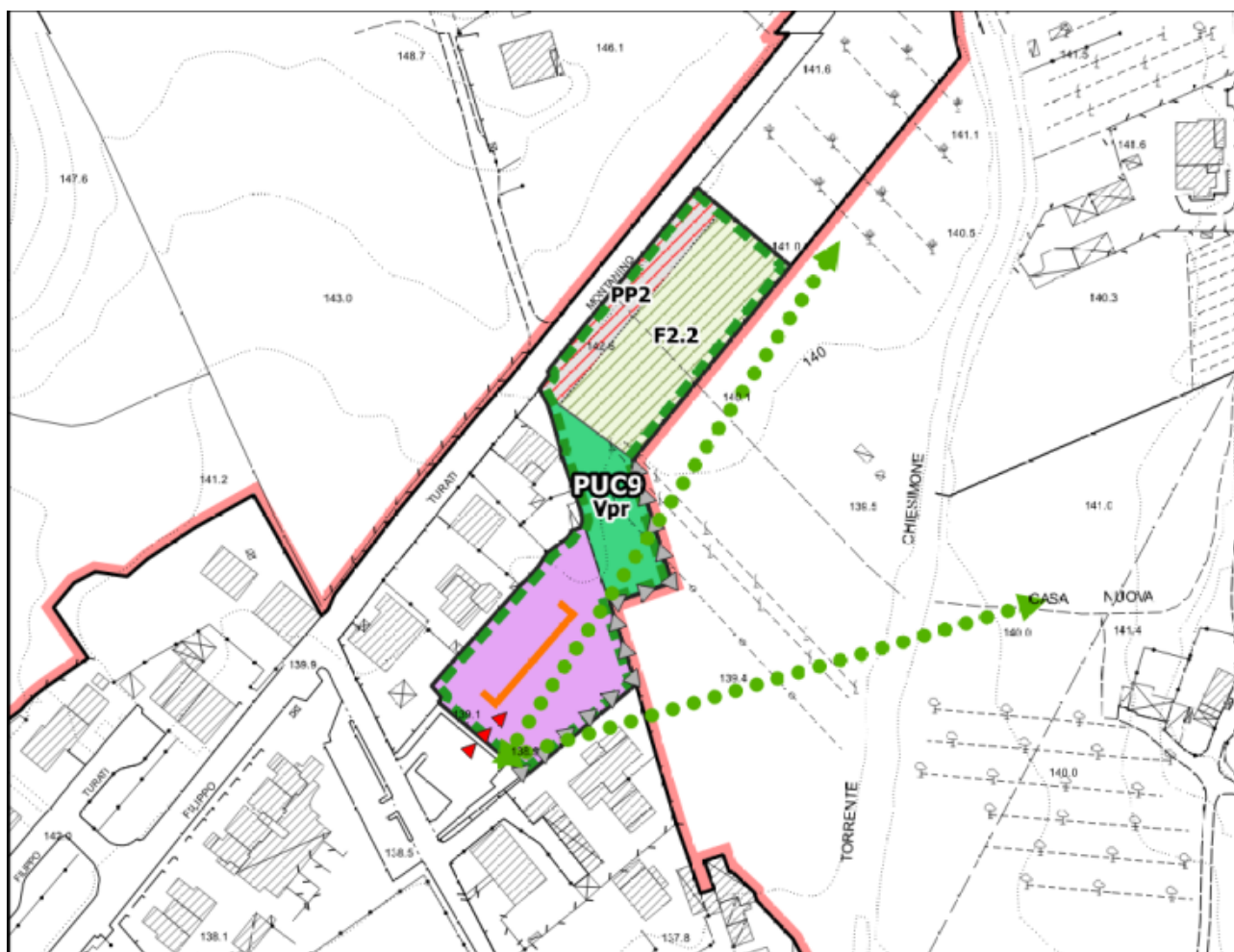
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.
Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva presente a ovest del comparto, 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.

UTOE 3



Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 9 Loc. Montanino – Via Filippo Turati Montanino



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.225 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.020 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	575 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	400 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)







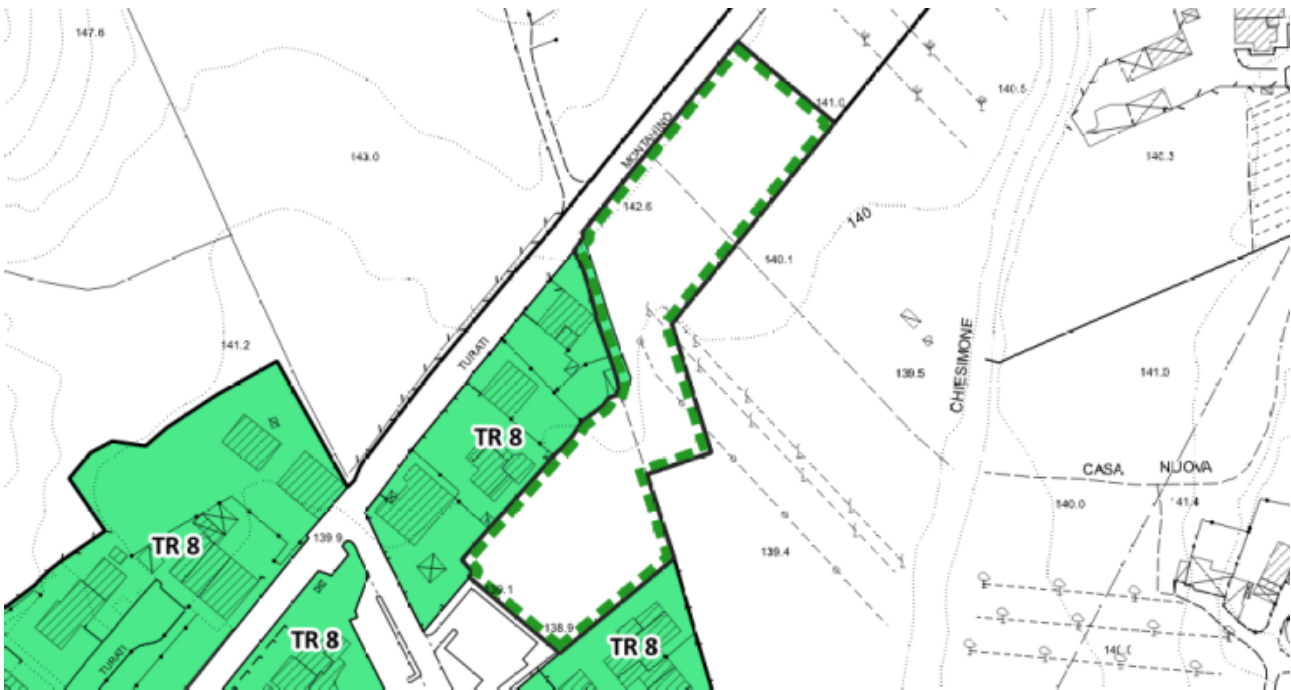
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 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 del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano est della località Montanino.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 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 nell'apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

Dovrà essere tutelato il margine est dell'intervento, corrispondenti all'area **Verde Privato** (Vpr), 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 garantire la tutela delle **visuali** verso il territorio aperto e le balze.

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

viabilità esistente e/o dal parcheggio pubblico esistente.

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** 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:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio di previsione PP2 e il parcheggio esistente PP1 confinante con il comparto, da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A;
- realizzazione di punti di sosta verdi attrezzati e punti di belvedere verso le balze nell'area indicata come F2.2, da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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, e integrato con opere verdi che consentano il loro corretto inserimento nel contesto.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

Loc. San Clemente

UTOE 3

Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano

ID 58 Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI


SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.152 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	345 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

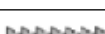
 Percorso ciclo-pedonale



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 del tessuto insediativo della località San Clemente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 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.

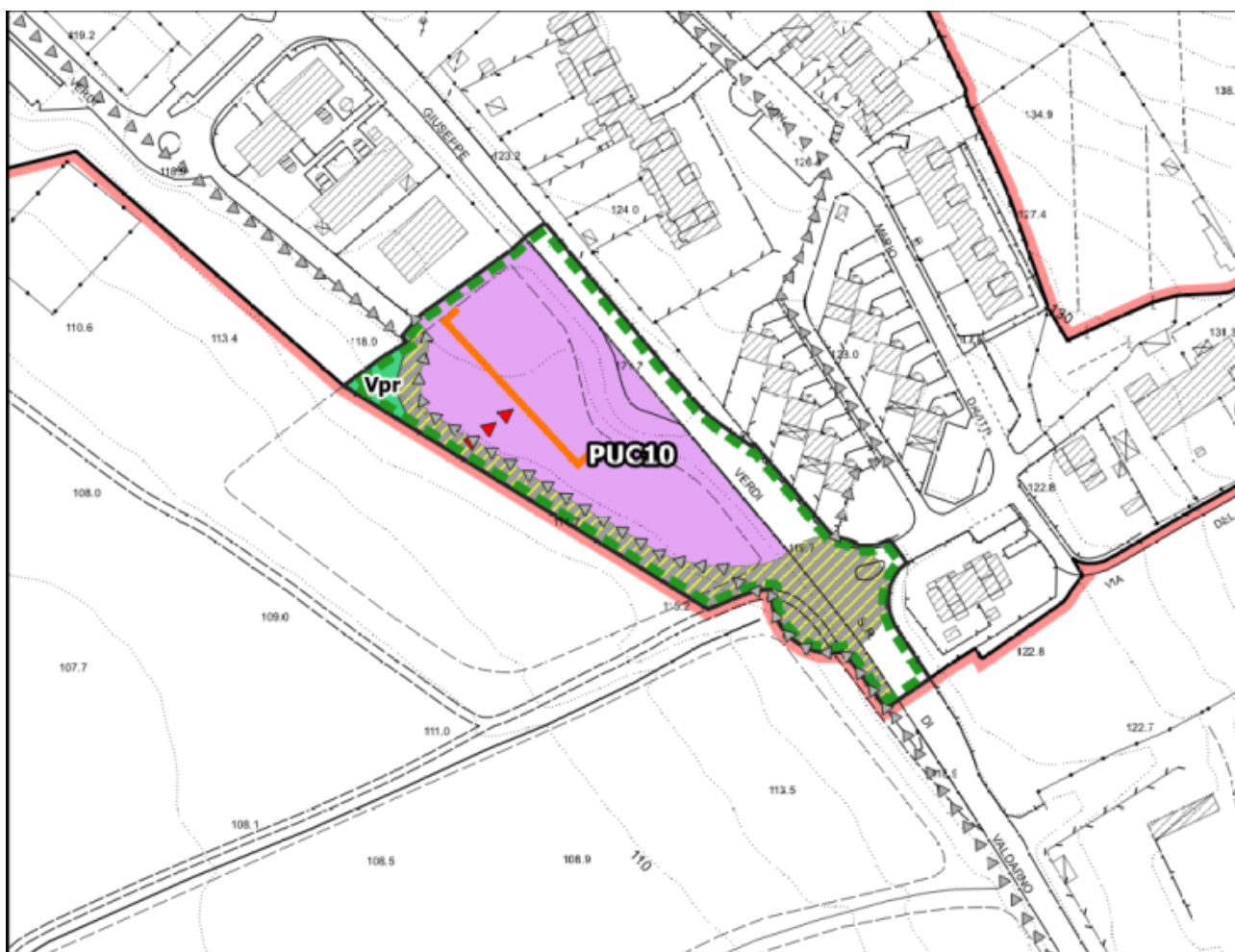
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

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


UTOE 3

Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 10 Loc. San Clemente – S.R.69



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.302 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.300 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	805 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare - Trifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

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
			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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano della località San Clemente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 805 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

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 di progetto.

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:

- realizzazione di rotatoria su S.R. 69, all'entrata est della località San Clemente, e completamento della viabilità esistente da raccordarsi con la rotatoria, secondo lo schema riportato nella scheda norma con annesso percorso ciclo-pedonale. 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.

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

Loc. Leccio


UTOE 3

Tav. 8 - Disciplina del territorio Urbano

PUC11 Loc. Leccio – Via Fratelli Bandiera



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.111 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA ¹	1.354 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	Da cedere alla P.A. e da quantificare in sede di convenzione

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.141bis

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)







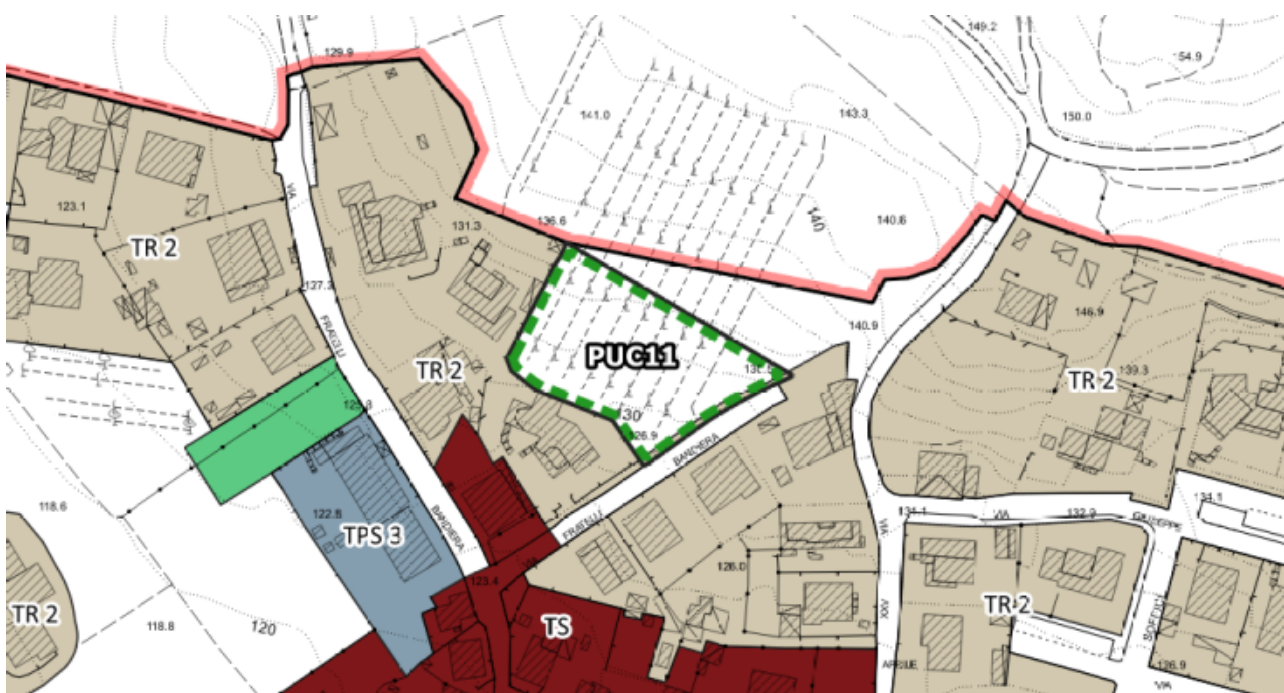
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano della località Leccio.

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 e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nell'apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano 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 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, prediligendo edifici a due piani al fine di ridurre l'occupazione di suolo.

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

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** verso il territorio rurale e verso il cantinone dalla viabilità esistente che si innesta su via Fratelli Bandiera.

OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti aree destinate a opere pubbliche o di interesse pubblico:

- area a parcheggio pubblico identificata con la sigla PP2 da approfondire e quantificare alla stipula della convenzione con la P.A.

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.

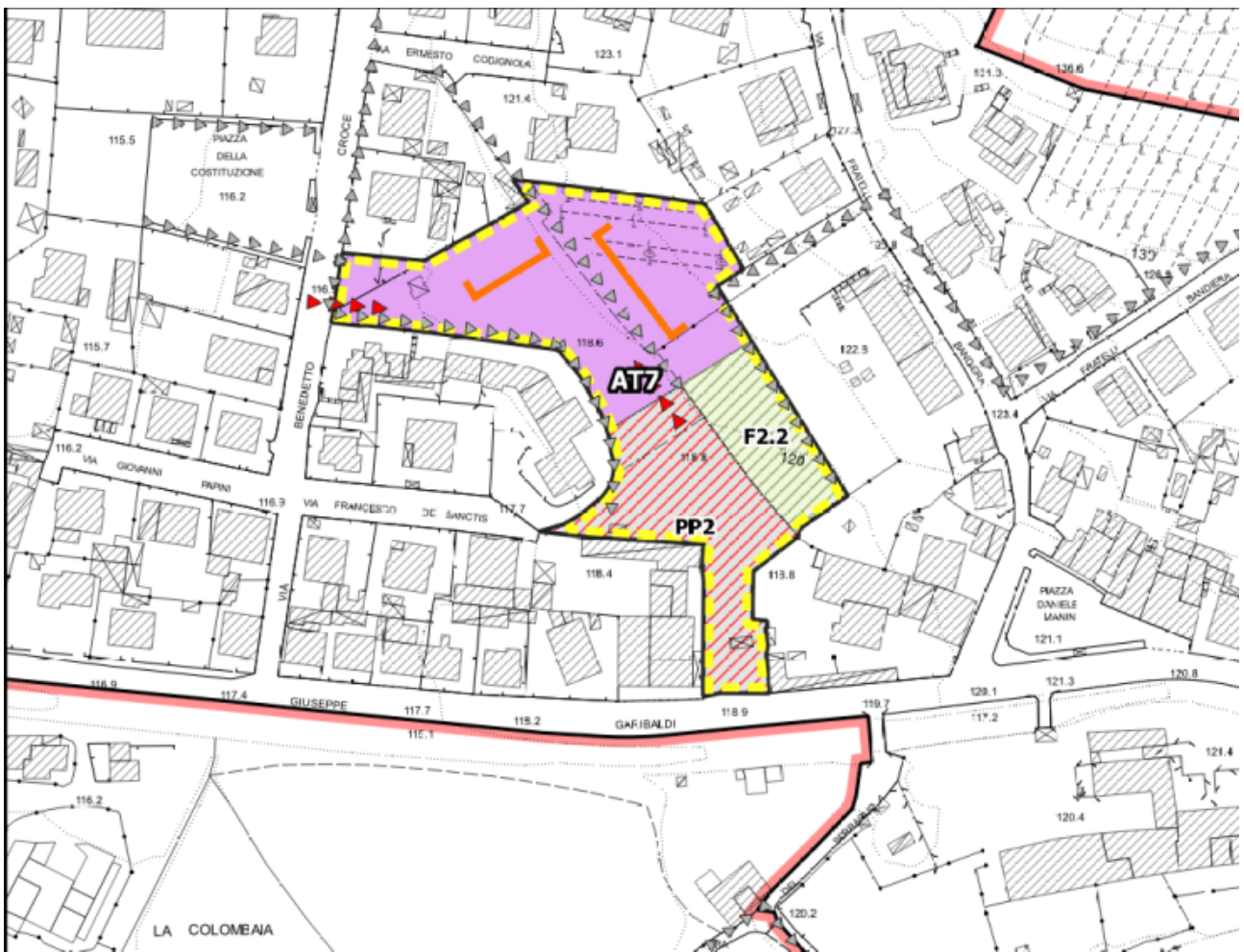
La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la cessione dell'area alla Pubblica Amministrazione, con le modalità previste all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

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



UTOE 3

Tav. 8 - Disciplina del territorio Urbano

AT 7 Loc. Leccio – Via Benedetto Croce



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.480 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.681 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.150 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	1.900 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

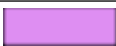



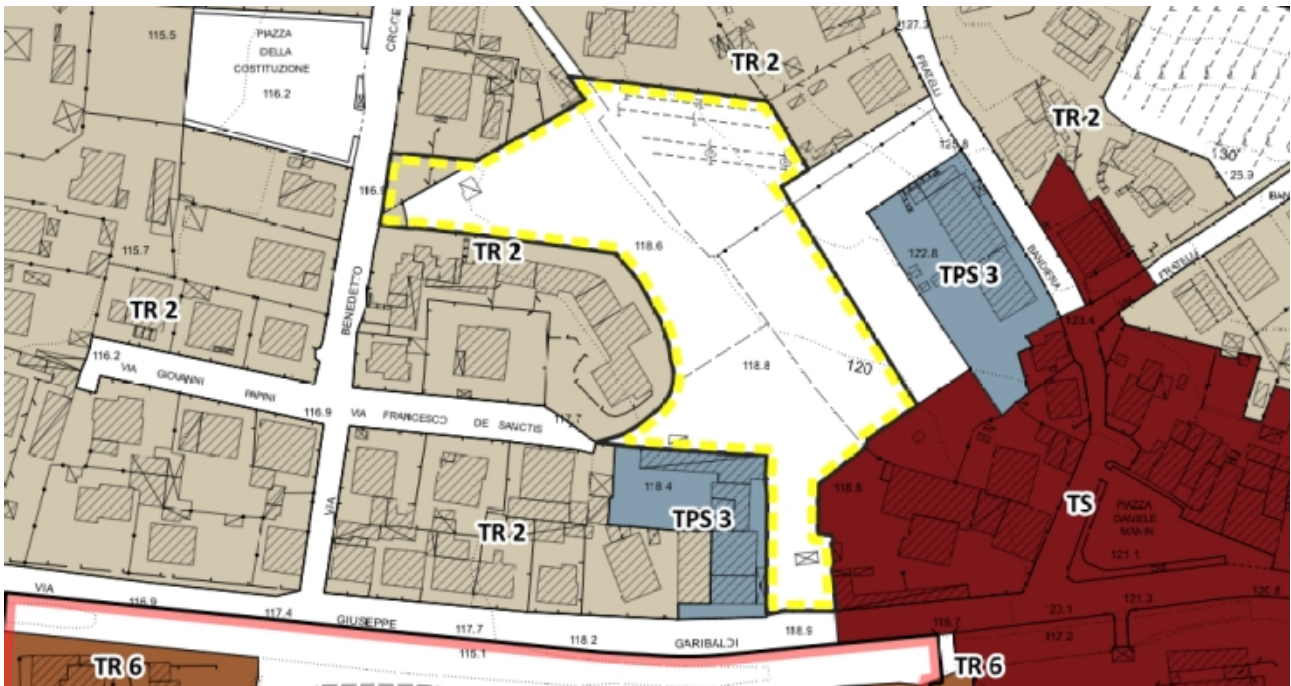
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrimento edificato	 Allineamento fronti
	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Percorso ciclo-pedonale



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 alla riqualificazione del tessuto insediativo di Leccio, dotando l'area centrale di nuove attrezzature a standard.

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 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

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 mantenendo i percorsi pedonali dell'area-

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.

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:

-
- 1.900 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
 - 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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.

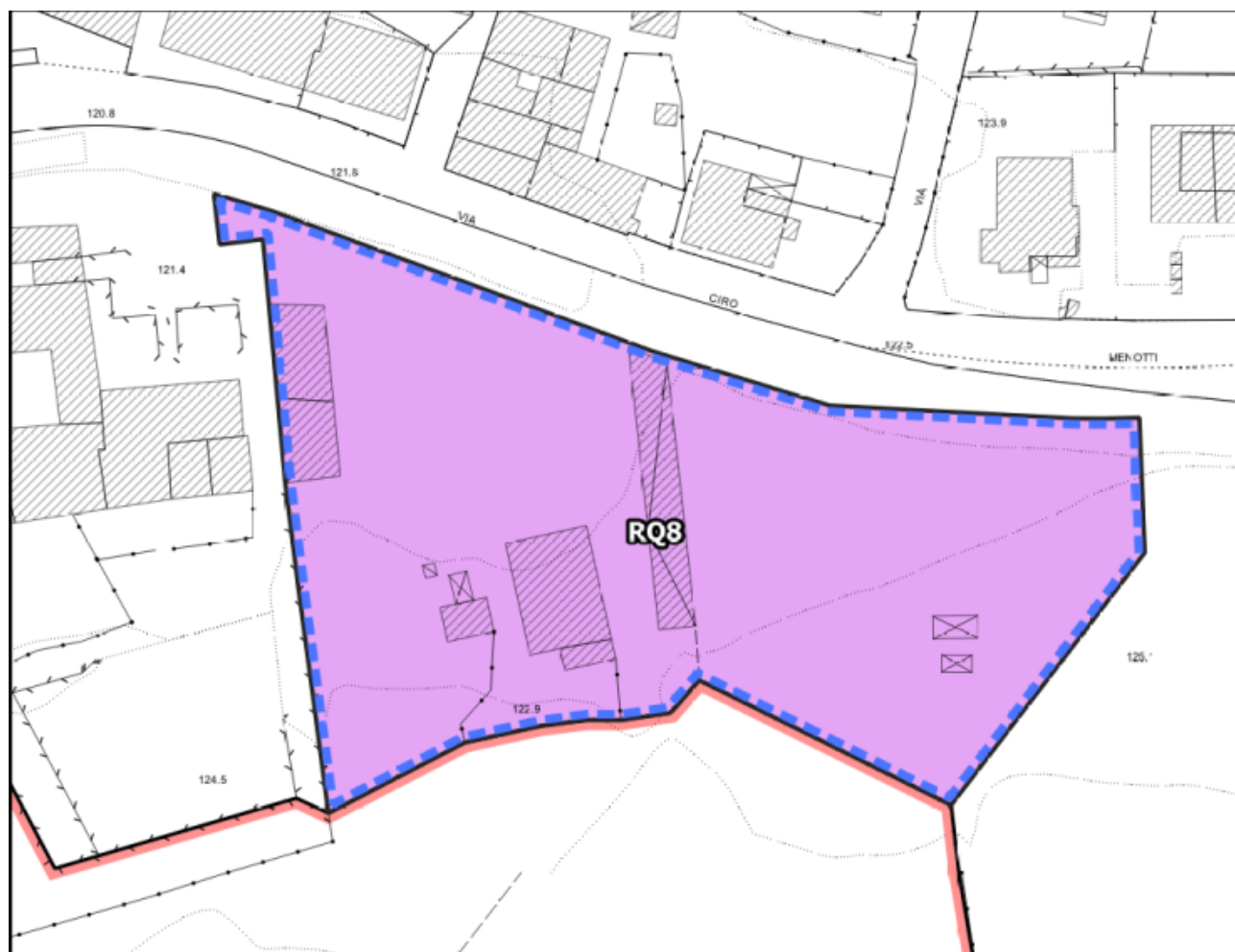
**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

UTOE 3

Tav. 8 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 8 Loc. Leccio – Via Ciro Menotti



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	6.167 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
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

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	
---	--



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

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. 65/2014, 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 e del margine urbano di Leccio.

L'intervento prevede la demolizione delle volumetrie esistenti e ricostruzione a parità di S.E., IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa a seguito della ricostruzione è monofamiliare e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto in adiacenza del comparto di recupero. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopraccitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto.

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

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



UTOE 3

Tav. 8 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 9 Loc. Leccio – Fattoria Il Serraglio



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	28.330 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	3.433 mq (recupero) – Turistico-ricettivo 500 mq – Servizi
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	<ul style="list-style-type: none"> • Pari all'esistente (recupero) • 30% (servizi)
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	<ul style="list-style-type: none"> • Pari all'esistente (recupero) • 3,5 ml (servizi)
DESTINAZIONE D'USO	Turistico-ricettivo alberghiero
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	1.900 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)


ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	
 Verde privato (Vpr)	



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - 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. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al recupero e riqualificazione del complesso Fattoria Il Serraglio, in loc. Leccio.

L'intervento prevede il recupero funzionale del complesso rurale, con cambio di destinazione d'uso verso turistico-ricettivo alberghiero. È ammesso il recupero delle volumetrie esistenti, a parità di S.E., di I.C. e di altezza del fronte (H.F.).

È altresì ammessa la realizzazione di 500 mq di S.E. per servizi connessi all'attività turistica alberghiera, da realizzarsi all'interno del comparto, con I.C. 30% e H.F. 3,5 ml.

**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:

- 1.900 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- realizzazione del passaggio carrabile che attraversa il Fosso di Leccio, finalizzato all'accesso al parcheggio pubblico di progetto da Via Giuseppe Garibaldi; la quantificazione effettiva dell'opera stradale 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 42.1.4 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.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

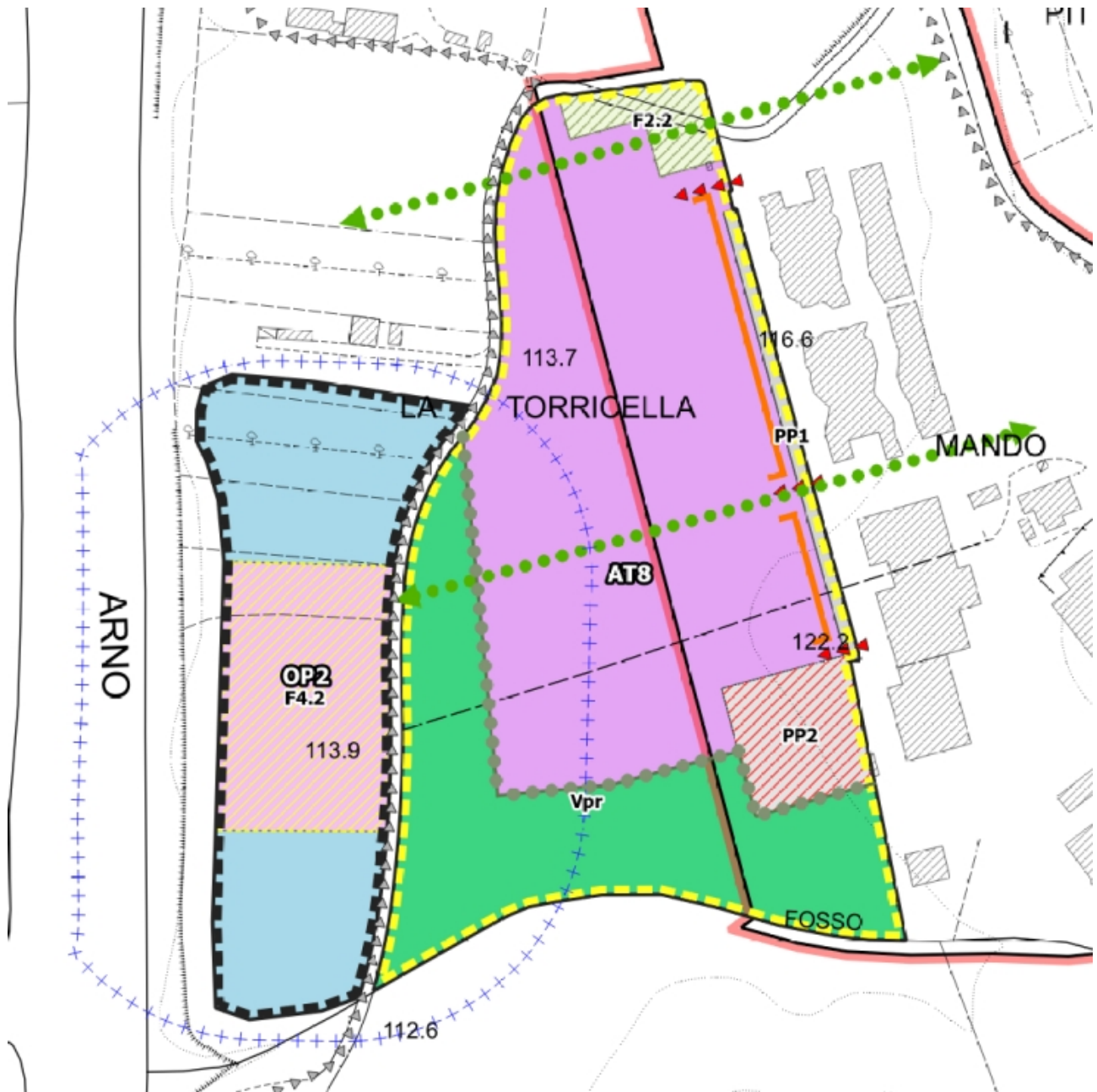
Loc. Ruota al Mandò

UTOE 3

Tav. 10 - Disciplina del territorio Urbano

AT 8 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant’Anna di Stazzema

OP 2 Loc. Ruota al Mandò – Nuovo IDL Torricella





Scala 1:3.000





AT8 – PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	67.233 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	18.000 mq
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	18.000 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	10,50 ML

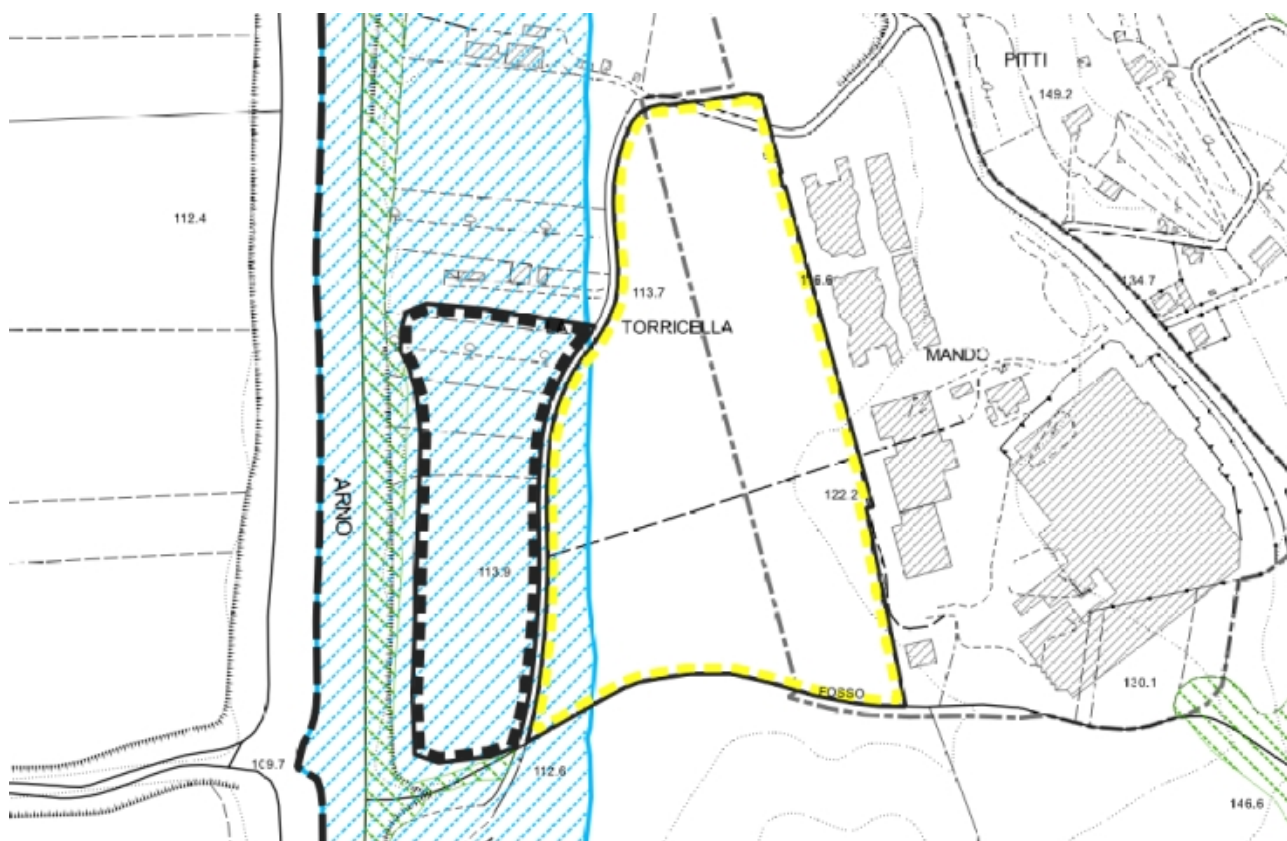
Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – Commerciale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	4.000 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	2.000 mq (minimo)
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

OP2 – OPERE PUBBLICHE	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	24.955 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
DESTINAZIONE D'USO	Impianto tecnologico – depuratore
Conferenza di copianificazione con verbale del 05.03.2020	

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
 Area accentrato edificato		 Allineamento fronti	
 Verde privato (Vpr)		 Accessi carrabili e/o pedonali	
 F4.2 – Area per impianto tecnologico		 Corridoio visivo	
 Area per volume di compenso		 Percorso ciclo-pedonale	
 Fascia di rispetto del depuratore		 Filare alberato	



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:5.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:5.000

AT8 – 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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento de 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 – commerciale di dimensioni massime pari a 18.000 mq di SE, SC pari a 18.000 mq e altezza del fronte massima pari a 10,50 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Non è ammessa l'edificazione all'interno dell'area vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c1, lett. c), D.Lgs. 42/2004.

La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente lungo Via Sant'Anna di Stazzema, nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato** poste al di fuori della fascia di rispetto del depuratore di previsione (**OP2**), secondo un disegno organico e unitario dell'intera area seguendo il modello APEA, così da compattare il tessuto produttivo, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale.

L'altezza dei nuovi edifici non dovrà superare lo skyline degli edifici esistenti posti lungo Via Sant'Anna di Stazzema.

Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il Fiume Arno. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali e anti-rumore, con funzione di mascheramento e di filtro tra l'area produttiva e l'ambito rurale.

Al fine di garantire la tutela dell'ambito ambientale-paesaggistico del Fiume Arno e del corso d'acqua posto a sud del comparto, dovrà essere mantenuta una apposita fascia di rispetto di inedificabilità, identificata con la sigla **Verde Privato (Vpr)**, verso questi due elementi naturali, 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.

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in linea e parallelo con la piattaforma produttiva-commerciale esistente, secondo un disegno organico dell'area, intervallando gli edifici con appositi spazi verdi permeabili e utilizzo di alberature con funzione di filtro ecologico, secondo i principi delle aree APEA.

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

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:

- 4.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- 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., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale.

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.

**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)

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.

OP2 – PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 05.03.2020.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo impianto tecnologico (depuratore) denominato IDL Torricella.

Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI L'individuazione dell'intervento dovrà essere coerente con le indicazioni di cui al comma 4 dell'art. 10 delle N.A. del PTCP della Provincia di Firenze, ed ai criteri di localizzazione e le direttive formulate al par. 2.1.5 del Titolo II dello Statuto del Territorio del medesimo PTCP.

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)

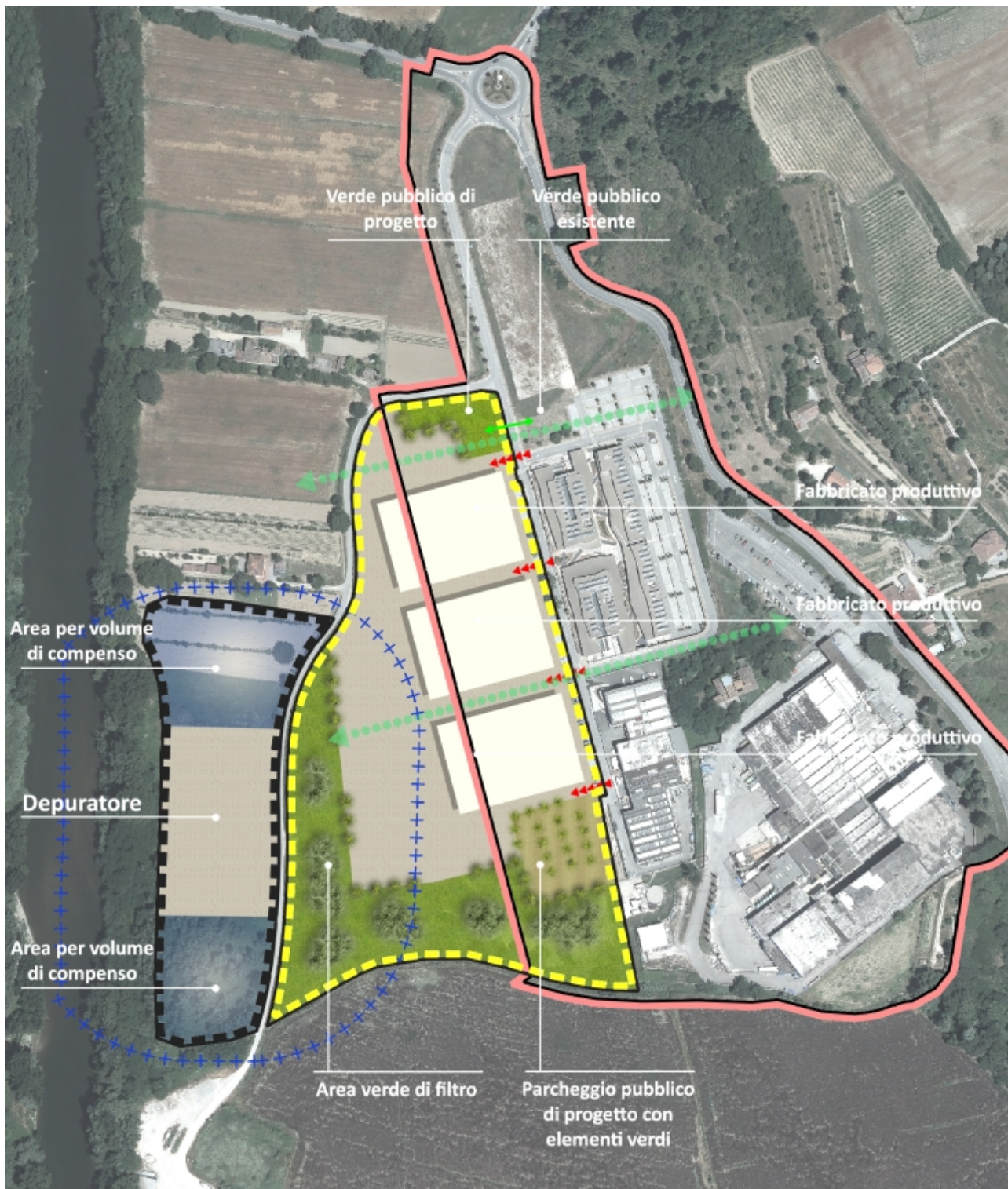
La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

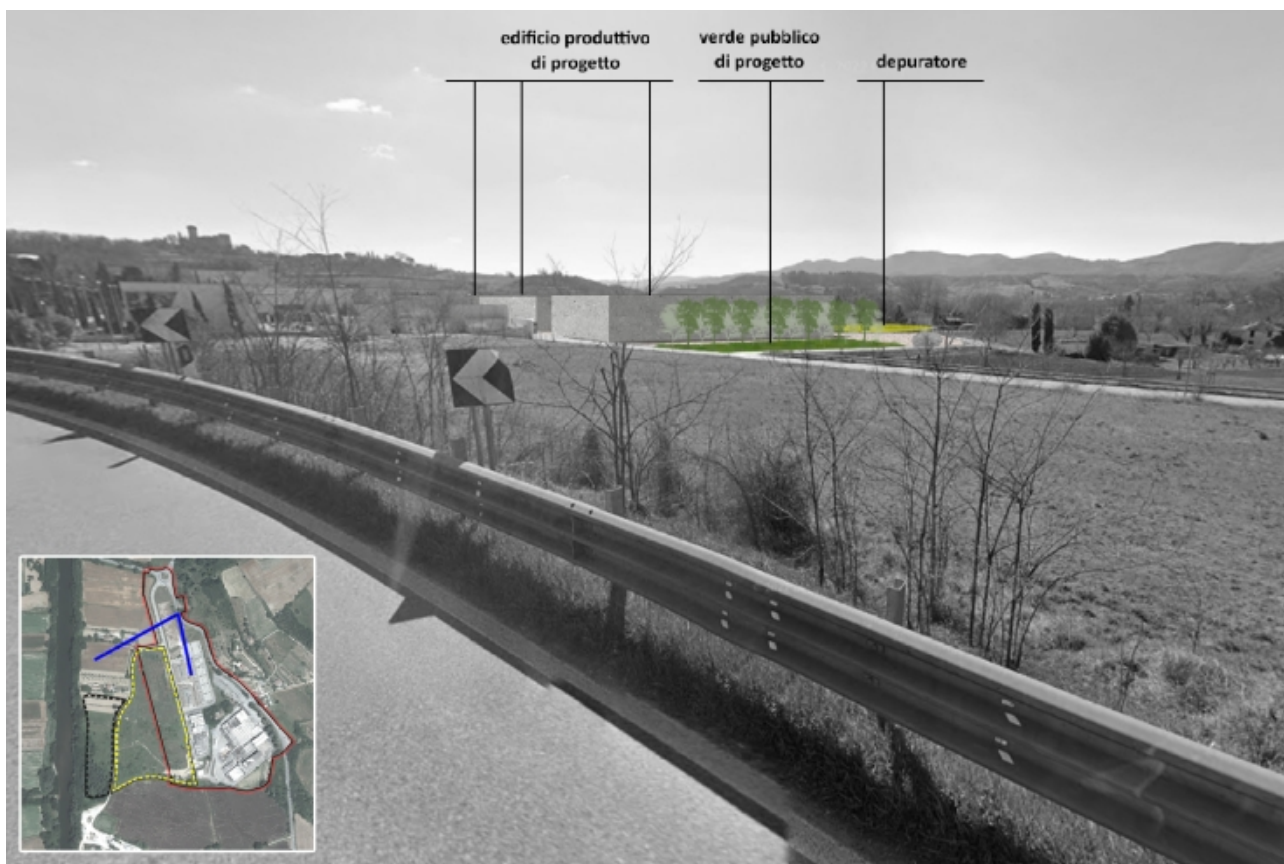
L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)**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

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

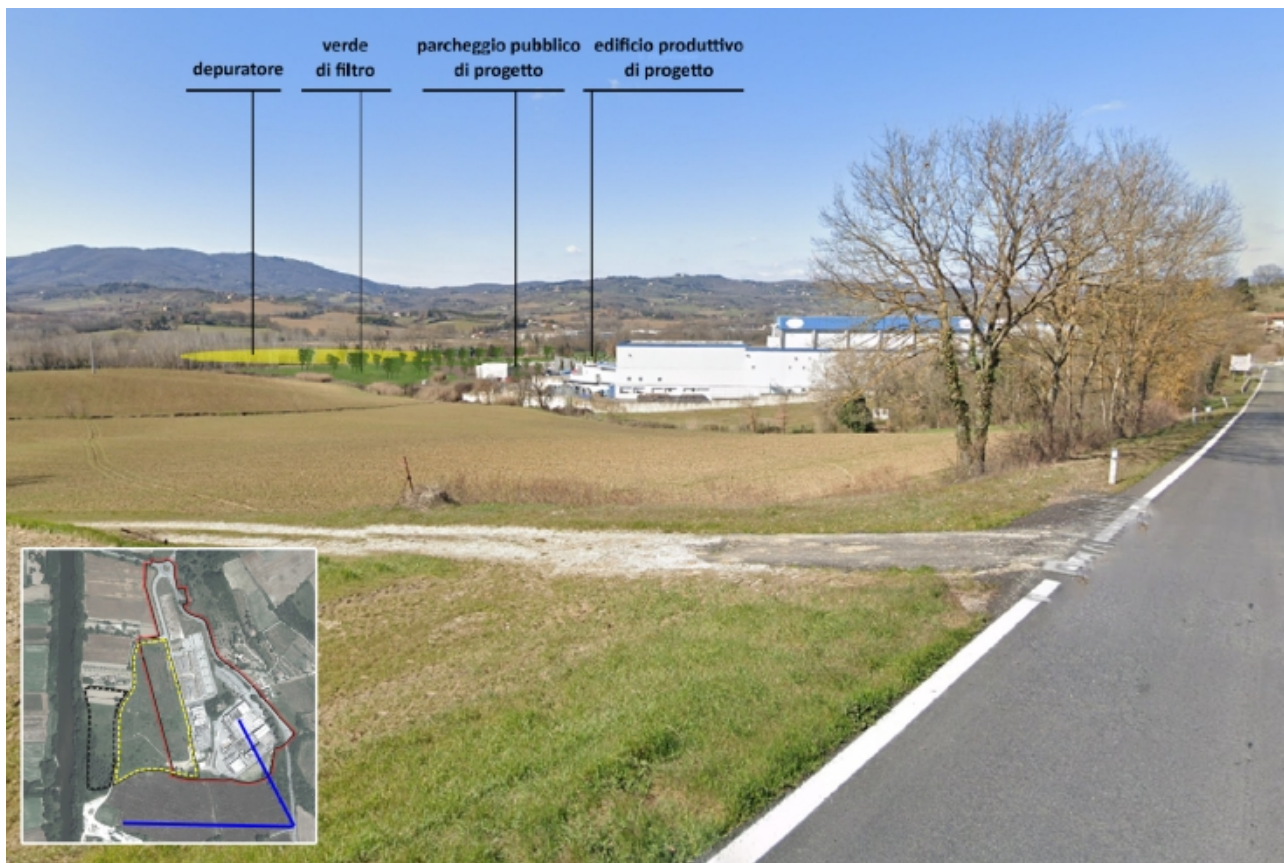
N.B. Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.





Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

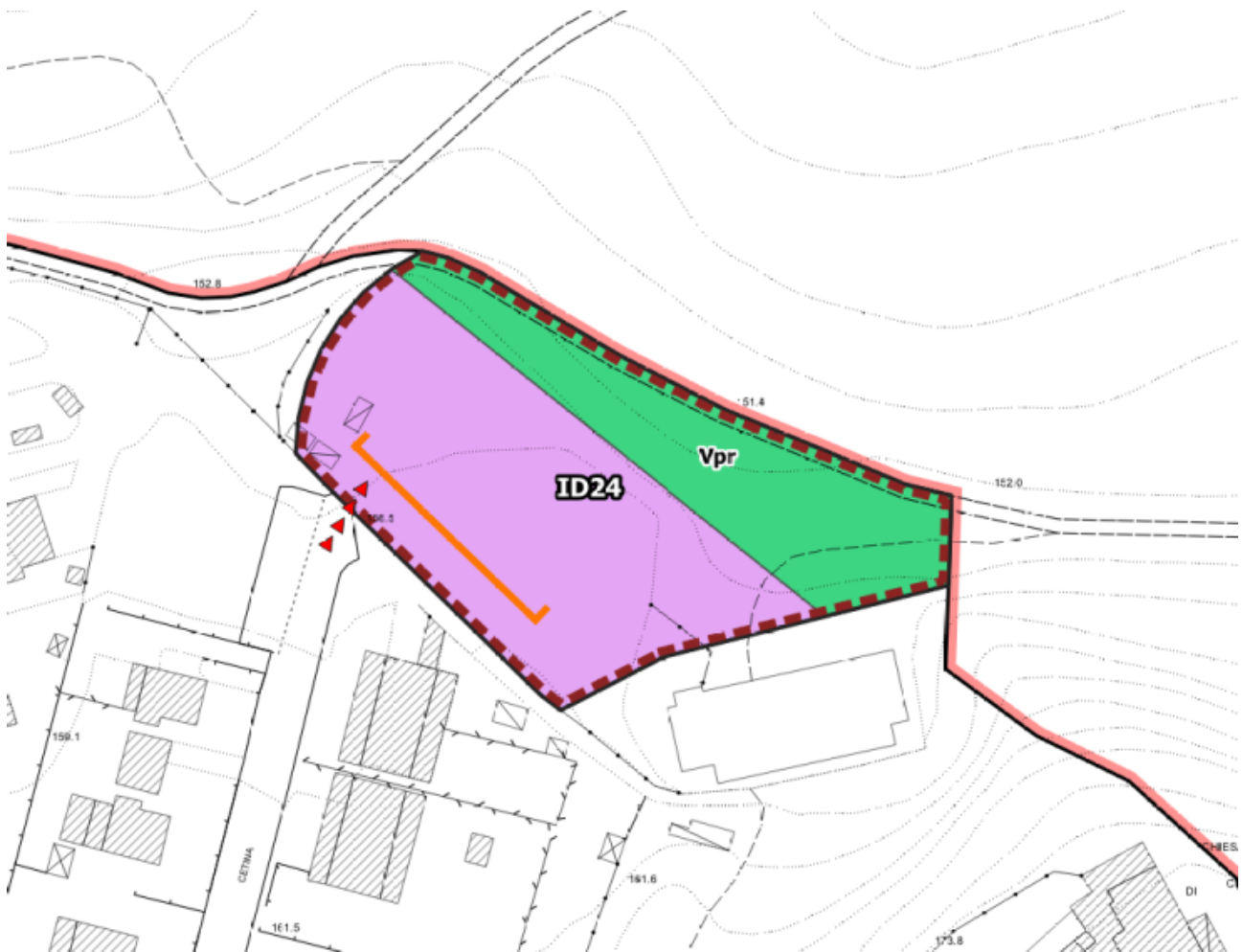


Loc. Ciliegi

UTOE 3

Tav. 13 - Disciplina del territorio Urbano

ID 24 Loc. Ciliegi – Via di Cetina



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.090 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	345 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

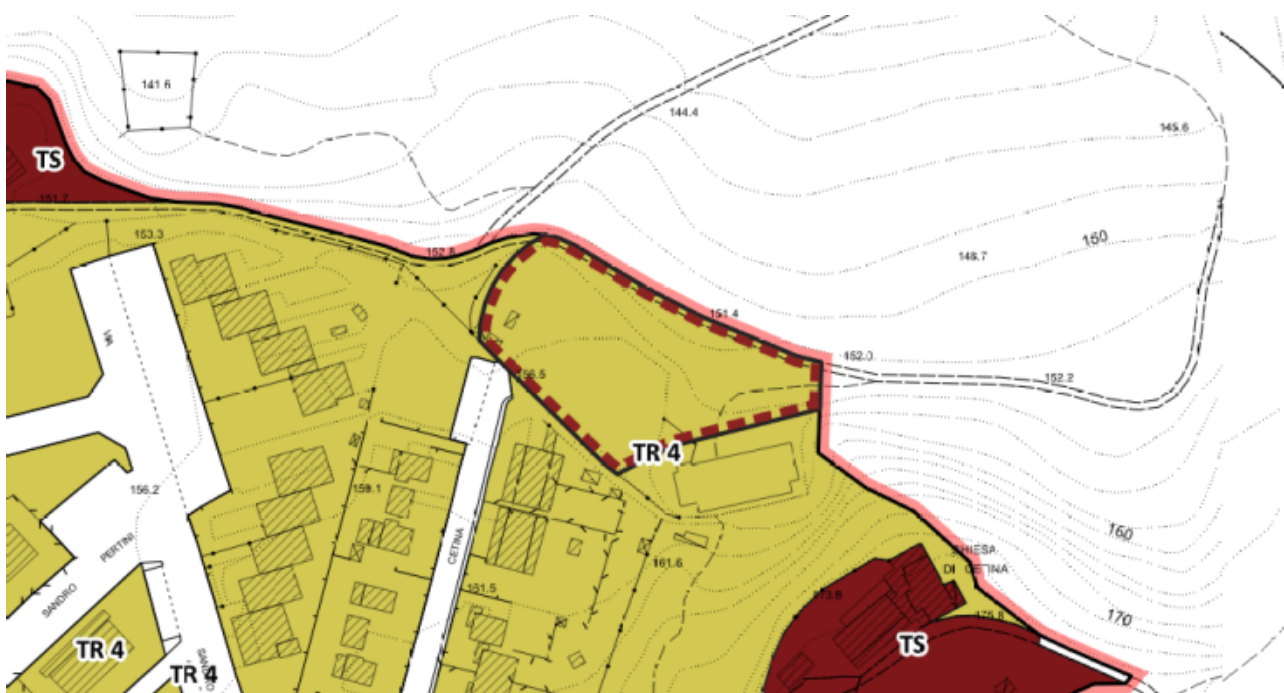
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

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



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000



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 e del margine urbano in località Ciliegi.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 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 nell'apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, compattando l'edificazione con il tessuto urbano esistente.

Dovrà essere tutelato il margine nord dell'intervento, corrispondenti all'area **Verde Privato** (Vpr), 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.

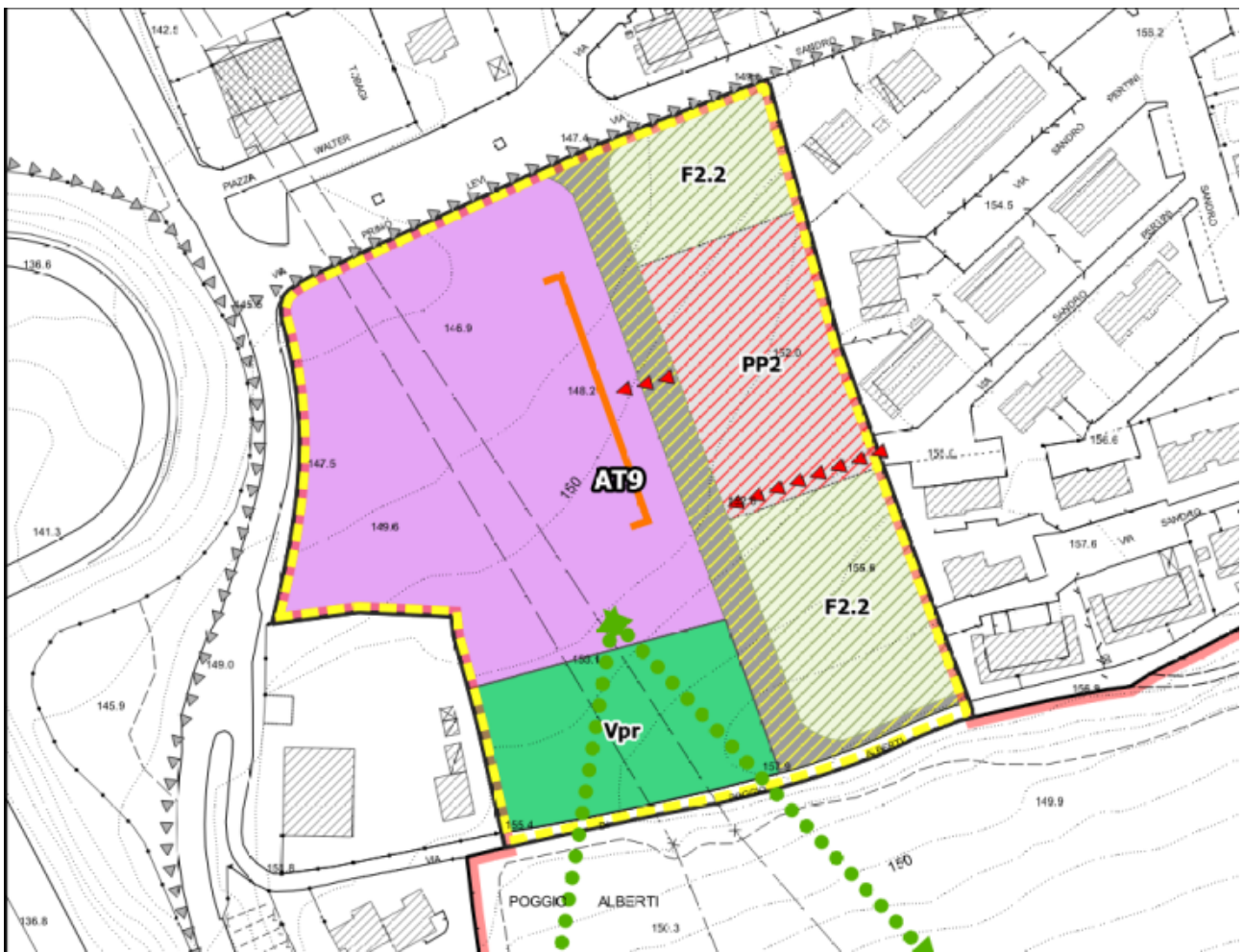
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

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



UTOE 3

Tav. 13 - Disciplina del territorio Urbano

AT 9 Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini

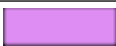
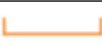






Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	25.600 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.500 mq
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	1.500 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	2.000 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	4.000 mq (minimo)
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

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
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale



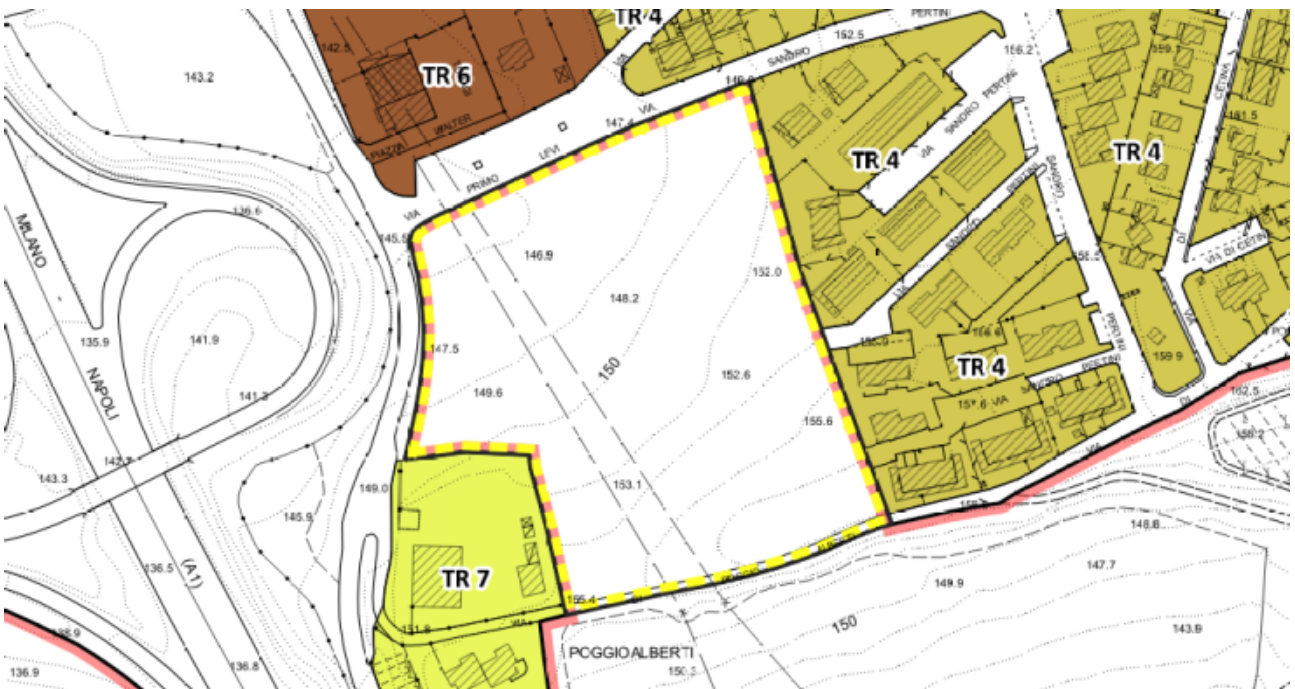
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



Foto aerea anno 2016 (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 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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del margine urbano in località Ciliegi, fornendo l'area di nuovi standard pubblici.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione commerciale di dimensioni massime pari a 1.500 mq di SE, SC pari a 1.500 mq e altezza del fronte massima pari a 7,50 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 30 mt tra la nuova volumetria di progetto e il tracciato della S.R. in fase di completamento.

Dovranno essere previste apposite schermature vegetali che abbiano funzione di filtro e mascheramento tra il tessuto residenziale e la previsione commerciale oggetto di Scheda Norma.

Dovranno essere mantenuta una altezza moderata delle nuove volumetrie, coerentemente con i parametri assegnati dalla Scheda Norma, al fine di preservare eventuali con visivi da e verso l'Autostrada del Sole.

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 dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente.

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 le nuove aree pubbliche di previsione del comparto.

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

- 2.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;

- 4.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di collegamento tra la nuova rotatoria di previsione e Via di Poggio Alberti, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;
- sistemazione e ampliamento di Via di Poggio Alberti (per la parte ricadente all'interno del comparto), con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 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.

**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:

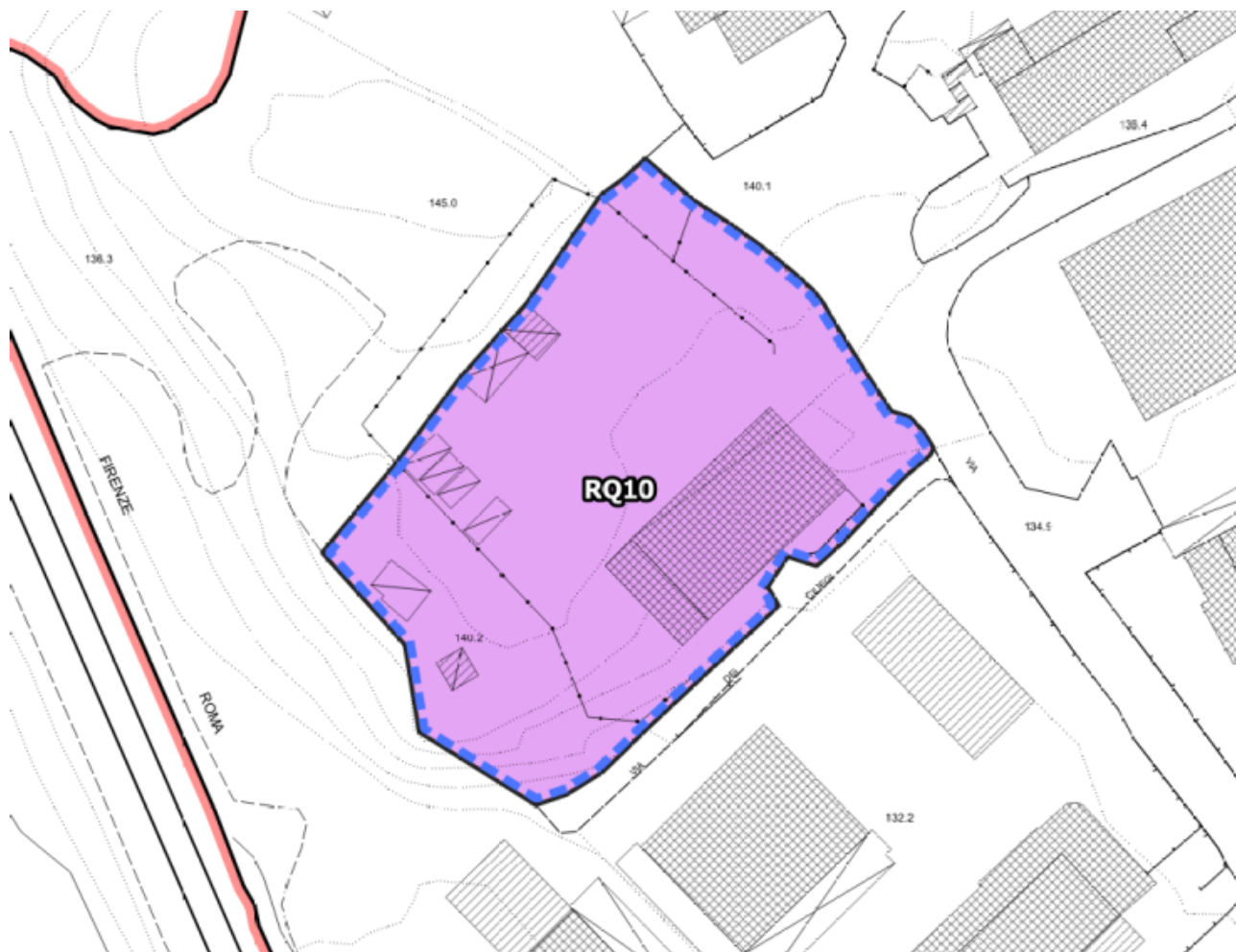
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole

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, panorma e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali 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. 13 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 10 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.932 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	<ul style="list-style-type: none"> • Pari all'esistente • 50% in caso di demolizione e ricostruzione
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – Commerciale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	
---	--



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 attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, 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-commerciale della località Ciliegi.

L'intervento prevede il recupero della volumetria esistente a parità di S.E., I.C. e H.F. a destinazione produttiva e/o commerciale. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione delle volumetrie; in tal caso l'I.C. massimo è pari a 50%.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA) Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati 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

Il recupero dei fabbricati 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 riqualificate 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.

- 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)

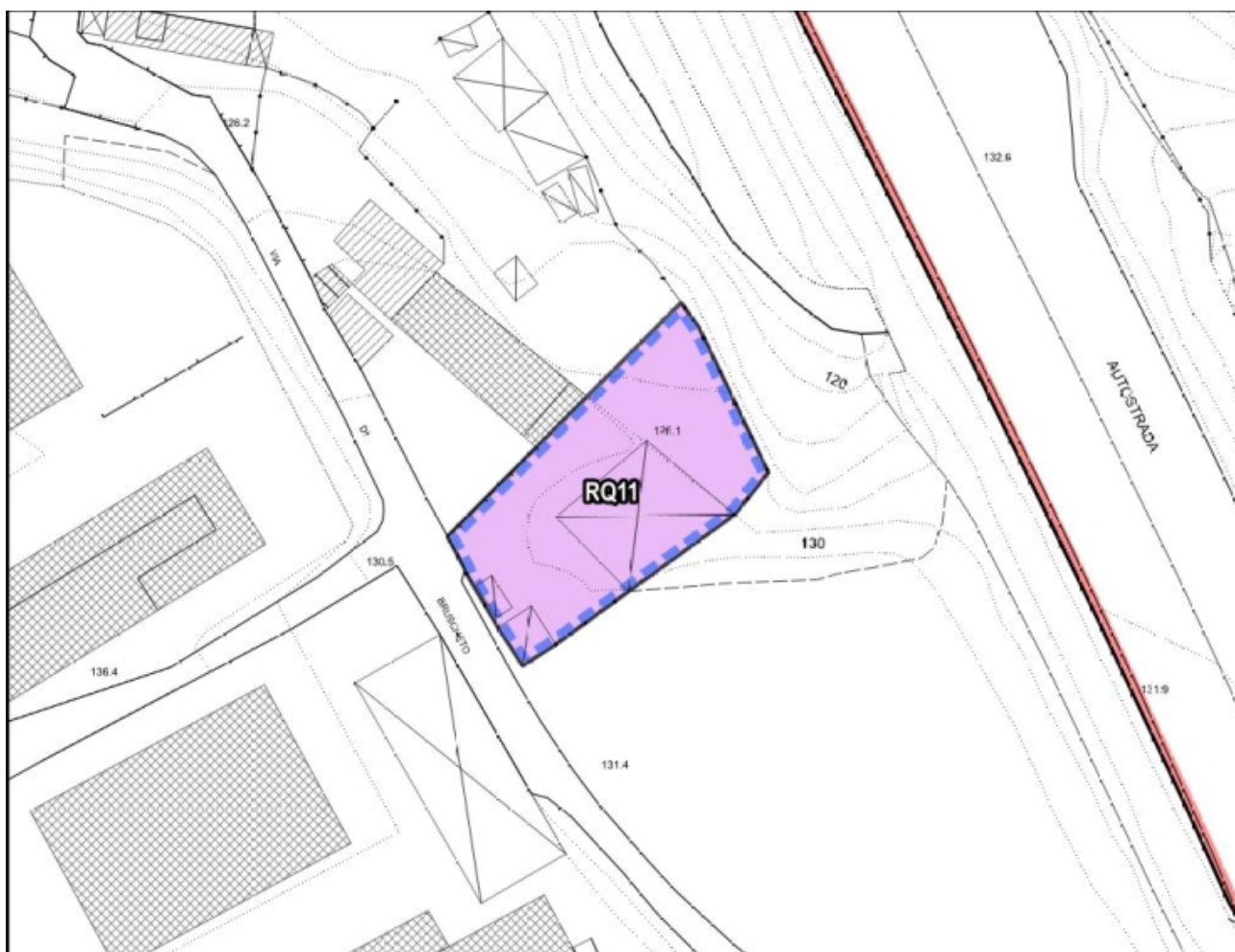
Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato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

Non dovrà essere compromettere la vegetazione boschiva presente a sud-ovest del comparto, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificare i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

UTOE 3

Tav. 13 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 11 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi




Scala 1:1.000

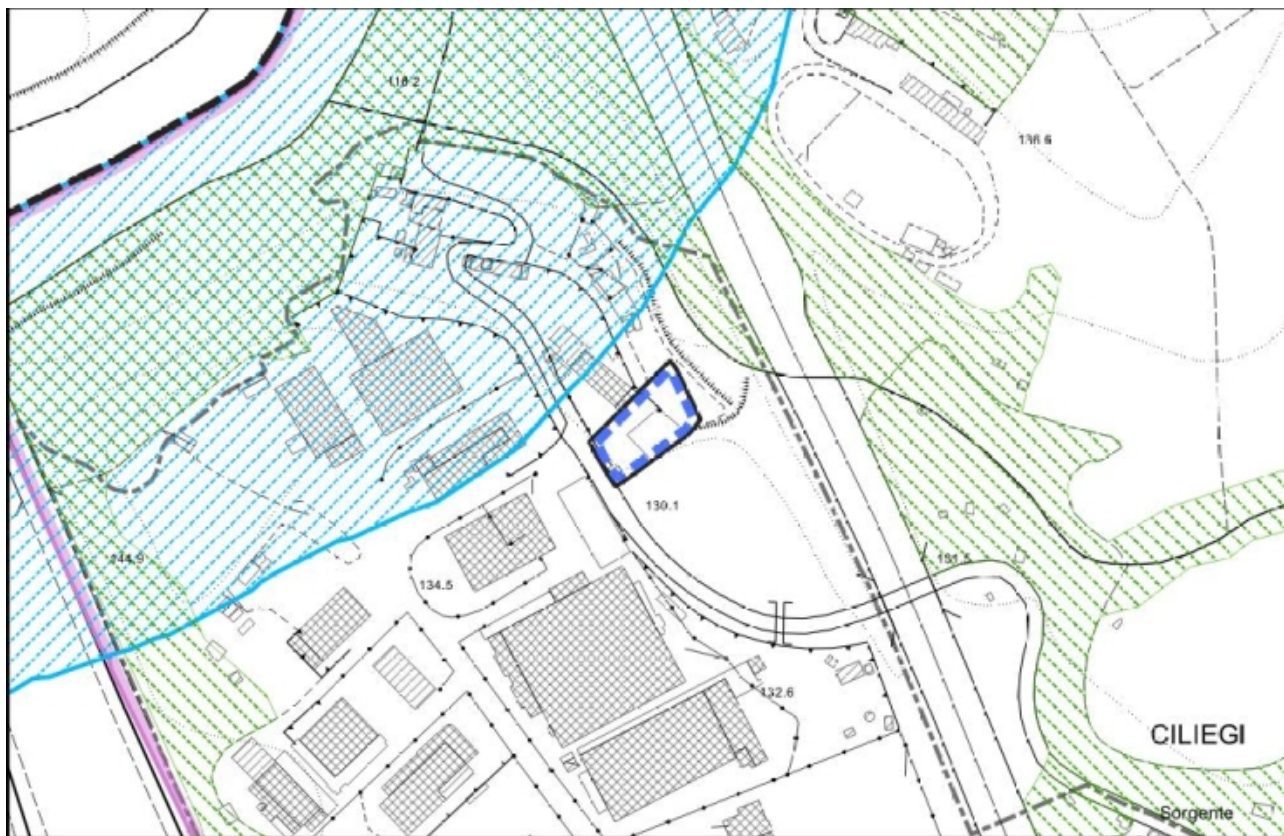
PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.058 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Pari all'esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ml
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – Commerciale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	
---	--



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



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - 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. 65/2014, 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-commerciale della località Ciliegi.

L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente a parità di S.E., I.C. e con H.F. massima di 7,0 ml, a destinazione produttiva e/o commerciale.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA) Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati 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:

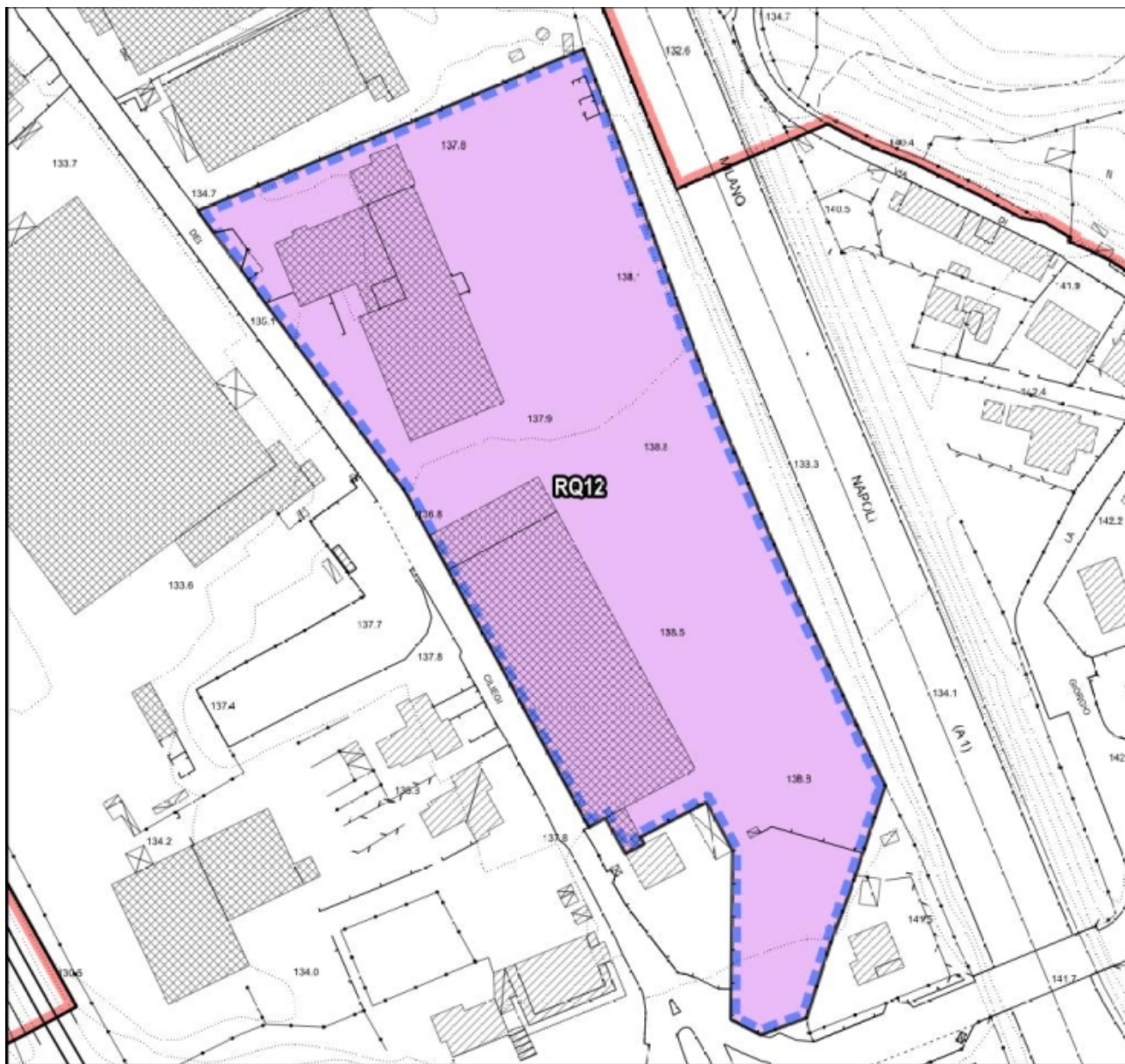
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole

Il recupero dei fabbricati 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, panorma e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere riqualificate 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. 13 - Disciplina del territorio Urbano


RQ 12 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	25.283 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Pari all'esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	



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



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - 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. 65/2014, 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-commerciale della località Ciliegi.

L'intervento prevede il recupero delle volumetrie esistenti a parità di S.E., I.C. e H.F. a destinazione commerciale. È ammessa la demolizione e ricostruzione delle volumetrie pur mantenendo invariati i parametri edilizi esistenti precedentemente alla demolizione.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA) Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati 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

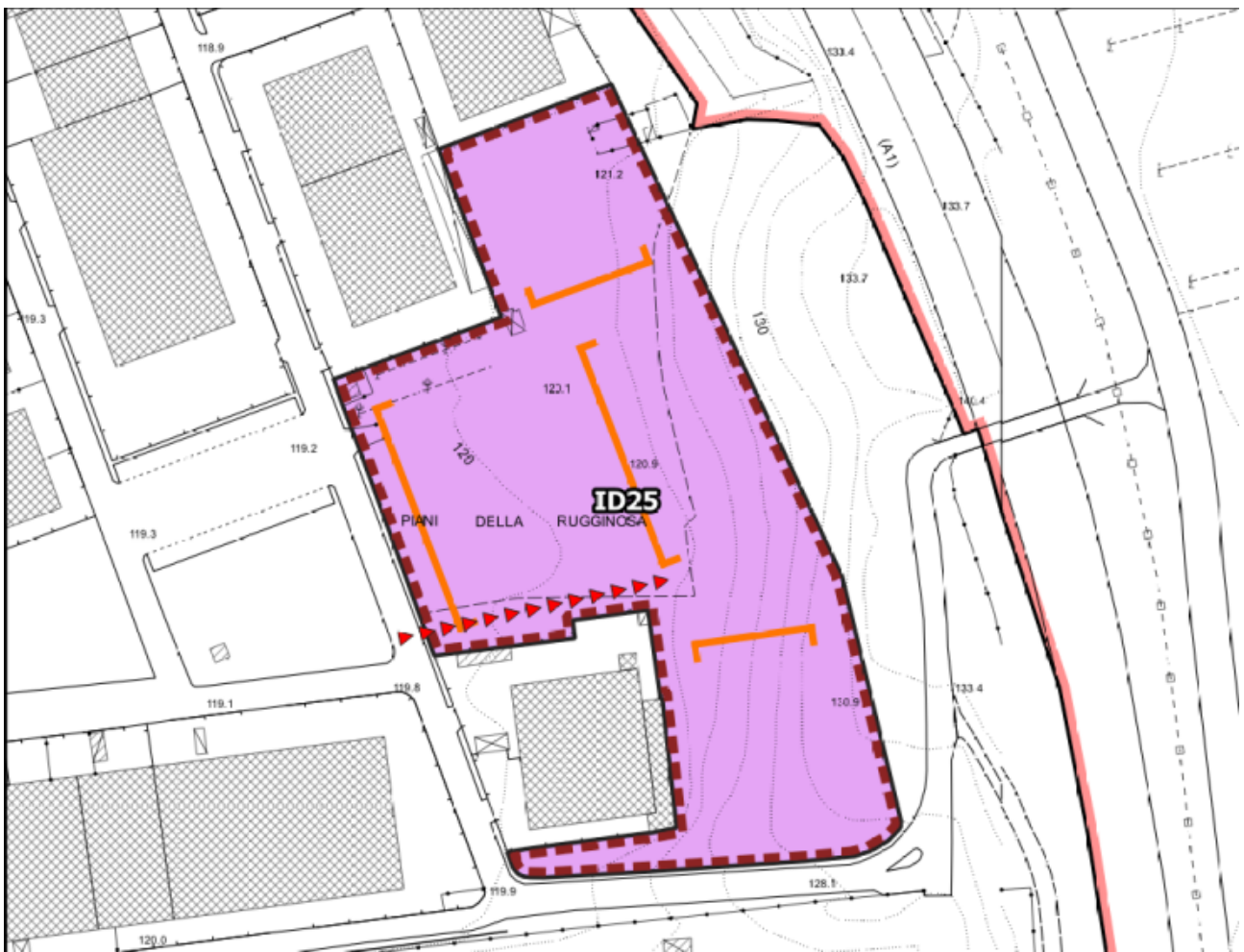
Il recupero dei fabbricati dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorma e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenti inoltre dovranno essere riqualificate con 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.

Loc. Prulli

UTOE 3

Tav. 17 - Disciplina del territorio Urbano

ID 25 Loc. Piani della Rugginosa




Scala 1:2.000


PARAMETRI PRESCRITTIVI


SF – SUPERFICIE FONDIARIA	17.070 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

 Area accentrato edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti

 Accessi carrabili e/o pedonali



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



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 zona produttiva in località Piani della Rugginosa.

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..

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.

Le aree libere dovranno essere riprogettate 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 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:

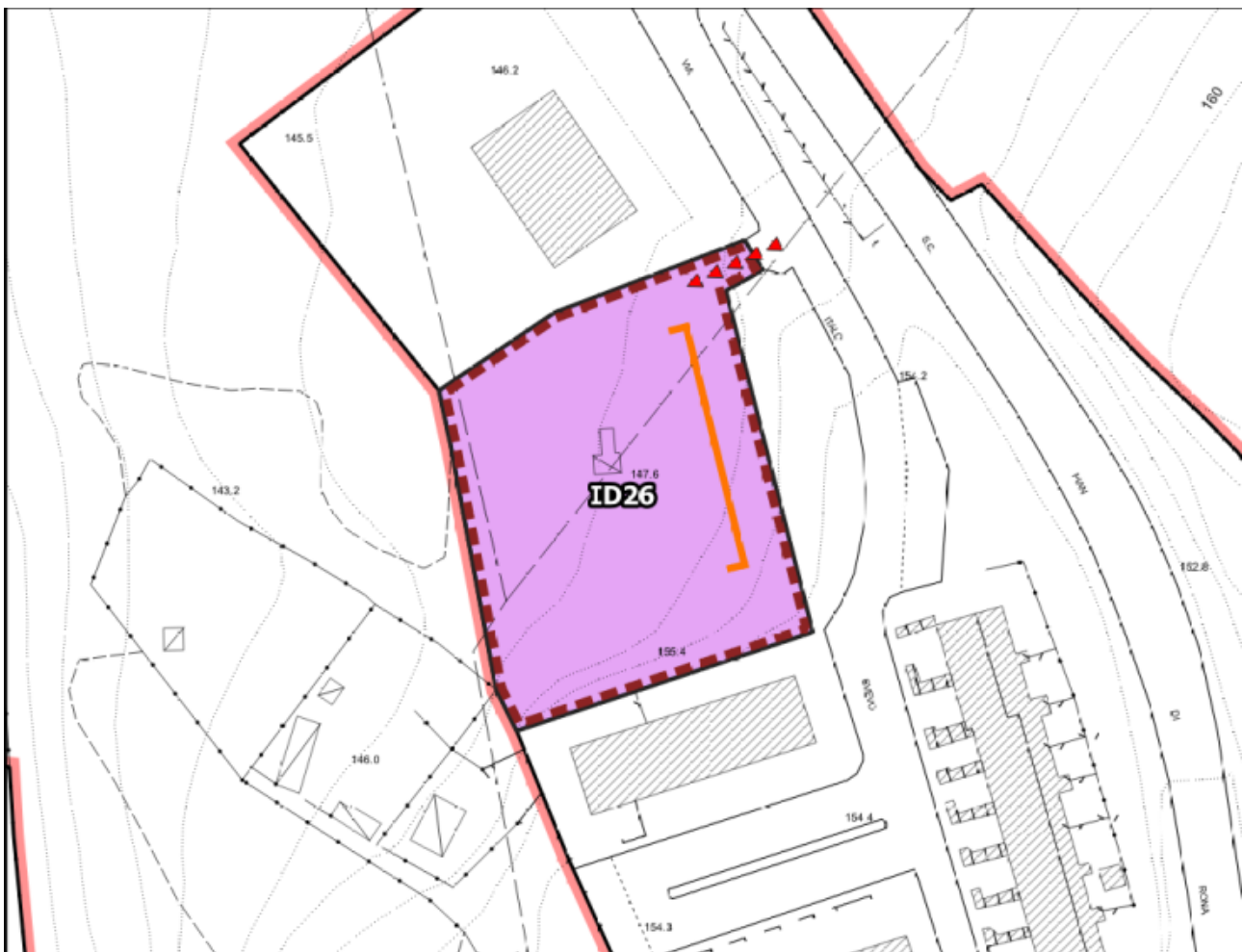
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole

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, panorma e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali inoltre dovranno essere progettate con aree ed elementi verdi che qualifichino 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. 17 - Disciplina del territorio Urbano

ID 26 Loc. Prulli – Via Italo Svevo

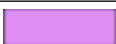


Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI


SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.253 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	345 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



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 del tessuto insediativo della località Prulli.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 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.
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, panorma e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali 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.

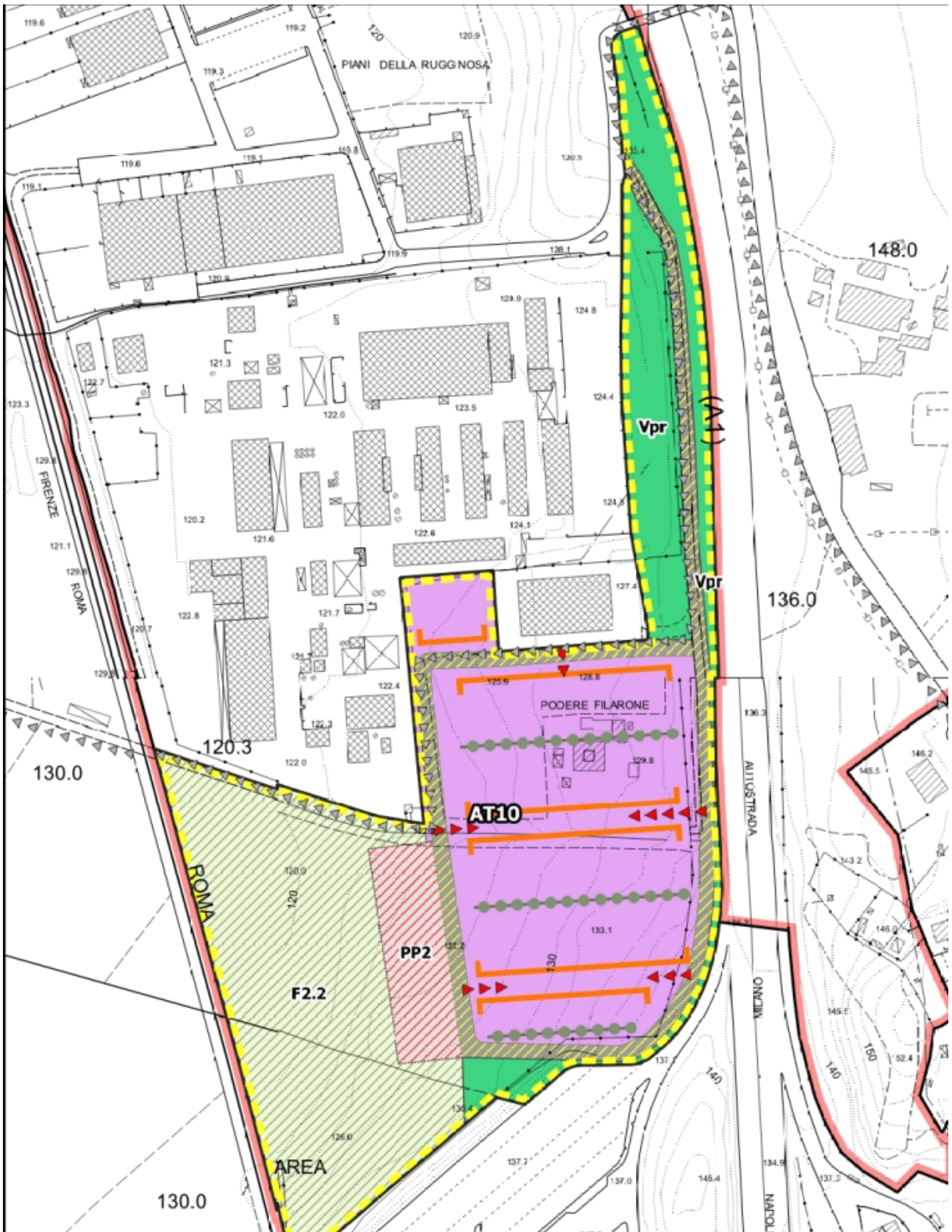
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere 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.

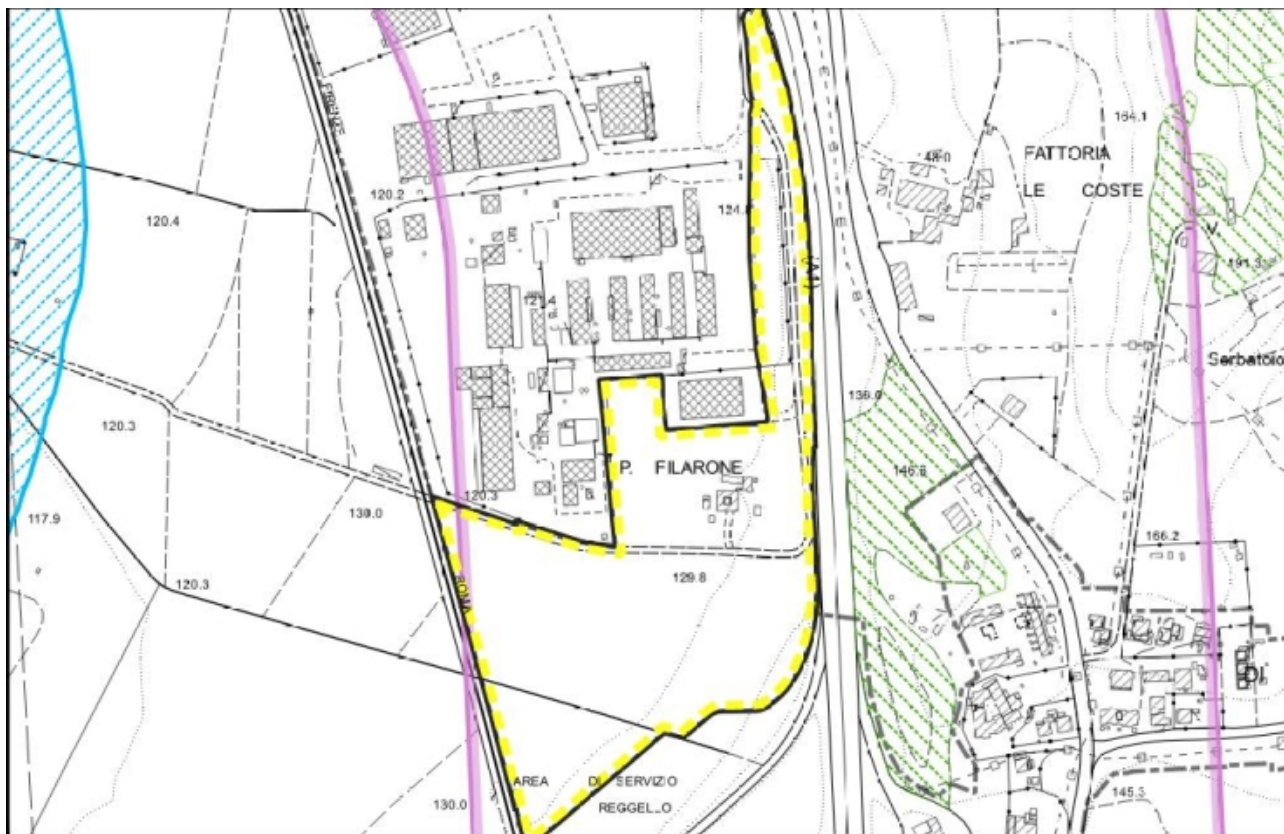
UTOE 3	Tav. 17 - Disciplina del territorio Urbano
AT 10 Loc. Piani della Rugginosa	

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	76.798 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	14.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,50 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	4.000 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	4.000 mq (minimo)
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	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
	 Filare alberato



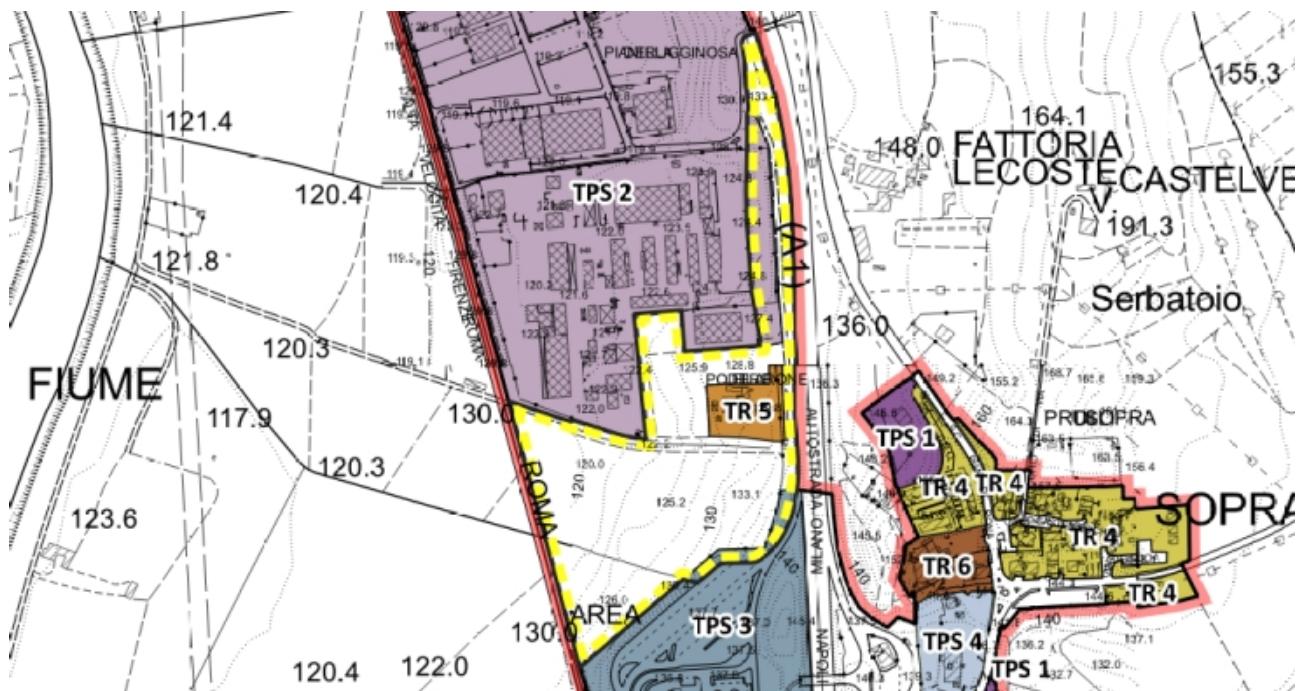
Scala 1:3.000



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:6.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:6.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:8.000

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 alla ricucitura e completamento della zona produttiva in località Piani della Rugginosa.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva di dimensioni massime pari a 14.000 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,50 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti all'interno del comparto le quali hanno perso la loro funzione storico-testimoniale non avendo più legami con il contesto agricolo circostante.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentrato edificato**, secondo un disegno organico e unitario dell'intera area seguendo il modello APEA.

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 garantire un disegno organico dell'area, intervallando

gli edifici con appositi spazi verdi permeabili e utilizzo di alberature con funzione di filtro ecologico, secondo i principi delle aree APEA.

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

**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:

- 4.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- 4.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- realizzazione di nuova viabilità pubblica di accesso ai lotti, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 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.

**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

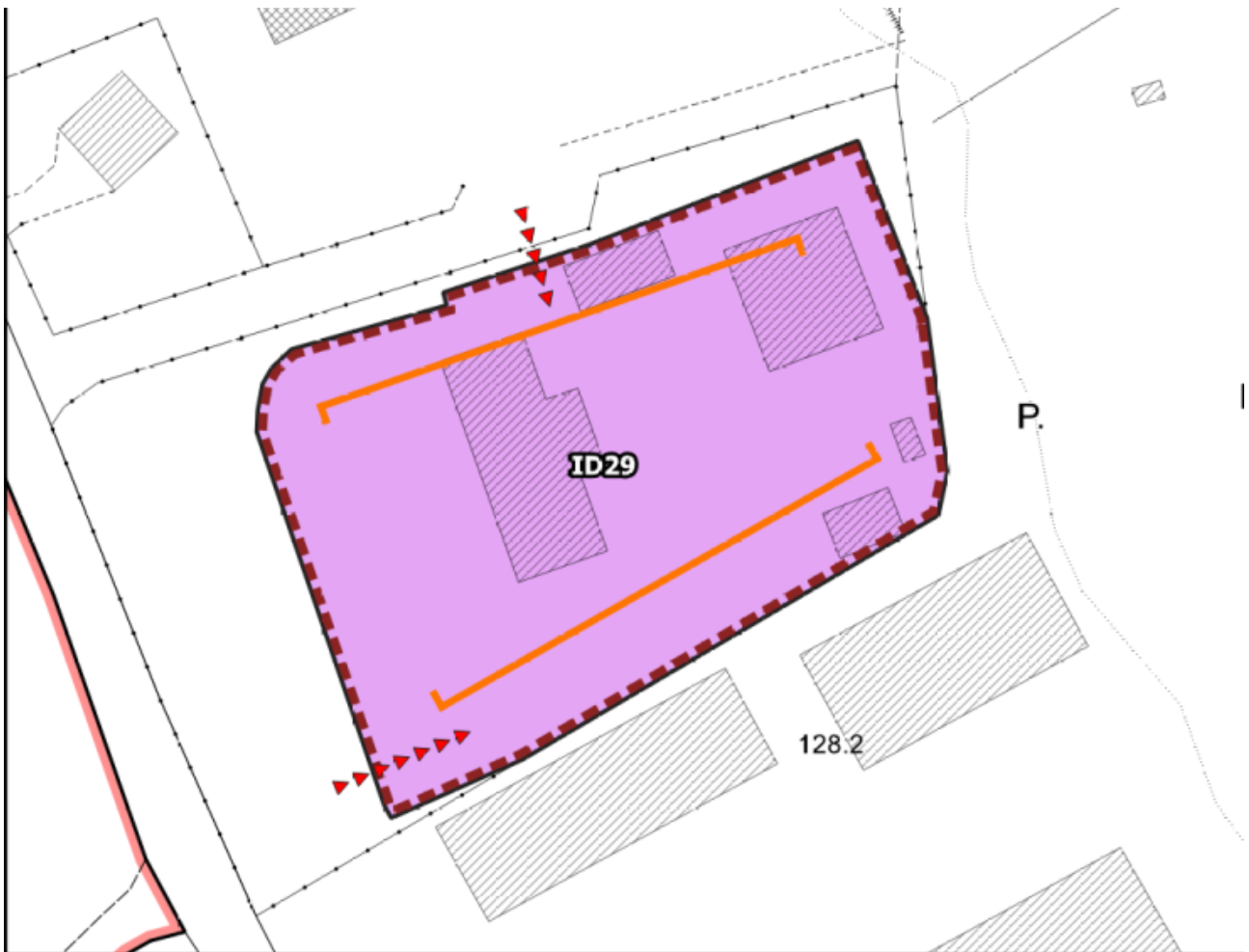
La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenti inoltre dovranno essere progettate con aree ed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

Loc. Pian di Rona

UTOE 3

Tav. 19 - Disciplina del territorio Urbano

ID 29 Loc. Pian di Rona




Scala 1:1.000


PARAMETRI PRESCRITTIVI


SF – SUPERFICIE FONDIARIA	5.258 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.500 mq comprensiva della S.E. esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – Artigianale

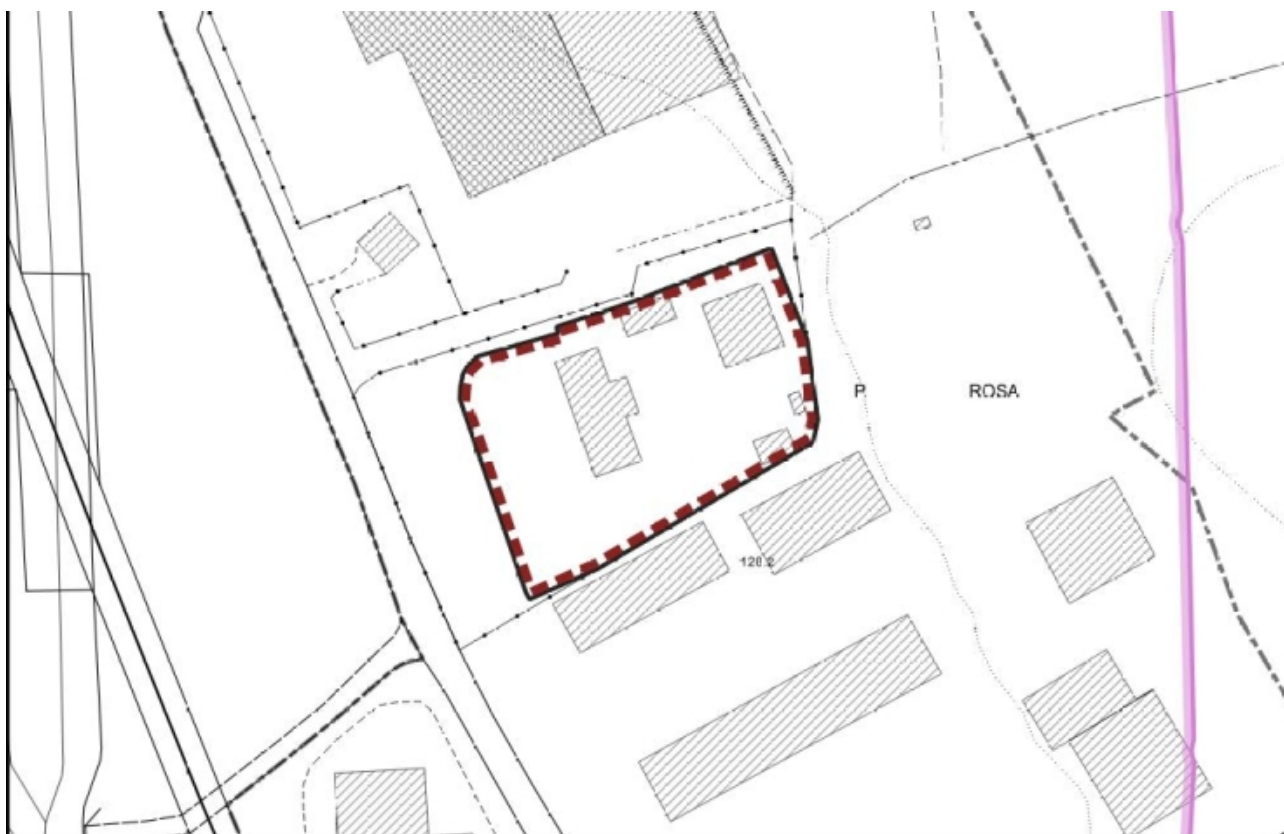
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

 Area accentrato edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti

 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 alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente nella zona produttiva in località Pian di Rona.

L'intervento prevede la demolizione delle volumetrie esistenti e ricostruzione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 2.500 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 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 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.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA) Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati 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

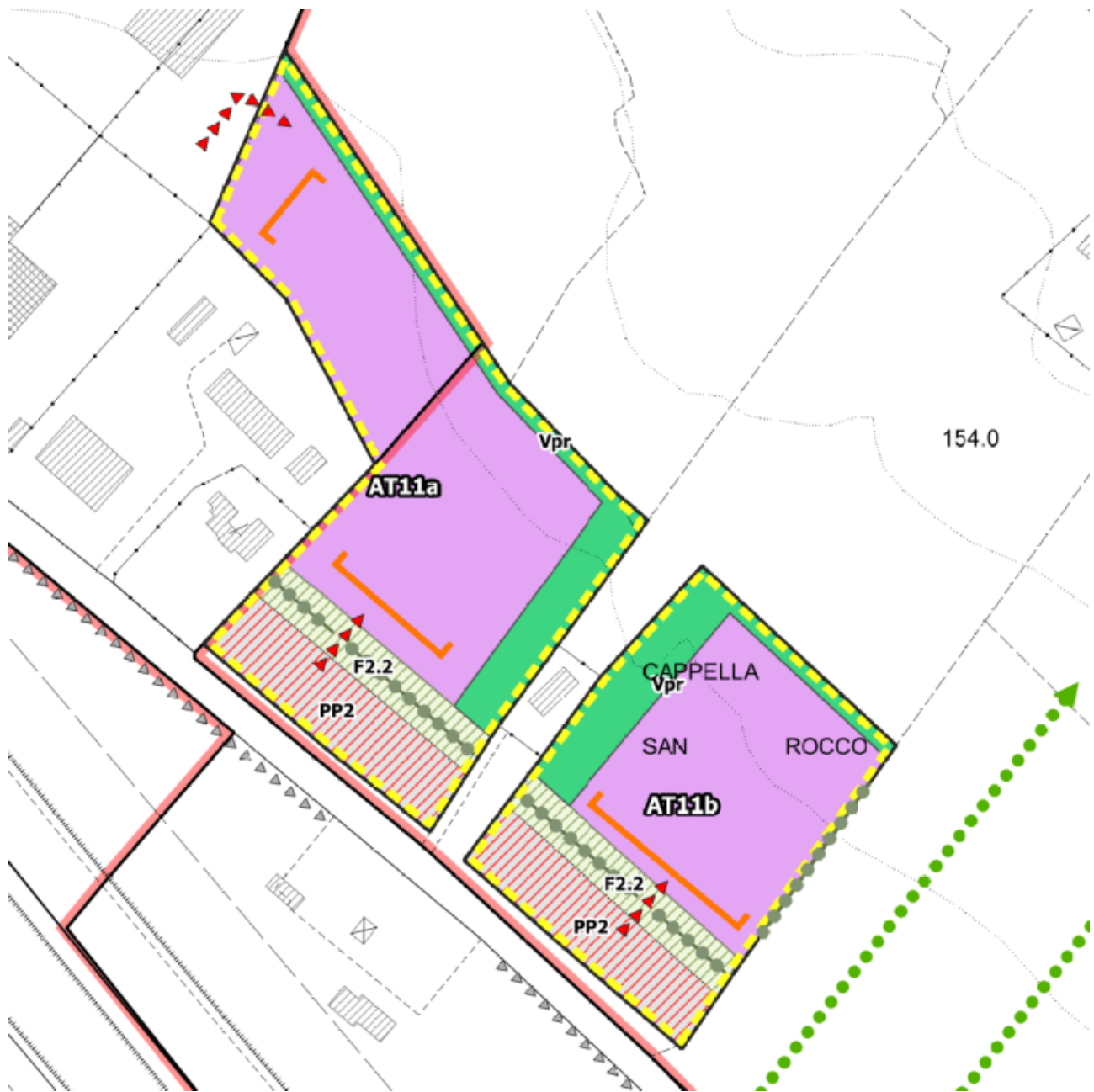
Il recupero dei fabbricati esistenti dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorama e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinentziali

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. 19-20 - Disciplina del territorio Urbano



AT 11 Loc. Pian di Rona





Scala 1:3.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	25.255 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	17.560 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	<ul style="list-style-type: none"> • 4.600 mq da Conferenza di Copianificazione • 1.000 mq interna al Territorio Urbanizzato

SC – SUPERFICIE COPERTA massima	5.600 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,50 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – Commerciale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	3.000 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	2.000 mq (minimo)
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019 e del 18.05.2021	








SUBCOMPARTO AT11a – PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	14.916 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	11.729 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	<ul style="list-style-type: none"> • 2.300 mq da Conferenza di Copianificazione • 1.000 mq interna al Territorio Urbanizzato
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	3.300 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,50 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo - Commerciale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	2.000 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)

SUBCOMPARTO AT11b – PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	10.339 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	5.831 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.300 mq da Conferenza di Copianificazione
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	2.300 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,50 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
--------------------------------------	------------------------------------

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

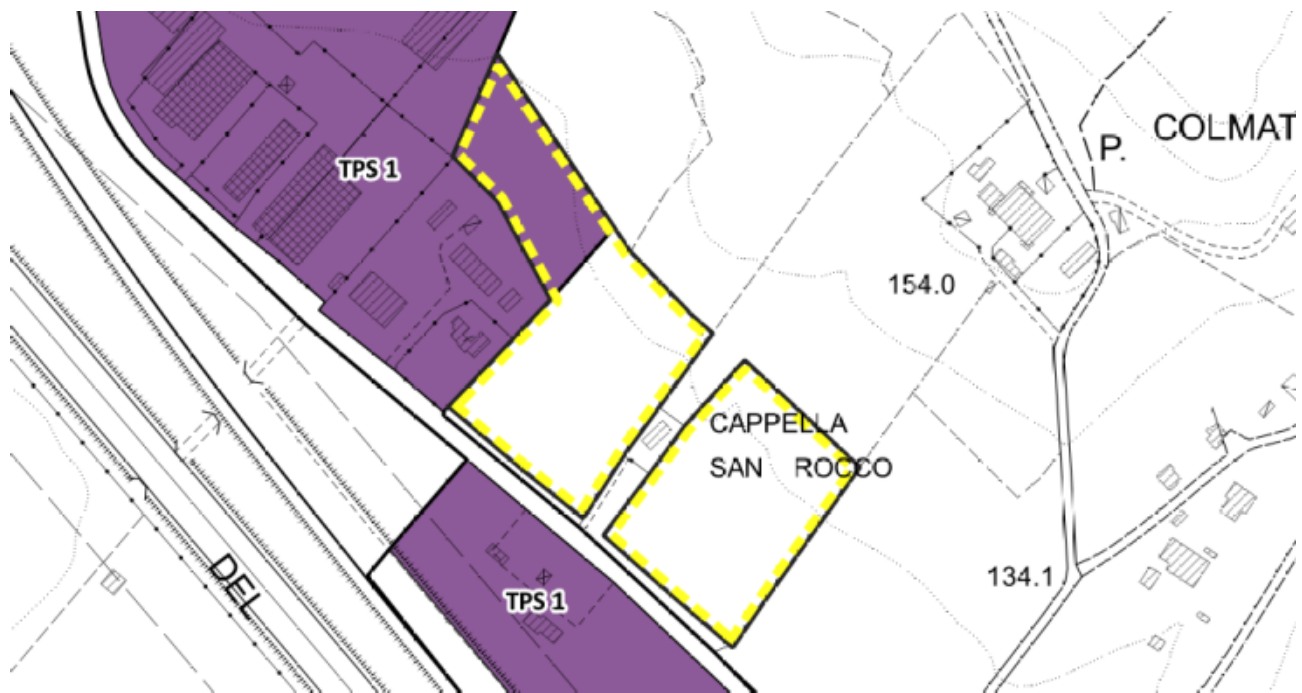
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale
	 Filare alberato



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 1:4.000

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. E' ammessa l'attuazione dell'intervento anche per sub-comparti, così come individuato nello schema grafico e secondo i parametri individuati dalla Scheda Norma; in tal caso dovrà essere data prioritaria attuazione al sub-comparto **AT11a** rispetto al comparto **AT11b**.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019 e del 18.05.2021.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento è finalizzato al ridisegno del margine urbano in località Pian di Rona, completando l'area produttiva esistente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva e/o commerciale, ad eccezione della grande struttura di vendita, di dimensioni massime pari a 5.600 mq di SE, di cui 4.600 mq da Conferenza di Copianificazione e 1.000 mq da realizzare interna al Territorio Urbanizzato. La SC pari a 5.600 mq e altezza del fronte massima pari a 7,50 ml.. La destinazione commerciale è ammessa esclusivamente nella porzione di comparto posta all'interno del Territorio Urbanizzato.

Nel caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, i parametri edilizi dovranno essere suddivisi in accordo alle tabelle di cui sopra, e dovrà essere data prioritaria attuazione al comparto **AT11a** rispetto al comparto **AT11b**.

PRESCRIZIONI

Dovrà essere preservato il viale alberato posto tra i comparti dell'intervento, in quanto

PROGETTUALI invariante ed elemento patrimoniale, dal quale la nuova edificazione dovrà mantenere una fascia di inedificabilità adeguata alla tutela delle alberature, come specificato nello schema progettuale.

Dovrà essere mantenuta l'area agricola posta tra l'intervento produttivo e l'inizio dell'abitato della località Matassino, in quanto funzione di corridoio ecologico di tutela e di filtro tra l'ambito produttivo e quello residenziale.

Al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento, le nuove volumetrie dovranno essere collocate nell'area indicata come **Area accentramento edificato**, il più possibile verso il fronte strada principale o in adiacenza ad altre volumetrie esistenti a carattere produttivo e/o commerciale.

Le nuove volumetrie situate al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato (come individuato negli elaborati di PO) dovranno essere poste ad una quota di terreno non superiore ai 128 m.s.l. La parte retrostante dell'intervento dovrà essere gradonata a verde con impiego di alberature, così da garantire un raccordo con la morfologia del terreno esistente, come esemplificato nella sezione inserita in coda alla presente Scheda Norma.

Dovrà essere tutelati i margini a contatto con il territorio rurale, corrispondenti all'area **Verde Privato (Vpr)**, 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.

Dovranno essere previsti interventi di riqualificazione del viale sul quale si assesta l'area produttiva di Pian di Rona, su aree indicate e individuate dall'Amministrazione in fase di stipula della convenzione, al fine di perseguire una riqualificazione complessiva dell'area e delle aree produttive esistenti che si affacciano sulla viabilità principale.

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 le viabilità esistenti, secondo un disegno organico dell'area, intervallando gli edifici con appositi spazi verdi permeabili e utilizzo di alberature con funzione di filtro ecologico, secondo i principi delle aree APEA.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente o dai parcheggi pubblici 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:

-
- 3.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
 - 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. secondo lo schema riportato nella scheda progettuale.

Nel caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, la quantità di standard pubblici dovrà essere suddivisa in accordo alle tabelle di cui sopra.

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.

**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:

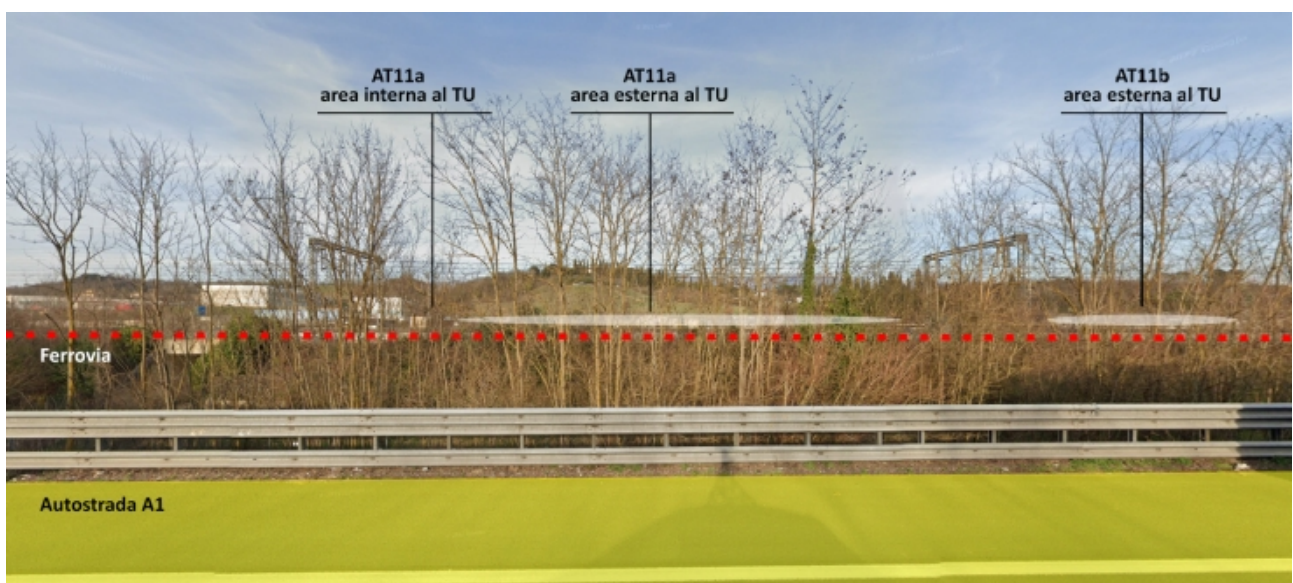
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole

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, panorma 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. 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.

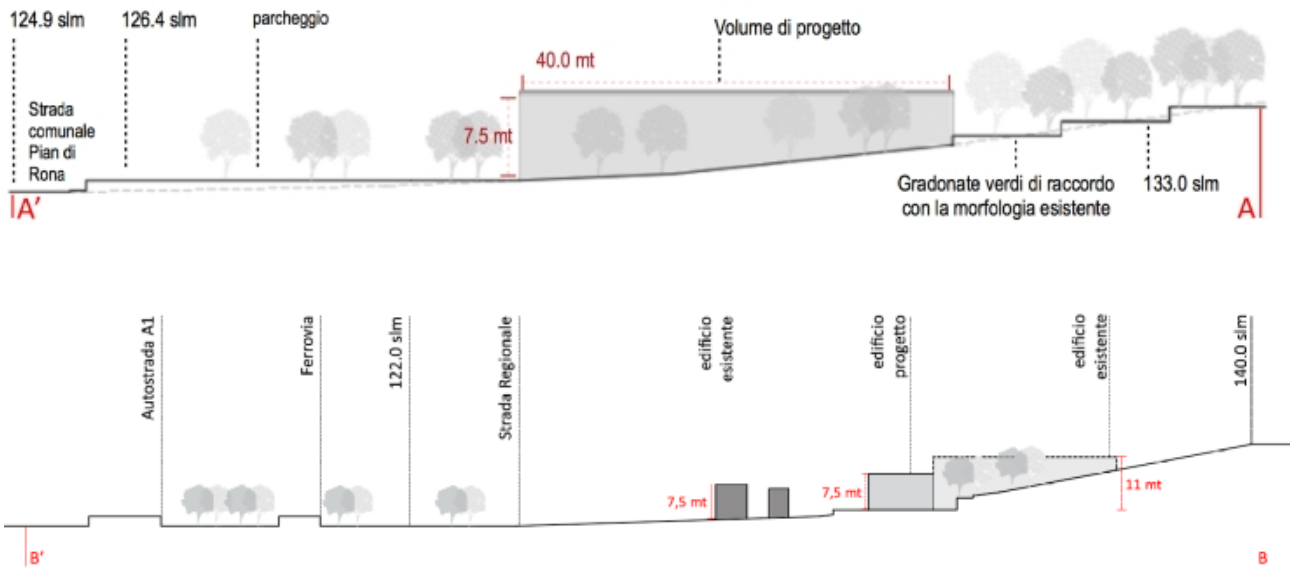






Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



Loc. Matassino

UTOE 3

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

ID 60 Loc. Matassino – Via Viesca



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	581 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	205,44 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40%
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 del tessuto insediativo e del margine urbano di Matassino.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 205,44 mq di SE, IC 40% 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.

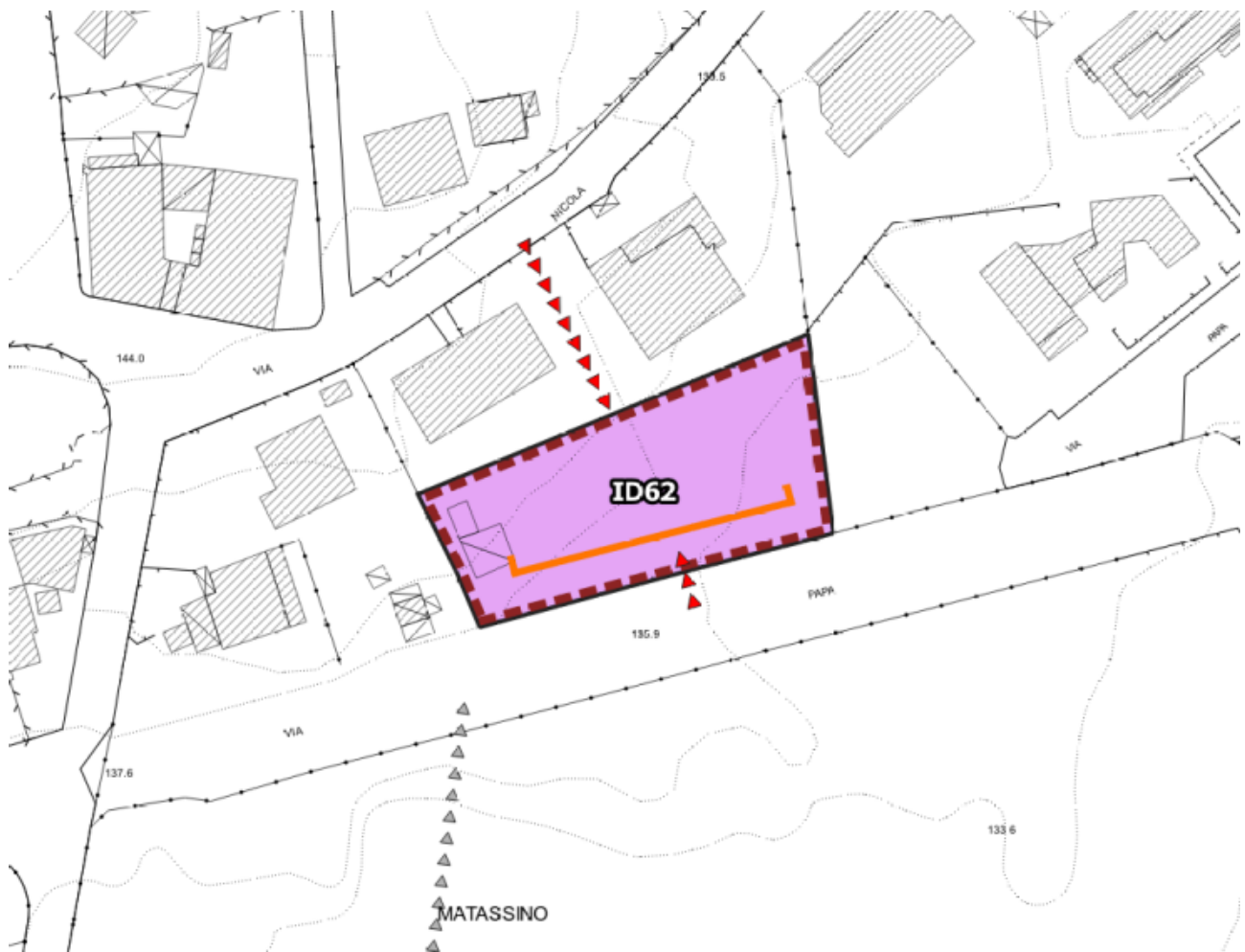
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

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

UTOE 3

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

ID 62 Loc. Matassino – Via Maria Montessori



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.273 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40%
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 del tessuto insediativo di Matassino.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SE, IC 40% 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.

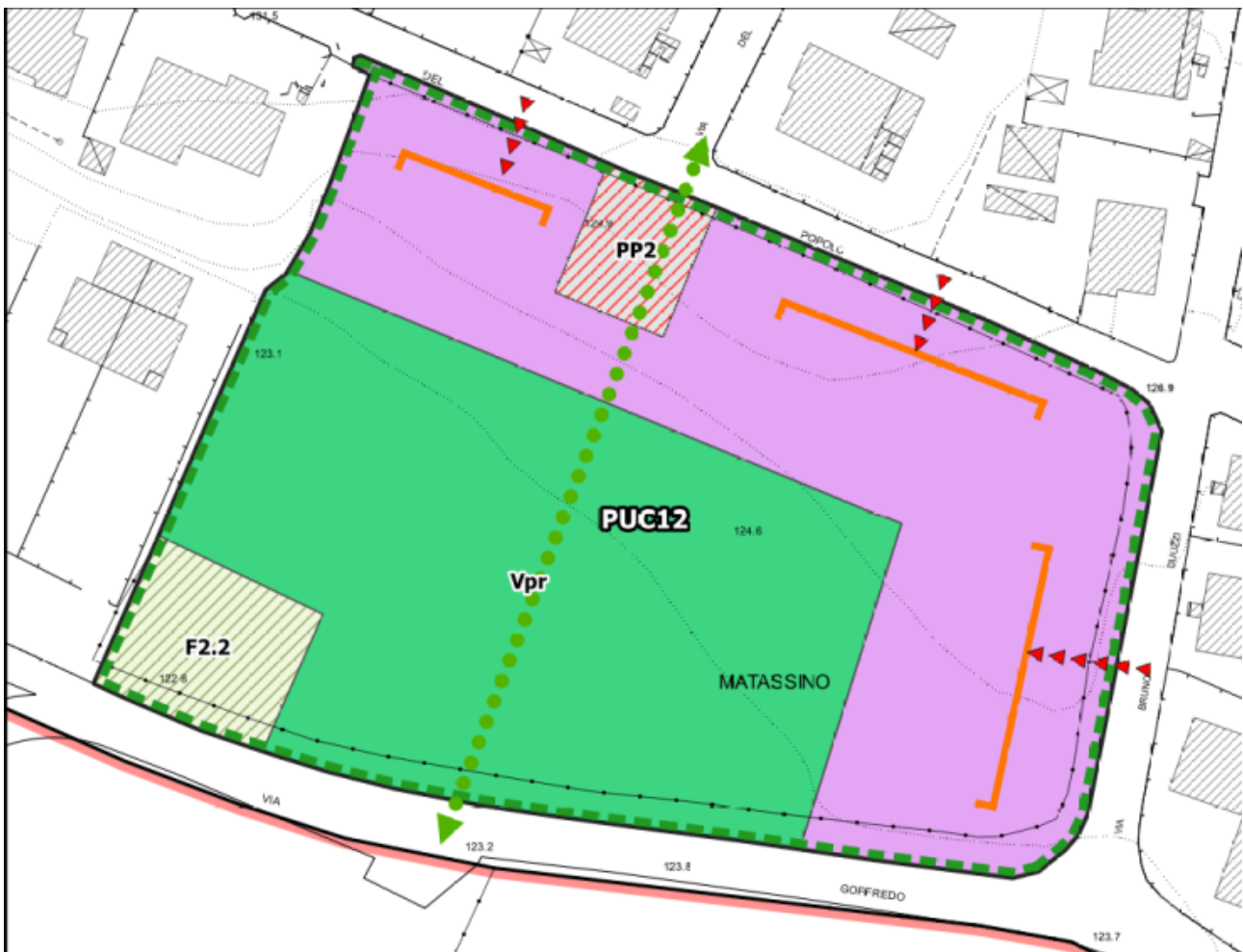
INDICAZIONI PROGETTUALI L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

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



UTOE 3

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 12 Loc. Matassino – Via del Popolo








Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	10.638 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	9.797 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	575 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	300 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	500 mq (minimo)

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
	 Corridoio visivo



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 attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Matassino.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 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**, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa.

Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente.

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 lungo il lato nord del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

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

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** esistenti che attraversa il comparto.

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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 500 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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. 13 e 42.1.2 delle NTA.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E 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.

**DELLE RISORSE
(VAS QV1d
ALLEGATO RA)**

**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:

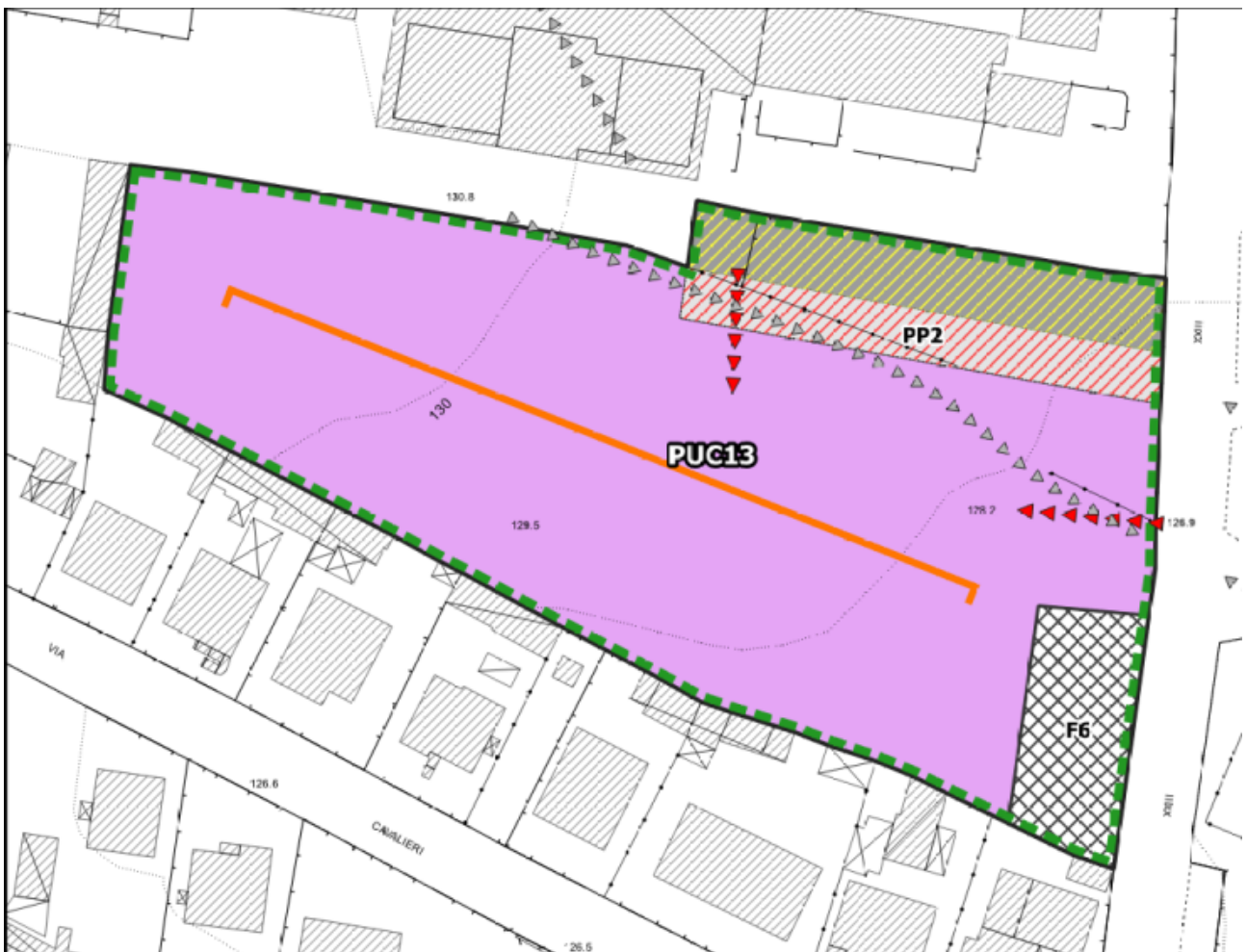
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole

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, panorma e skylines) verso il territorio rurale. Le aree pertinenziali 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. 20 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 13 Loc. Matassino – Via Papa Giovanni XXIII







Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	8.303 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	7.454 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	920 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	400 mq (minimo)
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
 F6 – PIAZZE PUBBLICHE	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Percorso ciclo-pedonale

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Matassino.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 920 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**, 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 L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato sud del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente o dal parcheggio pubblico di progetto.

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:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica ricadente all'interno del comparto, 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;
- realizzazione di una piazza pubblica sul fronte strada prospiciente i campi sportivi, creando così un luogo di ritrovo in continuità con le attrezzature di interesse pubblico esistenti. La quantificazione effettiva della piazza 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. 13 e 42.1.2 delle NTA.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' 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.

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

**AMBIENTALI E
DELLE RISORSE
(VAS QV1d
ALLEGATO RA)**

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

UTOE 3


Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 14 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.424 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARA	3.160 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	575 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

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
	 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 attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano in località Matassino.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

**PRESCRIZIONI
PROGETTUALI**

La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentrato edificato**, il più possibile a ridosso della viabilità pubblica di progetto, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano in linea con la nuova infrastruttura.

Dovrà essere tutelato il margine est dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente, riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigino 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 parallelo alla nuova viabilità pubblica di progetto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

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

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** esistente mantenendo un opportuno varco inedificato 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:

- realizzazione del tratto di viabilità pubblica ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 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. 13 e 42.1.2 delle NTA.

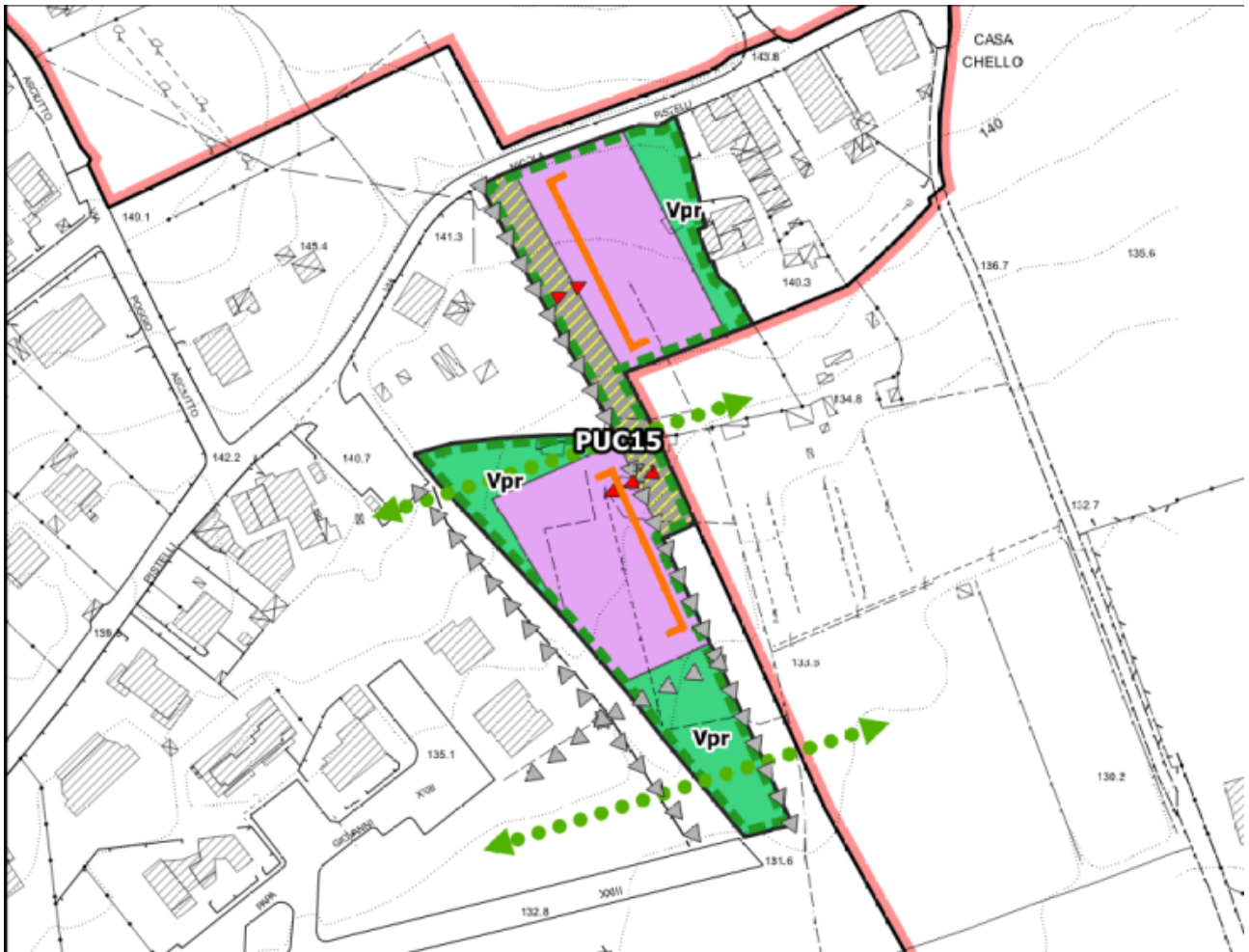
**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

UTOE 3

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 15 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli




Scala 1:2.000


PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.479 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	6.389 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	575 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale


OPERE PUBBLICHE

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

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

 Area accentrato edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Allineamento fronti

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)





 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 1:3.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con dimensioni massime pari a 575 mq di SE, I.C. 30% e altezza del fronte massimo (HF) pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato**, il più possibile a ridosso della viabilità pubblica di progetto, al fine di ridisegnare il tessuto insediativo e il margine urbano in linea con la nuova infrastruttura.

Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente, 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 L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo alla nuova viabilità pubblica di progetto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangimento del tessuto insediativo.

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

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** esistente mantenendo un opportuno varco ineditato 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:

- realizzazione del tratto di viabilità pubblica ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 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,

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

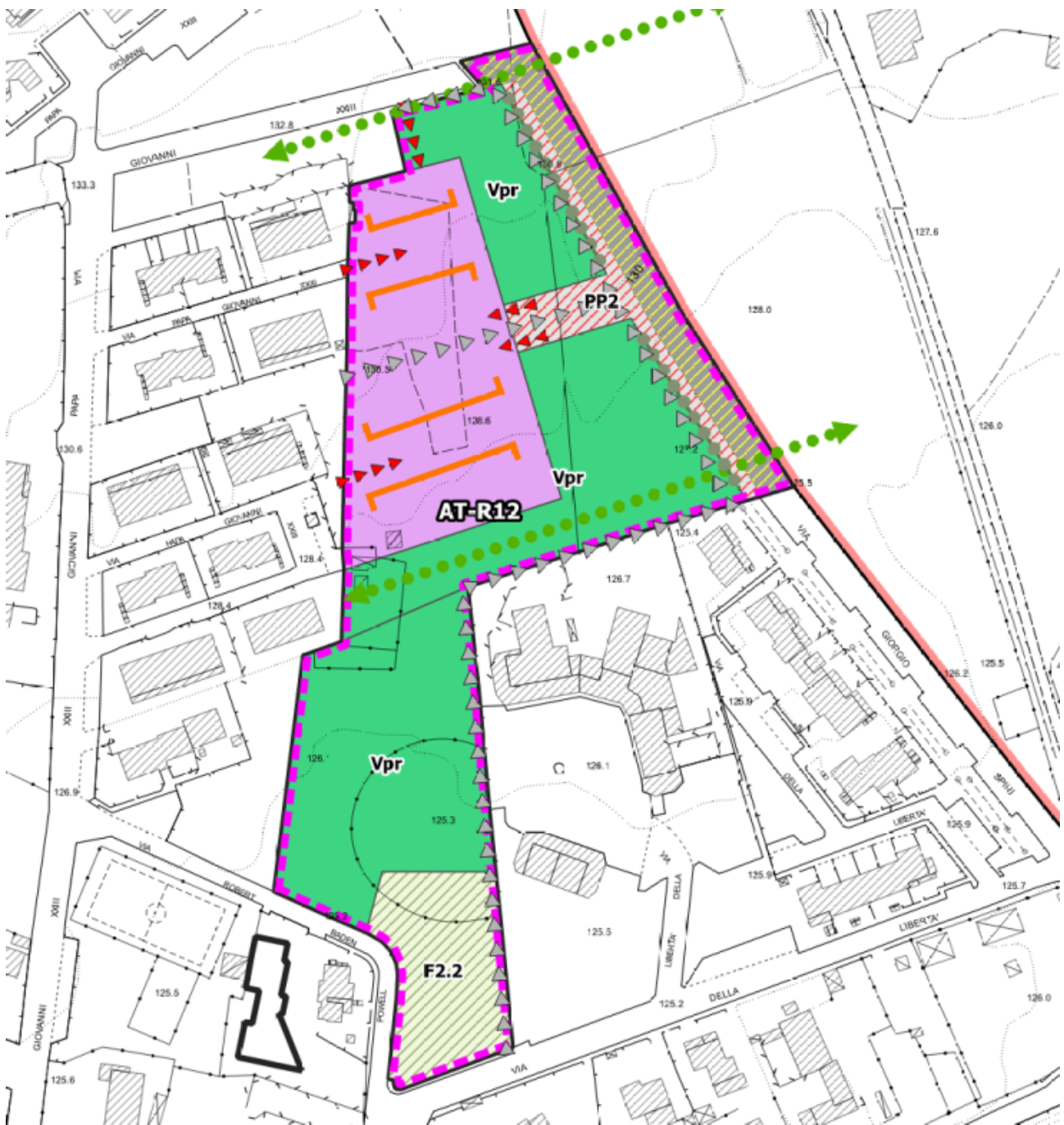
PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

UTOE 3

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

AT-R 12 Loc. Matassino – Via Papa Giovanni XXIII






Scala 1:2.000








PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	24.351 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARA	18.746 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	<ul style="list-style-type: none"> • 1.380 mq (nuova edificazione) • 690 mq (da atterraggio)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	1.200 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	2.300 mq (minimo)
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	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
	 Filare alberato

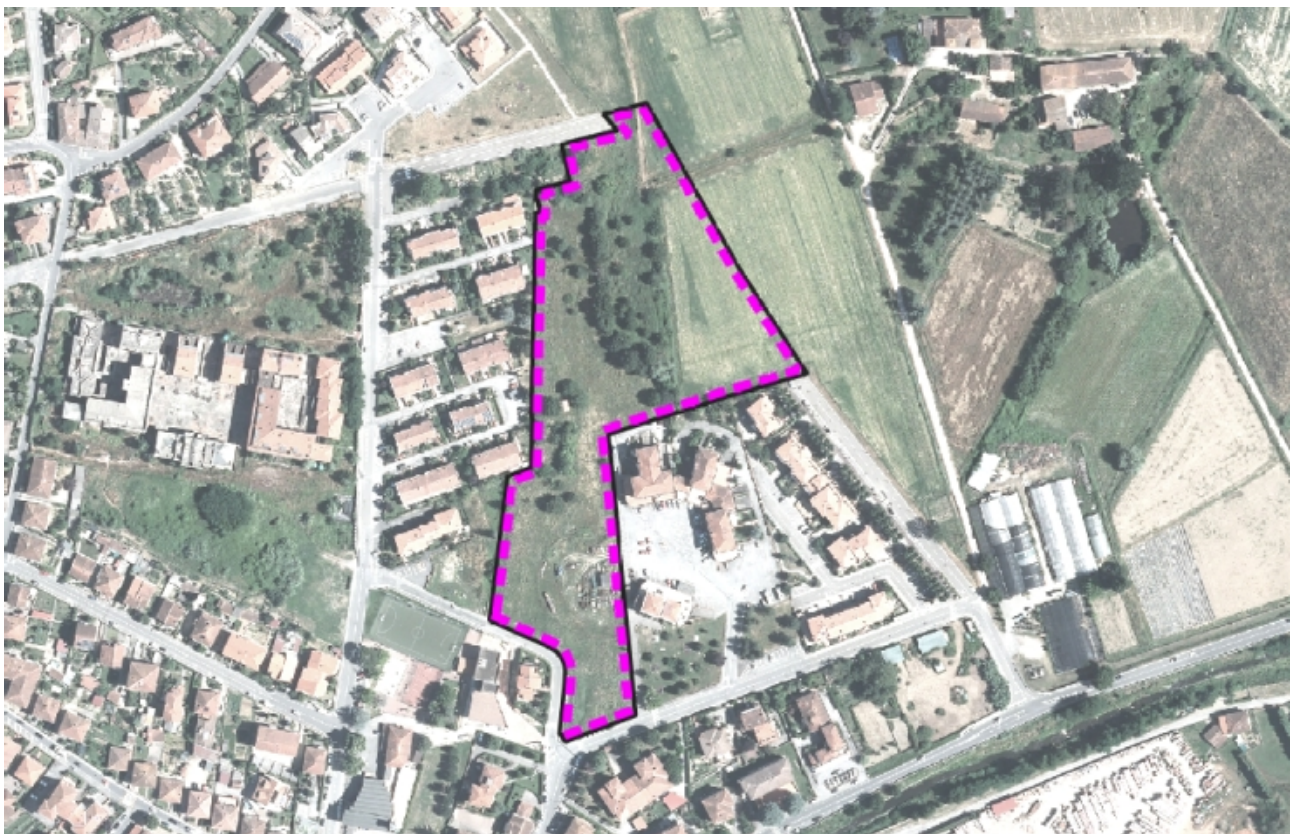
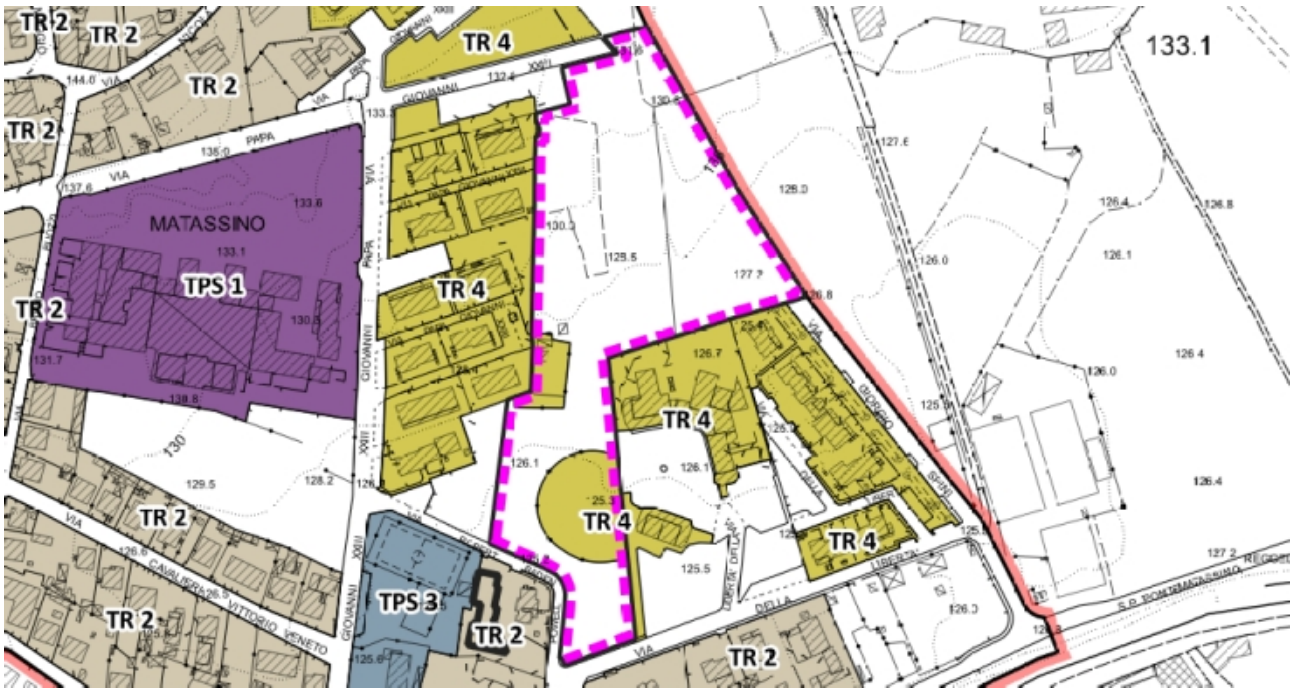


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:4.000



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 Attuativo di iniziativa pubblica o 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, finalizzato anche all'atterraggio del credito edilizio dell'area.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 1.380 mq
- S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 690 mq
- IC = 30%
- HF = 7,5 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'intervento potrà essere realizzato in più sub comparti, non vincolanti alla S.E. derivanti dall'atterraggio di volumetrie, pur mantenendo le quote massime di S.E. assegnate dalla Scheda Norma.

La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del P.O.

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 dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente.

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:

- 1.200 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 2.300 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- realizzazione del tratto di circonvallazione viaria ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 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.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

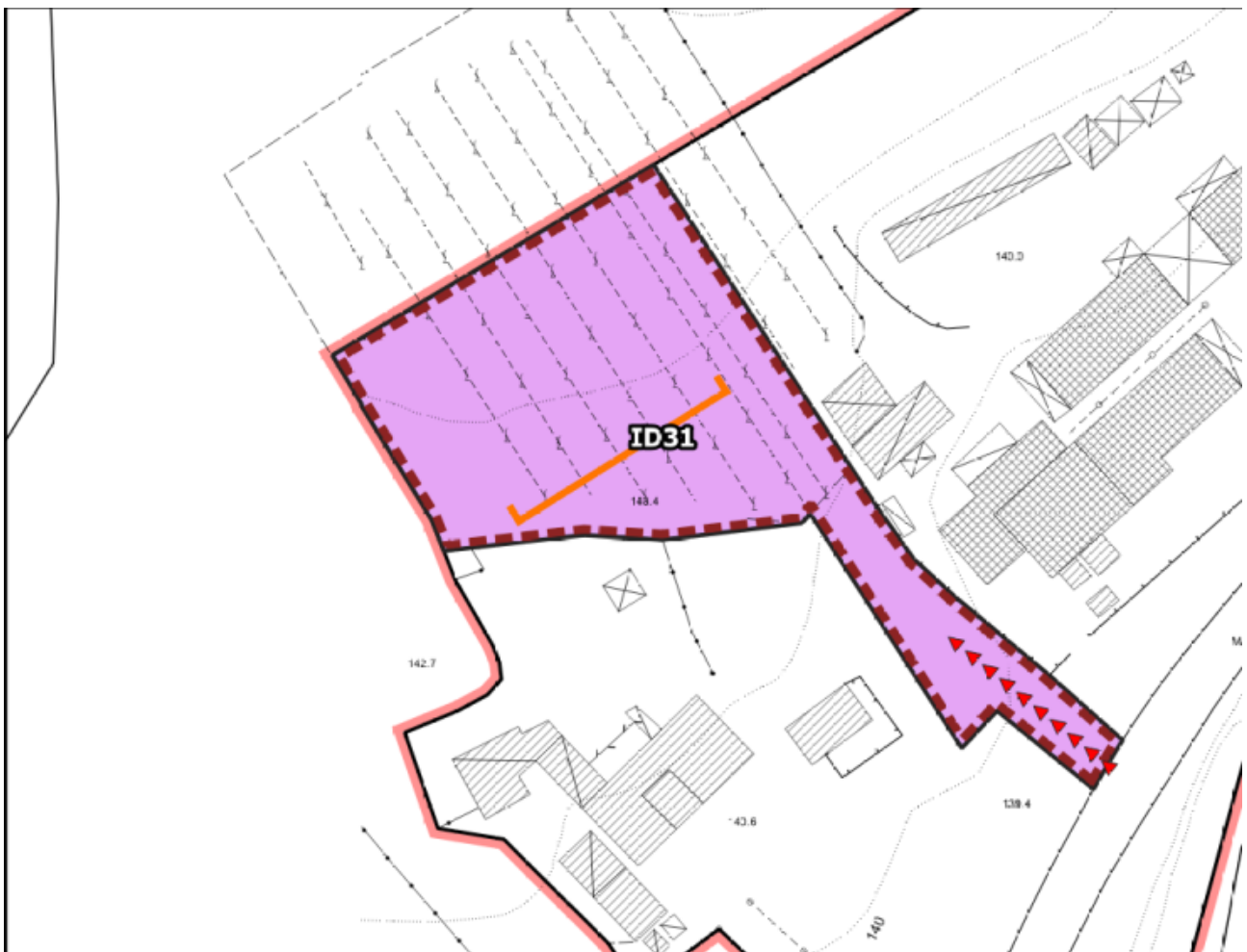
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

Loc. Vaggio

UTOE 3

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

ID 31 Loc. Vaggio – S.P. 87




Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.804 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	700 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 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 del tessuto insediativo esistente tramite la realizzazione di una nuova struttura produttiva di modeste dimensioni, in località Vaggio.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 700 mq di SE, 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 accentramento edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.
Dovrà essere tutelato il margine nord 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 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.
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

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

UTOE 3

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

ID 32 Loc. Vaggio – Via P. Borsellino




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.561 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 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 del tessuto insediativo in località Vaggio.
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 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.

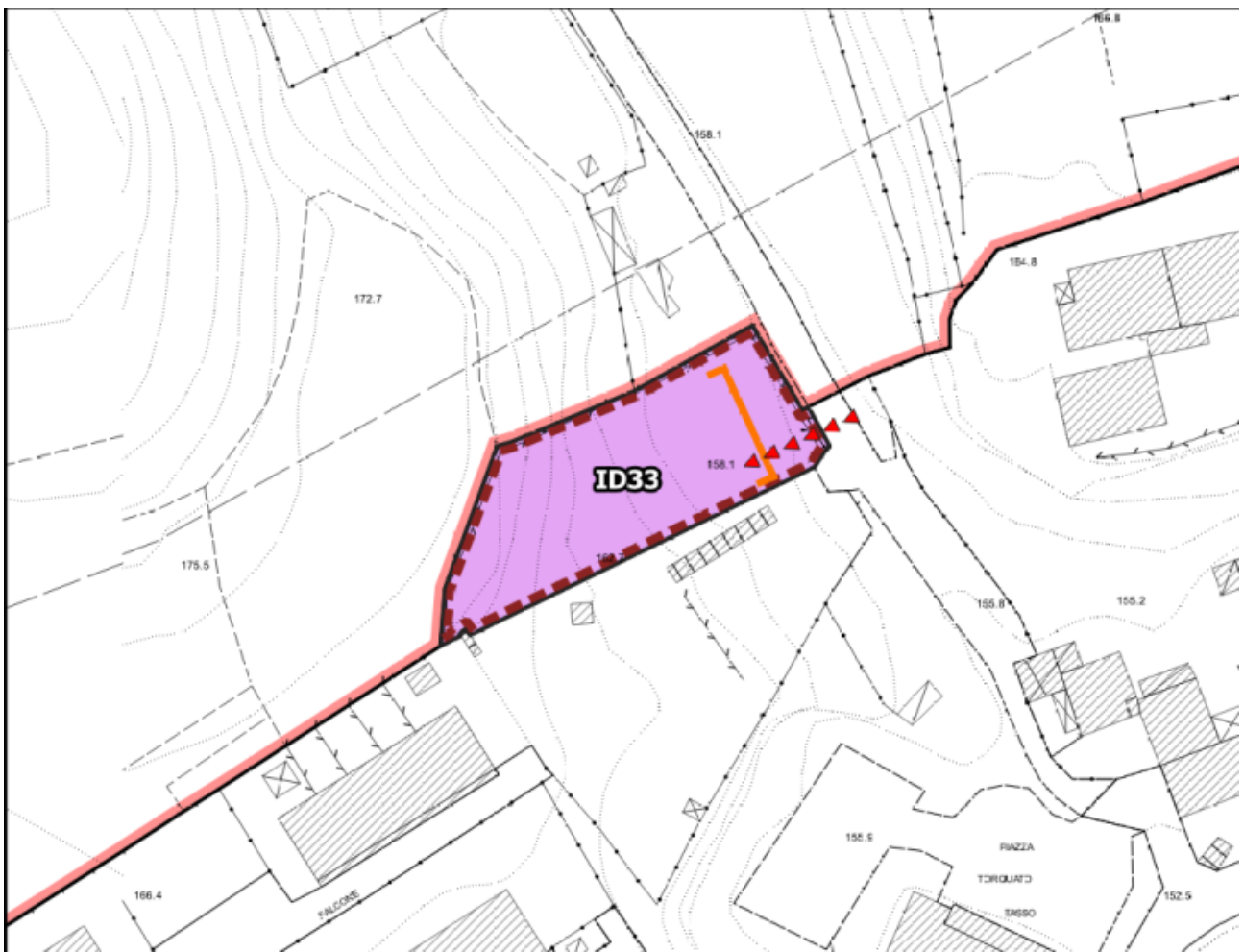
INDICAZIONI PROGETTUALI L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

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

UTOE 3

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

ID 33 Loc. Vaggio – Via G. Falcone




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.061 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
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 del tessuto insediativo in località Vaggio.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

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.
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*.

UTOE 3

Tav. 18 - Disciplina del territorio Urbano

ID 34 Loc. Vaggio – Via Alessandro Manzoni



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.299 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 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

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI






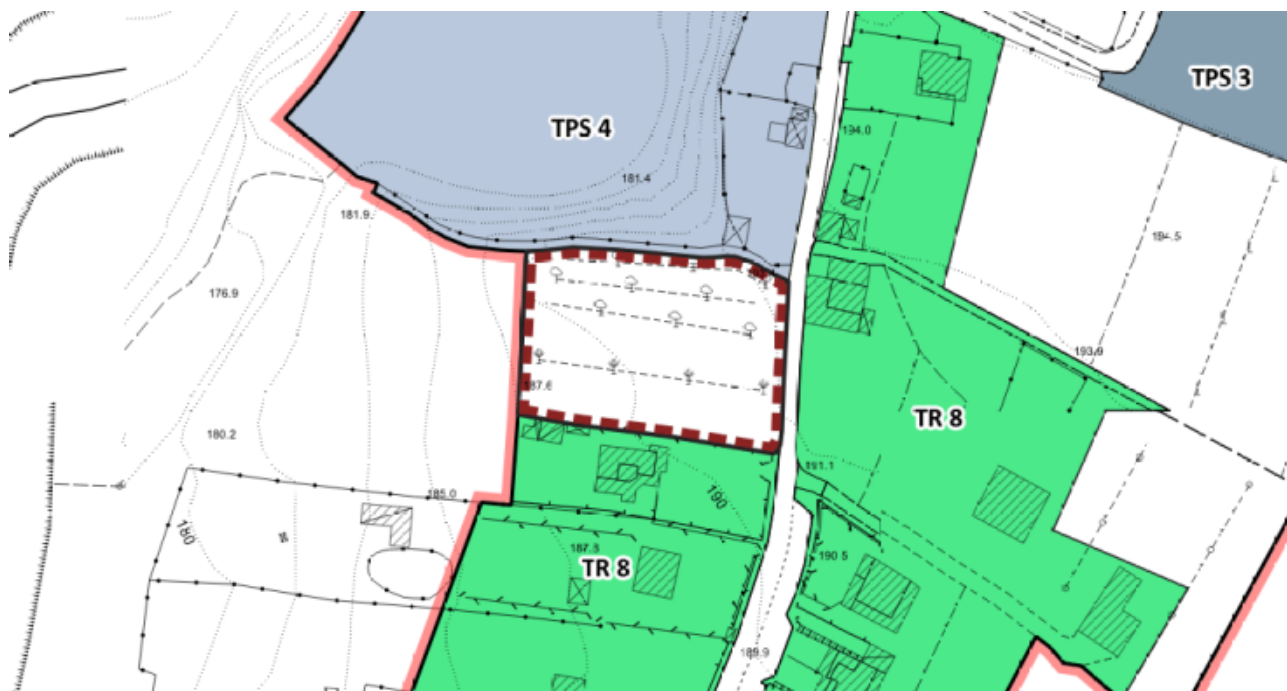
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo



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 Vaggio.
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 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.

Dovrà essere tutelato il margine nord 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 esistenti.

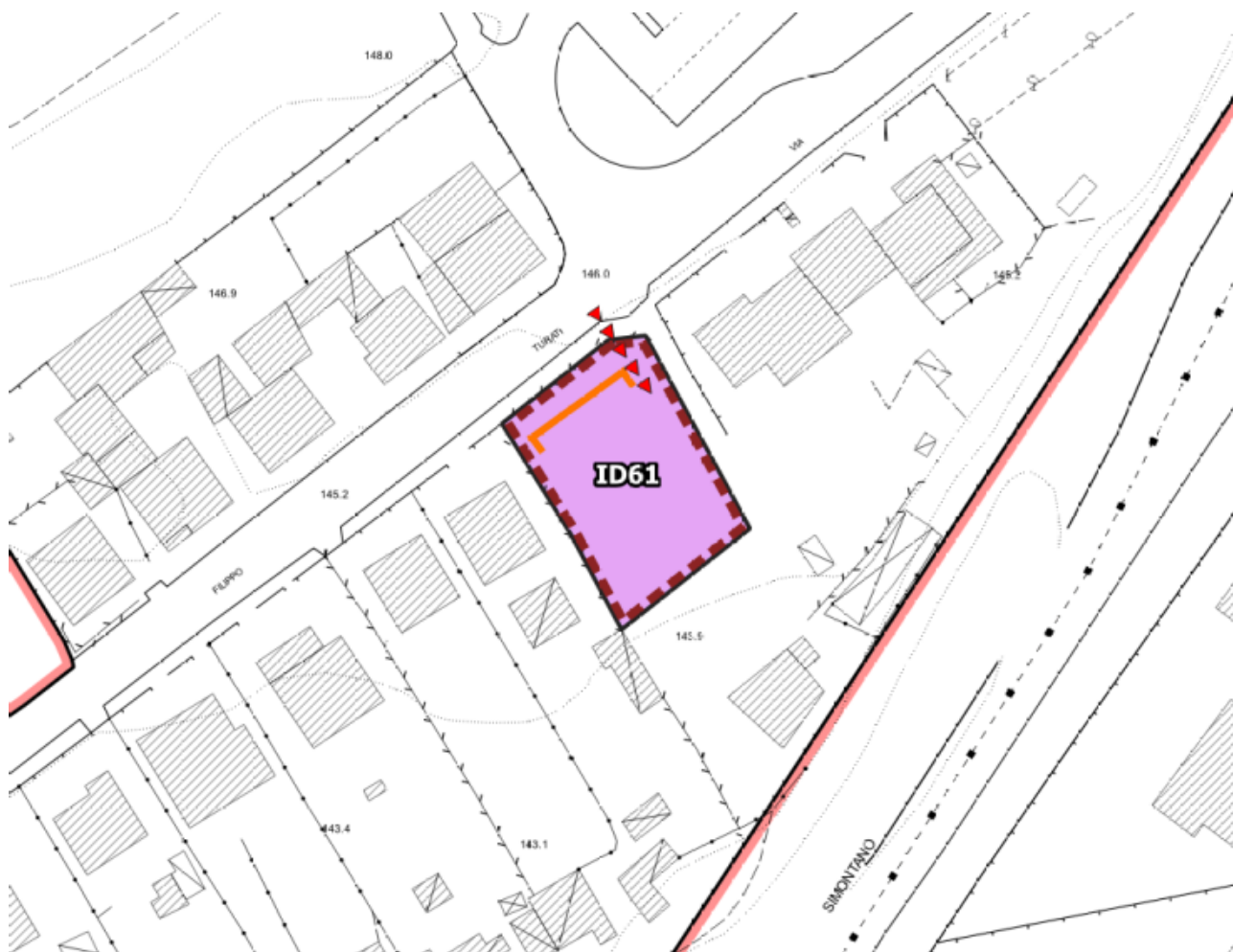
Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

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

UTOE 3

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

ID 61 Loc. Vaggio – Via Filippo Turati




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	734 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare
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 del tessuto insediativo in località Vaggio.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

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.

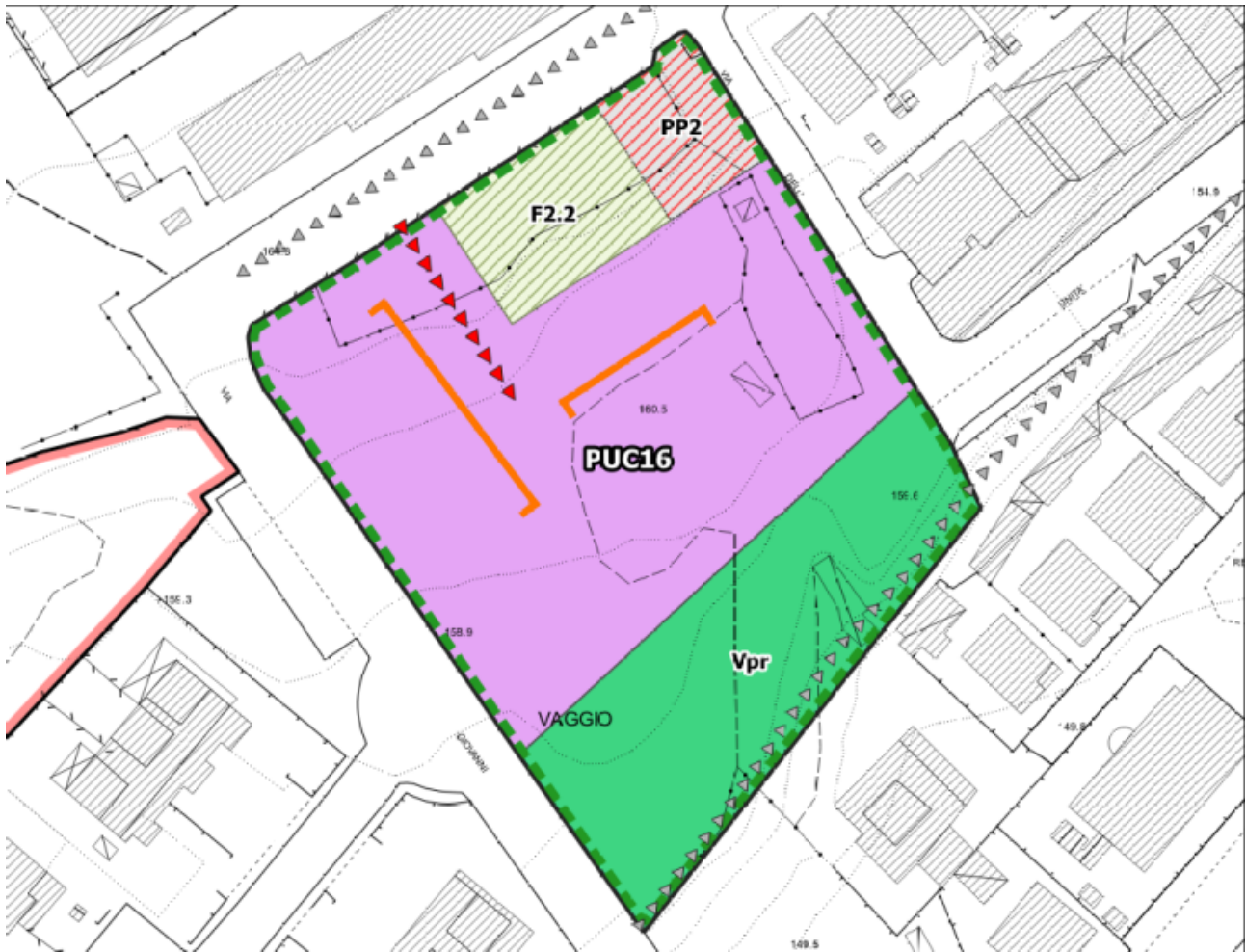
INDICAZIONI PROGETTUALI L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo, garantendo l'allineamento del fronte strada.
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.

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



UTOE 3

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 16 Loc. Vaggio – Via G. Falcone



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	6.425 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	5.435 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	575 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	300 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	500 mq (minimo)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)






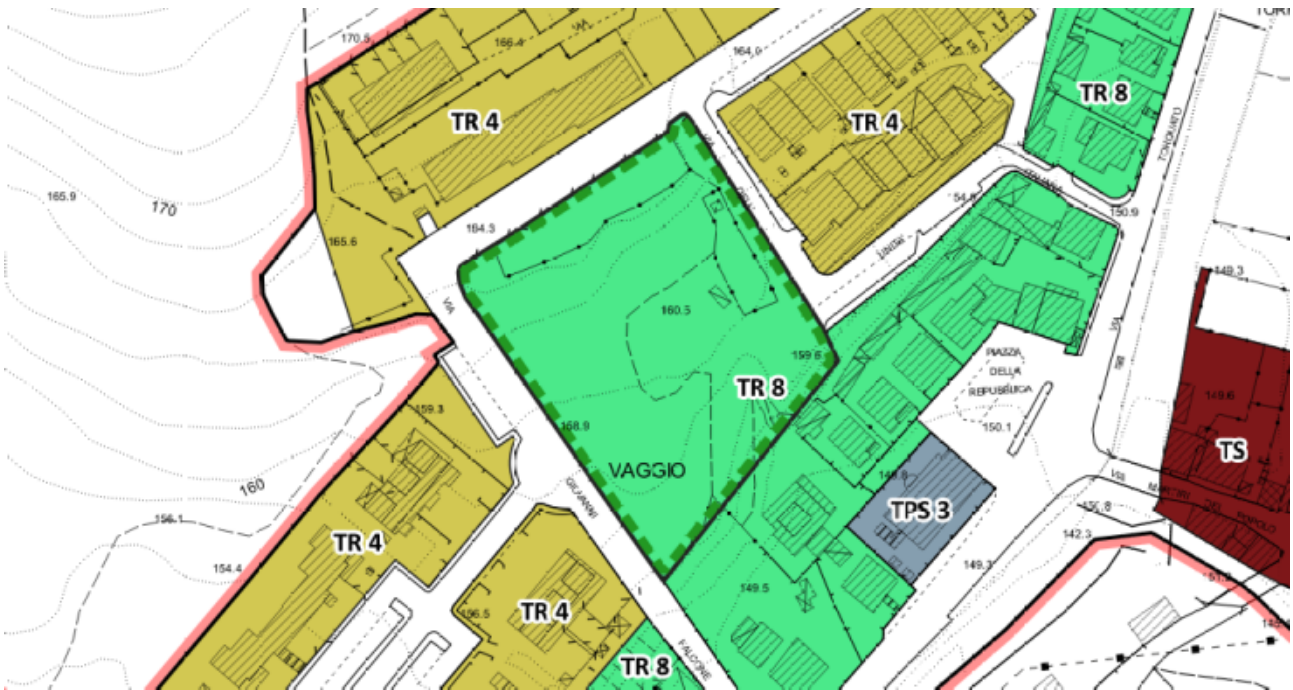
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Percorso ciclo-pedonale



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Vaggio.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 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**, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa.

Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento, corrispondente all'area **Verde Privato** (Vpr), al fine di compattare l'edificato nell'area nord con il tessuto insediativo esistente.

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 lungo il lato nord del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 500 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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. 13 e 42.1.2 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.

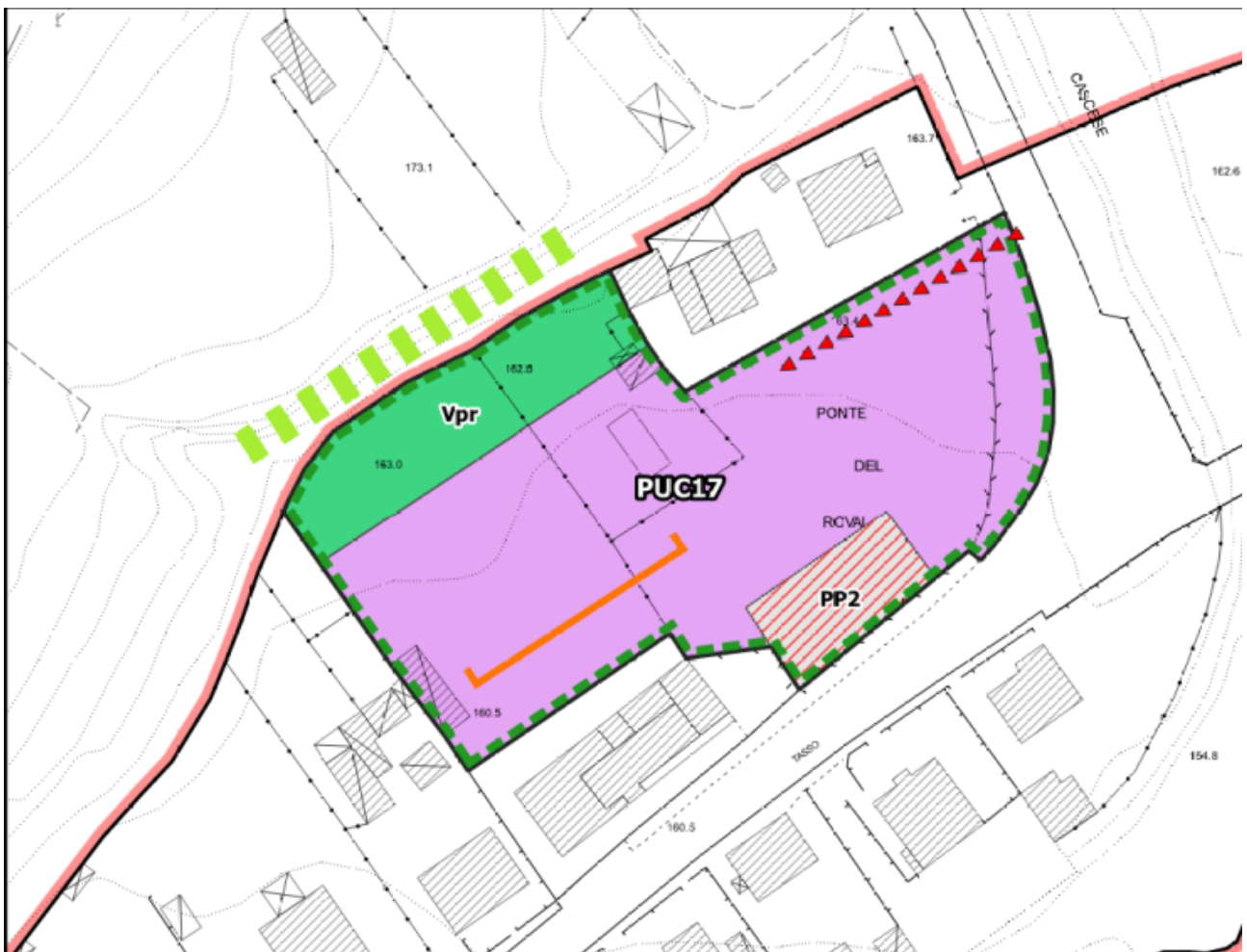
**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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


UTOE 3

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 17 Loc. Vaggio – S.P. 87



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.490 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.240 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	460 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	250 mq (minimo)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)


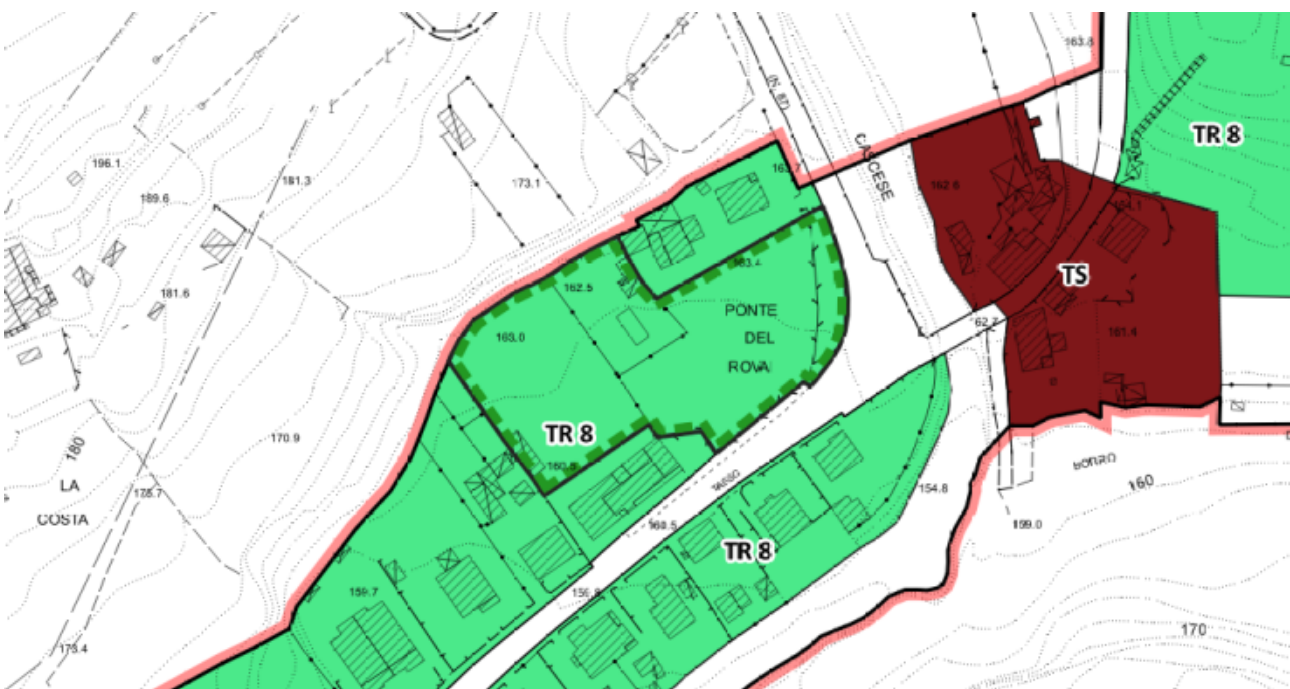
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrato edificato		Allineamento fronti
	Verde privato (Vpr)		Accessi carrabili e/o pedonali
			Limite bosco da preservare



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 attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Vaggio.
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 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 nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato**, al fine di compattare il tessuto insediativo.

Dovranno essere tutelati i margini nord e sud dell'intervento, corrispondenti alle aree **Verde Privato (Vpr)**, al fine di compattare l'edificato in linea 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, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

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

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

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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. lungo S.P. 87.

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. 13 e 42.1.2 delle NTA.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE 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.

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

(VAS QV1d
ALLEGATO RA)

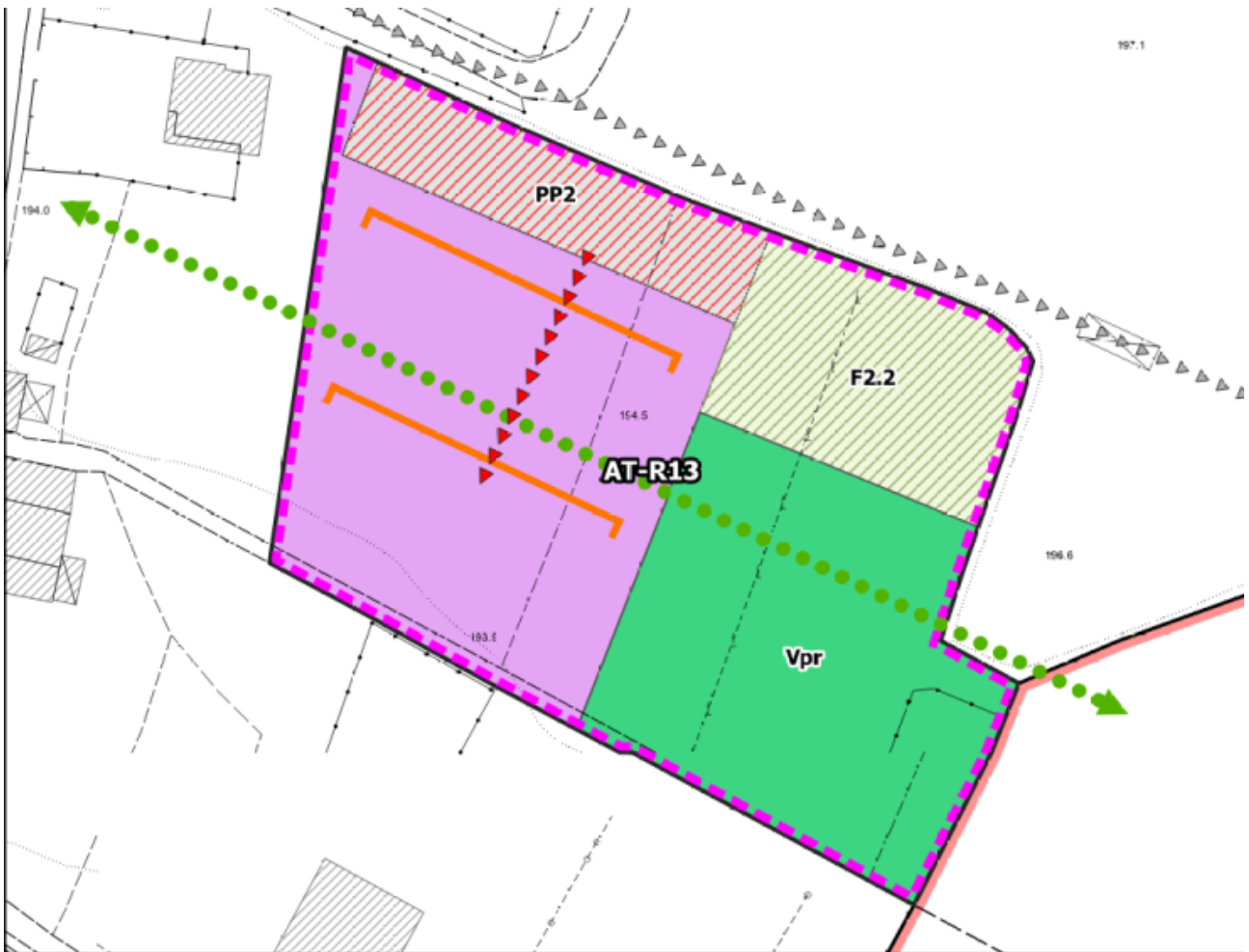
**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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



UTOE 3

Tav. 18 - Disciplina del territorio Urbano

AT-R 13 Loc. Pianuglia



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.394 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARA	5.694 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	<ul style="list-style-type: none"> • 460 mq (nuova edificazione) • 800 mq (da atterraggio)
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	700 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)


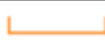




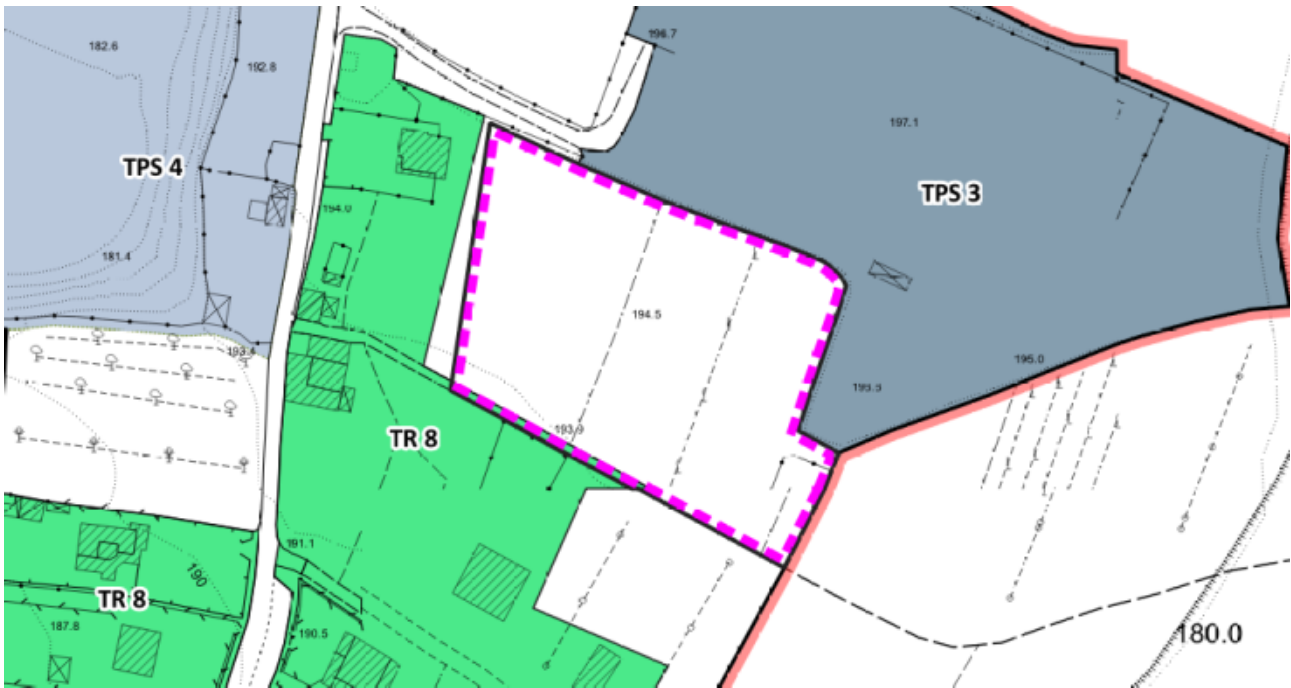
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale



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 Attuativo di iniziativa pubblica o 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, finalizzato anche all'atterraggio del credito edilizio dell'area.

**DESCRIZIONE E
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 460 mq
- S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 800 mq
- IC = 30%
- HF = 7,5 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

**PRESCRIZIONI
PROGETTUALI**

La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del P.O.

È ammessa la realizzazione dell'intervento in sub comparti, suddividendo la capacità edificatoria in quota parte tra i sub comparti individuati.

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 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 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:

- 700 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

UTOE 3 | Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano



OP 3 Loc. Vaggio – Via di Catigliano



Scala 1:2.000

OPERE PUBBLICHE

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	10.976 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
DESTINAZIONE D'USO	Plesso scolastico
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	F1.2 – Area scolastica		Accessi carrabili e/o pedonali

PRESCRIZIONI:

**STRUMENTO
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato a trasferire l'attuale scuola dell'infanzia e primaria situata nel centro della località di Vaggio, in un'area più consona e dotata dei servizi necessari all'attività scolastica.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo plesso scolastico. Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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



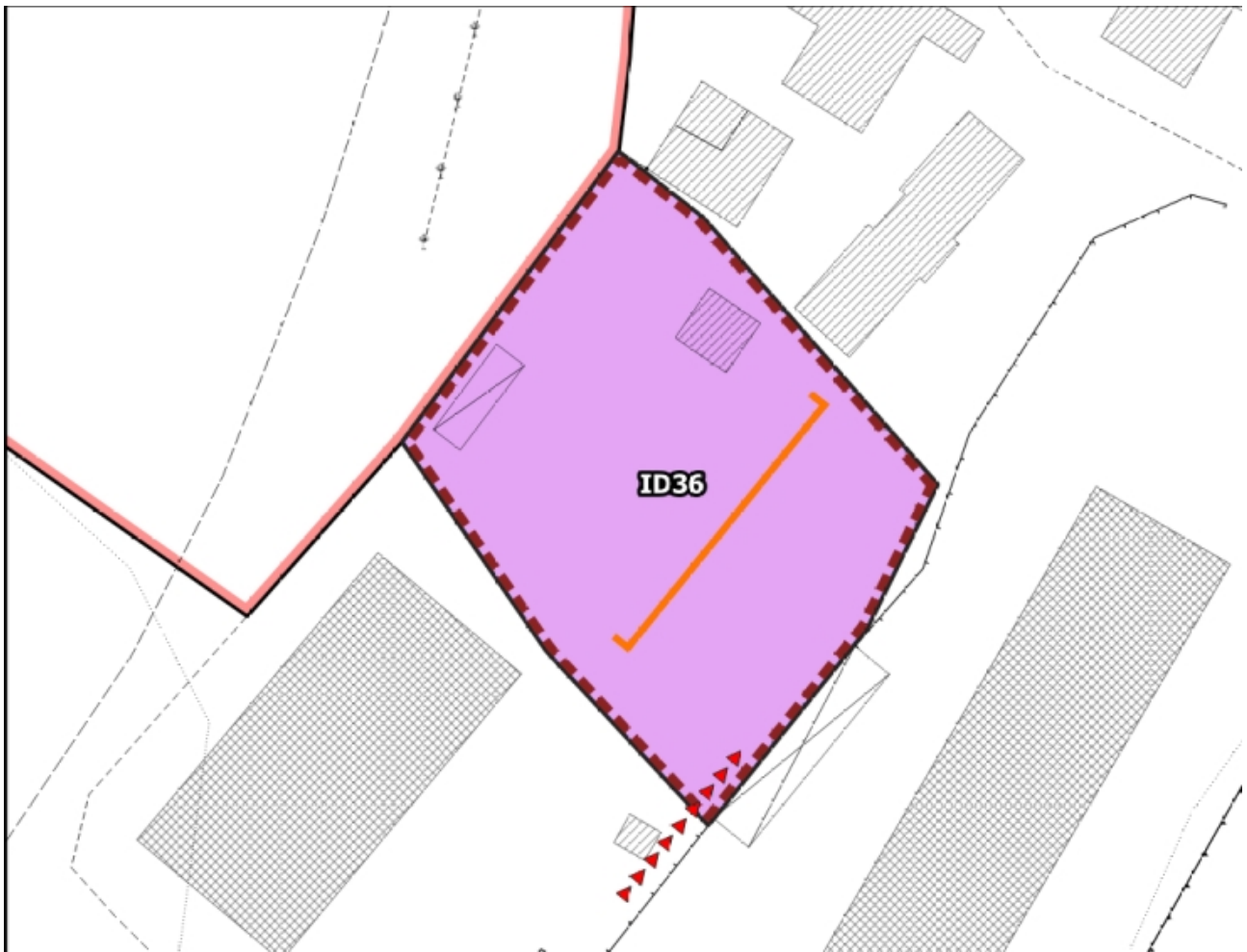
Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

Loc. Olmo

UTOE 2

Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano

ID 36 Loc. Olmo




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.602 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	400 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 lottizzazione 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 400 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 produttivo.

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

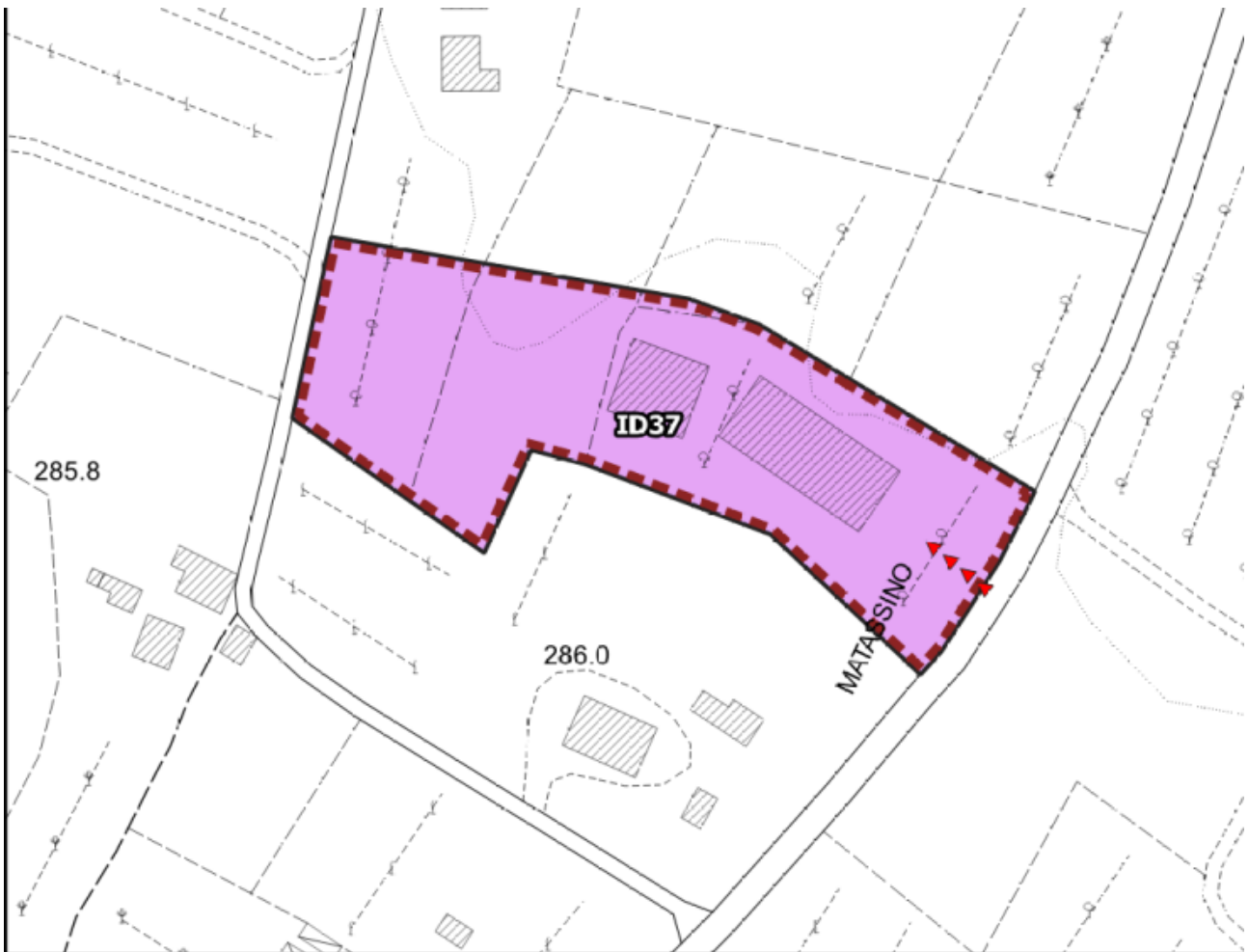
INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata, con rivestimenti in pietra naturale e impiego di paramenti verticali verdi, coperture piane e tetti verdi al fine di tutelare le visuali verso il territorio rurale.

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto produttivo esistente.

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

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

UTOE 2	Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano
ID 37 Loc. Olmo	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	11.223 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Ampliamento del 60% della volumetria esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,0 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – Commerciale
Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 13.11.2019	

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrato edificato	▶▶▶▶▶	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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'attività produttiva e commerciale esistente in località Olmo.

L'intervento prevede la conferma della destinazione d'uso produttiva – commerciale permanente delle volumetrie esistenti. Inoltre è ammesso l'ampliamento di tale attività per un massimo del 60% della volumetria esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Nella parte retrostante del capannone esistente, oltre all'ampliamento consentito dalla presente Scheda Norma, dovranno essere previsti adeguati interventi di mitigazione ambientale e paesistica da condursi con piantumazioni e vegetazione arborea, mantenendo preferibilmente, nelle aree libere, il fondo sterrato o a ghiaia.

Dovrà essere mantenuto l'attuale accesso carrabile all'area dalla S.P.87. Non è pertanto ammessa la creazione di nuovi accessi sia sulla viabilità principale che secondaria.

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

Loc. Reggello

UTOE 2

Tav. 16 - Disciplina del territorio Urbano

ID 38 Loc. il Prato della Signora



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.086 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale






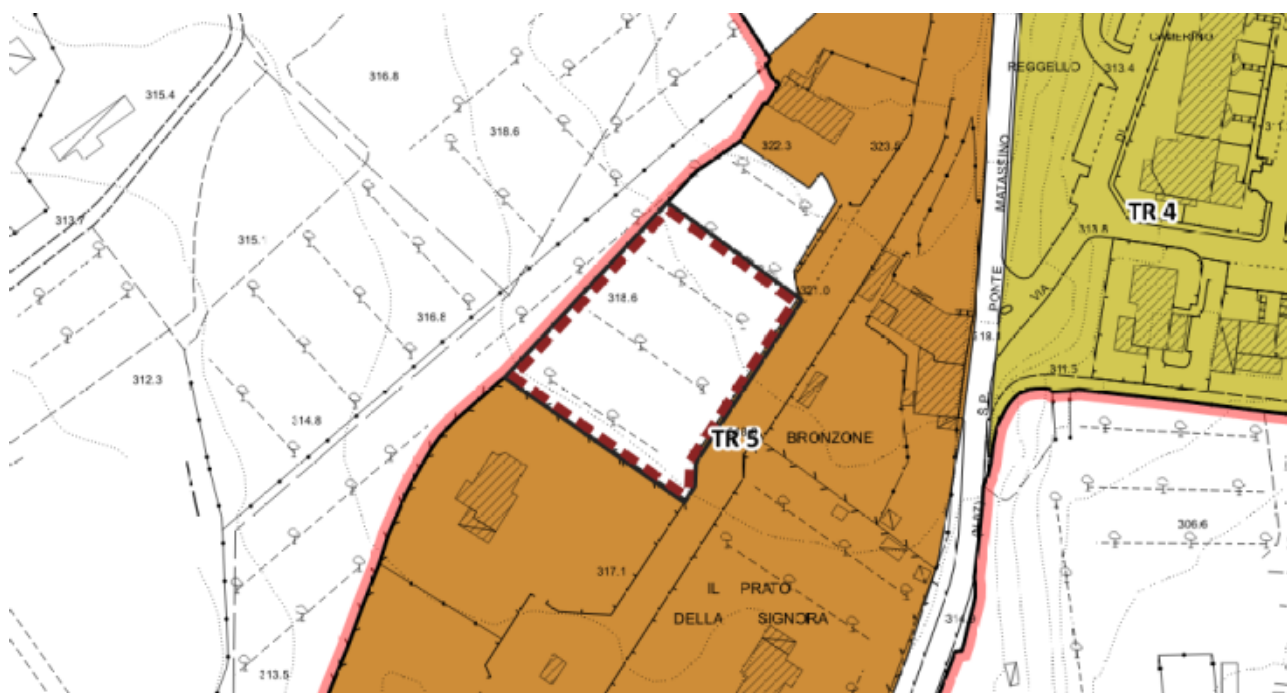
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrato edificato		Allineamento fronti
	Verde privato (Vpr)		Accessi carrabili e/o pedonali
			Corridoio visivo



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 esistente del capoluogo comunale, in località Il Prato della Signora.

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 Le nuove volumetrie dovranno essere poste in vicinanza dei fabbricati esistenti, nella apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, così da accorpare l'edificazione e mantenere le piantumazioni esistenti nell'area, compensando le eventuali piantumazioni ridotte.

Dovrà essere tutelato il margine nord-est dell'intervento, corrispondenti all'area **Verde Privato (Vpr)**, riprogettando il "bordo costruito" mantenendo le piantumazioni esistenti al fine di qualificare l'inserimento paesaggistico dell'intervento, e mitigare 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, limitando al minimo l'impermeabilizzazione del suolo e evitando tracciati che comportino occupazione eccessiva di suolo.

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

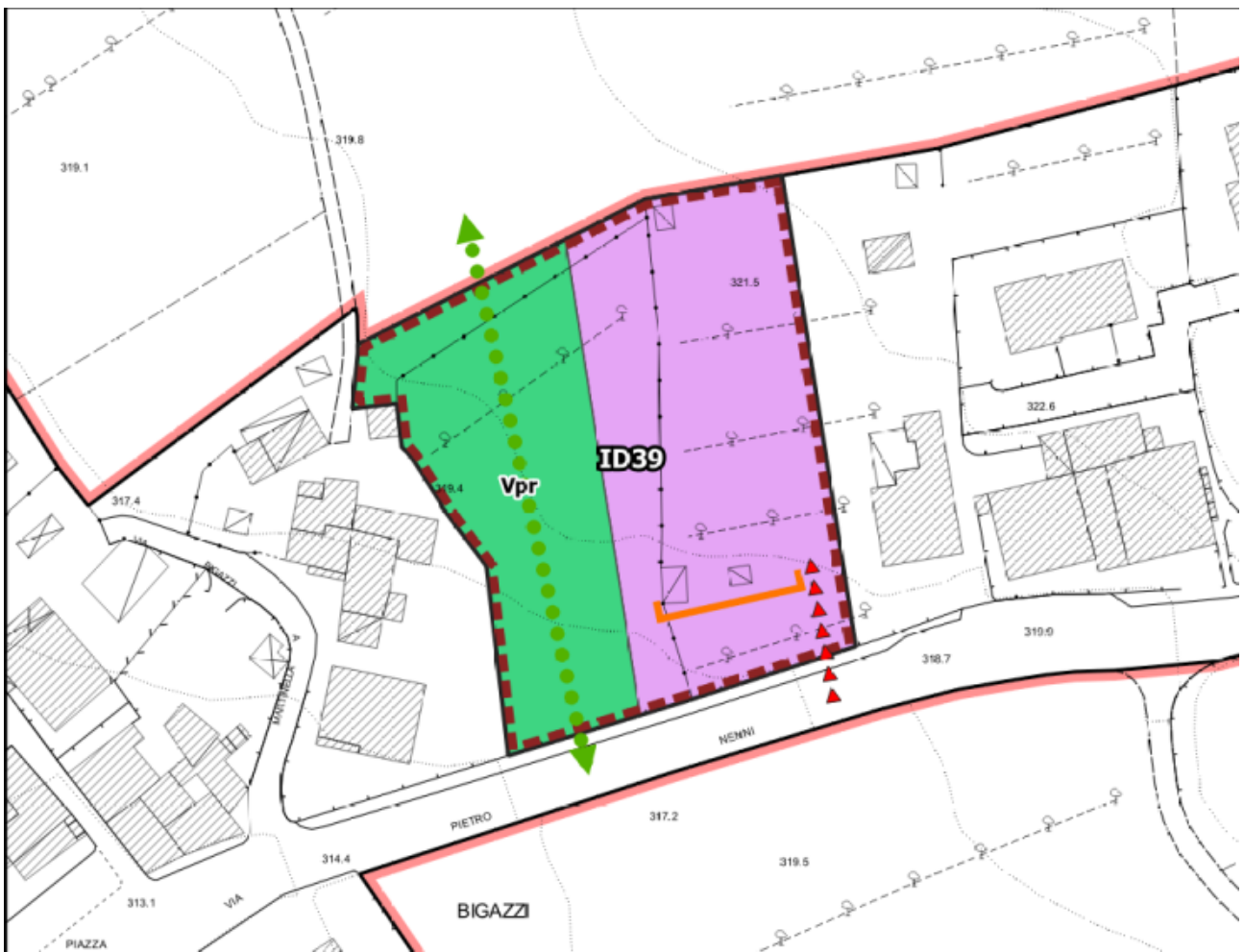
MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA) L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

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

UTOE 2

Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano

ID 39 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.505 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale






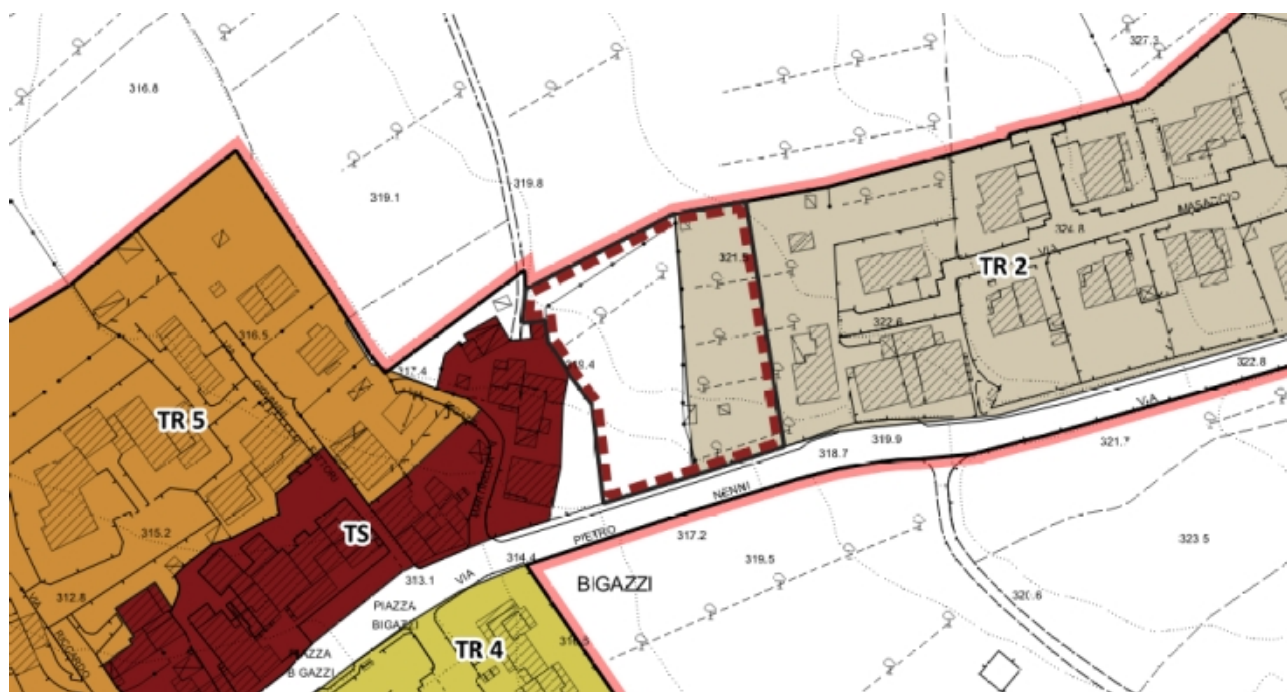
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrato edificato		Allineamento fronti
	Verde privato (Vpr)		Accessi carrabili e/o pedonali
			Corridoio visivo



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*.

UTOE 2

Tav. 11-16 - Disciplina del territorio Urbano

ID 40 Loc. Reggello – Via Giotto





Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.832 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	690 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziali

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI




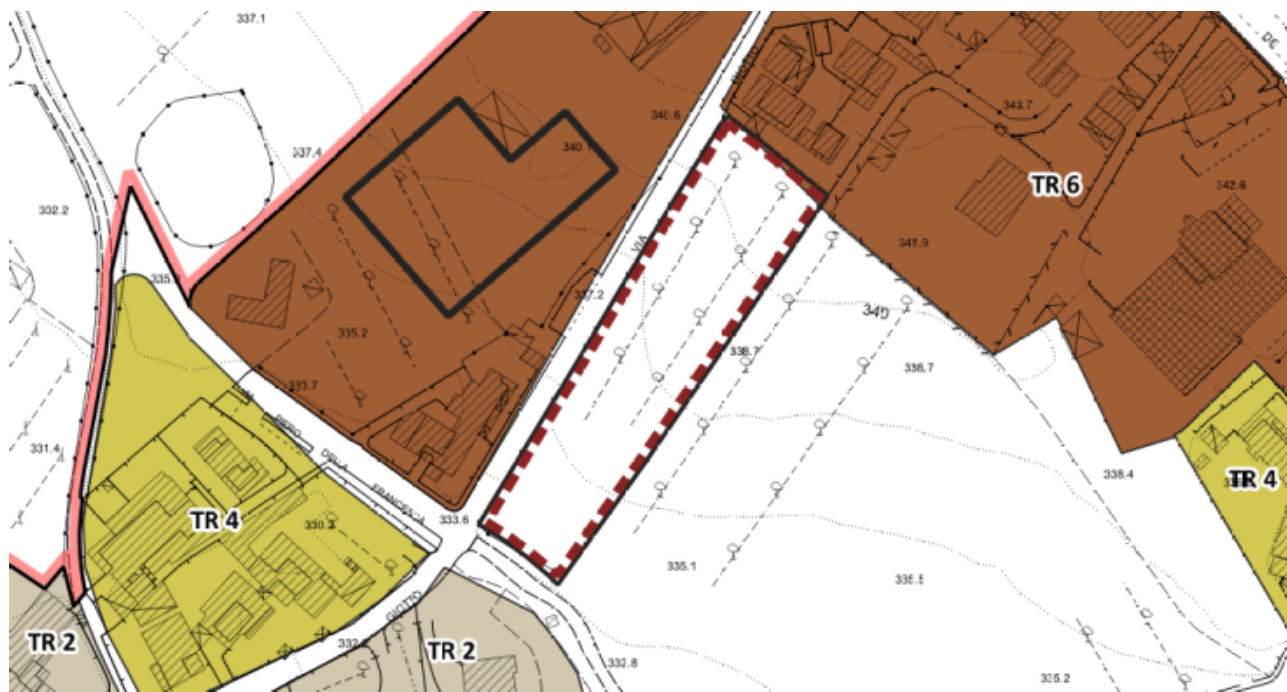
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali
	Corridoio visivo



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000

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 690 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.
Dovrà essere tutelato il margine sud-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.

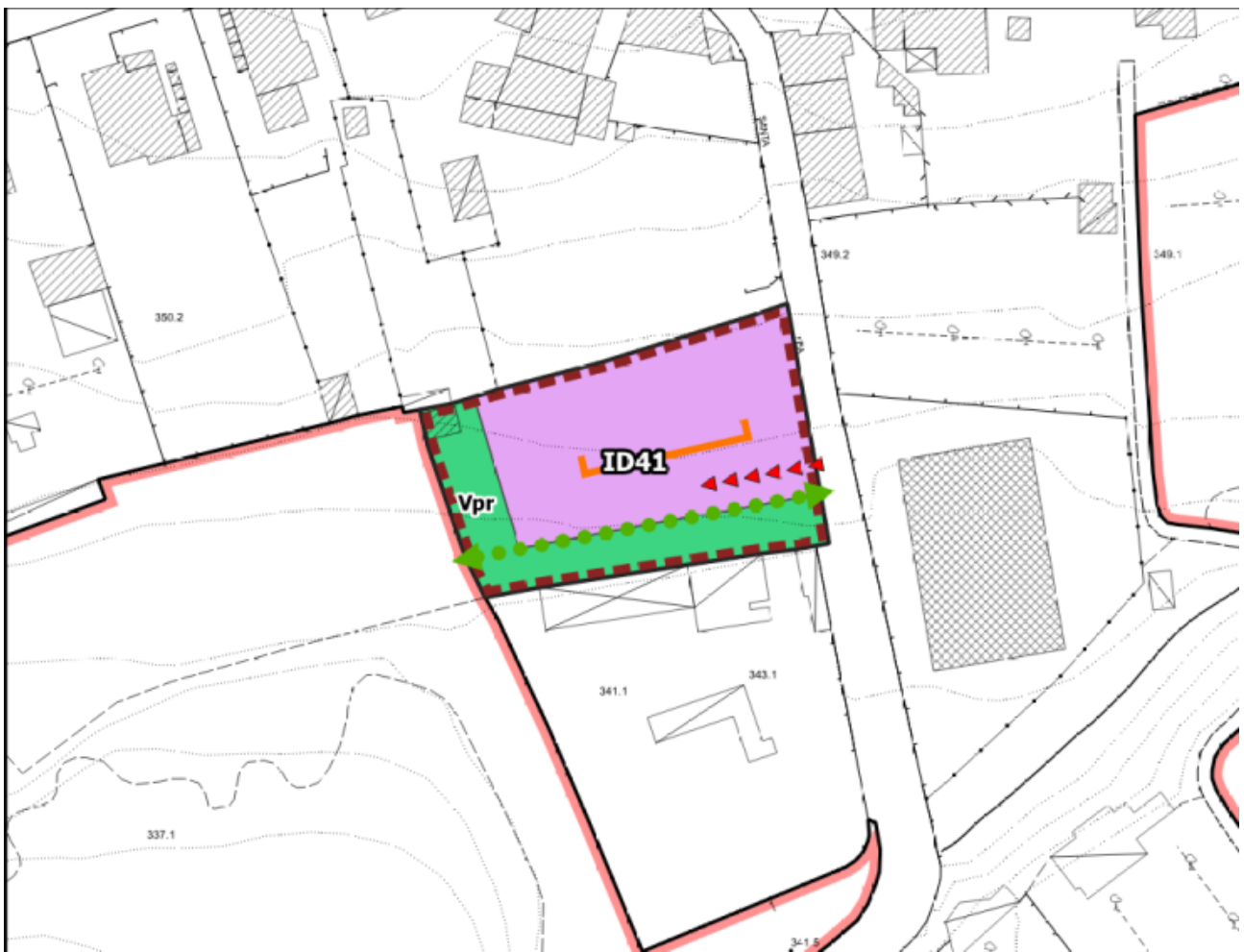
MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA) L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

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

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

ID 41 Loc. Reggello – Via di Santa Tea



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.510 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale






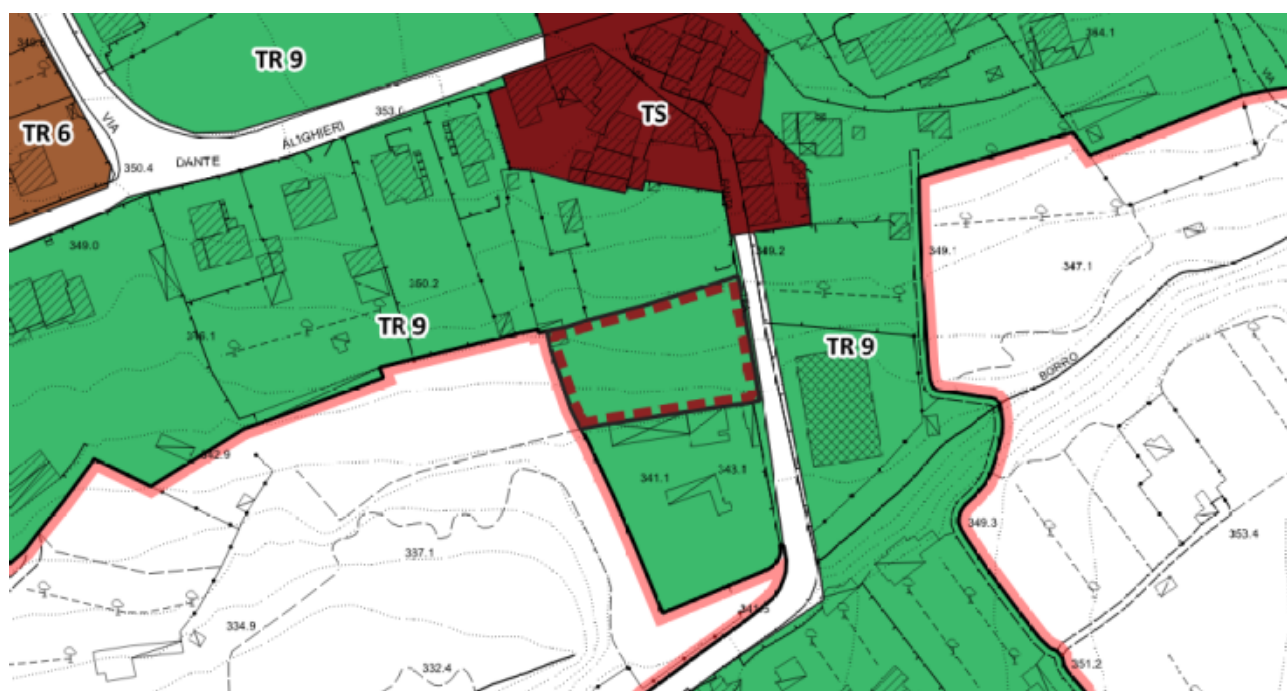
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 Verde privato (Vpr)	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo



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 e del margine urbano 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 e/o bifamiliare.

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.

Dovrà essere tutelato il margine sud-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.

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

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

ID 42 Loc. Reggello – Via Nicola Sacco





Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.391 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 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
	Verde privato (Vpr)

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI




	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

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 e del margine urbano 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 e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere realizzata il più possibile in adiacenza a Via Nicola Sacco, nell'area indicata come **Area accentrato edificato**, in allineamento ai fabbricati esistenti adiacenti al comparto oggetto della presente Scheda Norma, così da lasciare inedita la parte sud del comparto.

Dovrà essere tutelato il margine sud-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 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.

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

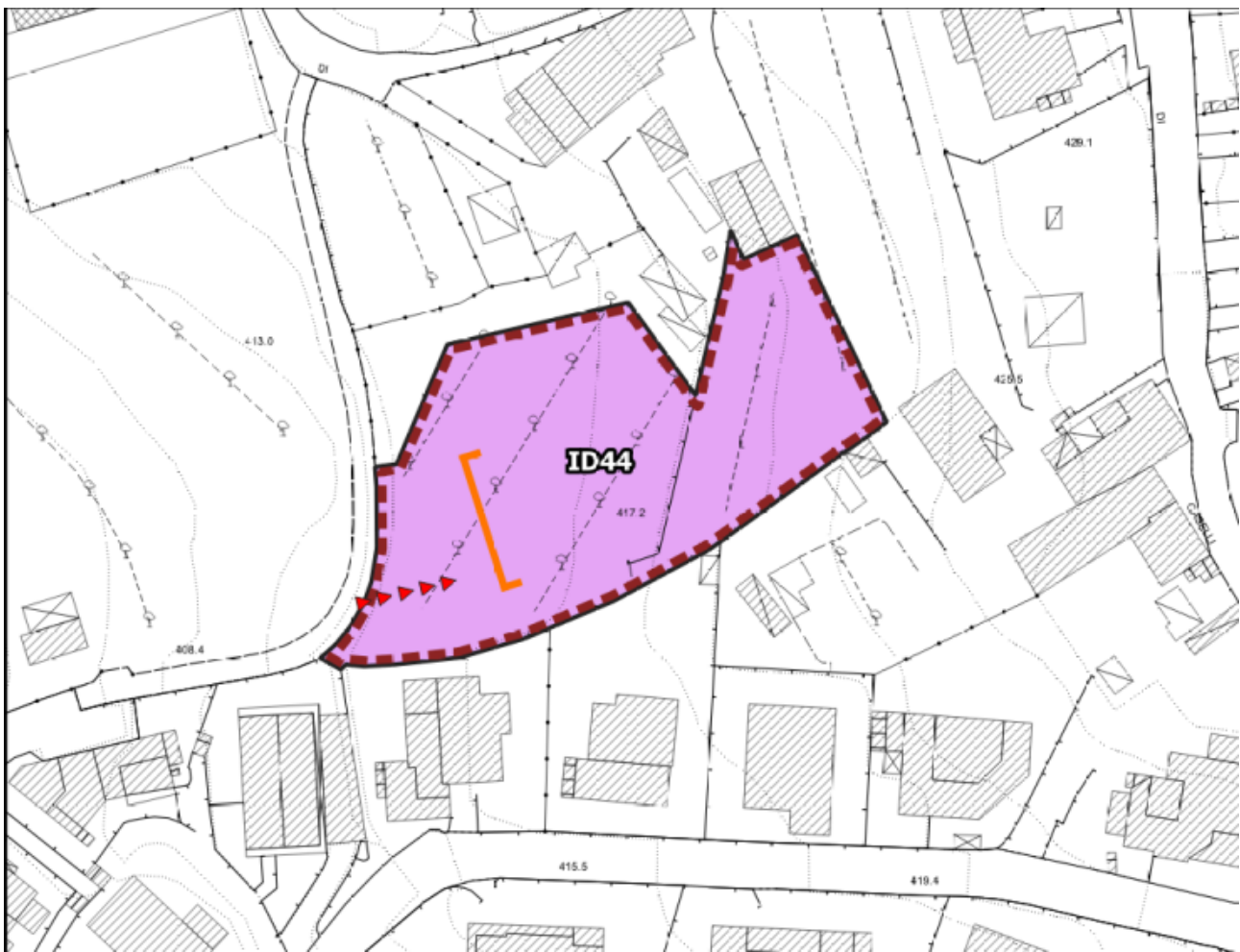
Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** esistente mantenendo un opportuno varco inedito per la tutela delle visuali verso il territorio rurale.

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

UTOE 2

Tav. 12 - Disciplina del territorio Urbano

ID 44 Loc. Reggello – Via di Trebani




Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.404 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 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 del tessuto insediativo e del margine urbano 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 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.

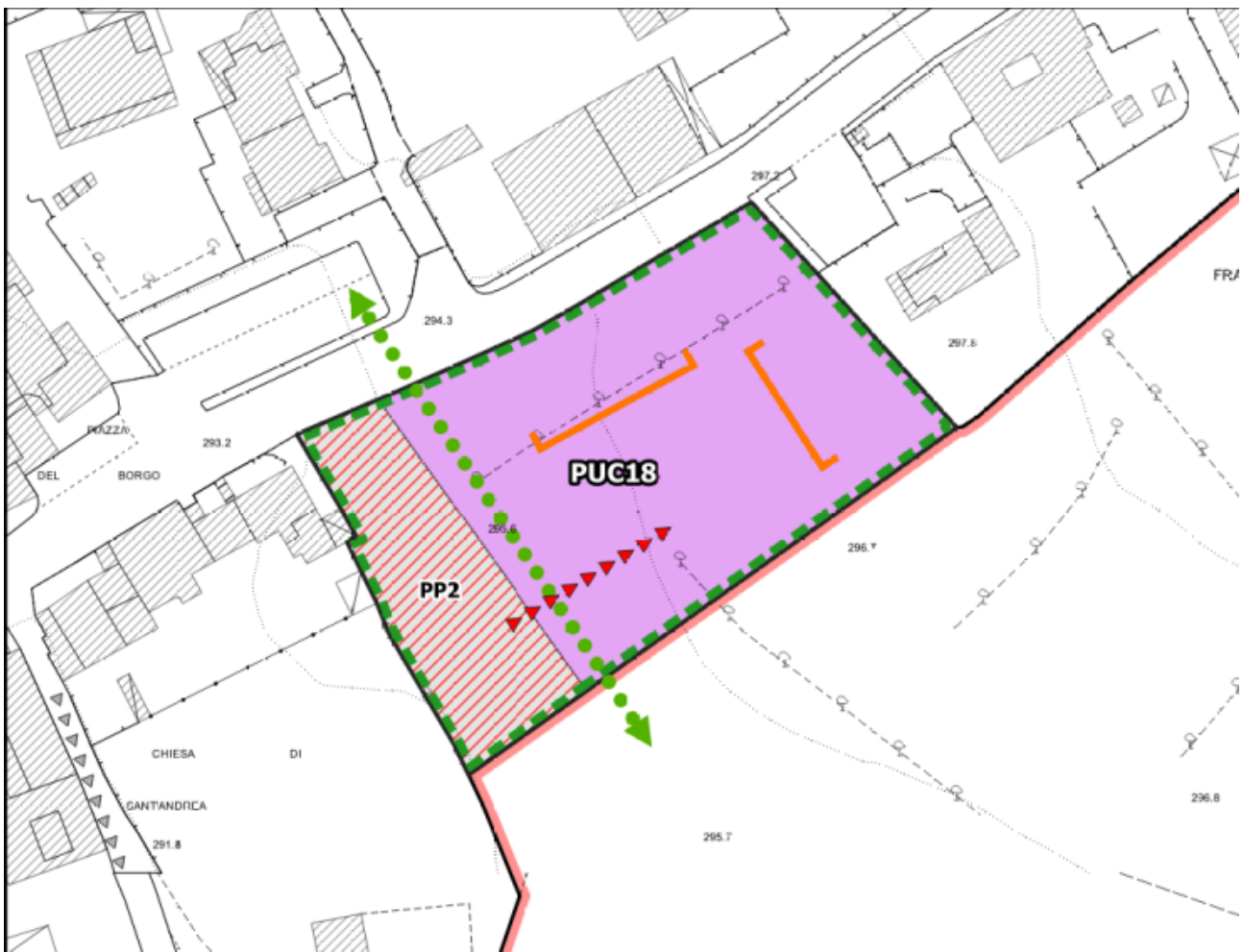
L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.

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


UTOE 2

Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 18 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.490 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.673 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	460 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	300 mq (minimo)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

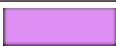



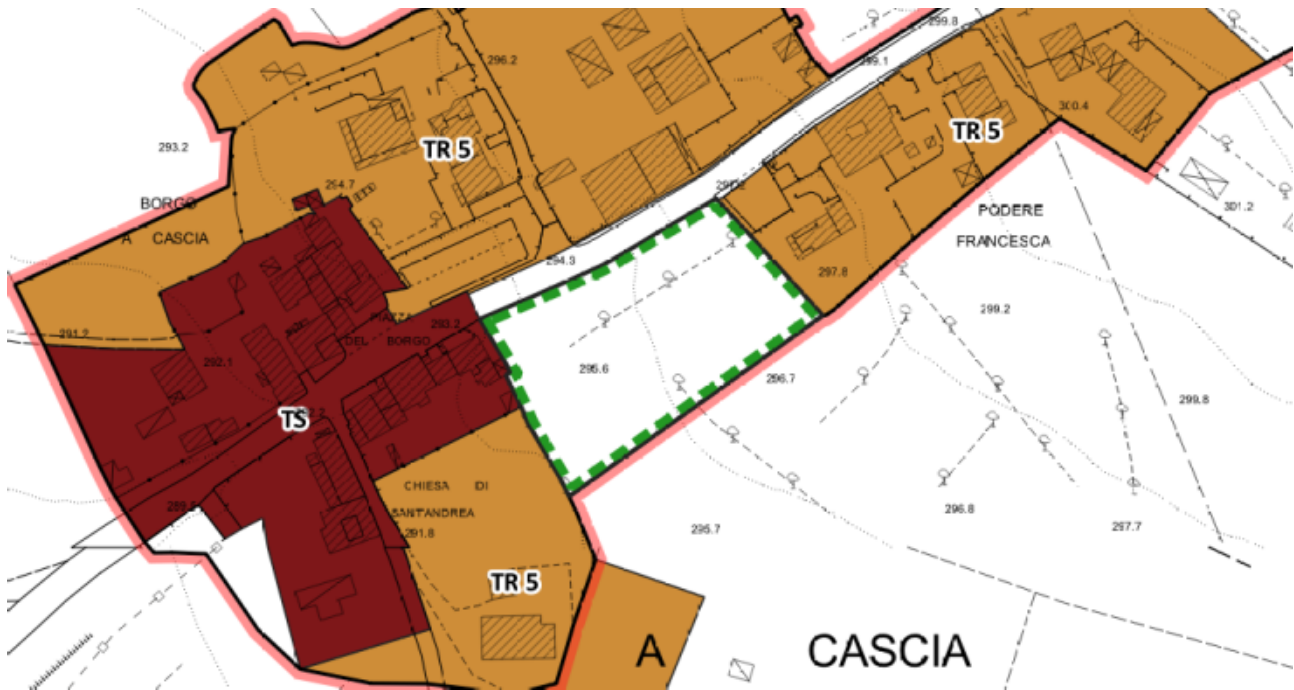
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

**STRUMENTO
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del ridisegno del margine urbano in località Reggello.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 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**, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa.

Dovrà essere tutelato il margine sud 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 lungo il lato nord-est del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente, mantenendo il rapporto fronte-strada del tessuto insediativo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto.

**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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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. 13 e 42.1.2 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.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

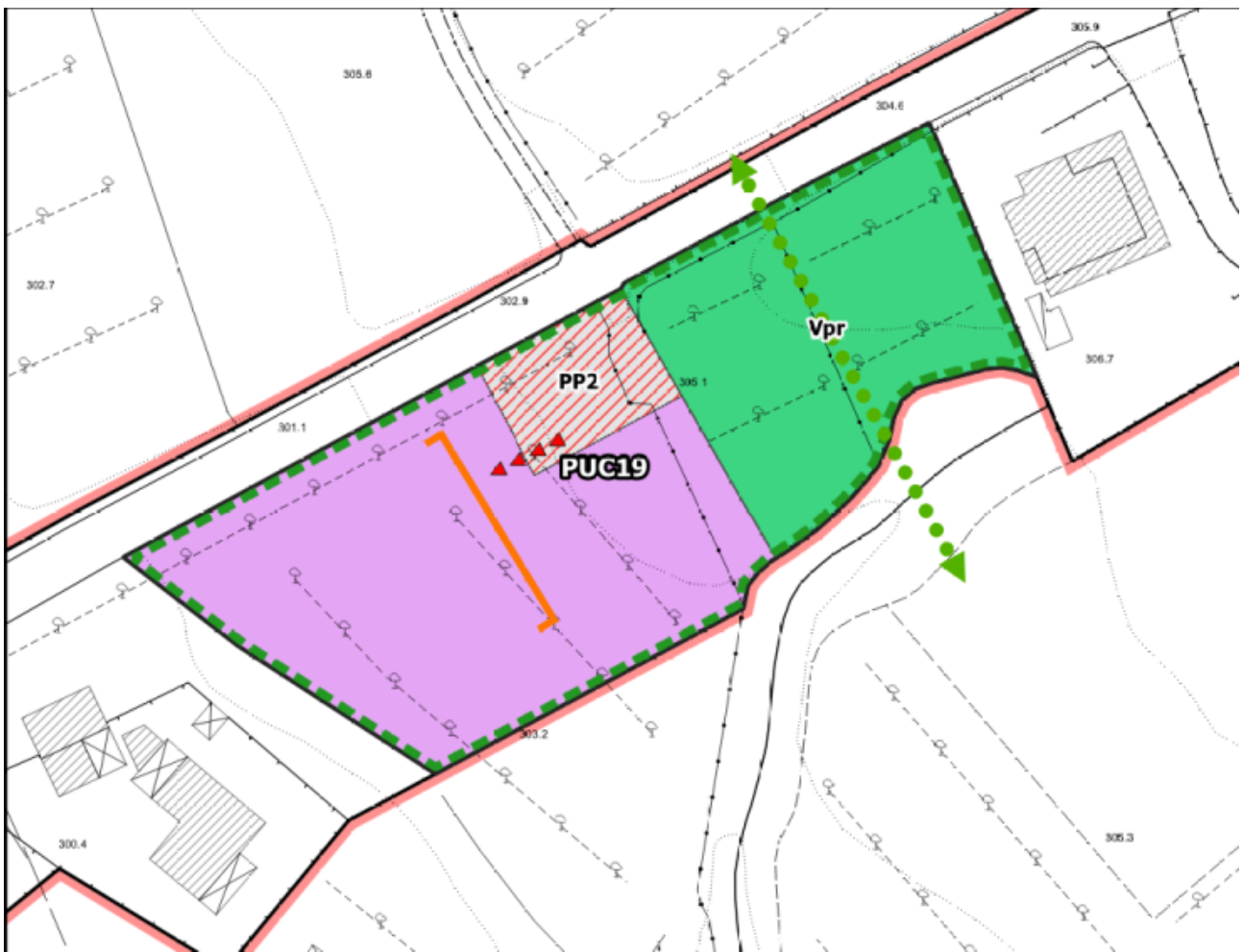
**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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


UTOE 2

Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 19 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.830 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.700 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	460 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	300 mq (minimo)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

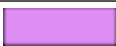




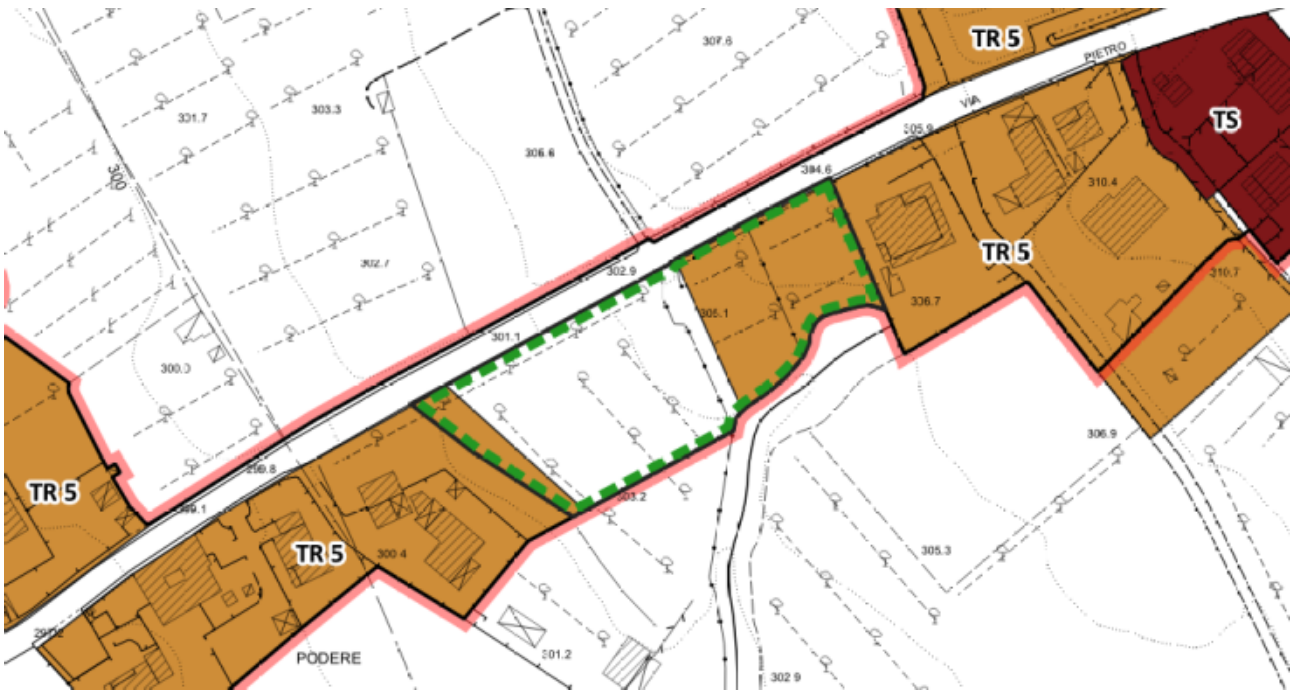
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrato edificato		Allineamento fronti
	Verde privato (Vpr)		Accessi carrabili e/o pedonali
			Corridoio visivo



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 attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del ridisegno del margine urbano in località Reggello.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 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**, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa.

Dovrà essere tutelato il margine sud-ovest dell'intervento, corrispondenti in parte 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 lungo il lato sud-ovest del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto.

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** esistente mantenendo un opportuno varco inedificato 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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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. 13 e 42.1.2 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.

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*.

UTOE 2


Tav. 11-12 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 20 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.474 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.474 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	230 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 F3.2 – ATTREZZATURA DI INTERESSE GENERALE	Cessione di 1.000 mq (minimo) alla P.A.

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)






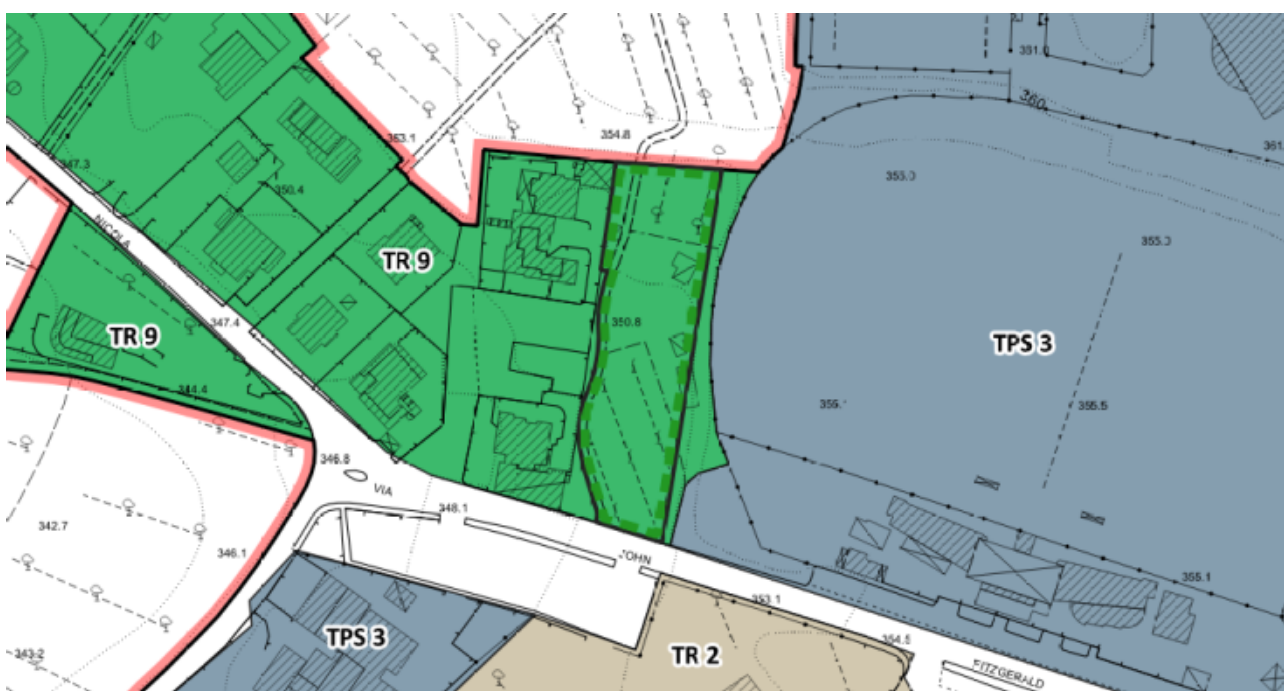
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
	 Accessi carrabili e/o pedonali
	 Corridoio visivo
	 Percorso ciclo-pedonale



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 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 e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentramento 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 L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente.

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.

OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione, dell'area interna al comparto identificata con la sigla F3.2 di dimensioni pari a 1.000 mq minimo.

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.

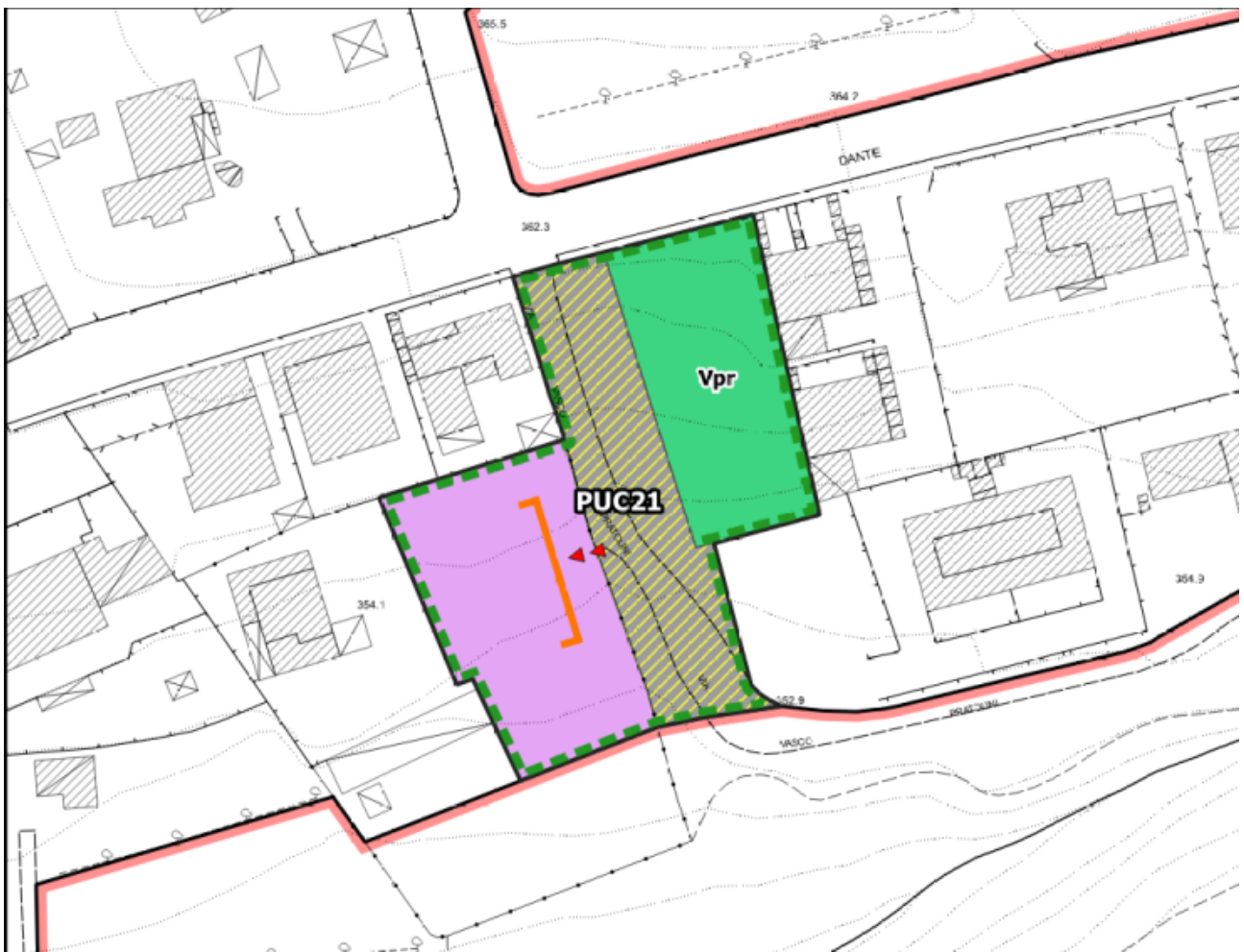
La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

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


UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

PUC 21 Loc. Reggello – Via Dante Alighieri



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.727 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.832 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	460 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

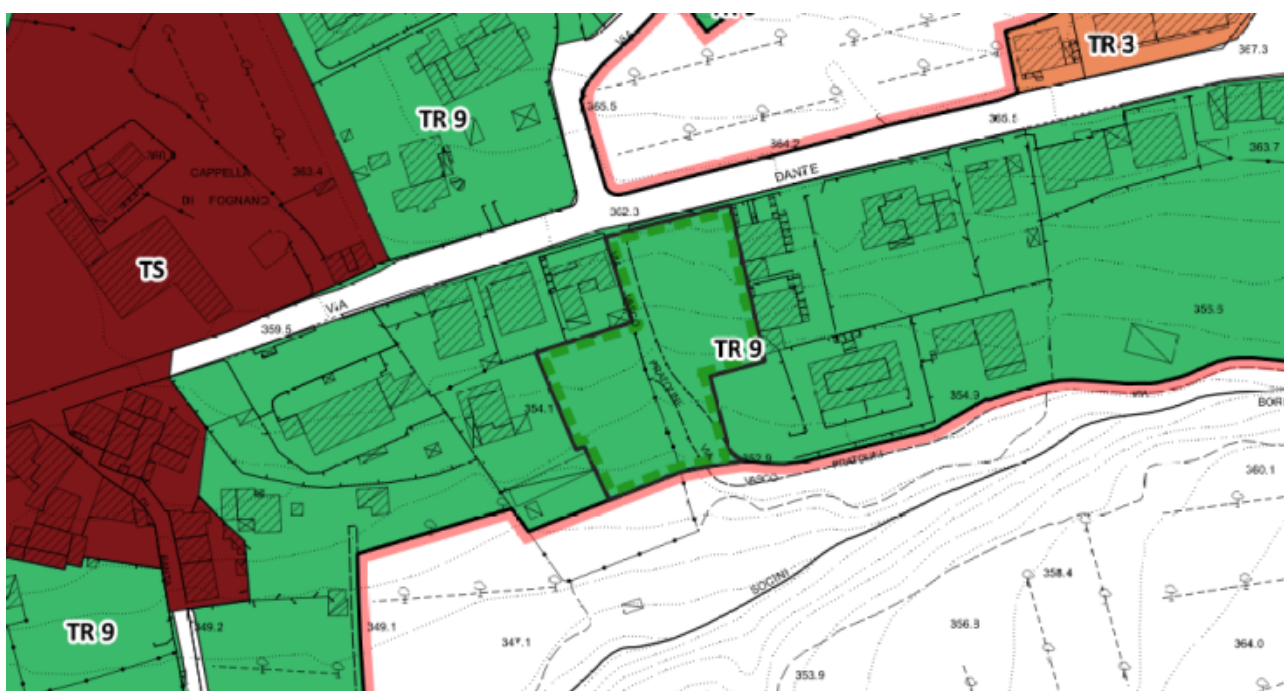
Piano Operativo

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



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 Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano in località Reggello.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 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**, 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 L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato sud-ovest del comparto, in continuità con il tessuto insediativo esistente.

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

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:

- realizzazione del tratto di viabilità pubblica ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 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.

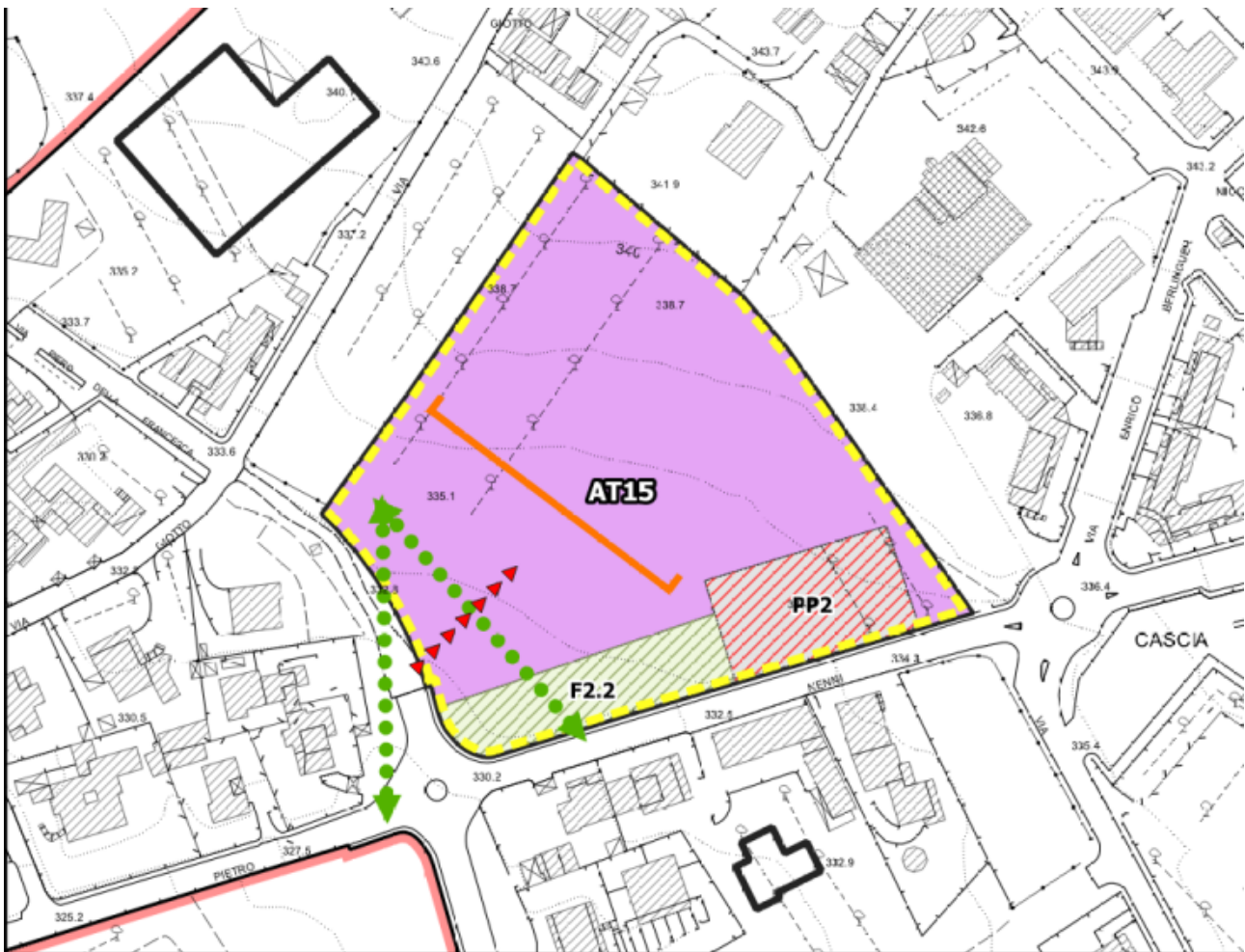
La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

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



UTOE 2

Tav. 11-16 - Disciplina del territorio Urbano

AT 15 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	16.000 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARA	13.500 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.500 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D’USO	Commerciale (fino alla media distribuzione)
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	1.500 mq (minimo)
 F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	1.000 mq (minimo)

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)





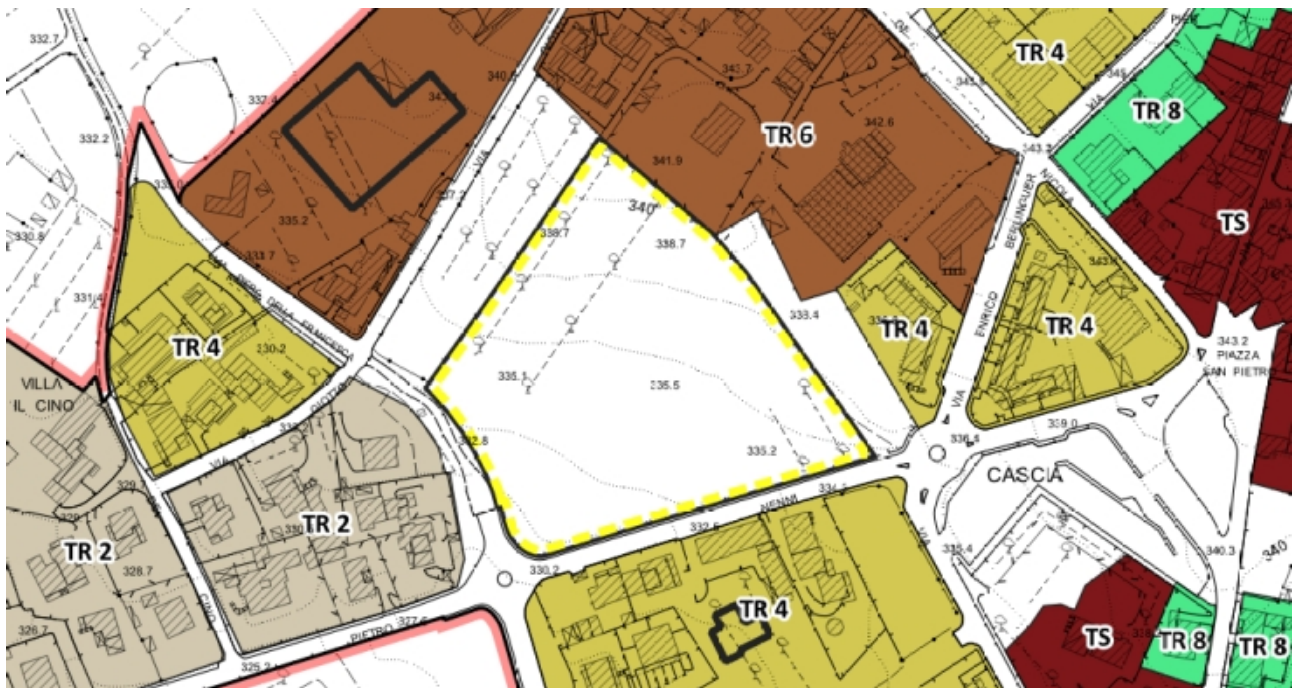
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrato edificato		Allineamento fronti
			Accessi carrabili e/o pedonali
			Corridoio visivo



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o 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 potenziamento dell'attività commerciale nei pressi del capoluogo comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione commerciale (fino alla media distribuzione) per un massimo di 2.500 mq di SE, IC 30% e H.F. massima pari a 7,5 ml.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'edificazione della nuova volumetria dovrà essere fatta nella parte interna del comparto (a nord), nell'area indicate come **Area accentrato edificato**, così da mantenere inedita la parte del comparto lungo Via Pietro Nenni e Via Piero della Francesca, al fine di mantenere i con visivi lungo le viabilità principali.

Le aree libere dovranno essere riprogettate 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

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.

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

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:

- 1.500 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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.

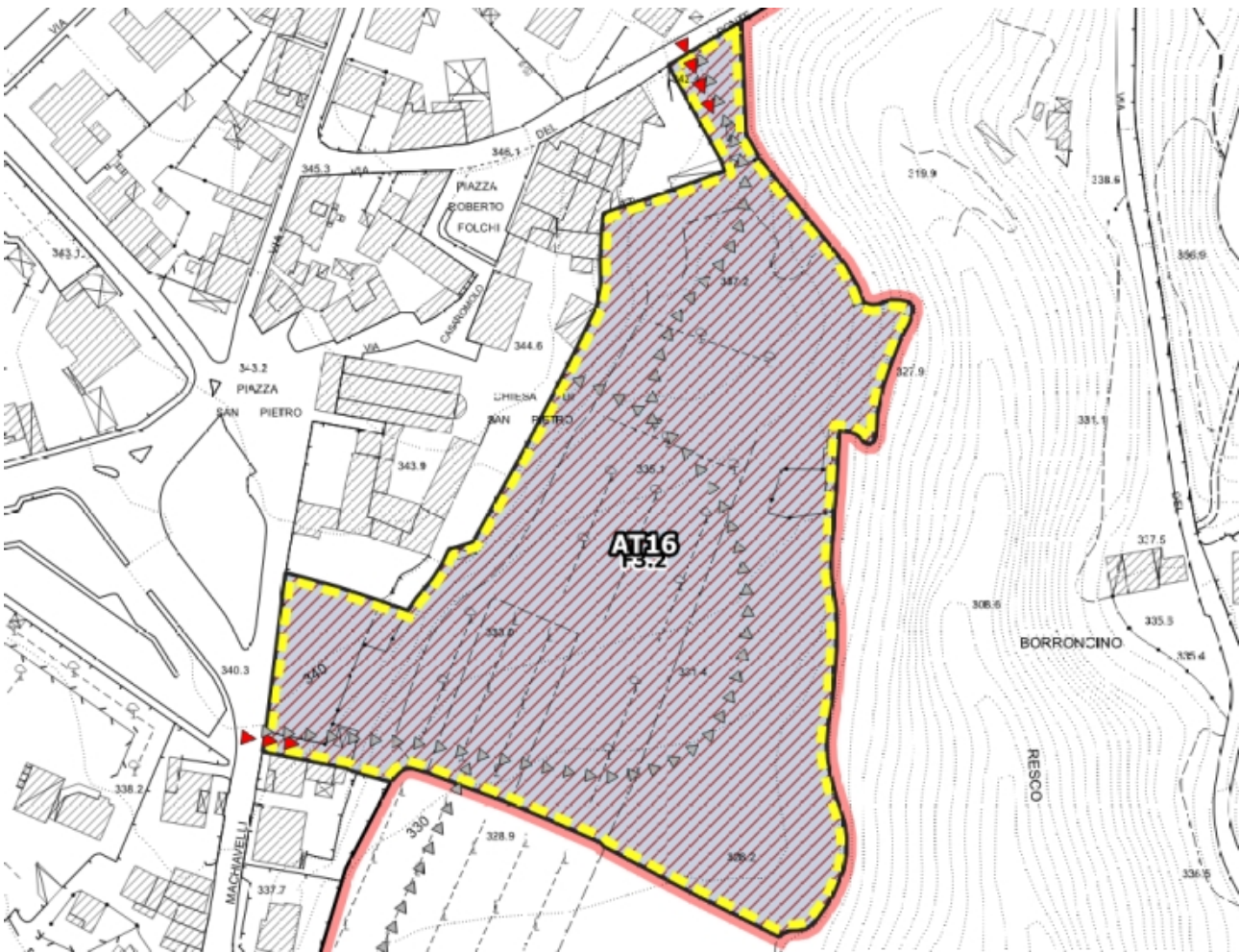
**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

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

UTOE 2




Tav. 12-16 - Disciplina del territorio Urbano

AT 16 Loc. Reggello – Piazza San Pietro



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	20.289 mq
F3-2 – ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE	20.289 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.500 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D'USO	Attrezzature religiose e servizi connessi

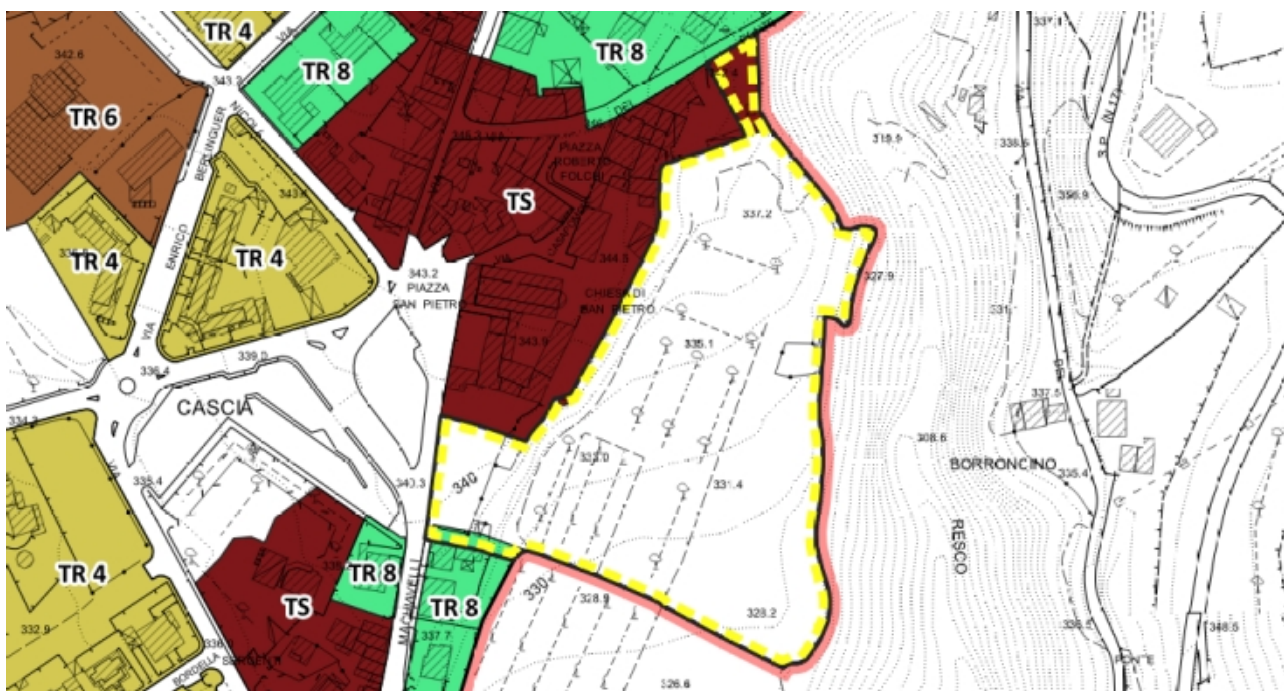
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	F3-2 – Zone per servizi di interesse comune e generale		Accessi carrabili e/o pedonali
			Percorso ciclo-pedonale



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



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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 Attuativo di iniziativa pubblica o 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 potenziamento dei servizi di interesse pubblico nei pressi del capoluogo comunale.

L'intervento prevede la realizzazione di attrezzature religiose e servizi connessi per un massimo di 2.500 mq di SE, IC 30% e H.F. massima pari a 7,5 ml.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **F3-2 – Zone per servizi di interesse comune e generale**, secondo un progetto che si inserisca coerentemente con il complesso ecclesiastico esistente.

Le aree libere dovranno essere riprogettate con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale, attraverso la costituzione di un parco urbano che mantenga la fruibilità dell'area con percorsi pedonali.

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

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

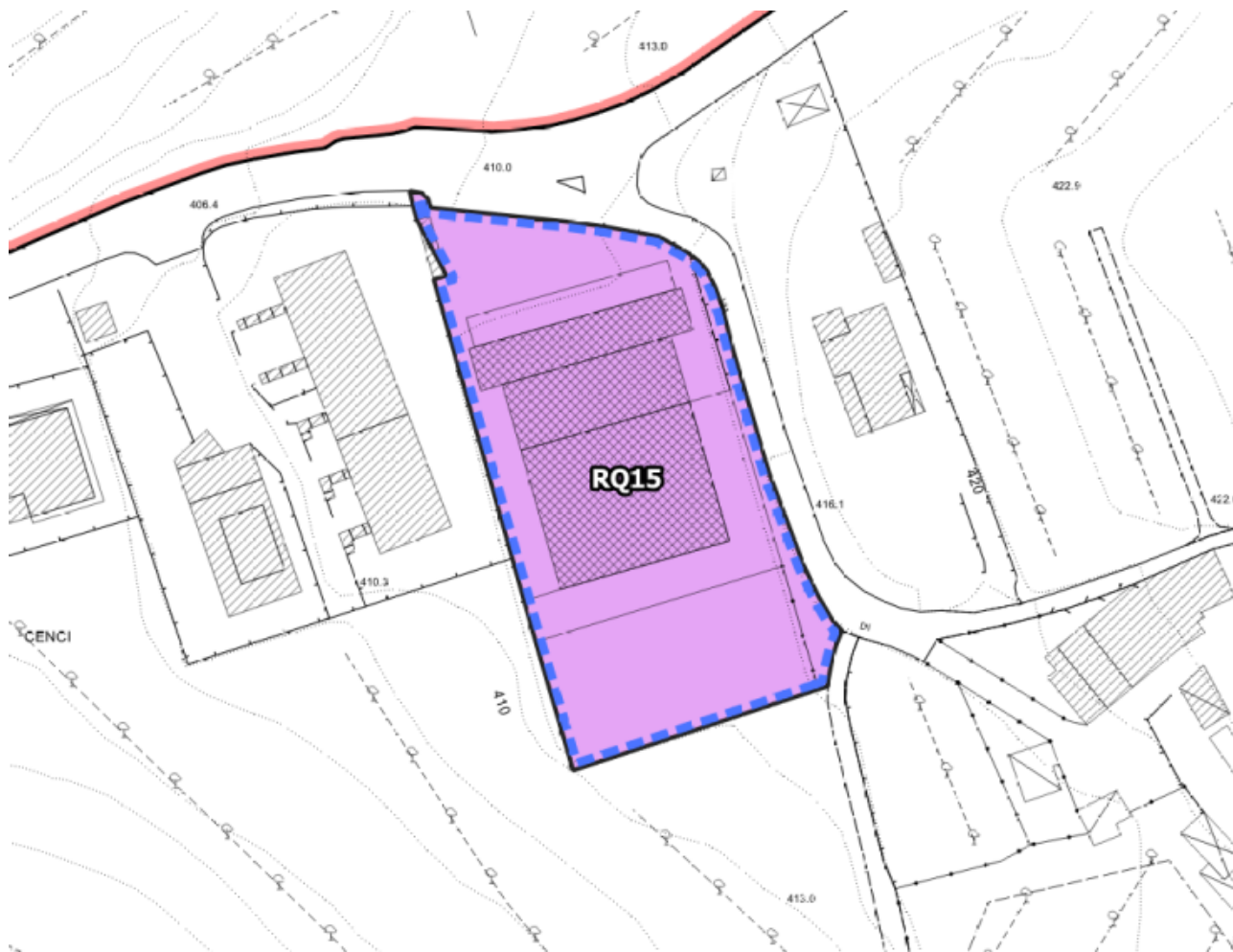
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificare i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

UTOE 2

Tav. 12 - Disciplina del territorio Urbano

RQ 15 Loc. Reggello – S.P. 85 di Vallombrosa



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.725 mq
CREDITO EDILIZIO	Pari alla S.E. esistente
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

 Area accentrato edificato	
---	--



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
- b) 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, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area e del tessuto urbano di Reggello.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati alla data di entrata in vigore del P.O.) tramite la demolizione dei fabbricati esistenti interni al comparto. Tali fabbricati potranno essere ricostruire all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

La S.E. potrà essere ricostruita in loco attraverso apposito Piano di Recupero (P.d.R.), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, con una riduzione del 30% della SE esistente recuperata, a destinazione residenziale e con altezza del fronte (HF) massima pari a 6,5 ml.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.O., con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

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

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

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

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

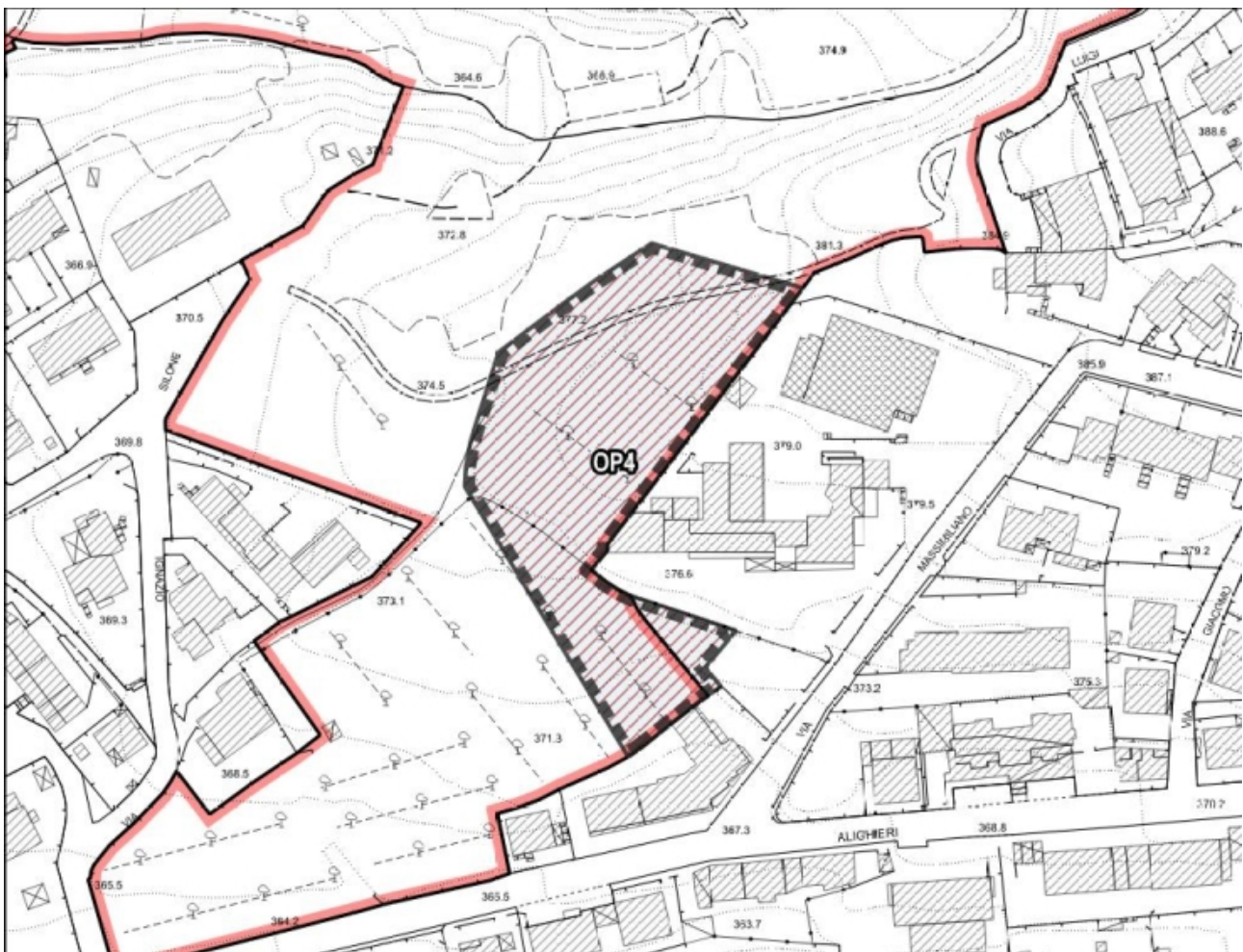
PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

UTOE 2

Tav. 11-12 - Disciplina del territorio Urbano

OP 4 Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri



Scala 1:2.000

OPERE PUBBLICHE	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	6.134 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
DESTINAZIONE D’USO	Ampliamento Plesso scolastico
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	


ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 F1.2 – Area scolastica	



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato all'ampliamento del plesso scolastico esistente, così da potenziare i servizi scolastici nell'area del capoluogo comunale.

Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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, integrandosi con le aree ad oliveto limitrofe.

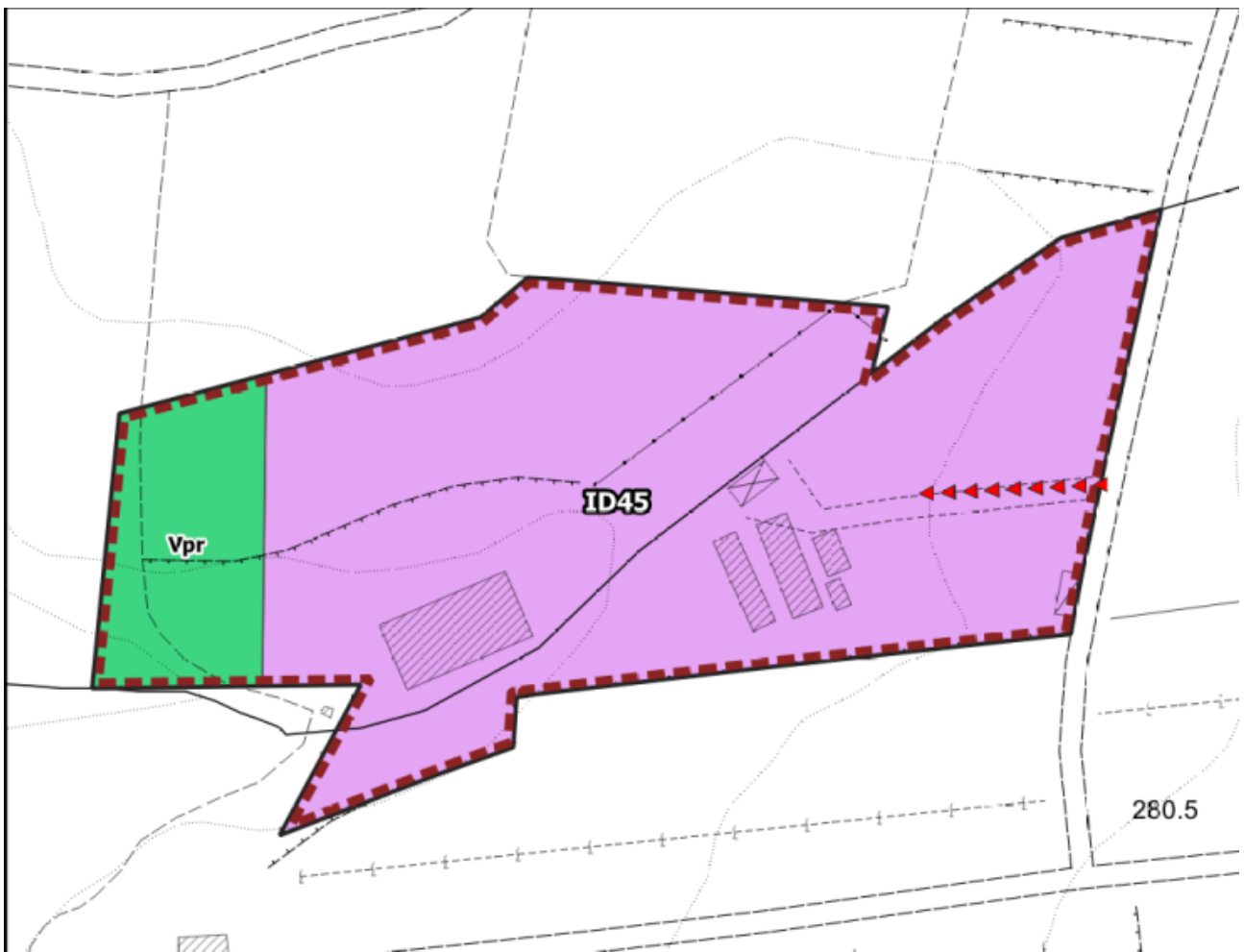
PRESCRIZIONI PIT-PPR Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

Territorio Rurale

UTOE 2

Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

ID 45 Loc. Le Campacce





Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	28.523mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	300 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D'USO	Strutture annesse all'attività di maneggio
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

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



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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'offerta turistica già in essere mediante la realizzazione di un maneggio dedicato all'attività sportiva ed a quella di ippoterapia.

L'intervento prevede la realizzazione di strutture annesse all'attività ippica e di maneggio, per un massimo di 300 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Al fine della tutela delle aree boscate poste al confine con la proprietà dell'Azienda, indicate con la zona **Verde Privato (Vpr)**, la nuova volumetria di progetto dovrà essere realizzata in aree prive di vegetazione boschiva, nelle apposite aree indicate come **Area accentrato edificato**, il più possibile a ridosso degli edifici esistenti.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI Dovrà essere mantenuto l'**accesso** carrabile e/o pedonale esistente all'attività.

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.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere la vegetazione boschiva presente a ovest del comparto, 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.

UTOE 2	Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano
ID 46 Loc. Olmo	
ID 47 Loc. Olmo	



Scala 1:2.000

ID46 – PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	6.744 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	2.000 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,0 ML
DESTINAZIONE D’USO	Servizi socio sanitari
Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 13.11.2019	

ID47 – PARAMETRI PRESCRITTIVI

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

SF – SUPERFICIE FONDIARIA	6.319 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	<ul style="list-style-type: none">• 1.000 mq per primo soccorso e protezione civile• 400 mq servizi legati all'attività (poliambulatori)• 200 mq commerciale legato all'attività sociale
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	1.600 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,0 ML
DESTINAZIONE D'USO	Attrezzature di interesse comune art.3 D.M. 1444/68 per servizio di primo soccorso
Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 13.11.2019 e del 18/05/2021	

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	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

ID46 – 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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato all'incremento delle attrezzature sociosanitarie (RSA) comunali, nei pressi del capoluogo.

L'intervento prevede nuova edificazione per servizi socio sanitari, di dimensioni massime pari a 2.000 mq di S.E., S.C. pari a 2.000 mq e H.F. 6,0 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.

L'area pertinenziale dovrà essere mantenuta il più possibile permeabile, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione riconducibile alle sole viabilità interne ed eventuali percorsi pedonali e piazzali, mentre i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati con soluzioni verdi che garantiscano la permeabilità degli stalli.

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 Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante. A tal fine la nuova volumetria dovrà essere posta il più possibile in vicinanza agli edifici esistenti così da compattare il tessuto insediativo e mantenere il varco ecologico posto a sud-ovest del comparto.

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord-est del comparto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

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

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

ID47 – 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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019 e del 18.05.2021.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato all'incremento delle attrezzature di interesse comune di cui all'art.3 del D.M. 1444/68, per servizio di primo soccorso, nei pressi del capoluogo.

L'intervento prevede nuova edificazione per una struttura per il primo soccorso con le seguenti dimensioni:

- S.E. = 1.000 mq per primo soccorso e protezione civile, 400 mq per servizi legati all'attività (poliambulatori), 200 mq per commerciale legato all'attività sociale
- SC = 1.600 mq
- HF = 6,0 ml

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

L'area pertinenziale dovrà essere mantenuta il più possibile permeabile, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione riconducibile alle sole viabilità interne ed eventuali percorsi pedonali e piazzali, mentre i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati con soluzioni verdi che garantiscano la permeabilità degli stalli.

Dovrà essere tutelato il margine ovest dell'intervento, corrispondenti all'area **Verde Privato** (Vpr),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.

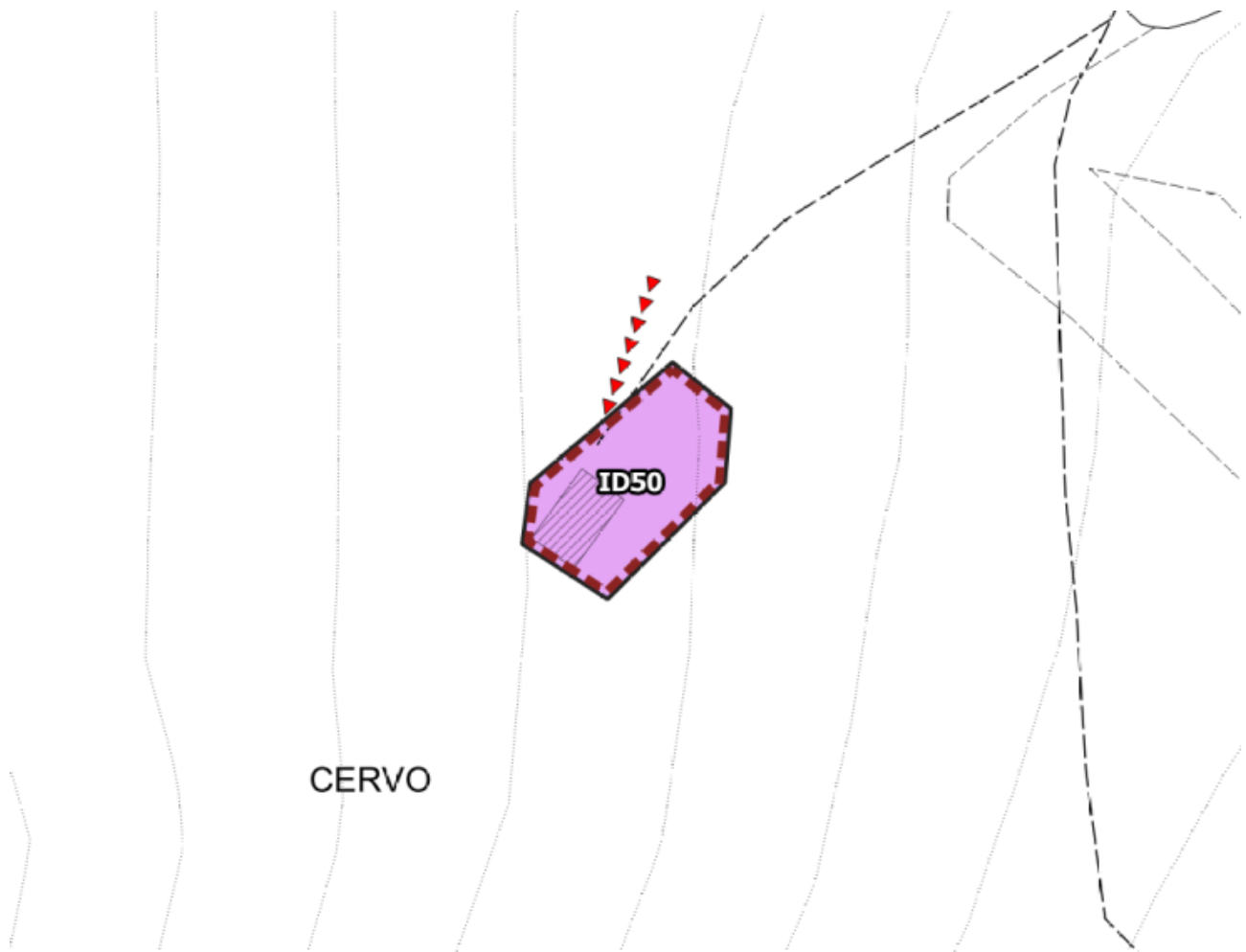
INDICAZIONI PROGETTUALI Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante. A tal fine la nuova volumetria dovrà essere posta il più possibile in vicinanza agli edifici esistenti così da compattare il tessuto insediativo e mantenere il varco ecologico posto a sud-ovest del comparto.

L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente lungo il lato nord-est del comparto, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

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



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

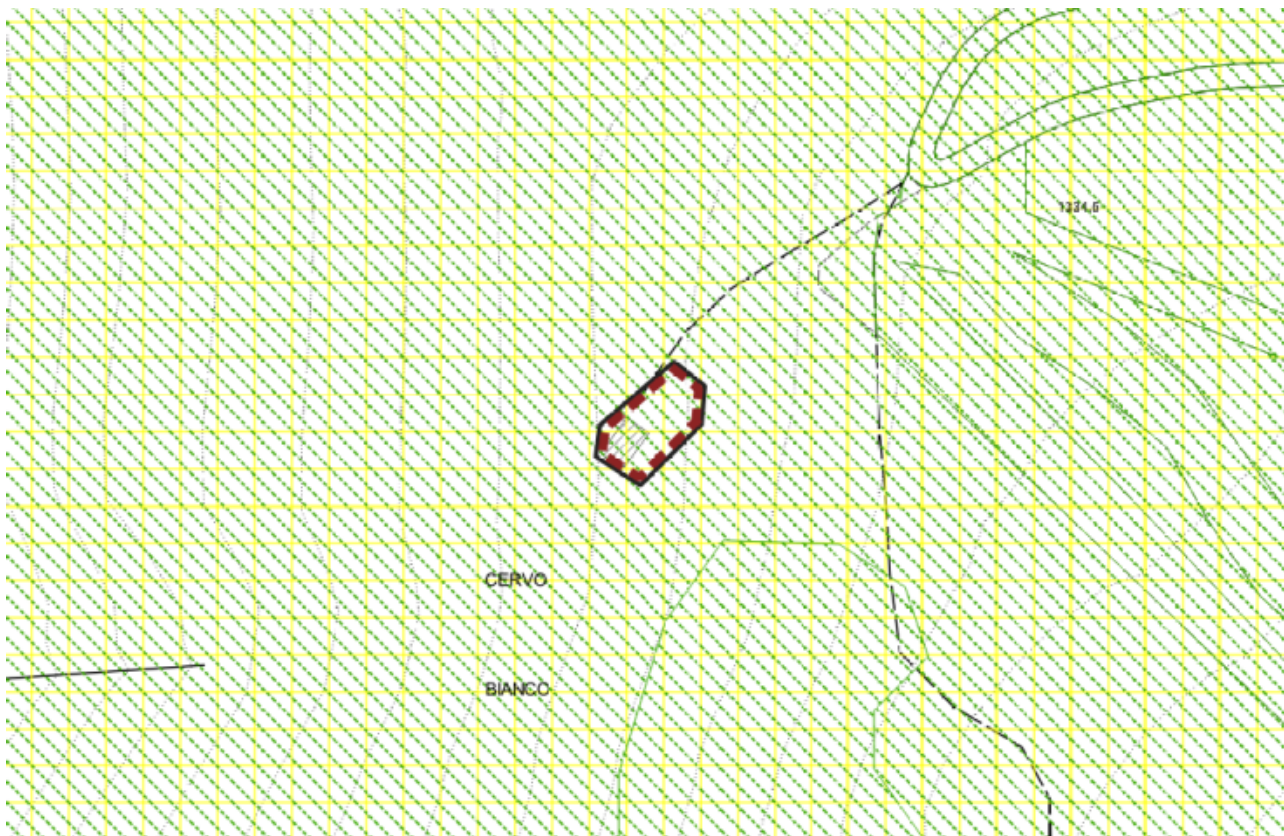
UTOE 1	Tav. 1 sud - Disciplina del territorio rurale
ID 50 Loc. Cervo Bianco	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	535 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	83,5 mq circa
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Ampliamento della SE esistente del 20%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Attrezzatura turistica rifugio escursionistico (art. 47, L.R. 86/2016)

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Area accentrato edificato		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 prevede il recupero del fabbricato situato in loc. Cervo Bianco un tempo destinato a rifugio e struttura di servizio alle piste da sci.

L'intervento prevede il recupero del fabbricato con ampliamento del 20% della SE esistente mantenendo l'altezza esistente, con destinazione rifugio escursionistico (art. 47, L.R. 86/2016).

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Il recupero del fabbricato esistente dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto.

Recupero e adeguamento delle volumetrie fatiscenti e degradate, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita.

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

INDICAZIONI PROGETTUALI Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi, che non potranno superare quelle esistenti, in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa.

Integrazione della previsione con i percorsi escursionistici esistenti, tramite la realizzazione di percorsi interni da realizzarsi con materiali ecocompatibili, evitando l'impermeabilizzazione dei suoli. Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Dovrà essere mantenuto l'**accesso** carrabile e/o pedonale esistente.

PRESCRIZIONI PIT-PPR Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante.

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. 27/11/1952, G.U. 3/1953 – Zona panoramica Saltino-Vallombrosa

Il recupero del fabbricato dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al fabbricato preesistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto urbano, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.
Capo III – Aree tutelate per legge:
Art. 9 – La montagna per la parte eccedente i 1.200 m s.l.m. (art. 142, c.1, lett. d, Codice)
Art.11 – Parchi Nazionali e Regionali (art. 142, c.1, lett. f, Codice)
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

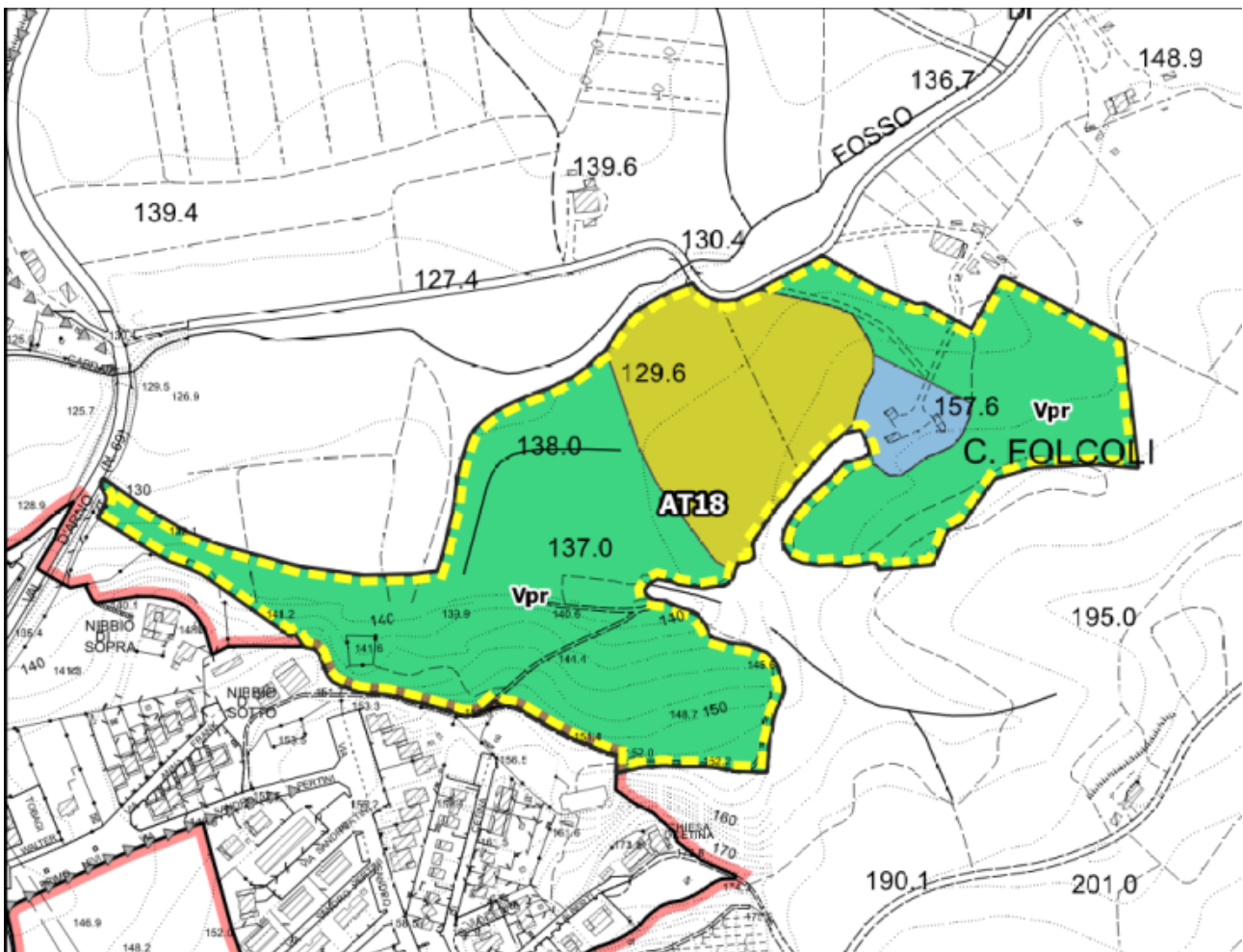
Non dovrà essere compromessa la stabilità geomorfologica dell'area, garantendo il recupero dei sentieri storici e la fruibilità dell'area, in accordo alle prescrizioni dell'art. **9.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

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.

UTOE 2

Tav. 1 Sud - Disciplina del territorio Rurale

AT 18 Loc. Ciliegi






Scala 1:5.000

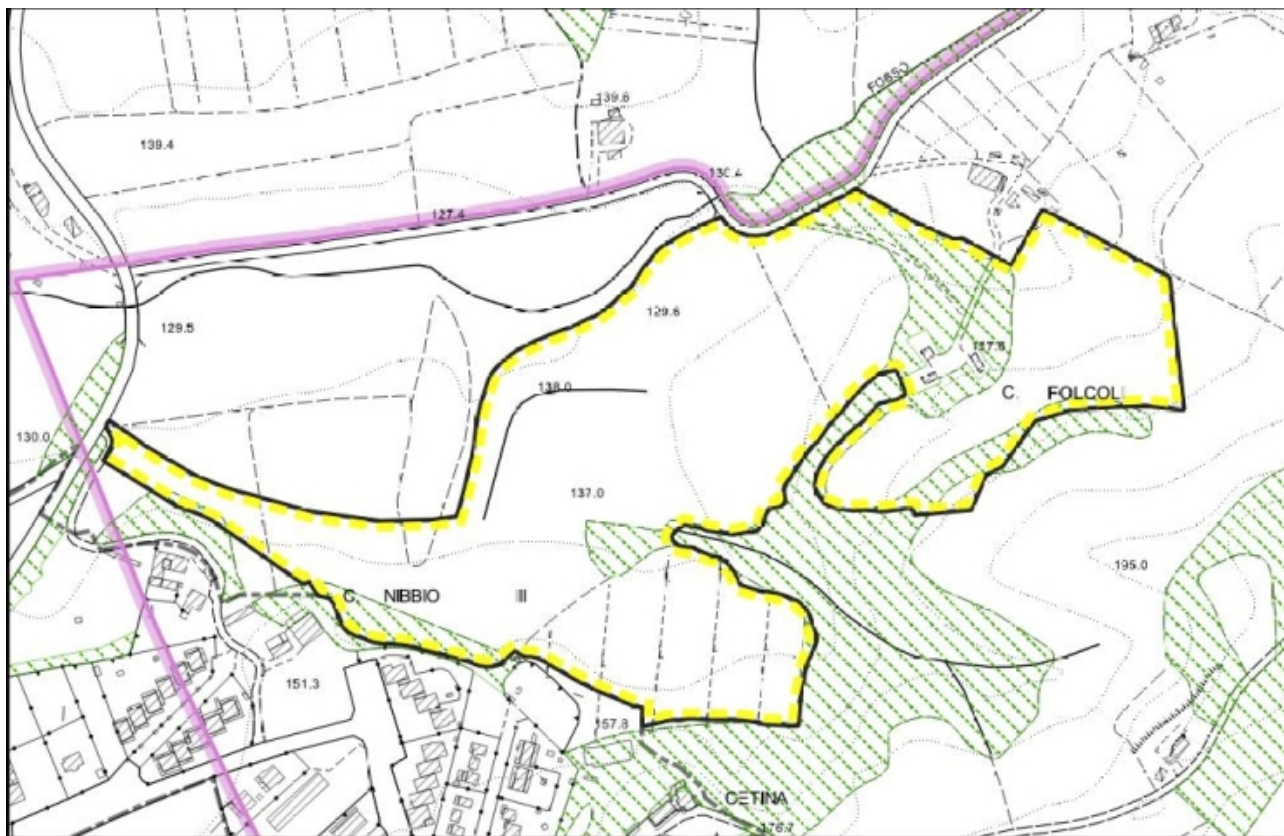
PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	105.901 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente (servizi)
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Pari all'esistente (servizi)
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente (servizi)
DESTINAZIONE D'USO	Turistico-ricettivo Campeggio, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 86/2016 e sm.i.
Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 13.11.2019	

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

	Area per allestimento piazzole
	Area per servizi
	Verde privato (Vpr)



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:5.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:5.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o 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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento è finalizzato a potenziare l'offerta turistica comunale tramite la realizzazione di una nuova struttura a campeggio, in località Ciliegi.

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 86/2016 e s.m.i.

Fino all'attuazione della presente scheda norma è ammesso:

- sugli immobili esistenti, gli interventi previsti dalla Disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente riportata nelle NTA del P.O.;
- attorno allo specchio d'acqua presente all'interno del comparto, la realizzazione di piccole strutture in materiale ecocompatibile finalizzate alla fruizione del lago anche ai fini sportivi e/o ricreativi.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

E' ammessa la realizzazione di piazzole nell'area appositamente indicata dallo schema grafico, secondo quanto disposto dall'art. 24 della L.R. 86/2016 e s.m.i.

I servizi annessi all'attività dovranno essere realizzati nell'apposita area indicata dallo schema grafico, recuperando la volumetria esistente all'interno del comparto.

All'interno dell'area boscata, eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili.

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

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.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

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.

UTOE 2

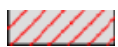
Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

OP 5 Cimitero di Pieve a Pitiana



Scala 1:1.000

OPERE PUBBLICHE



PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO

1.500 mq da definirsi con approfondimenti in sede di Progetto di Opera pubblica

Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del cimitero di San Donato in Fronzano.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato tutelando e preservando gli ulivi presenti e riducendo al minimo la superficie impermeabile;

Dovrà essere assicurata una percorrenza in sicurezza per l'attraversamento dal parcheggio al cimitero secondo indicazioni da parte dell'ufficio lavori pubblici.

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.

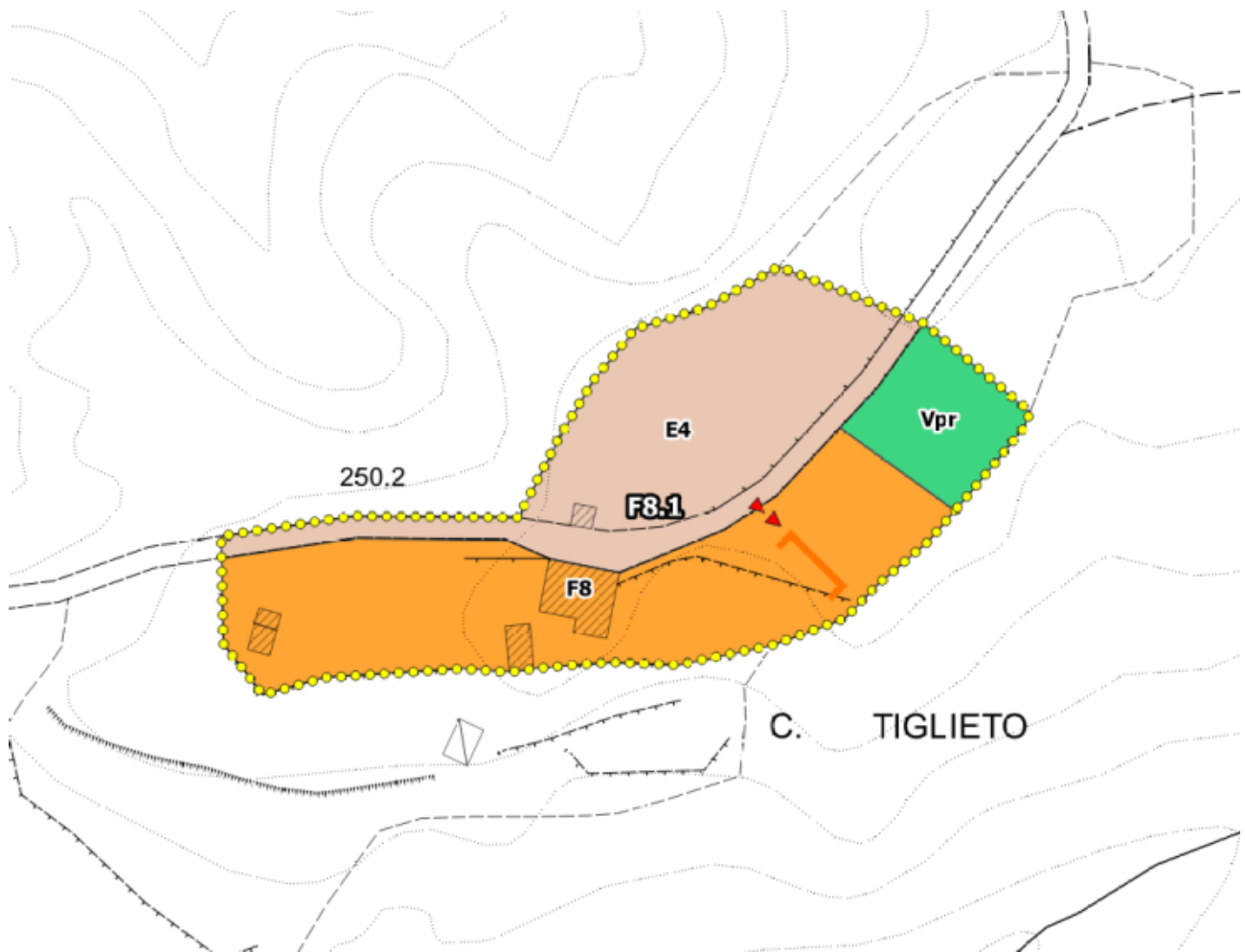
PRESCRIZIONI PIT-PPR Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante.

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

UTOE 2

Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

F8.1 Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Maddalena Foundation



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	13.950 mq
F8 – SUPERFICIE PER SERVIZI	6.908 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICATA ESISTENTE	<ul style="list-style-type: none"> • Ex casa colinica: 690 mq circa • ex fienile: 240,6 mq circa • La torre: 267,37 mq circa • Chiosco – piscina: 43 mq circa
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO	400 mq per servizi annessi all'attività
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	1 piano fuori terra (3,5 ml) e 2 piani semi-interrati
DESTINAZIONE D'USO	Servizi di interesse territoriale, centro ricreativo e culturale
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	F8 – Superficie per servizi		Allineamento fronti
	Verde privato (Vpr)		Accessi carrabili e/o pedonali
	E4 – Sottosistema agricola produttiva collinare		



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 attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al mantenimento e potenziamento dell'attività ricreativa-culturale di importanza internazionale, centro culturale Santa Maddalena Foundation.

L'intervento prevede nell'area F8 l'ampliamento dell'attività esistente per ulteriori 400 mq di SE con le seguenti funzioni: uffici, cucina e sala pranzo per gli ospiti, biblioteca, archivio e sala per incontri e riunioni. La nuova volumetria dovrà avere una altezza di 3,5 ml per il piano fuori terra e n.2 piani semi-interrati.

Nell'area E4 valgono gli interventi ammessi dalle NTA per le zone E4.

INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici dovranno essere realizzati con soluzioni tipologico-edilizie di elevata qualità progettuale coerenti con il contesto in cui si inseriscono.

Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Dovrà essere conservato l'assetto geo-morfologico caratterizzante l'ambito territoriale, tutelando l'assetto delle sistemazioni agrarie delle aree dei "pianalti", mantenendo le percorribilità del territorio.

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

CONVENZIONE La stipula della convenzione regolerà la fruizione del complesso vista l'attività svolta e da svolgere.

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:

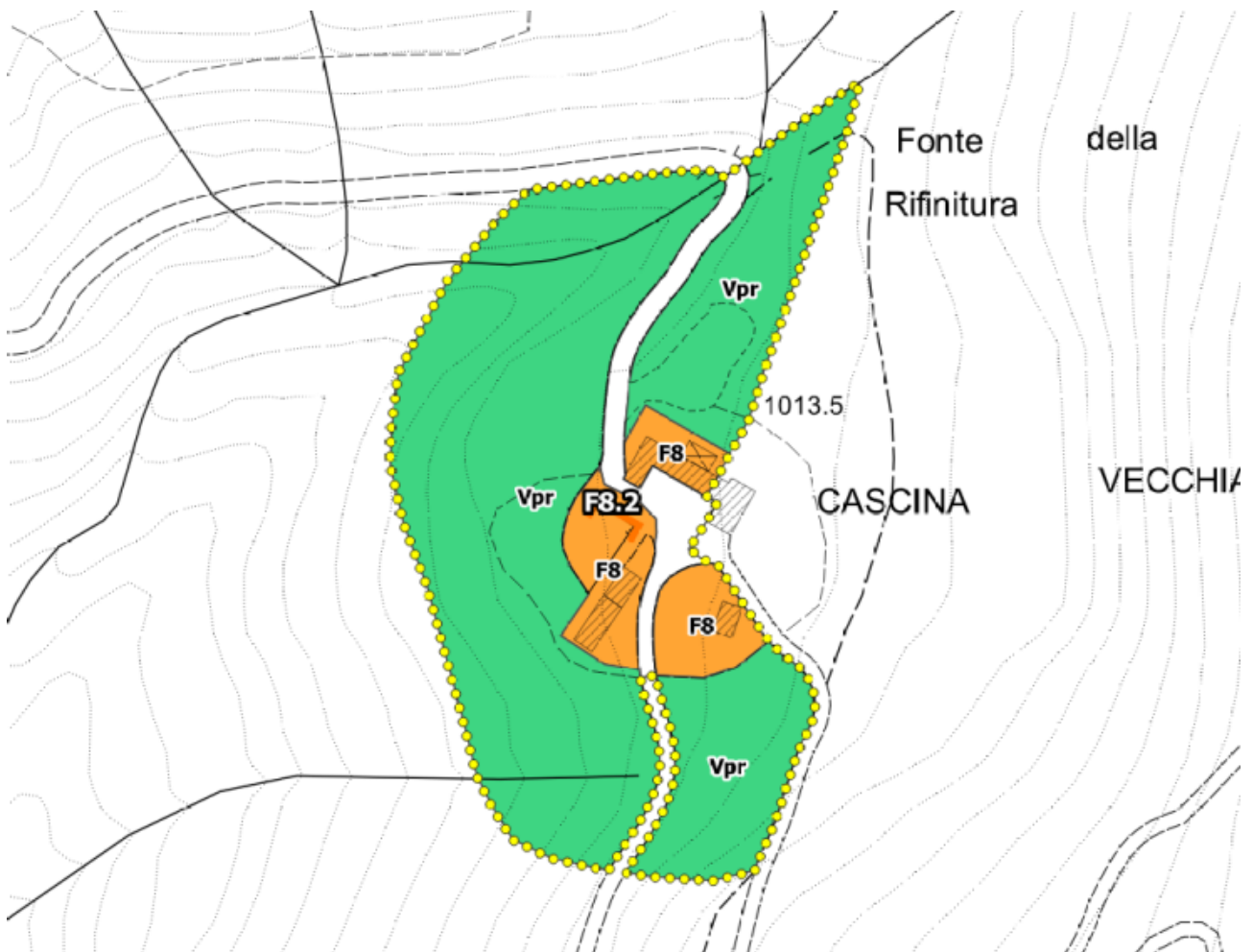
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

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.

UTOE 1




Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

F8.2 Loc. Cascina Vecchia, circolo A.N.S.P.I.



Scala 1:3.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	41.420 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICATA ESISTENTE	1.340 mq circa
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO	500 mq per servizi annessi all'attività
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Servizi di interesse territoriale, centro vacanze per minori con attività sportive e di volontariato senza scopo di lucro
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	F8 – Superficie per servizi		Allineamento fronti
	Verde privato (Vpr)		



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:4.000

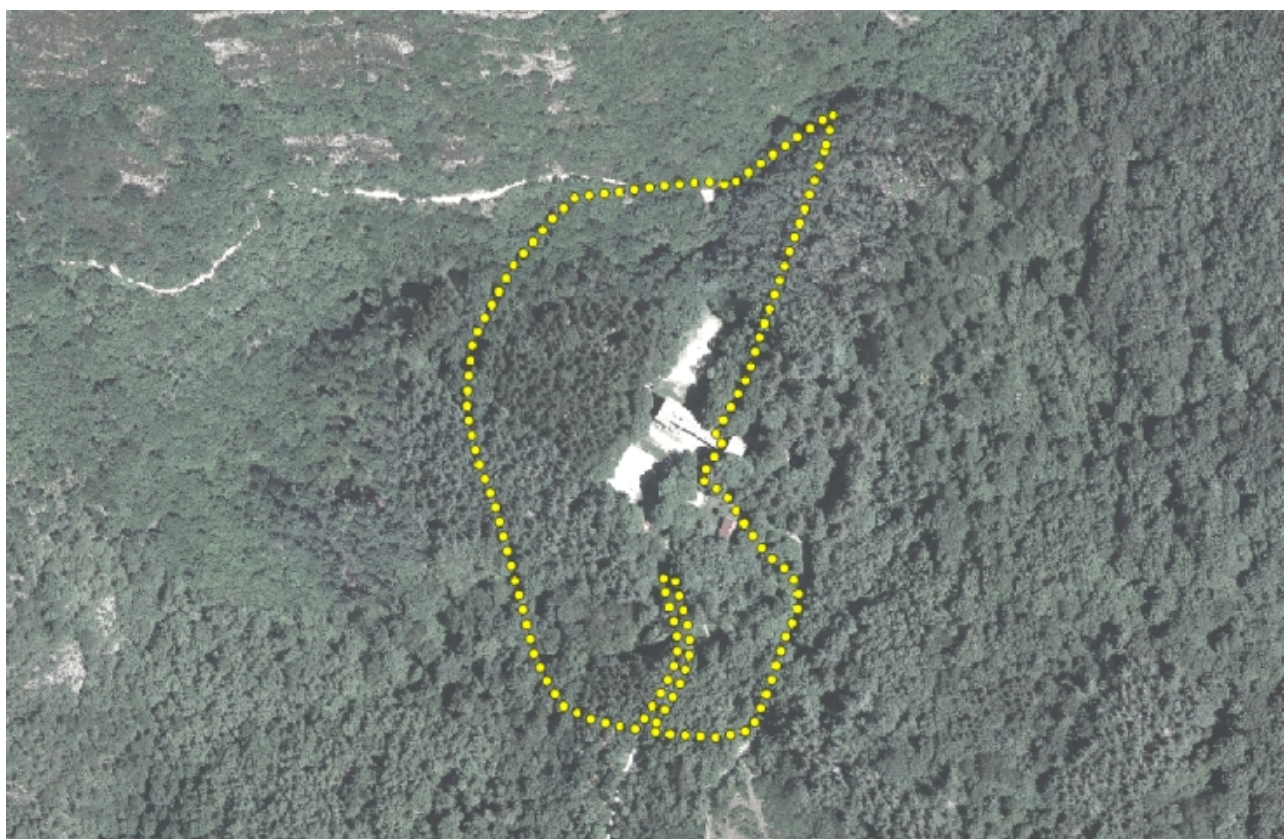


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:4.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al mantenimento e potenziamento dell'attività circolo A.N.S.P.I., dotandolo di spazi necessari a svolgere le funzioni ad esso collegate.

L'intervento prevede nell'area F8 l'ampliamento dell'attività esistente per ulteriori 500 mq di SE con le seguenti funzioni: strutture di accoglienza, sala ricreativa e culturale, servizi igienici e spogliatoi, nonché di tutte le strutture di adeguamento alle normative vigenti in materia igienico sanitaria e standards funzionali alle attività esistenti. La nuova volumetria dovrà avere una altezza di 7,0 ml.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Recupero e adeguamento degli edifici fatiscenti e degradati, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita.

Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi (7,00 ml - due piani fuori terra), in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa.

Gli interventi dovranno essere realizzati in aree prive di vegetazione boschiva, utilizzando materiali adeguati al contesto e salvaguardando la tipologia edilizia esistente. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario.

L'intervento dovrà evitare l'interruzione dei percorsi di rete e escursionistici.

INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici dovranno essere realizzati con soluzioni tipologico-edilizie di elevata qualità progettuale coerenti con il contesto in cui si inseriscono.

Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Dovrà essere conservato l'assetto geo-morfologico caratterizzante l'ambito territoriale, tutelando l'assetto delle sistemazioni agrarie delle aree dei "pianalti", mantenendo le percorribilità del territorio.

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

CONVENZIONE La stipula della convenzione regolerà la fruizione del complesso vista l'attività svolta e da svolgere.

**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:

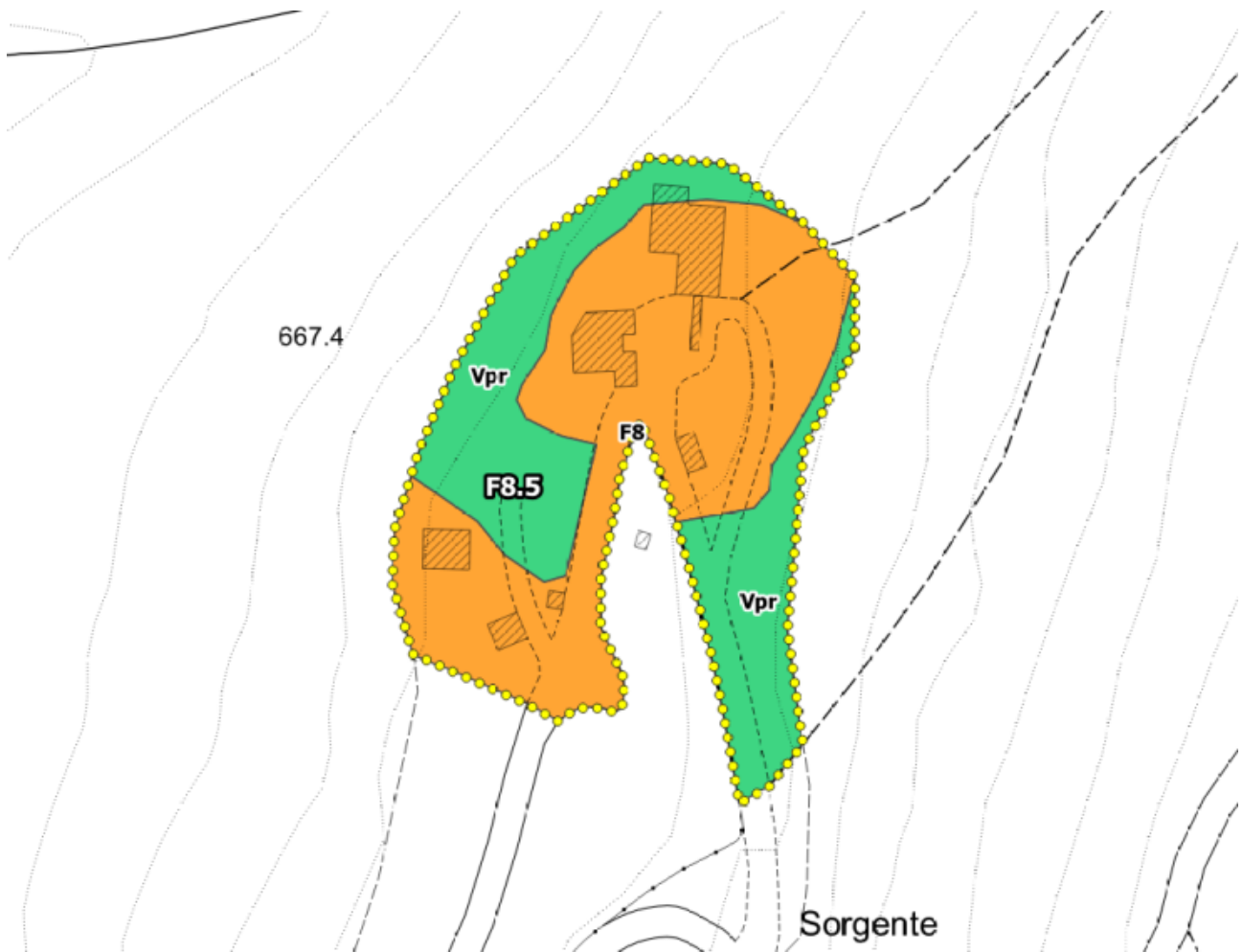
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.
Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953 – Zona panoramica Saltino-Vallombrosa
D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 e del D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto alla struttura esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline della struttura esistente, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

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

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.

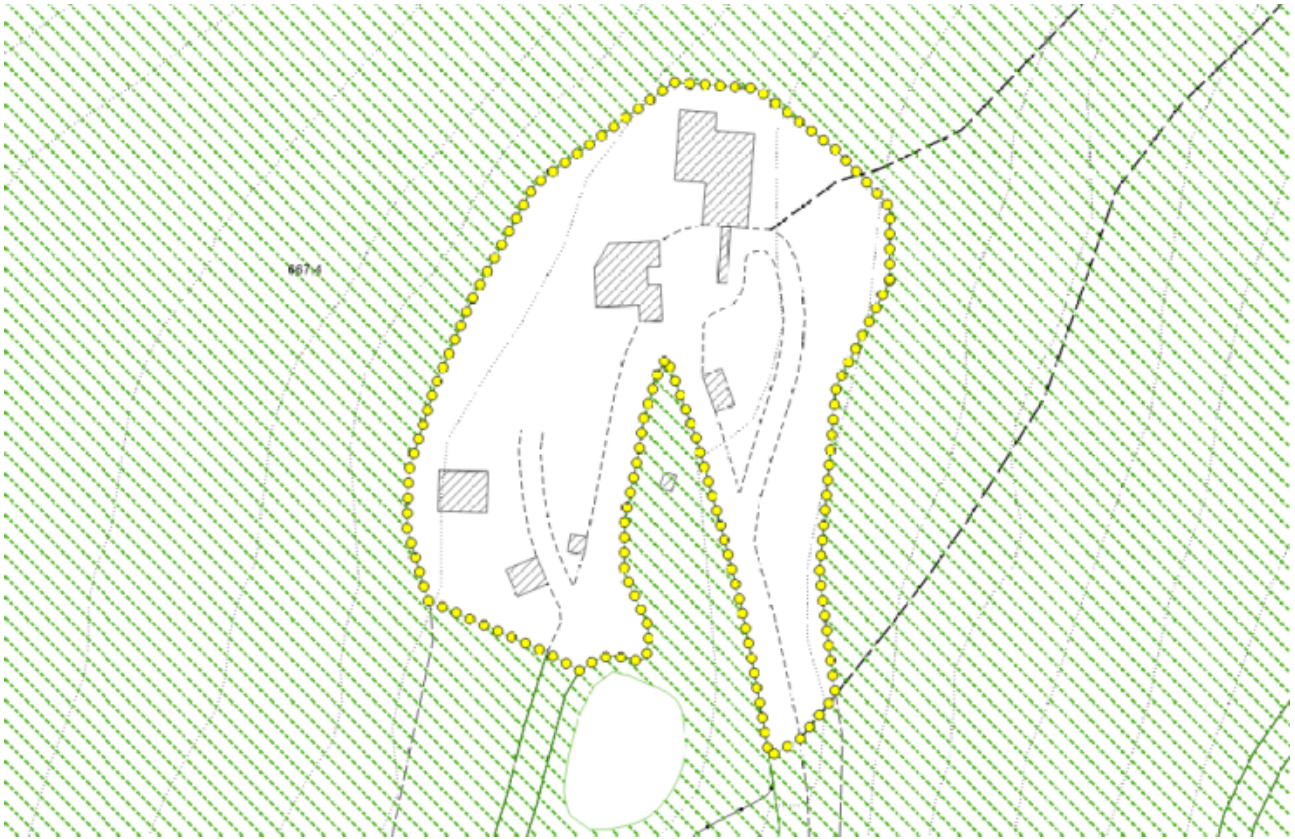
UTOE 1	Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale
F8.5 Loc. I Piani	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	13.310 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICATA ESISTENTE	794 mq circa
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO	Ampliamento del 30% della SE esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Servizi di interesse territoriale, area di interesse religioso
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 F8 – Superficie per servizi	
 Verde privato (Vpr)	



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 attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area, recuperando le volumetrie esistenti con cambio di destinazione d'uso per lo svolgimento di attività religiose.

L'intervento prevede nell'area F8 l'ampliamento dei volumi esistenti del 30% della SE esistente, con mantenimento dell'altezza del fronte HF massima pari all'esistente.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Recupero e adeguamento degli edifici fatiscenti e degradati, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita.

Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi, che non potranno superare quelle esistenti, in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aree prive di vegetazione boschiva, utilizzando materiali adeguati al contesto e salvaguardando la tipologia edilizia esistente. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario.

INDICAZIONI PROGETTUALI Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Il recupero degli edifici esistenti dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto.

Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

CONVENZIONE La stipula della convenzione regolerà la fruizione del complesso vista l'attività svolta e da svolgere.

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. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

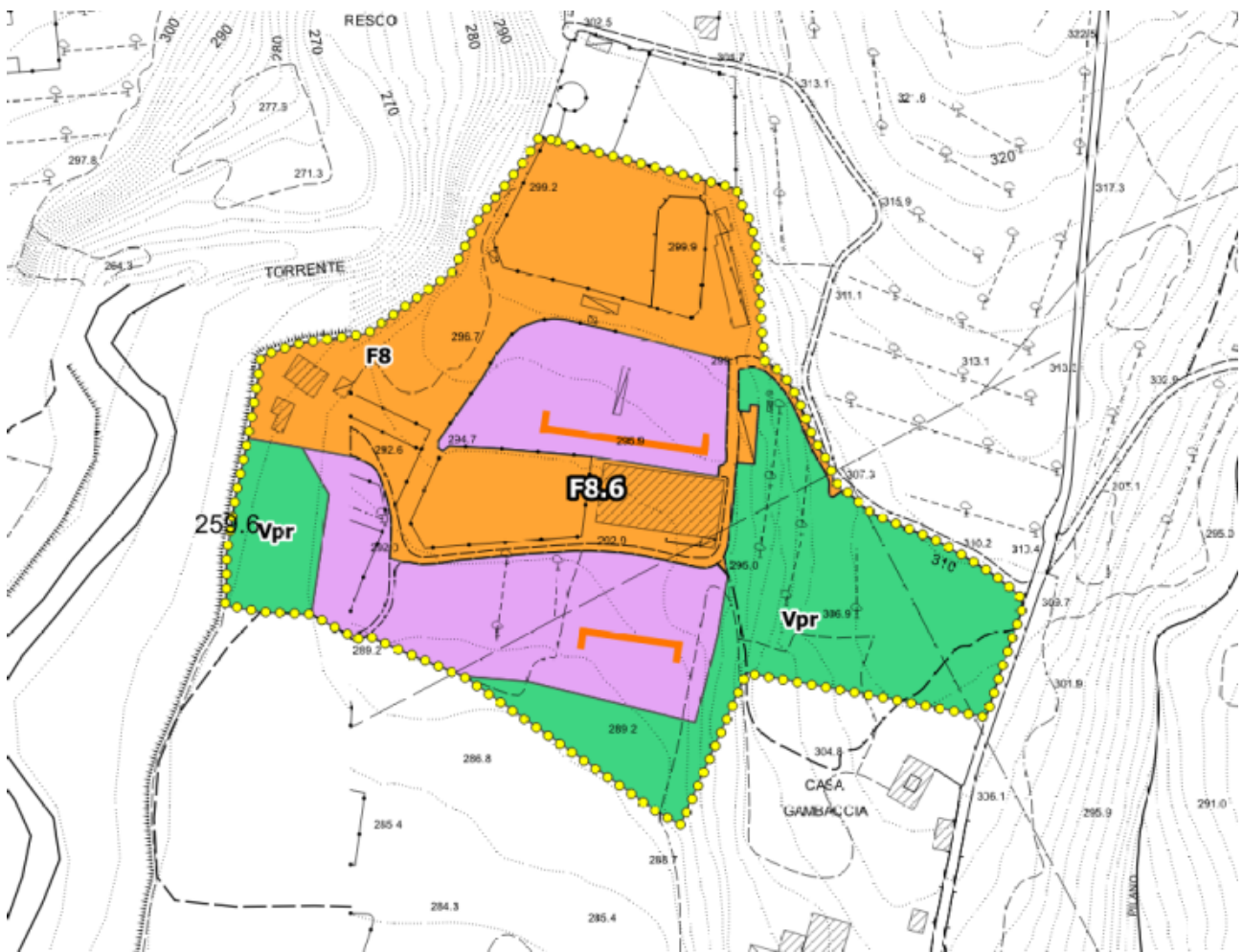
L'ampliamento del fabbricato esistente dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi

rispetto alla struttura esistente. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline dell'area, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

UTOE 2





Tav. 1 Sud - Disciplina del territorio Rurale

F8.6 Maneggio San Giovenale



Scala 1:3.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	49.597 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICATA ESISTENTE	2.419,38 mq circa
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO	Ampliamento del 50% della SE esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Maneggio
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
 F8 – Superficie per servizi	
 Verde privato (Vpr)	



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



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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e potenziamento dell'attività di maneggio esistente, prevedendo nuove attrezzature di servizio all'attività esistente.

L'intervento prevede nell'area SF l'ampliamento dei volumi esistenti del 50% della SE esistente, con mantenimento dell'altezza del fronte HF massima pari all'esistente, anche in corpi di fabbrica indipendenti.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Recupero e adeguamento degli edifici fatiscenti e degradati, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aree prive di vegetazione boschiva, utilizzando materiali adeguati al contesto e salvaguardando la tipologia edilizia esistente. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario.

INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici dovranno essere realizzati con soluzioni tipologico-edilizie di elevata qualità progettuale coerenti con il contesto in cui si inseriscono.

Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Il recupero degli edifici esistenti dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto.

Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

CONVENZIONE La stipula della convenzione regolamerterà la fruizione del complesso vista l'attività svolta e da svolgere.

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. 08/06/1977, G.U. 174/1977 – Zona dell'area di San Giovenale

La nuova edificazione e la sistemazione delle aree pertinenziali non dovrà compromettere l'assetto idrogeomorfologico dell'area, in accordo alla prescrizione **1.c.1)** della Disciplina del

D.M. 08/06/1977, G.U. 174/1977. Dovranno inoltre essere tutelati i varchi e le visuali panoramiche verso le emergenze storiche-architettoniche e verso il contesto rurale circostante, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.

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

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.
