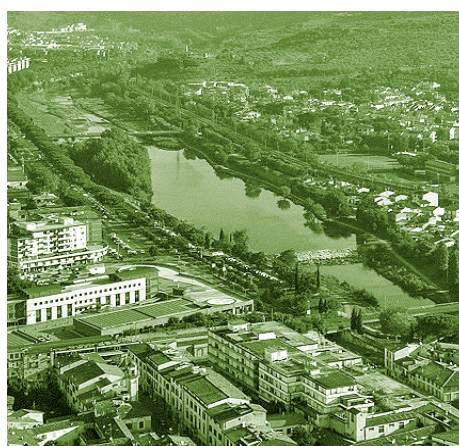


VAR .05
Stato Attuale



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aree di Trasformazione:
Disciplina Urbanistica



AT2b_04 – Nuova edificazione viale De Gasperi 1



INQUADRAMENTO

Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

Descrizione e obiettivi generali

L'area è libera da edificazioni, collocata a sud della zona dell'Interporto, in fregio al viale De Gasperi. Insieme alle Aree di Trasformazione limitrofe concorre al nuovo disegno urbanistico della zona al fine di implementarne le dotazioni di servizi pubblici. In particolare, l'obiettivo della trasformazione consiste nella realizzazione di housing sociale nella forma di residenza per anziani, servizi per il culto, piazze e parcheggi.

Per la fase attuativa degli spazi pubblici dovranno essere seguiti criteri di valorizzazione e tutela dei caratteri ecosistemici e paesaggistici del contesto di appartenenza, con particolare riferimento al rapporto con l'ambiente fluviale del Bisenzio e perilacuale del lago degli Alcali. Il nuovo intervento dovrà assicurare la migliore integrazione rispetto alle soluzioni formali, materiche e cromatiche degli elementi compositivi, funzionali all'uso pubblico dell'area (vegetazione, arredi permanenti, percorsi, aree di sosta etc.) Le scelte progettuali non dovranno impattare con la morfologia del luogo e pregiudicare le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo.

Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT2b_04	12.360	-	-	seminativo

Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT2b_04	3.850	NE	6.840	30 %	12

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT2b_04	2.150 mq*					1.700		

* Nella forma di residenza per anziani e servizi di assistenza sociale.

Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Servizi ACr (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT2b_04	2.110	656	574	1800	5.140	

Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di struttura di interesse comune nella forma di Servizio religioso su una superficie fondiaria di 1.800 mq.

Prescrizioni paesaggistiche

Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti dagli obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione previsti nell'Area di Trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- non compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat, di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico);
- assecondare il profilo altimetrico e la morfologia del terreno mantenendo il piano di calpestio del piano terra alla quota del lotto fondiario e non adeguandolo al livello strada ad esclusione delle aree pubbliche quali parcheggi e piazze;
- non compromettere le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non occludere i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo la riva e dai tracciati accessibili al pubblico senza concorrere a fronti urbani continui.
- l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando un tipo di edilizia ecocompatibile e la riciclabilità delle componenti adoperate. Saranno utilizzate soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo;
- la disposizione degli spazi esterni e gli elementi compositivi pertinenziali - vegetazione, arredi permanenti, pergolati, cancellate, tettoie etc. - non dovrà pregiudicare la percezione del paesaggio e contrastare i valori peculiari del luogo;
- il sistema di illuminazione privata e pubblica deve evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa.

UTOE 2b – La Calvana: il Versante

Dimensionamento delle trasformazioni

RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
--------------	-------------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	----------	-----------------------------------

AREE DI TRASFORMAZIONE

AT2b_01 ₁	Riuso	PA	5.960		2.608		745		
AT2b_02	Nuova edificazione	PdC Conv.	350						
AT2b_03	Nuova edificazione	PdC Conv.	680						
AT2b_04	Nuova edificazione	PA	2.150				1.700		
AT2b_05	Nuova edificazione	PA	3.050				3.050		
AT2b_07	Nuova edificazione	PdC Conv.	2.000						
AT2b_08	Nuova edificazione	PdC Conv.	3.210		1.070		1.070		
AT2b_09 ₁	Riuso	PA	1.720		430				
AT2b_10	Nuova edificazione	PA	886						
TOTALE			20.006	0	4.108	0	6.565	0	0

PIANI ATTUATIVI

PdR 165	Riuso			896					
PdR 217 ₂	Riuso		3.100						
PdR 337	Nuova edificazione			4.443					
TOTALE			3.100	5.339	0	0	0	0	0

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	PA	6.086	4.443	0	0	4.750	0	0
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	PdC Conv.	6.240	0	1.070	0	1.070	0	0
NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI		5.000	0	0	0	0	0	0
TOTALE RIUSO	PA	10.780	896	3.038	0	745	0	0
TOTALE		28.106	5.339	4.108	0	6.565	0	0

PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

PdR 223	Riuso	6.000			4.300			
PdR 337/piano di utilizzo			145.794					
PdZ 9	Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS							
TOTALE		6.000	145.794	0	4.300	0	0	0

ABITANTI INSEDIABILI da piani attuativi ante PS **176**

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO **827**

ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI **1.003**

NOTE

1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa.

2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.

3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.

Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	168.927	8.897	177.824
istruzione di base	43.496	12.170	55.666
parcheggi pubblici e piazze verde e attrezzature sportive	78.287	25.134	103.421
	626.033	203.566	829.599
TOTALE STANDARD UTOE	916.743	249.767	1.166.510

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017 18.810

NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI 1.003

TOTALE ABITANTI UTOE 19.813

STANDARD PER ABITANTE mq/ab 59

Firmato da:

Francesco Caporaso

codice fiscale CPRFNC65L22G999N

num.serie: 12635410

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 24/04/2019 al 24/04/2022