

ELABORATO **04.1 (estratto)**

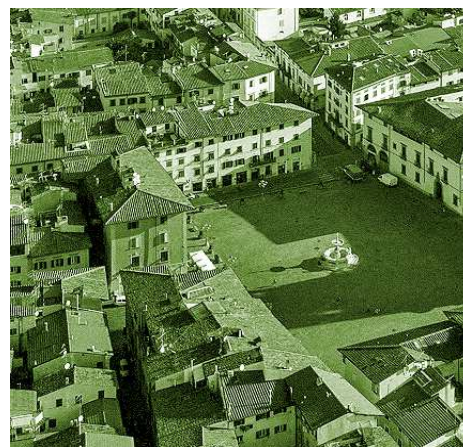
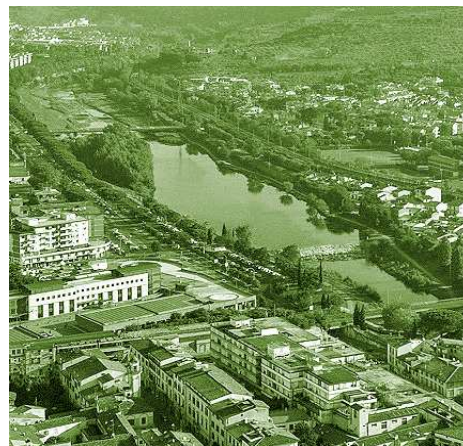
VAR.8

Stato modificato



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aree di Trasformazione:
Disciplina Urbanistica



AT6_14 – Via Nincheri Loc. Cafaggio



INQUADRAMENTO

Tipologia di intervento e modalità di attuazione

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

Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione è un'ampia zona libera fra via di Baciacavallo e via del Ferro, con accesso da via Guido Nincheri a sud e da via del Ferro a nord, attualmente ad uso agricolo con asse di sviluppo nord-sud.

L'obiettivo è quello di realizzare un grande parco urbano nella porzione ad est, con una struttura sportiva polivalente e una pista ciclabile che lo attraversa da nord a sud, di collegamento fra l'abitato delle Fontanelle e via del Ferro.

Il parco urbano contiguo alle aree rurali classificate come V1-Spazi aperti con alto indice di naturalità, dovrà conservare il carattere agricolo attualmente presente mantenendo tracce dell'agrosistema relittuale in coerenza con il contesto limitrofo.

Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_14	55.594	-	-	coltivo

Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

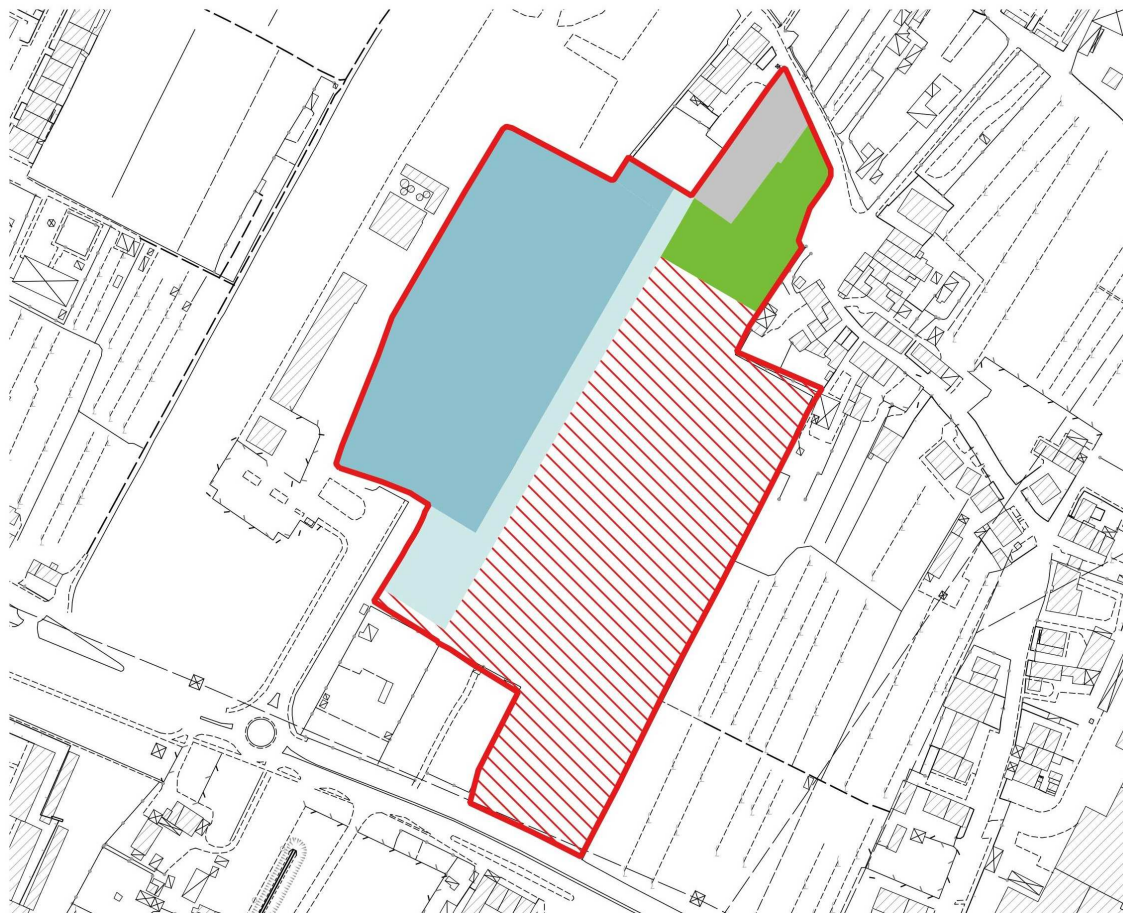
Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_14	8.339	NE	17.453	50	11,00

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_14		8.339						

Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_14	3.518	1.879			5.397	51% St



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI



AT

Superficie fondiaria

Standard urbanistici

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Aree per spazi pubblici attrezzati e parco e per il gioco e lo sport

Verde privato V1

Cessioni

Aree in cessione

Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- che venga **progettato e realizzato il tratto compreso tra piazza Olmi e via Nincheri** della pista ciclabile che partendo da via del Ferro raggiunga il paese di Paperino raccordandosi con quella in fase di esecuzione proveniente dall'abitato di Fontanelle;
- che venga realizzato un impianto sportivo polivalente (calcetto, pallacanestro, pallavolo), completo di recinzione ed illuminazione in prossimità del parcheggio pubblico.
- che al fine di garantire la permanenza della qualità dei rapporti visuali tra la Piazza Olmi e il parco in previsione, il parcheggio dovrà mantenere la collocazione indicata nella Disciplina dei suoli. Una eventuale diversa configurazione dell'assetto degli standard urbanistici potrà essere valutata in sede di pianificazione attuativa, a condizione che non siano preclusi i varchi visuali e fruitivi tra la via del Ferro, piazza Olmi e le aree aperte limitrofe, attraverso il mantenimento di un'area verde direttamente prospiciente la piazza.

Prescrizioni paesaggistiche

L'intervento ricadente all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, fascia di terreno di 300 metri di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato.

Al fine di non compromettere l'integrità percettiva e mantenere ampie superfici di permeabilità visiva, la nuova edificazione dovrà occupare il lotto fondiario con i lati lunghi degli edifici disposti in senso perpendicolare all'autostrada.

Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, è richiesto che la disposizione degli spazi esterni privati e quelli in cessione debbano ricreare elementi di ricucitura con il contesto circostante ed in particolare con il tessuto storico dell'abitato di Cafaggio.

A tale scopo l'area in cessione deve strutturarsi come connessione funzionale e ambientale tra via Baciacavallo e via del Ferro. L'uso della vegetazione dovrà favorire la schermatura dei nuovi edifici e garantire una fascia di mitigazione tra l'area produttiva e lo spazio pubblico; la realizzazione del parco dovrà favorire la conservazione e la valorizzazione dei segni del paesaggio rurali ancora leggibili.

Le aree di sosta ad uso pubblico dovranno prevedere una superficie arborata secondo uno schema ed una quantità tale da contribuire alla creazione di condizioni microclimatiche favorevoli.

Si richiede la realizzazione di una barriera vegetale sul lato est dell'area fondiaria come elemento di mitigazione percettiva rispetto alla nuova edificazione.

Al fine di garantire un impatto positivo sulla qualità percettiva del paesaggio, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire il migliore risultato architettonico. A tale scopo non sono ammessi edifici privi di qualità costruttiva e tipologica ed i prospetti e le coperture che si affacciano sull'autostrada dovranno essere trattati come fronti principali e **il fronte nord dovrà essere realizzato secondo la tecnologia delle pareti verdi.**

Recinzioni, muri di contenimento o barriere di ogni tipologia o materiale non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere la visuale dal tracciato autostradale verso l'area di intervento.

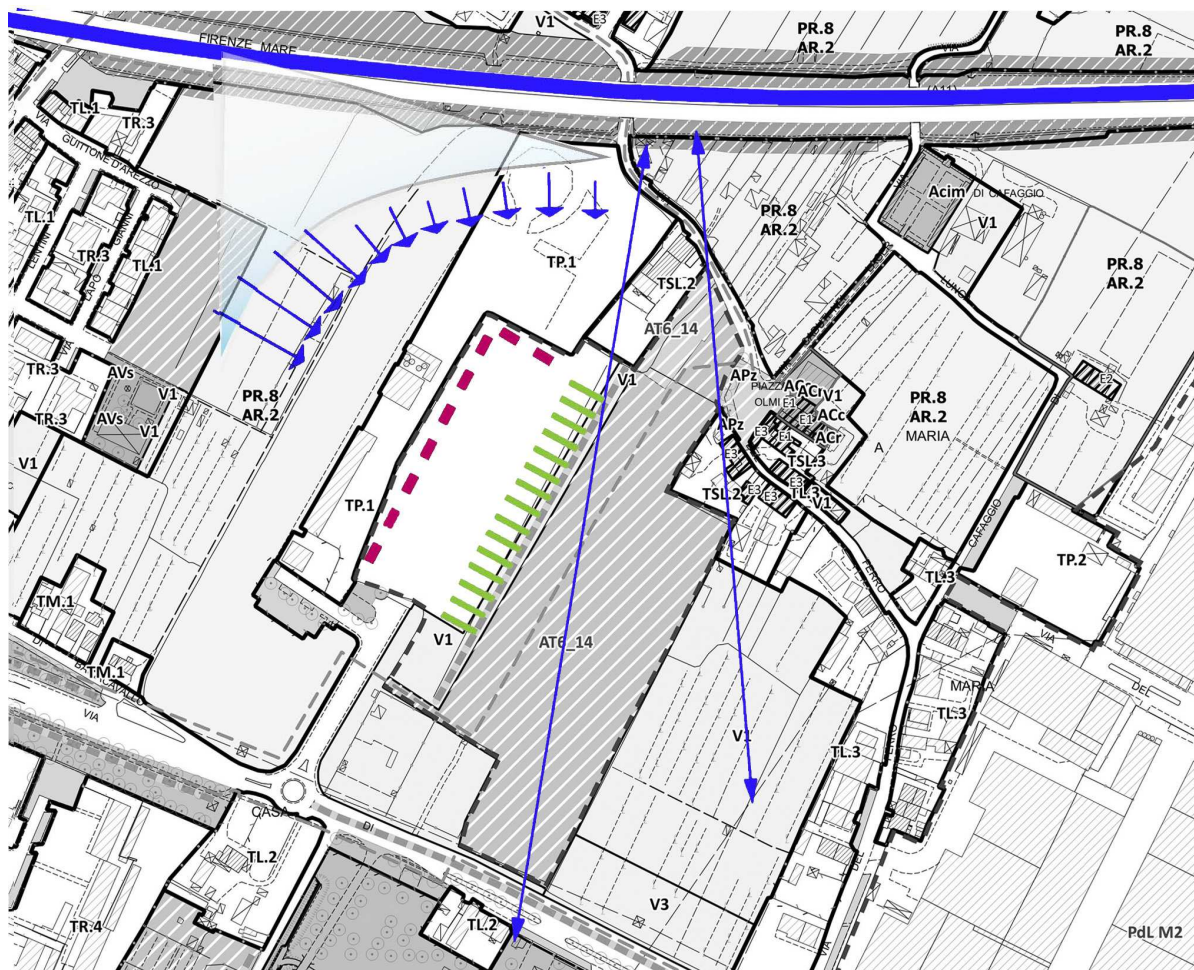
La realizzazione di locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermata con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita. Allo stesso modo dovranno essere trattati manufatti per usi accessori necessari all'uso dell'edificio


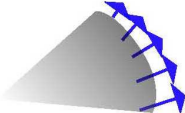



La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie o per la promozione delle attività in uso nei nuovi edifici non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

Gli interventi di trasformazione previsti non dovranno creare fenomeni di degrado diffuso nelle aree di pertinenza lungo i fronti che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale.

Nello schema che segue sono indicate:

- le aree di influenza visiva, ovvero le parti del nuovo intervento che incidono o alterano la percezione del paesaggio e per le quali si richiedono interventi di mitigazione.
- le aree di permeabilità visiva, ovvero i varchi visuali da mantenere aperti.
- il fronte principale di visualità, ovvero la porzione di edificio che maggiormente viene percepita dai punti di osservazione privilegiati e sulla quale maggiormente devono concentrarsi interventi di mitigazione e deve essere effettuato un appropriato inserimento paesaggistico.



-  Tracciato autostradale
-  Aree di influenza visiva
-  Punti di permeabilità visiva
-  Barriera vegetale
-  Fronte principale di visualità

UTOE 6 - La città in aggiunta

Dimensionamento delle trasformazioni

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

AREE DI TRASFORMAZIONE

Area	Descrizione	Tipologia	RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
AT6_01	Nuova edificazione	PdC Conv.	182						
AT6_02	Nuova edificazione	PA					7.000		
AT6_03	Nuova edificazione	PA		4.400					6.600
AT6_04	Nuova edificazione	PA	904						
AT6_05	Nuova edificazione	PA	5.028						
AT6_06	Nuova edificazione	PA	1.390						
AT6_07	Nuova edificazione	PA	2.060						
AT6_08	Nuova edificazione	PA	3.230						
AT6_09	Nuova edificazione	PA	4.115						
AT6_10	Riuso	PA	8.504						
AT6_11	Riuso	PA		11.330	4.532		22.660		
	Nuova edificazione	PA					12.000		
AT6_12	Nuova edificazione	PdC Conv.	1.500						
AT6_13	Nuova edificazione	PA	10.987						
AT6_14	Nuova edificazione	PA		8.339					
TOTALE			37.900	29.959	4.532	0	41.660	0	6.600

PIANI ATTUATIVI

Area	Descrizione	Tipologia	RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
PdR 208	Riuso		1.266						
PdR 213	Riuso		11.553		290				
PdR 279	Riuso		1.522	1.095					
PdR 300	Nuova edificazione					8.692			
PdR 310	Riuso		2.837		2.216		4.270		
PdR 327	Riuso		1.811						
PdR 330	Riuso			2.498					
PdR 335	Riuso		7.824						
PdR 351	Riuso						673		
PdR 366	Nuova edificazione				620				
PdL C	Riuso housing sociale								
TOTALE			26.813	3.593	3.126	8.692	4.943	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	27.714	12.739	620	8.692	19.000	0	6.600
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	PdC Conv.	1.682	0	0	0	0	0	0
NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI		5.000	8.000	0	0	0	0	0
TOTALE RIUSO	PA	35.317	14.923	7.038	0	27.603	0	0
	TOTALE	69.713	35.662	7.658	8.692	46.603	0	6.600

PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

PdR								
155/327	Riuso	7.410,00		5.000,00		5.802,00		
PdZ 12	Nuova edificazione	Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS						

 ABITANTI INSEDIABILI da piani attuativi ante PS **218**

 ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO **2.050**

 ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI **2.268**
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	116.047	26.841	142.888
istruzione di base	70.384	10.164	80.548
parcheggi pubblici e piazze verde e attrezzature sportive	199.727	99.508	299.235
	463.958	675.159	1.139.117
TOTALE STANDARD UTOE	850.116	811.672	1.661.788

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017 37.893

NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI 2.268

TOTALE ABITANTI UTOE 40.161

STANDARD PER ABITANTE mq/ab 41

Territorio Comunale

Dimensionamento delle trasformazioni

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	130.217	45.677	14.099	11.662	32.557	0	37.968
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	PdC Conv.	14.517	3.000	4.117	0	1.070	0	0
NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI		29.000	25.000	0	0	0	0	0
TOTALE RIUSO	PA	97.373	27.208	32.929	0	64.614	0	0
TOTALE RIUSO	PdC Conv.	11.837	0	6.484	1.595	3.543	0	0
	TOTALE	282.944	100.885	57.629	13.257	101.784	0	37.968

PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

TOTALE	34.436	145.794	8.497	4.300	8.048	0	0
--------	--------	---------	-------	-------	-------	---	---

Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	standard/ab.
attrezzature collettive	1.306.090	125.961	1.432.051	7,1
istruzione di base	448.640	62.460	511.100	2,5
parcheggi pubblici e piazze	1.041.700	453.614	1.495.314	7,4
verde e attrezzature sportive	3.080.716	2.857.510	5.938.226	29,3
TOTALE STANDARD	5.877.146	3.499.545	9.376.691	

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017	193.325
ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO	9.271
TOTALE ABITANTI COMUNE	202.596

STANDARD PER ABITANTE **mq/ab** **46**

Standard Territoriali

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	854.783	10.179	864.962
istruzione di base	201.490	0	201.490
parcheggi pubblici e piazze	43.787	12.947	56.734
verde e attrezzature sportive	1.669.847	49.551	1.719.398
TOTALE STANDARD TERRITORIALI	2.769.907	72.677	2.842.584

STANDARD TERRITORIALI PER ABITANTE **mq/ab** **14**