

Scheda Piano Attuativo**ME_PA_01**

UTOE

DM 1444/68

Tipologia della trasformazione

UTOE 1, la Valle e i Versanti del Bisenzio

Zona territoriale omogenea B

Piano di recupero

Obiettivi del progetto

- 1. Potenziare le funzioni commerciali di livello comunale a servizio dei residenti**
- 2. Rafforzare la struttura urbana riqualificando un ambito riservato a servizi e attrezzature d'interesse comune**

Criteri progettuali

L'area, attualmente impiegata come magazzino comunale, si trova al margine occidentale del centro di Mercatale, oltre la ferrovia in un ambito che vede la presenza della vicina caserma dell'Arma dei Carabinieri e del Polo scolastico.

La posizione di quest'area, facilmente accessibile con l'auto e baricentrica rispetto alla popolazione insediata nel comune, tra San Quirico e Mercatale, favorisce il potenziamento delle funzioni commerciali di livello comunale, integrate ai servizi esistenti.

Il progetto prevede un edificio pluripiano, con diversi livelli di fruizione e accessibilità. Al piano terra trovano luogo la media superficie alimentare e le funzioni ad essa correlate (magazzini, depositi, uffici...), mentre al piano superiore, al quale si accede dalla via di Costozze, possono svilupparsi le funzioni legate ai servizi sanitari: la sede del presidio sanitario ed i locali per le associazioni di volontariato.

La trasformazione di quest'area già edificata, intende, vista anche la particolare collocazione dell'area ai margini dell'insediamento, riqualificare l'ambito sotto il profilo ambientale e a conferire una nuova immagine, coerente con i caratteri del territorio appenninico: per questa ragione i materiali da impiegare devono essere compatibili con il contesto ambientale, come ad esempio il legno, sia con funzioni strutturali sia come elemento di qualità estetica. Si dovrà fare ricorso, nell'immagine e negli elementi costitutivi del nuovo organismo edilizio, alle tecniche ed ai materiali dell'edilizia sostenibile, evitando il ricorso a caratterizzazioni vernacolari.

Nelle aree pavimentate ed a parcheggio (da prevedere per i due livelli funzionali) si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo. Allo scopo di ridurre l'impermeabilizzazione e l'occupazione del suolo, i parcheggi possono essere previsti anche in copertura dell'edificio commerciale.

Elementi prescrittivi

Le aree scoperte dovranno prevedere un'adeguata copertura vegetale, con alberi e arbusti e ad esclusione del parcheggio e della viabilità, possono essere pavimentate per una quota non superiore al 30%. In ogni caso, ad esclusione della viabilità le pavimentazioni esterne non possono essere realizzate in asfalto. Vista l'articolazione altimetrica dell'area eventuali muti a retta, da contenere al minimo indispensabile, non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in pietra con posa ad "*opus incertum*".

Per ulteriori prescrizioni relative alle opere da realizzare si rimanda all'introduzione delle presenti schede e redazione della convenzione.

Dimensionamento

TOTALE SUL	1.800 mq
Destinazioni ammissibili: Terziario commerciale	1.300 mq (di cui fino a 750 mq massimo destinati come superficie di vendita)
Servizi sanitari e associativi	500 mq

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie coperta: massimo 25% della st
- Superficie permeabile: minimo 25% della st
- Altezza massima H 9,00 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Modalità attuative

La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetta a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento. L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1. I contenuti del piano e della convenzione dovranno garantire la contestuale realizzazione delle opere pubbliche

