

Scheda Piano Attuativo**TR_PA_01**

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 3.627</i>
<i>UTOE</i>	<i>UTOE 1, la Valle e i Versanti del Bisenzio</i>
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea A</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Piano di recupero</i>

Obiettivi del progetto

- 1. Recupero ambientale e fruitivo in ambito urbano del fiume Bisenzio**
- 3. Potenziamento della residenza e delle dotazioni urbane della frazione**

Criteri progettuali

Il comparto oggetto di trasformazione tramite piano attuativo si attesta su uno slargo generato da un'ansa del fiume Bisenzio, ed è compreso tra lo stesso fiume e la S.P. 325. L'area si compone delle strutture della ex fabbrica Santi, un tempo destinate alla produzione tessile ed oggi in stato di avanzata fatiscenza. L'intervento si propone la riqualificazione dell'immagine di Terrigoli ed il rafforzamento della sua struttura urbana, con la creazione di spazi pubblici scoperti e la creazione di un nuovo accesso al fiume. Questo obiettivo viene perseguito con la costituzione di un nuovo spazio pubblico centrale, una piazza pubblica, che mira a ricreare un luogo sicuro per la socialità e riparato dalla strada e propone una nuova prospettiva aperta verso il fiume.

La demolizione degli edifici oggi presenti dovrà lasciare spazio alla realizzazione di nuovi corpi edilizi a destinazione residenziale. I nuovi edifici devono cercare l'allineamento con gli edifici limitrofi esistenti, i volumi saranno arretrati dal fiume e avere un carattere di modernità, sia in riferimento alle tecniche costruttive, che ai materiali – privilegiando l'edilizia sostenibile – con fronti lineari e rinunciando comunque al linguaggio vernacolare, evitando l'uso improprio di archi e decori.

Le aree a verde lungo il Bisenzio devono essere attentamente progettate, con una cura specifica in merito alla qualità urbana e ambientale. Da un lato la riqualificazione deve mirare a ripristinare parte delle condizioni naturali, mentre dall'altra deve offrire la massima permeabilità pedonale e ciclabile, oltre che visiva e dare luogo ad un ambiente attrattivo, anche al fine di aumentare la qualità ambientale e la fruizione degli abitanti.

Nelle aree pavimentate ed a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, mentre per la piazza l'uso della pietra può lasciare spazio anche a materiali innovativi e prodotti industriali appropriati.

Elementi prescrittivi

Il progetto deve mirare a portare nel disegno della nuova centralità di Terrigoli la memoria della fabbrica piuttosto che il ricorso ad una presunta tradizione locale di carattere vernacolare: i riferimenti devono essere ritrovati dunque all'interno dei tessuti produttivi storici esistenti e nei caratteri tipici dell'architettura industriale anche mediante il riferimento a progetti architettonici contemporanei.

Nello specifico non è ammessa la pavimentazione in asfalto dei parcheggi pubblici, che dovranno essere alberati; dovranno essere impiegati materiali ed arredi (panchine, lampio-

ni...) di forma e fattura opportuna, per gli ambiti della piazza lungo la SP 325 e per gli spazi che affacciano sul fiume.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a monte del parcheggio non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di 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

Indice territoriale - It = 0,3 (Aree edificate dei centri principali)

Indice per il recupero dei volumi esistenti da destinazione produttiva a residenziale = 0,3

1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale	3.627 * 0,3= 1.088 mq
2. Sul derivata da recupero delle superfici esistenti	2.730 * 0,4= 1092 mq
TOTALE SUL*	1.088 + 1.092= 2.180* mq

* **Il calcolo della SUL è indicativo: dovrà essere dimostrata la legittimità degli edifici per la SUL da recuperare e l'effettiva dimensione della St di progetto.**

Destinazioni ammissibili: Residenziale

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima H 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 3, ai quali potrà aggiungersi un piano interrato o seminterrato per garage pertinenziali e locali accessori
- Numero massimo di alloggi 20

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

