

Scheda Piano Attuativo**SI_PA_01**

| | |
|---------------------------------------|---|
| <i>Superficie territoriale (st)</i> | <i>mq. 2.882</i> |
| <i>UTOE</i> | <i>UTOE 1, la Valle e i Versanti del Bisenzio</i> |
| <i>DM 1444/68</i> | <i>Zona territoriale omogenea B</i> |
| <i>Tipologia della trasformazione</i> | <i>Piano di recupero</i> |

Obiettivi del progetto

- 1. Recupero e riqualificazione di una modesta area produttiva in ambito improprio**
- 2. Rafforzamento della funzione residenziale e della qualità urbanistica dell'insediamento**

Criteri progettuali

L'area si presenta attualmente occupata da edifici produttivi dismessi di nessuna qualità. Il progetto di recupero si pone l'obiettivo di apportare maggiore qualità urbanistica al tessuto residenziale esistente, mediante un disegno organico che, limitando al massimo i movimenti di terra, inserisca i nuovi edifici in un ambito particolarmente prezioso dal punto di vista percettivo e paesaggistico. Si dovrà per questo valutare attentamente lo sviluppo planoaltimetrico del lotto, favorendo la collocazione dei nuovi volumi edilizi assecondando l'andamento morfologico del suolo e garantendo la funzionalità del sistema di scorrimento e drenaggio delle acque meteoriche.

La formazione di siepi con piante e arbusti e la piantumazione di alberi con specie appropriate, tipiche o storicizzate, possono favorire l'inserimento dei nuovi edifici in un contesto di margine fra città e campagna. Le aree verdi devono avere una immagine il più possibile "naturale", tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante. Per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito di intervento.

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.

Elementi prescrittivi

Deve essere garantito un adeguato equipaggiamento vegetazionale, con un minimo di 20 alberi/ha e di 30 arbusti /ha, di specie tipiche o storicizzate. 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*".

La pavimentazione del parcheggio deve essere fatta con materiali permeabili e in ogni caso sia per il parcheggio, che per la pavimentazione delle aree di pertinenza delle abitazioni non è consentito l'utilizzo dell'asfalto.

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

Dimensionamento

Indice territoriale - It = 0,25 (Aree edificate delle frazioni)

Indice per il recupero dei volumi esistenti da destinazione produttiva a residenziale = 0,4

| | |
|---|----------------------------------|
| 1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale | $2.882 * 0,25 = 720 \text{ mq}$ |
| 2. Sul derivata da recupero delle superfici esistenti | $1.046 * 0,4 = 418 \text{ mq}$ |
| TOTALE SUL* | $720 + 418 = 1.138^* \text{ mq}$ |

* **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 100% delle Sul

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie permeabile: minimo 35% della st
- Altezza massima H 8,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 2, con la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati per parcheggi pertinenziali e locali accessori.
- Tipologia degli edifici: a schiera o villette per più nuclei familiari

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

Progetto guida

