



COMUNE DI SESTO FIORENTINO
Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO
ai sensi della Legge regionale 65/2014



Dati conoscitivi dell'ambito

Superficie dell'ambito di trasformazione

58.330 mq

Stato attuale

non edificato

Rapporto di copertura attuale (stima)

0 %

Indice di edificazione attuale (stima)

0 mc/mq

Indicatori di contesto

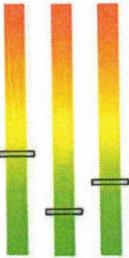
Sistema e morfotipo de PS

Permeabilità

Biodiversità

Accessibilità

margini urbani da qualificare (Art. 25), margini urbani



Vincoli

Beni culturali parte II del D.lgs. 42/2004

Non presente

Beni paesaggistici parte III del D.lgs. 42/2004

Non presente

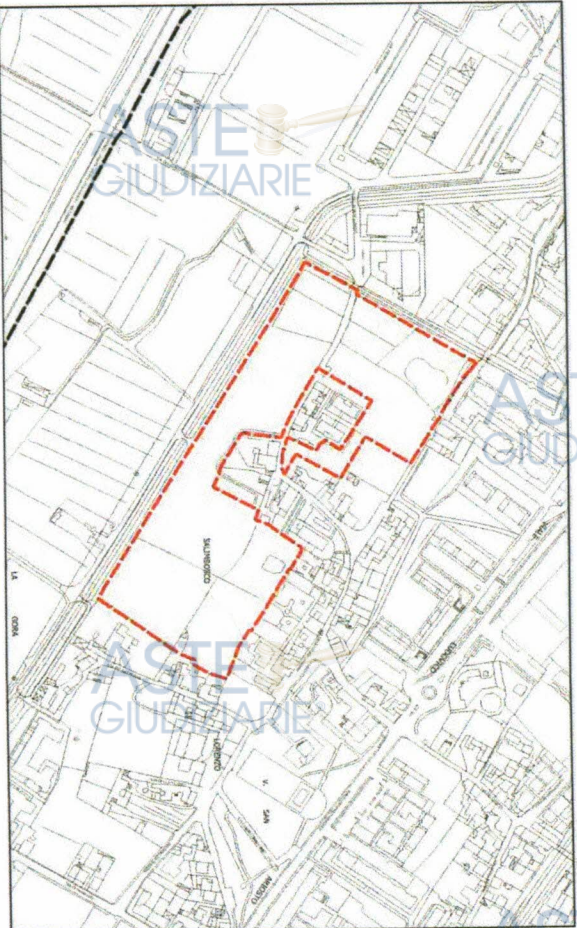
Altri vincoli

Non presente

Quadro A

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
San Lorenzo - Battiana - Via Scardasieri - (ex I/a)

AT13



Inquadramento sulla CTR



Localizzazione



Vincoli



Inquadramento sull'ortofoto

Quadro B

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
San Lorenzo - Battiana - via Scardassieri - (ex Ila)

AT13

Obiettivo della trasformazione
Nuova edificazione, subordinata alla cessione e realizzazione degli spazi pubblici, e definizione del margine urbano verso il canale scoltatore.

Zona di previsione: zona territoriale omogenea C, art.2 DM 1444/88

Dati di progetto

Strumento di attuazione

Dimensionamento (superficie edificabile totale)

piano attuativo
13.500 mq

Utilizzazioni

Residenza: fino al 60%
Residenza con finalità sociali fino al 20%
Residenza con finalità FES: non meno del 20%
Attività produttive a carattere urbano: fino al 5%

Previsioni pubbliche

Verde pubblico 25.000 mq
Parcheggi pubblici 2.400 mq
Attrezzature pubbliche 9.000 mq
Forestatione urbana 0 mq

Condizioni o premialità

Sistemazione dei trati all'esterno dell'ambito lungo la viabilità pubblica:
demolizione degli attraversamenti del Canale di Ciria;
nell'area destinata a residenza sociale, ammessa la nuova edificazione, di edificio a sviluppo lineare seguendo l'andamento del limite delle coltivazioni e l'altezza dell'edificio max 7,5 m.

Prescrizioni di fattibilità urbanistica

Prescrizioni morfologiche

L'altezza massima dei volumi e delle aree sane' decisa dal piano attuativo secondo le seguenti prescrizioni:
Altezza massima 7,5 m per gli edifici adiacenti il parco; 12 m per gli altri edifici;
Tipologia: edifici a sviluppo lineare, schiera o vilino.
organizzazione della maglia stradale e degli allineamenti prevalenti degli edifici, parallelamente o perpendicolarmente al canale di ciria.
La progettazione dei nuovi fronti edifici previsti a sud di via degli Scardassieri deve garantire un idoneo affaccio sul parco pubblico di nuova previsione.

Prescrizioni per l'accessibilità

Mantenimento della viabilità esistente e dei muri storici che la delimitano, sistemando la pavimentazione con caratteristiche coerenti con quelle della viabilità nelle aree urbane storiche.
Realizzazione dei collegamenti pedonali e carrabili necessari per assicurare l'accessibilità all'area.

Prescrizioni per gli spazi scoperti

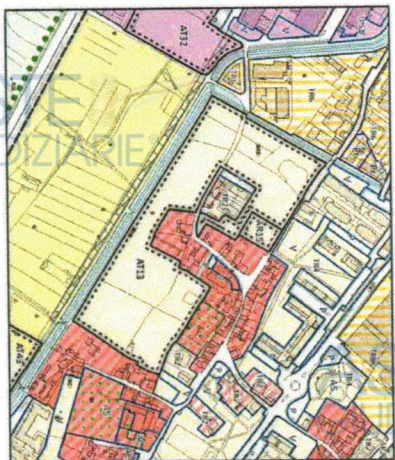
Sistemazione dei percorsi pedonali lungo la marzazione dei canali.
Realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Villa San Lorenzo e il parco del nuovo Cimitero, all'interno dell'ambito;
le risorse della forestazione urbana devono essere spese all'interno del verde pubblico di cessione.
Valutazione degli habitat esistenti e studio per una loro eventuale ricollazione.
Al fine di tutelare le alberature esistenti presenti nell'ambito si fa riferimento a quanto disciplinato all'art.68.

Prescrizioni per gli spazi pubblici

Sistemazione a verde pubblico e mitigazione paesaggistica delle fasce lungo il canale Gavine e lungo il canale di Ciria Occidentale, con sistemazione dei percorsi pedonali. Realizzazione del percorso ciclo-pedonale sistemando i tratti all'esterno dell'ambito lungo la viabilità pubblica. Mantenimento della viabilità esistente e dei muri storici, sistemando la pavimentazione con caratteristiche coerenti con quelle nelle aree urbane storiche. Cessione dell'area scoperta tra via Scardassieri e via Battiana, da destinare a edilizia residenziale sociale e verde pubblico, realizzando i collegamenti pedonali e carrabili necessari.



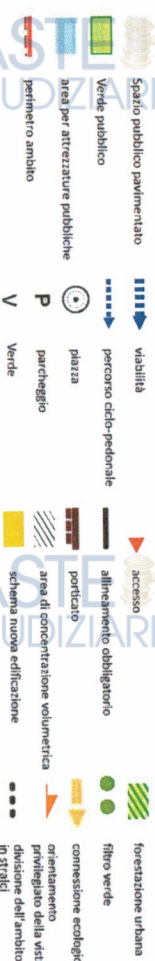
Sistema delle qualità



Assetto del territorio



Schema di assetto



Disposizioni paesaggistiche
Invarianti strutturali: Valore

Quadro C

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
San Lorenzo - Battilana - via Scardassieri - (ex Ila)

AT13

Disposizioni ambientali

Sito inserito tra le aree da bonificare del SISBON. Procedimento di bonifica in atto. Intervento solo a seguito della chiusura del procedimento di bonifica
Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non e' ammessa l'attivazione di funzioni abitative o comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore. Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere definite le DPA (distanze di prima approssimazione) richiedendole ai gestori delle linee elettriche ex Dim 29/05/2008

Invarianti strutturali: Criticità

Analisi di interventi

Area non interessata da beni paesaggistici

Sensibilità visiva sul territorio aperto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Invarianti strutturali: Obiettivi

Prescrizioni specifiche (beni culturali e paesaggistici)

Gli interventi dovranno essere realizzati in modo da non interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. Devono essere previste forme di mitigazione visiva attraverso la piantumazione di vegetazione sui confini sud, est e ovest dell'ambito.

Intervisibilità:

progetto non soggetto a parere paesaggistico
Aspetti da tenere in considerazione: bacino visivo da strada panoramica (mezzana Perfetti Ricasoli), fronti edilizi visibili in primo piano.



- Viabilità
 - Strada panoramica
 - Principali assi viari con visuale aperta verso il Monte Morello
 - Asse prospettico
 - Fronti edilizi da preservare
 - Viali alberati
 - Promenade
 - Visuali
 - Punti panoramici (backvedere)
 - Quadro panoramico vista locale (punto privilegiato di fruizione del paesaggio)
- Elementi di potenziale criticità
 - Impianti di radiofrequenza
 - Elettrodotti
 - Capannoni e baracche
 - Ville storiche
 - Limite delle aree di notevole interesse pubblico
- Il bacino visivo da strada panoramica: Mezzana Perfetti Ricasoli e Autostrada Firenze-Mare
 - Punti di osservazione (1-2)
 - Fronti edilizi visibili
 - Immediato primo piano (0-50 m)
 - Primo piano (50 - 500 m)
 - Secondo piano (500 - 1.200 m)
 - Piano intermedio (500 - 1.200 m)
 - Piano secondo (1.200 - 2.500 m)
 - Coni visivi dai punti di osservazione
 - Fronti naturali visibili

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®