

Quadro A

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

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

Permeabilità



Biodiversità



Accessibilità

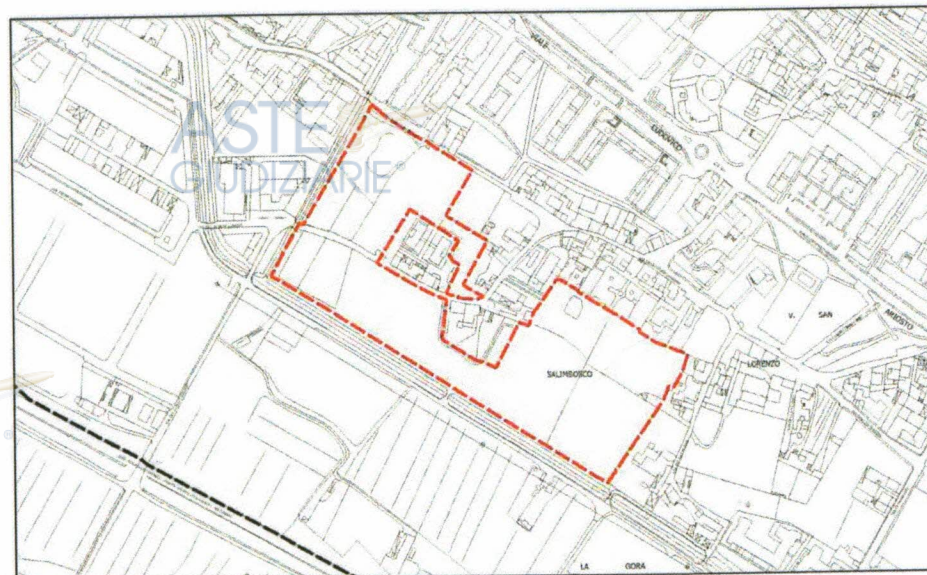


Vincoli

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



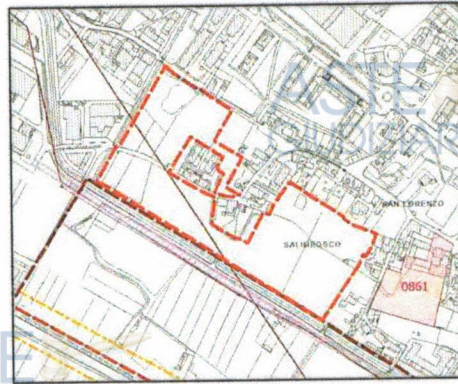
Inquadramento sulla CTR



Inquadramento sull'ortofoto



Localizzazione



Vincoli

Quadro B

Obiettivo della trasformazione

Nuova edificazione, subordinata alla cessione e realizzazione degli spazi pubblici, e definizione del margine urbano verso il canale scolmatore.

Zona di previsione: zona territoriale omogenea C, art.2 DM 1444/68

Dati di progetto

Strumento di attuazione

piano attuativo

Dimensionamento (superficie edificabile totale)

13.500 mq

Utilizzazioni

Residenza: fino al 60%

Residenza con finalita' sociali (fino al 20%)

Residenza con finalita' sociali ERS: 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

Forestazione urbana

0 mq

Condizioni o premialità

Sistemazione dei tratti all'esterno dell'ambito lungo la viabilità pubblica;

demolizione degli attraversamenti del Canale di Cinta;

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'esatta localizzazione dei volumi e delle aree sarà 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 villino;

organizzazione della maglia stradale e degli allineamenti prevalenti degli edifici parallelamente o perpendicolarmente al canale di cinta.

la progettazione dei nuovi fronti edilizi 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 le marezzate dei canali.

Realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Villa San Lorenzo e il parco del nuovo Cimitero, all'interno dell'ambito;

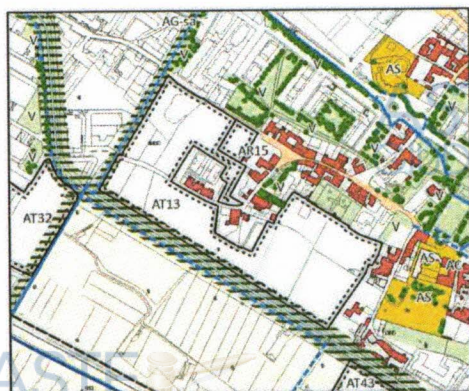
le risorse della forestazione urbana devono essere spese all'interno del verde pubblico di cessione.

Valutazione degli Habitat esistenti e studio per una loro eventuale ricollocazione.

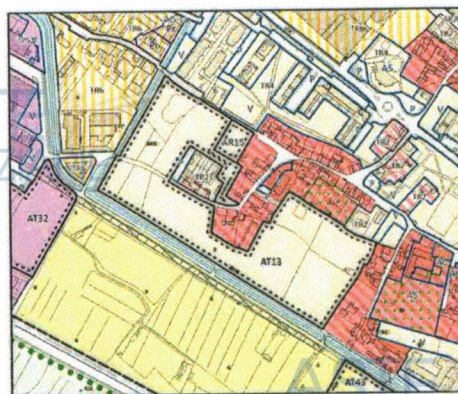
Al fine di tutelare le alberature esistenti presenti nell'ambito si fa riferimento a quanto disciplinato all'art.68.

Prescrizioni per gli spazi pubblici

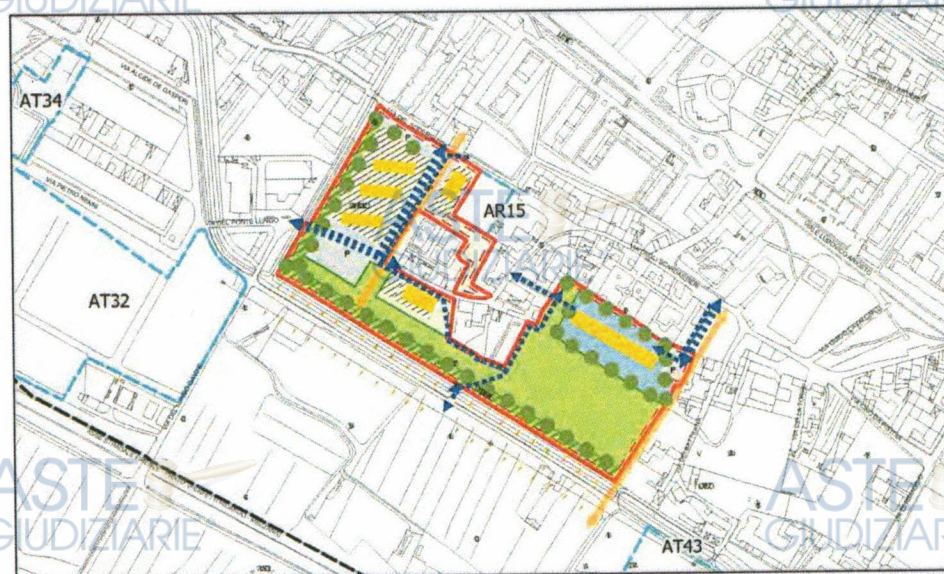
Sistemazione a verde pubblico e mitigazione paesaggistica delle fasce lungo il canale Gavine e lungo il canale di Cinta Occidentale, con sistemazione dei percorsi pedonali. Realizzazione del percorso ciclo-pedonale sistemando i tratti all'esterno dell'ambito lungo la viabilità pubblica. Mantenimento 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 Battilana, da destinare a edilizia residenziale sociale e verde pubblico, realizzando i collegamenti pedonali e carrabili necessari.



Sistema delle qualità



Aspetto del territorio



Schema di assetto



Disposizioni paesaggistiche

Invarianti strutturali: Valore



Invarianti strutturali: Criticità



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.



Analisi di intervisibilità

Area non interessata da beni paesaggistici



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 (belvedere)
- Quadro panoramico vista focale (punto privilegiato di fruizione del paesaggio)



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 è 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 Dm 29/05/2008

Sensibilità visiva sul territorio aperto

- alta
- medio-alta
- media
- medio-bassa
- bassa

Elementi qualificanti del paesaggio

- mitigazione vegetale
- elementi qualificanti del paesaggio
- Elementi del paesaggio storico nel territorio urbano
- Elementi del paesaggio storico nel territorio aperto
- Beni culturali e relativa area di pertinenza paesaggistica
- Chiese
- Ville storiche
- Limite delle aree di notevole interesse pubblico

Elementi di potenziale criticità

- Impianti di radiofrequenza
- Elettrodotti
- Capannoni e baracche

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)
- Piano intermedio (500 - 1.200 m)
- Piano secondo (1.200 - 2.500 m)

Coni visivi dai punti di osservazione

Fronti naturali visibili