COMUNE DI SESTO FIORENTINO
Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO
ai sensi della Legge regionale 65/2014

Quadro A

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT13

San Lorenzo - Battilana - via Scardassieri - (ex IIa)

Dati conoscitivi dell'ambito

Superficie dell'ambito di trasfomazione	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

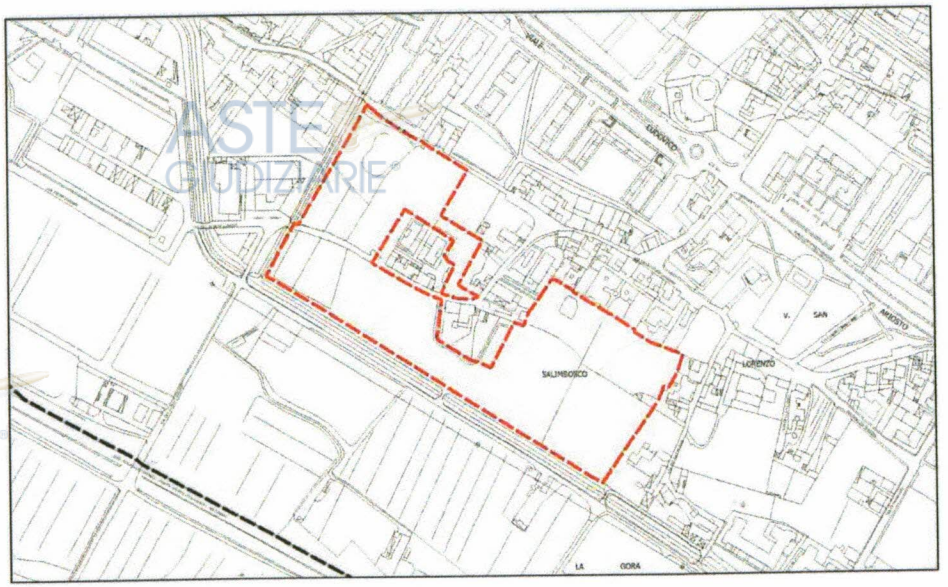
Accessibilità

Vincoli

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

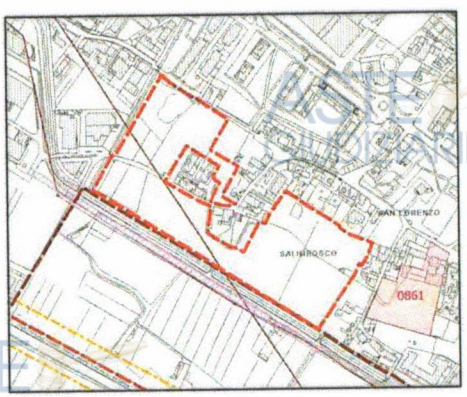
Beni paesaggistici parte III del D.lgs. 42/2004
Non presente

Altri vincoli
Non presente



Inquadramento sulla CTR

Localizzazione



Vincoli

Inquadramento sull'ortofoto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

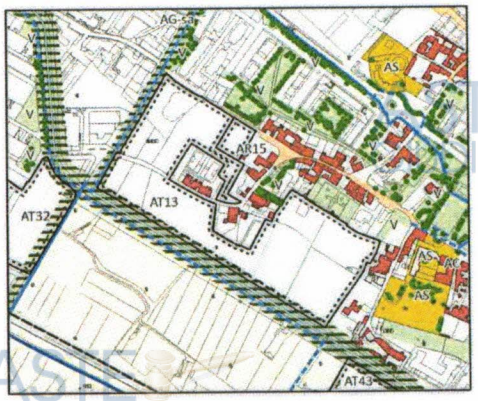
COMUNE DI SESTO FIORENTINO
Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO
ai sensi della Legge regionale 65/2014

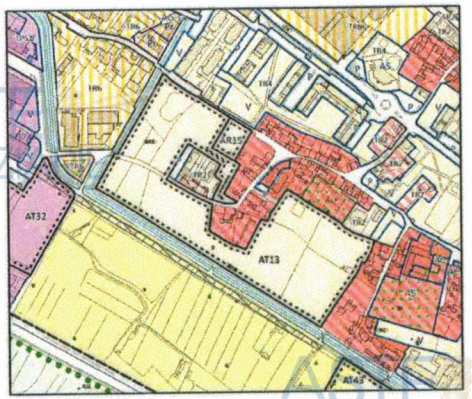
Quadro B

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT13

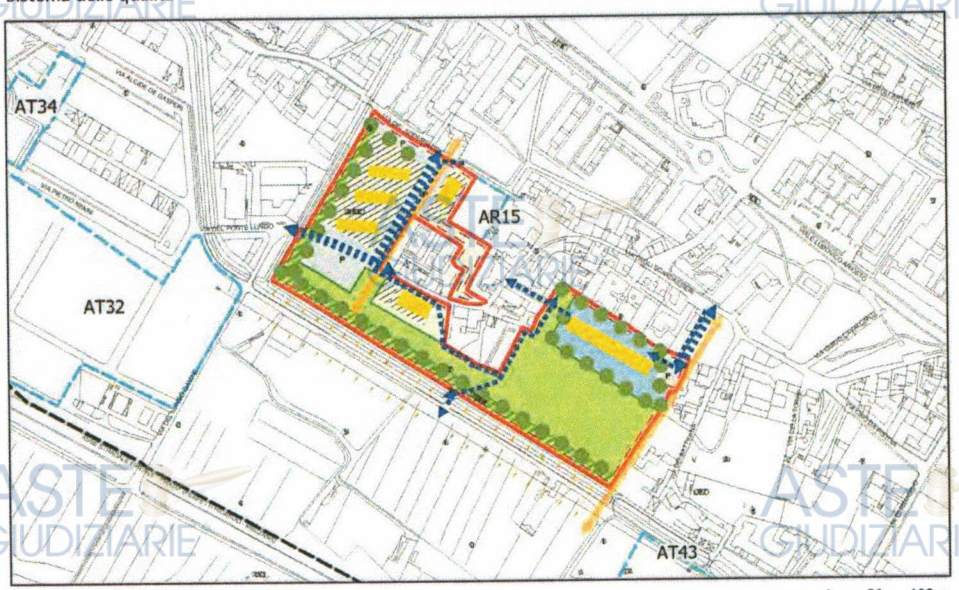
San Lorenzo - Battilana - via Scardassieri - (ex IIa)



Sistema delle qualità



Assetto del territorio



Schema di assetto

Spazio pubblico pavimentato
Verde pubblico
area per attrezzature pubbliche
perimetro ambito
viabilità
percorso ciclo-pedonale
piazza
P parcheggio
V Verde
accesso
allineamento obbligatorio
porticato
area di concentrazione volumetrica
schema nuova edificazione
forestazione urbana
filtro verde
connessione ecologica
orientamento privilegiato della vista
divisione dell'ambito in stralci

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

Prescrizioni per gli spazi scoperti
Sistemazione dei percorsi pedonali lungo le marezzane 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 viabilita' pubblica. Mantenimento della viabilita' 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 occludendole 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.

Intervisibilita':
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.

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 Dm 29/05/2008

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)

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009