

COMUNE DI VERNIO



Regolamento Urbanistico

Schede d'indirizzo dei PA e IC

Aspetti generali

Il presente allegato presenta le Schede d'intervento dei PA e degli IC riferiti alle aree nelle quali le previsioni del Regolamento Urbanistico sono attuate mediante Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC), di cui agli articoli n. 23 e n. 24 delle NTA dello stesso. Le Schede riportano in breve gli obiettivi principali dati, i criteri progettuali che devono essere assunti dagli interventi e gli elementi che devono essere obbligatoriamente osservati (elementi prescrittivi). Si definiscono inoltre il dimensionamento degli interventi e gli altri parametri da osservare.

Gli schemi grafici presentati nelle Schede che seguono hanno carattere indicativo e definiscono, sommariamente, le caratteristiche spaziali, l'area di concentrazione e l'organizzazione dei volumi edilizi e le opere di urbanizzazione da realizzare all'interno dell'"area di intervento" specifica e possono essere variati attraverso proposte che tengano comunque in considerazione gli stessi elementi distintivi. Sono stati costruiti cercando di raggiungere un elevato grado di qualità urbanistica, che deve essere considerata tale, non tanto per la collocazione e distribuzione dei volumi edilizi previsti, che potranno nelle elaborazioni successive, trovare assetti più approfonditi e certo migliori, ma quanto per la quantità e qualità di spazi verdi e dotazioni pubbliche o di uso pubblico. Per questo scopo, ai punti che seguono, vengono specificate le caratteristiche e le qualità che devono essere sempre ricercate laddove si intende realizzare sistemazioni di verde urbano.

Funzioni e struttura del verde urbano

I diversi contesti urbani presenti nel Comune di Vernio possono considerevolmente aumentare la loro qualità, anche e soprattutto attraverso il verde urbano. Le funzioni attribuite al verde urbano sono molteplici:

- a. **ecologica:** rete ecologica urbana.
- b. **igienico-sanitaria:** alcune specie vegetali fungono da fitodepuratori dell'aria. Inoltre il verde urbano contribuisce a regolare gli effetti del microclima cittadino attraverso l'ombreggiatura, l'aumento dell'evapotraspirazione (regolando così i picchi termici estivi). Un'altra fondamentale funzione è quella della schermatura contro il rumore.
- c. **protettiva:** il verde può fornire un importante effetto di protezione e di tutela del territorio dal punto di vista idrogeologico, ecc.
- d. **sociale e ricreativa:** la presenza di parchi, giardini, viali e piazze alberate, o comunque dotate di arredo verde, consente di soddisfare un'importante esigenza ricreativa e sociale e di fornire un fondamentale servizio alla collettività.
- e. **paesaggistica e estetico-architettonica:** Il verde urbano è un elemento dell'ambiente in grado di migliorare decisamente la qualità del paesaggio urbano.

Per il raggiungimento della massima efficienza del ruolo attribuito al verde urbano risulta fondamentale una "visione reticolare" del sistema del verde urbano, determinata da tre fattori principali:

- I. **posizione:** tanto migliore quanto più vicina alla matrice agricola periurbana e/o ad altre zone verdi importanti intra o extra urbane.
- II. **estensione:** maggiore è la superficie del verde urbano e la presenza di "nodi" con elevato rapporto area/superficie, maggiore risulta il valore naturalistico e la diversità potenziale.
- III. **struttura della vegetazione:** il valore naturalistico ed ambientale complessiva aumenta all'aumentare della complessità strutturale (ricchezza di specie forestali, arbustive ed erbacee).

Criteri progettuali per il verde pubblico

1. Occorre evitare il frazionamento delle aree da destinare a verde pubblico e laddove questo non sia possibile, vanno comunque evitate le superfici di modeste dimensioni.
2. Per il verde pubblico devono essere assicurate le connessioni con le altre aree pubbliche presenti nelle vicinanze (giardini, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali e di servizi pubblici o di associazioni, ecc.), attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili e, quando possibile di corridoi ecologici collegati alle aree extraurbane.
3. Il verde di progetto, sia pubblico che privato di uso pubblico, deve essere in continuità con le eventuali aree verdi contigue; a zone alberate limitrofe è bene far corrispondere nuovi impianti arborei per migliorare gli effetti sul microclima; la progettazione del verde prossimo al sistema delle acque superficiali, o comunque interessato da corridoi ecologici, deve poter accrescere le potenzialità ambientali dei luoghi.
4. Nella aree più esposte al traffico veicolare e nelle aree produttive, nella progettazione del verde si dovrà valorizzare la sua funzione di barriera fonoassorbente, tenendo conto che:
 - il rumore viene ridotto più efficacemente da barriere vegetali estese in larghezza e dense, ovvero l'efficacia è strettamente connessa alla densità dei fusti, dei rami e delle foglie;
 - le barriere sono tanto più efficaci quanto più sono posizionate vicino alla fonte di rumore;
 - il suolo non pavimentato e impermeabilizzato costituisce esso stesso un elemento fonoassorbente

Piccole superfici a verde

In bordure, aiuole di piccole dimensioni e aree dove difficilmente potrà attecchire e mantenersi un buon tappeto erboso, occorre fare largo impiego di specie tappezzanti o di piante a portamento prostrato o di arbusti che consentano di ricoprire completamente ed in breve tempo il suolo.

Soluzioni analoghe vanno approntate anche per il verde di arredo stradale.

Verde nei parcheggi e nelle strade

Tutti i parcheggi pubblici previsti dal Regolamento Urbanistico devono garantire un adeguato numero di alberature ed essere orientati favorevolmente per sfruttare al meglio l'ombreggiamento delle piante. La soluzione progettuale più indicata e idonea ad un corretto sviluppo delle alberature è data dalla realizzazione di fasce verdi continue, permeabili e alberate, della larghezza minima di m 1,50 e ortogonali agli stalli.

In ogni caso le piante devono avere alla base spazi permeabili di sufficiente ampiezza, costituiti da aiuole intervallate indicativamente ogni quattro posti auto.

Per i parcheggi a pettine le aiuole vanno realizzate della larghezza minima di m 1,50 lunghe quanto lo stallo o minimo di m 2,50 nel caso sia prevista la realizzazione di posti moto di fronte alle aiuole; per i parcheggi a spina l'aiuola singola dovrà avere larghezza minima di m 2,00 e lunghezza di m 2,50.

Qualora sussistano in un'unica area parcheggi pubblici e parcheggi privati contigui, vanno adottate soluzioni tecniche per differenziarli inequivocabilmente attraverso l'impiego, per esempio, di specie botaniche diverse o di materiali edilizi diversi.

Anche per quanto riguarda gli alberi nelle strade, i singoli esemplari dovranno avere alla base spazi permeabili di sufficiente ampiezza, di larghezza minima di m 2,00.

Gli esemplari messi a dimora nelle aiuole dovranno essere previsti ad una distanza minima di m 7,50 sulla fila e m 3,00 dalle facciate degli edifici o dal confine di proprietà.

Le suddette dimensioni minime delle aiuole permeabili sono da intendersi "interno cordolo", che a sua volta dovrà avere mostra minima di cm 15.

Caratteristiche delle piante e delle specie da utilizzare nel verde pubblico

Nella scelta delle specie vegetali da usare nella progettazione del verde urbano si dovrà tener conto dei seguenti elementi:

- contesto territoriale di riferimento (al fine di evitare incoerenze col paesaggio circostante);
- tossicità dei frutti e di altre parti degli esemplari utilizzati (sempre da evitare in presenza di spazi accessibili a bambini);
- odori sgradevoli emessi da frutti e altre parti;
- allergenicità (circa il 10% della popolazione italiana è allergica al polline dei cipressi);
- emissione di sostanze che possono creare fastidio (es. melata del tiglio) o di frutti ad elevata marcescenza in grado di danneggiare veicoli ed aree di parcheggio (ad es. Gynko biloba);
- possibilità di danneggiamento di edifici, strade, ecc. (es. radici superficiali);
- tendenza alle patologie (da evitare le specie sensibili agli inquinanti, ai parassiti e ai trattamenti colturali per eliminare la necessità di frequenti sostituzioni e manutenzione);
- efficacia nella rimozione delle emissioni inquinanti e nella fissazione di anidride carbonica;
- elevata capacità di utilizzo come barriere fonoassorbenti;
- rischio di invasività della specie (es. diffusione incontrollata di specie inserite come piante ornamentali, es. ailanto)
- ridotto fabbisogno idrico.




Fermo restando il rispetto della normativa vigente, per la scelta dei **sesti d'impianto** vanno considerate le finalità degli interventi:

- funzione prevalente naturalistica (lungo i fossi e canali, per fasce tampone e per piccoli boschi urbani di compensazione ecologica, barriere antirumore, ecc.): sesti d'impianto densi per favorire la competizione degli individui e accelerarne la crescita in altezza, la copertura e l'ombreggiamento del suolo, ottenendo così una diminuzione dei costi di manutenzione e la realizzazione in breve tempo di aree rifugio per la fauna. Alberi e arbusti andranno alternati e disposti in maniera non regolare.








- funzione prevalente sociale/estetica (giardini pubblici, verde attrezzato e per il gioco, aree di ambientazione degli interventi e lungo le strade: sesti d'impianto meno densi, con alberi distanziati per favorire la crescita in larghezza e il naturale portamento.

Legenda

EDIFICI

-  Edifici - sedime dello schema progetto
-  Piscina - sedime dello schema progetto
-  Edifici - sedime esistente

ZONE

-  AC - Aree da Cedere
-  ED - Aree di concessione volumetrica
-  VP- Verde Pubblico
-  ST - Strade / PP - Parcheggi pubblici
-  Aree pavimentate
-  Fasce arboree
-  Piazze

Scheda Piano Attuativo

SQ_PA_01a

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 502</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. Potenziare, ricucire e completare il tessuto urbano mediante la sostituzione di due edifici specialistici commerciali e artigianali**
- 2. Aumentare le dotazioni urbane e migliorare la viabilità**

Criteri progettuali

La trasformazione dell'area è finalizzata a rafforzare le località centrali e al fine di un rafforzamento complessivo del sistema urbano di San Quirico e di tutto fondovalle.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica SQ_PA_01a/b, realizzabile a seguito dell'allontanamento delle attuali attività presenti – o comunque dismesse e in via di dismissione - ed il recupero delle aree, deve tendere all'adeguamento e al completamento del tessuto urbano, con la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di due nuovi edifici nei rispettivi lotti.

Il carattere dei nuovi edifici dovrà essere improntato alla massima semplicità e concepito in chiave moderna, con volumetrie compatte e linguaggio essenziale, con eventuali grandi aperture verso sud ed evitando ogni riferimento vernacolare.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area COOP è mirato al miglioramento della viabilità di innesto di via la Lama sulla SP 325, oggi critica; una particolare cura dovrà essere posta alla definizione delle superfici scoperte di uso pubblico, attraverso un disegno che miri a conferire una nuova immagine, più consona alla centralità del contesto.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con l'impiego di pavimentazioni semi-permeabili, al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, mentre per le aree a verde devono essere impiegati specie arboree ed arbustive tipiche o storicizzate.

Il progetto dovrà prevedere anche la soluzione appropriata per la realizzazione dei muri di contenimento (per via della Lama e per il salto di quota nel terreno retrostante ai capannoni esistenti) e per il fronte laterale dell'edificio del lotto confinante, che risulterà più esposto a seguito delle demolizioni.

Elementi prescrittivi

Si prescrive che l'edificio sia addossato all'edificio esistente I fine di creare un fronte a sud per il tessuto lineare disposto lungo la SP 325.

Si dovrà comunque ricostruire un fronte quanto possibile integrato con il tessuto esistente, l'impostazione planimetrica dell'edificio dovrà tener conto degli edifici sui lotti confinanti e delle relative aree di pertinenza, anche per quanto riguarda la loro esposizione alla luce naturale.

Edificio di forma regolare e lineare, disposto in completa aderenza all'edificio esistente e disposizione del fronte principale a sud.

La superficie pavimentata del resede non potrà superare il 50% dell'intera superficie dello stesso.

Per le pavimentazioni delle aree di uso pubblico, escluso quelle destinate alla viabilità e di quelle riservate all'ingresso e all'uscita delle auto, non è consentito l'uso 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 = 0,3 (Aree edificate dei centri principali)

Indice per il recupero dei volumi esistenti da destinazione commerciale a residenziale = 0,6

- | | |
|---|--------------------|
| 1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale | 502 * 0,3 = 150 mq |
| 2. Sul derivata da recupero delle superfici commerciali esistenti | 450 * 0,6 = 270 mq |

TOTALE SUL 150 + 270 + 94 = 420* 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 75 % della Sul, escluso al piano terra;
- Terziario commerciale e/o direzionale 25% della Sul, da prevedere a piano terra.

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima: 13,50 m
- N° piani fuori terra: 3, con la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati per parcheggi pertinenziali e locali accessori.
- Tipologia dell'edificio: d'angolo

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.

Scheda Piano Attuativo

SQ_PA_01b

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 349</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. Potenziare, ricucire e completare il tessuto urbano mediante la sostituzione di due edifici specialistici commerciali e artigianali**
- 2. Aumentare le dotazioni urbane e migliorare la viabilità**

Criteri progettuali

La trasformazione dell'area è finalizzata a rafforzare le località centrali e al fine di un rafforzamento complessivo del sistema urbano di San Quirico e di tutto fondovalle.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica SQ_PA_01a/b, realizzabile a seguito dell'allontanamento delle attuali attività presenti – o comunque dismesse e in via di dismissione - ed il recupero delle aree, deve tendere all'adeguamento e al completamento del tessuto urbano, con la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di due nuovi edifici nei rispettivi lotti.

Il carattere dei nuovi edifici dovrà essere improntato alla massima semplicità e concepito in chiave moderna, con volumetrie compatte e linguaggio essenziale, con eventuali grandi aperture verso sud ed evitando ogni riferimento vernacolare.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area COOP è mirato al miglioramento della viabilità di innesto di via la Lama sulla SP 325, oggi critica; una particolare cura dovrà essere posta alla definizione delle superfici scoperte di uso pubblico, attraverso un disegno che miri a conferire una nuova immagine, più consona alla centralità del contesto.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con l'impiego di pavimentazioni semi-permeabili, al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, mentre per le aree a verde devono essere impiegati specie arboree ed arbustive tipiche o storicizzate.

Il progetto dovrà prevedere anche la soluzione appropriata per la realizzazione dei muri di contenimento (per via della Lama e per il salto di quota nel terreno retrostante ai capannoni esistenti) e per il fronte laterale dell'edificio del lotto confinante, che risulterà più esposto a seguito delle demolizioni.

Elementi prescrittivi

Si prescrive che l'edificio sia addossato all'edificio esistente I fine di creare un fronte a sud per il tessuto lineare disposto lungo la SP 325.

Si dovrà comunque ricostruire un fronte quanto possibile integrato con il tessuto esistente, l'impostazione planimetrica dell'edificio dovrà tener conto degli edifici sui lotti confinanti e delle relative aree di pertinenza, anche per quanto riguarda la loro esposizione alla luce naturale.

Edificio di forma regolare e lineare, disposto in completa aderenza all'edificio esistente e disposizione del fronte principale a sud.

La superficie pavimentata del resede non potrà superare il 50% dell'intera superficie dello stesso.

Per le pavimentazioni delle aree di uso pubblico, escluso quelle destinate alla viabilità e di quelle riservate all'ingresso e all'uscita delle auto, non è consentito l'uso 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 = 0,3 (Aree edificate dei centri principali)

Indice per il recupero dei volumi esistenti da destinazione produttiva industriale e/o artigianale a residenziale = 0,4

1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale 349 * 0,3 = 104 mq

2. Sul derivata da recupero delle superfici produttive esistenti 235 * 0,4 = 94 mq

TOTALE SUL 104 + 94 = 198* 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 75 % della Sul, escluso a piano terra
- Terziario commerciale e/o direzionale 25% della Sul, da prevedere a piano terra

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima: 13,50 m
- N° piani fuori terra: 2, con la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati per parcheggi pertinenziali e locali accessori.
- Tipologia dell'edificio: d'angolo

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



Scheda Piano Attuativo**SQ_PA_02**

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 1.989</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 valorizzazione di un'area strategica per l'immagine urbana**
- 2. Rafforzamento della centralità urbana e simbolica di San Quirico**

Criteri progettuali

Il RU prevede il rafforzamento delle centralità con nuove funzioni del tratto urbano lungo il fiume, che da nord, partendo dalla piazza antistante Palazzo Bardi e la chiesa parrocchiale (già oggetto di recenti interventi di riqualificazione), arriva alla area CAP; per quest'area il RU prevede il trasferimento dell'autostazione e la valorizzazione complessiva del sito.

La sua posizione fra strada e fiume, da luogo all'opportunità di ricucire le parti di città, quella storica e quella più recente, attraverso il recupero dell'area per la creazione di un polo di servizi terziari, pubblici o privati, con funzioni commerciali a piano terra e direzionali ai piani superiori e nel contempo a realizzare una aggregazione di spazi urbani pubblici in modo da determinare un sistema di aree interconnesse tra loro.

Il nuovo edificio dovrà avere forme contemporanee, integrate nei materiali con il contesto paesaggistico e ambientale, con un impianto che asseconi la forma del lotto, in considerazione della presenza del fiume, della strada e del cimitero frontistante. Si dovranno valorizzare le attività commerciali previste, anche mediante l'uso di grandi superfici vetrate a piano terra, mentre si raccomanda la possibilità di prevedere i piani superiori in aggetto, così da formare spazi pedonali protetti intorno all'edificio (portici senza colonne). Particolare attenzione dovrà essere posta nel disegno delle facciate e delle testate dell'edificio, per la sua posizione isolata e di grande visibilità, così come per i materiali impiegati, che dovrebbero far riferimento ad elementi naturali.

Gli spazi pubblici pedonali devono essere pavimentati in modo da evidenziare il loro ruolo riservato ai pedoni ed prevedere aree idoneamente alberate. In particolare lastrici in pietra naturale o simili devono essere impiegati per lo spazio pubblico rivolto verso il fiume, per valorizzare la funzione di affaccio della "piazza" risultante. Qui dovrà essere valutata la possibilità di realizzare un percorso o una gradonata che dal piano strada raggiunga il fiume al fine di creare una maggiore relazione spaziale e fruitiva fra i due ambiti.

Una particolare cura deve essere posta nella progettazione di eventuali rampe o accessi carrabili per i parcheggi pertinenziali. Nelle aree pavimentate a parcheggio, possibilmente alberato, si suggerisce l'impiego di pavimentazioni semi permeabili al fine di consentire l'assorbimento delle acque. Per le aree verdi si devono essere impiegare specie arboree ed arbustive tipiche o storicizzate.

Elementi prescrittivi

Edificio disposto lungo l'asse nord-sud parallelo alla strada provinciale. Il progetto deve garantire l'allontanamento dell'edificio dalle fasce di rispetto fluviale ed allo stesso tempo la percorribilità pedonale dell'intero comparto.

Per le pavimentazioni delle aree di uso pubblico, escluso quelle destinate alla viabilità e di quelle riservate all'ingresso e all'uscita delle auto ed ai parcheggi, non è consentito l'uso 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 = 0,3 (Aree edificate dei centri principali)

Indice per il recupero dei volumi esistenti da destinazione direzionale a direzionale = 1

1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale	1.989 * 0,3 = 596 mq
2. Sul derivata da recupero delle superfici esistenti	353 * 1 = 353 mq
TOTALE SUL*	596 + 353 = circa
950* 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.**

La flessibilità delle destinazioni d'uso deve rispettare i seguenti limiti:

- Direzionale e Servizi pubblici o privati fino al 100%
- Commerciale fino ad un max. del 50%

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima: 10,50 m
- N° max piani fuori terra: 3, con la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati per parcheggi pertinenziali e locali accessori.
- Tipologia dell'edificio: edificio specialistico a carattere terziario

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



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



Scheda Piano Attuativo

MP_PA_01

*UTOE
DM 1444/68
Tipologia della trasformazione*

*UTOE 3, la Conca di Montepiano
Zona territoriale omogenea B
Piano di recupero*

Obiettivi del progetto

- 1. Riqualificare e valorizzare un ambito urbano di pregio panoramico**
- 2. Potenziare i servizi complementari all'offerta turistica del centro di Montepiano**

Criteri progettuali

L'intervento di riqualificazione insiste su un'area, attualmente occupata da un magazzino edile; in un'ottica di valorizzazione turistica di Montepiano, il RU prevede la realizzazione di una piscina e dei servizi ad essa connessi, quali bar, ristorante, solarium o altre attrezzature per il wellness.

Il nuovo complesso sportivo-ricreativo, che prende il posto dell'esistente, deve porsi in relazione con il territorio circostante in modo integrato ed equilibrato, valorizzando quanto più possibile le qualità ambientali e paesaggistiche del luogo; le nuove volumetrie dovranno essere immerse nel verde, conservando le visuali panoramiche che si godono verso sud e sul monte Tavianella: per questa ragione l'edificio non dovrà essere su più livelli, ma mantenersi ad un solo piano, per il quale si suggerisce anche la realizzazione di una copertura piana da adibire a terrazza.

Il contesto naturale deve ispirare i caratteri dell'edificio, con anche il ricorso alle tecniche ed ai materiali dell'edilizia sostenibile. In particolare, per la realizzazione dell'edificio si dovranno adoperare forme e materiali contemporanei adeguatamente inseriti nel contesto paesaggistico, di grande rilevanza e visibilità.

Nell'area si dovrà prestare una particolare cura alla definizione di margini permeabili dal punto di vista percettivo mediante la formazioni di siepi con piante e arbusti verso la campagna di foggia non regolare. Per l'arredo delle aree verdi e di quelle inerbite, devono essere impiegati arbusti e fiori tipici o naturalizzati e, preferibilmente, fiori selvatici.

Le 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

La zona destinata agli impianti sportivi e ricreativi non può interessare più del 50% dell'intera superficie del comparto, mentre la restante parte deve essere sistemata a parco, nel quale potranno anche essere previsti "percorsi-salute" attrezzati; la piscina può essere coperta con strutture rimovibili (tende, tensostrutture...)nel periodo invernale, comunque per un massimo di sette mesi all'anno.

Le pavimentazioni esterne si devono limitare allo stretto indispensabile, intorno alla piscina, mentre anche per i parcheggi, non può essere utilizzato l'asfalto.

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

Dimensionamento

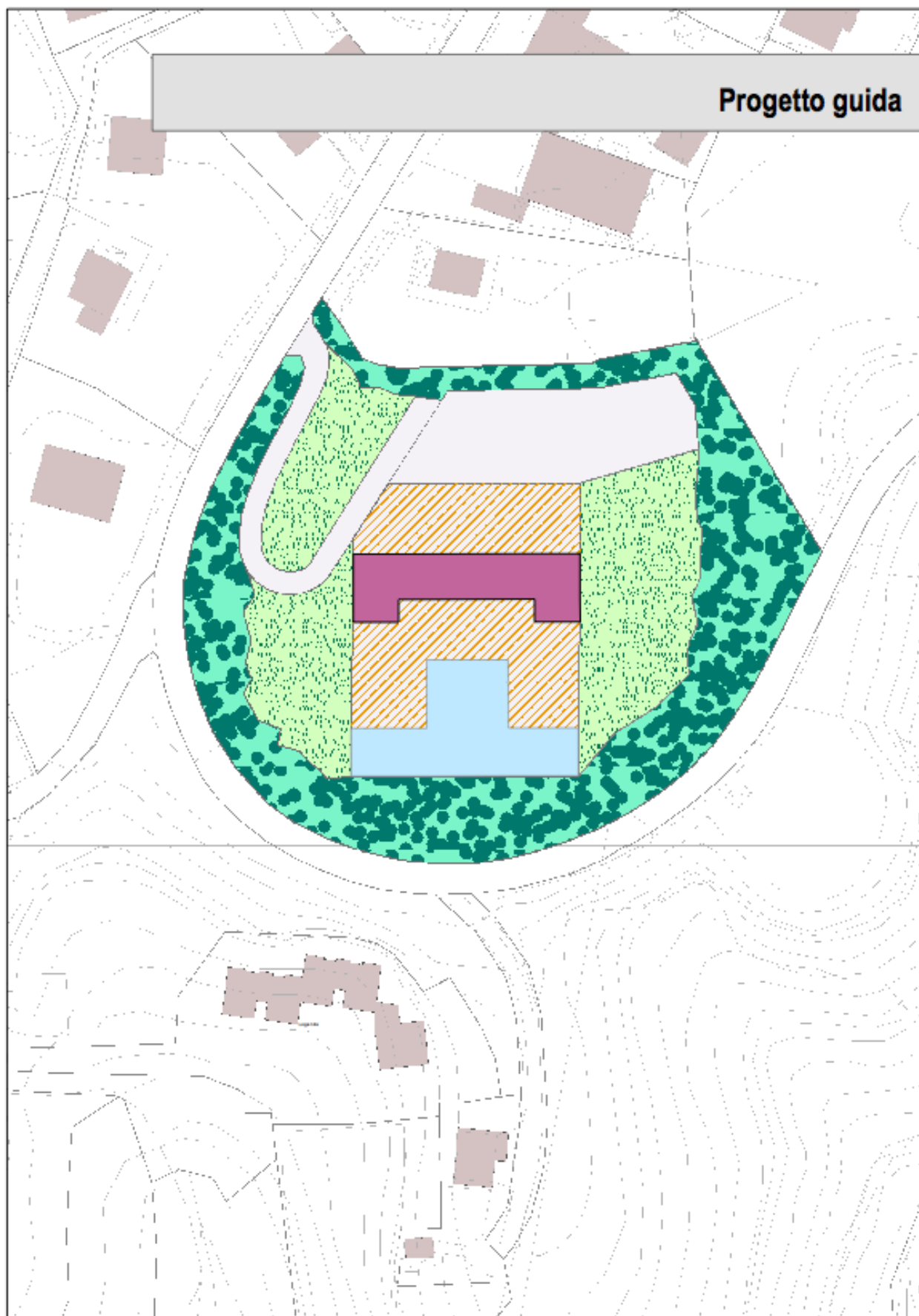
TOTALE SUL	800 mq
Sul totale	800 mq
Destinazioni ammissibili:	
- Terziario turistico-ricreativo	100%

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima H 5,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 1, a cui si potrà aggiungere un piano interrato o seminterrato per ampliare l'offerta dei servizi (palestra, sauna, sale massaggi, ecc.).

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



Scheda Piano Attuativo**ME_PA_01**

UTOE

DM 1444/68

Tipologia della trasformazione

UTOE 1, la Valle e i Versanti del Bisenzio

Zona territoriale omogenea B

Piano di recupero

Obiettivi del progetto

- 1. Potenziare le funzioni commerciali di livello comunale a servizio dei residenti**
- 2. Rafforzare la struttura urbana riqualificando un ambito riservato a servizi e attrezzature d'interesse comune**

Criteri progettuali

L'area, attualmente impiegata come magazzino comunale, si trova al margine occidentale del centro di Mercatale, oltre la ferrovia in un ambito che vede la presenza della vicina caserma dell'Arma dei Carabinieri e del Polo scolastico.

La posizione di quest'area, facilmente accessibile con l'auto e baricentrica rispetto alla popolazione insediata nel comune, tra San Quirico e Mercatale, favorisce il potenziamento delle funzioni commerciali di livello comunale, integrate ai servizi esistenti.

Il progetto prevede un edificio pluripiano, con diversi livelli di fruizione e accessibilità. Al piano terra trovano luogo la media superficie alimentare e le funzioni ad essa correlate (magazzini, depositi, uffici...), mentre al piano superiore, al quale si accede dalla via di Costozze, possono svilupparsi le funzioni legate ai servizi sanitari: la sede del presidio sanitario ed i locali per le associazioni di volontariato.

La trasformazione di quest'area già edificata, intende, vista anche la particolare collocazione dell'area ai margini dell'insediamento, riqualificare l'ambito sotto il profilo ambientale e a conferire una nuova immagine, coerente con i caratteri del territorio appenninico: per questa ragione i materiali da impiegare devono essere compatibili con il contesto ambientale, come ad esempio il legno, sia con funzioni strutturali sia come elemento di qualità estetica. Si dovrà fare ricorso, nell'immagine e negli elementi costitutivi del nuovo organismo edilizio, alle tecniche ed ai materiali dell'edilizia sostenibile, evitando il ricorso a caratterizzazioni vernacolari.

Nelle aree pavimentate ed a parcheggio (da prevedere per i due livelli funzionali) si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo. Allo scopo di ridurre l'impermeabilizzazione e l'occupazione del suolo, i parcheggi possono essere previsti anche in copertura dell'edificio commerciale.

Elementi prescrittivi

Le aree scoperte dovranno prevedere un'adeguata copertura vegetale, con alberi e arbusti e ad esclusione del parcheggio e della viabilità, possono essere pavimentate per una quota non superiore al 30%. In ogni caso, ad esclusione della viabilità le pavimentazioni esterne non possono essere realizzate in asfalto. Vista l'articolazione altimetrica dell'area 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*".

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

Dimensionamento

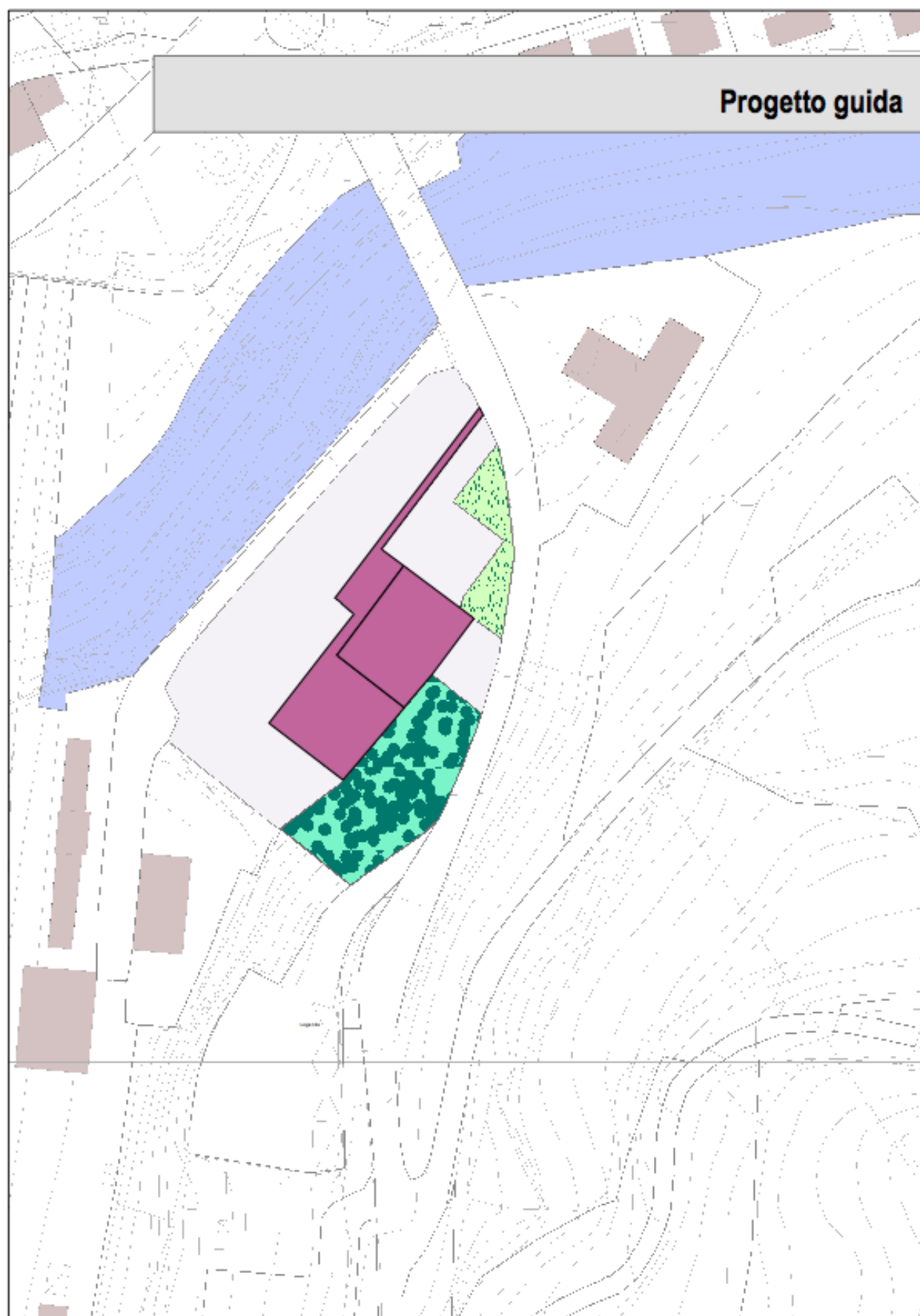
TOTALE SUL	1.800 mq
Destinazioni ammissibili: Terziario commerciale	1.300 mq (di cui fino a 750 mq massimo destinati come superficie di vendita)
Servizi sanitari e associativi	500 mq

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie coperta: massimo 25% della st
- Superficie permeabile: minimo 25% della st
- Altezza massima H 9,00 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 2

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



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

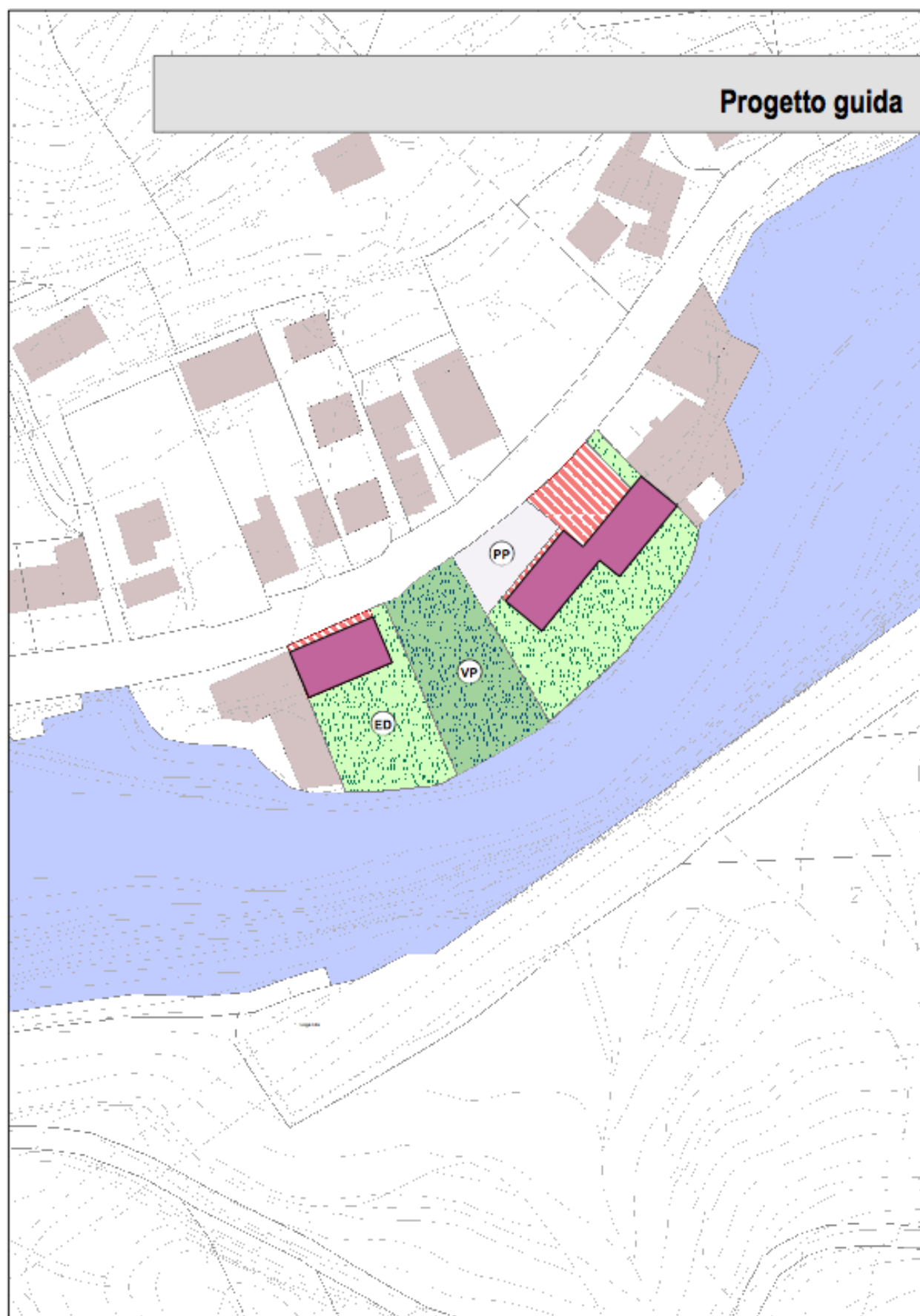
Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- 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



Scheda Intervento Convenzionato

CV_IC_01

Superficie territoriale (st)

mq. 720

UTOE

UTOE 2, le frazioni e i nuclei dell'alta valle

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Obiettivi del progetto

1. **Aumentare le dotazioni del quartiere mediante la cessione e la realizzazione di un'area da destinare a parcheggio**

Descrizione dell'intervento

L'ambito di progetto è collocato in un lotto inedito lungo la strada che sale dal capoluogo. L'area oggi incolta è adibita a deposito legname, non presenta particolari qualità ambientali e, anzi, può essere impiegata per un parziale riordino della accessibilità e della sosta funzionale alla valorizzazione del Paese.

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio di dimensioni contenute con un ampio resede a verde alberato e con adiacente un piccolo parcheggio pubblico prossimo ad una rampa di accesso al borgo di Cavarzano.

Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, può riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici tradizionali esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborarle in chiave contemporanea anche ricorrendo alle tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile.

Elementi prescrittivi

Dovranno essere mantenute le alberature e le fasce arboree lungo strada per la parte relativa all'ambito nel quale realizzare il nuovo edificio.

L'edificio residenziale dovrà trovare accesso mediante il varco già esistente adesso delimitato da un cancello.

Per le pavimentazioni delle aree da destinare a parcheggio pubblico, non è consentito l'uso dell'asfalto ma piuttosto l'impiego di materiali permeabili.

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 B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

- | | | |
|----|---|------------------------------|
| 1. | St * It = Sul derivata dall'indice territoriale B | 720 * 0,10= 72 mq circa |
| 2. | premialità Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare | 373 * 0,15= 56 mq circa |
| | TOTALE SUL* | 72 + 56= 128 mq circa |

*** 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree a verde pubblico e parcheggi 141 mq circa

Sul totale 128 mq circa

- Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

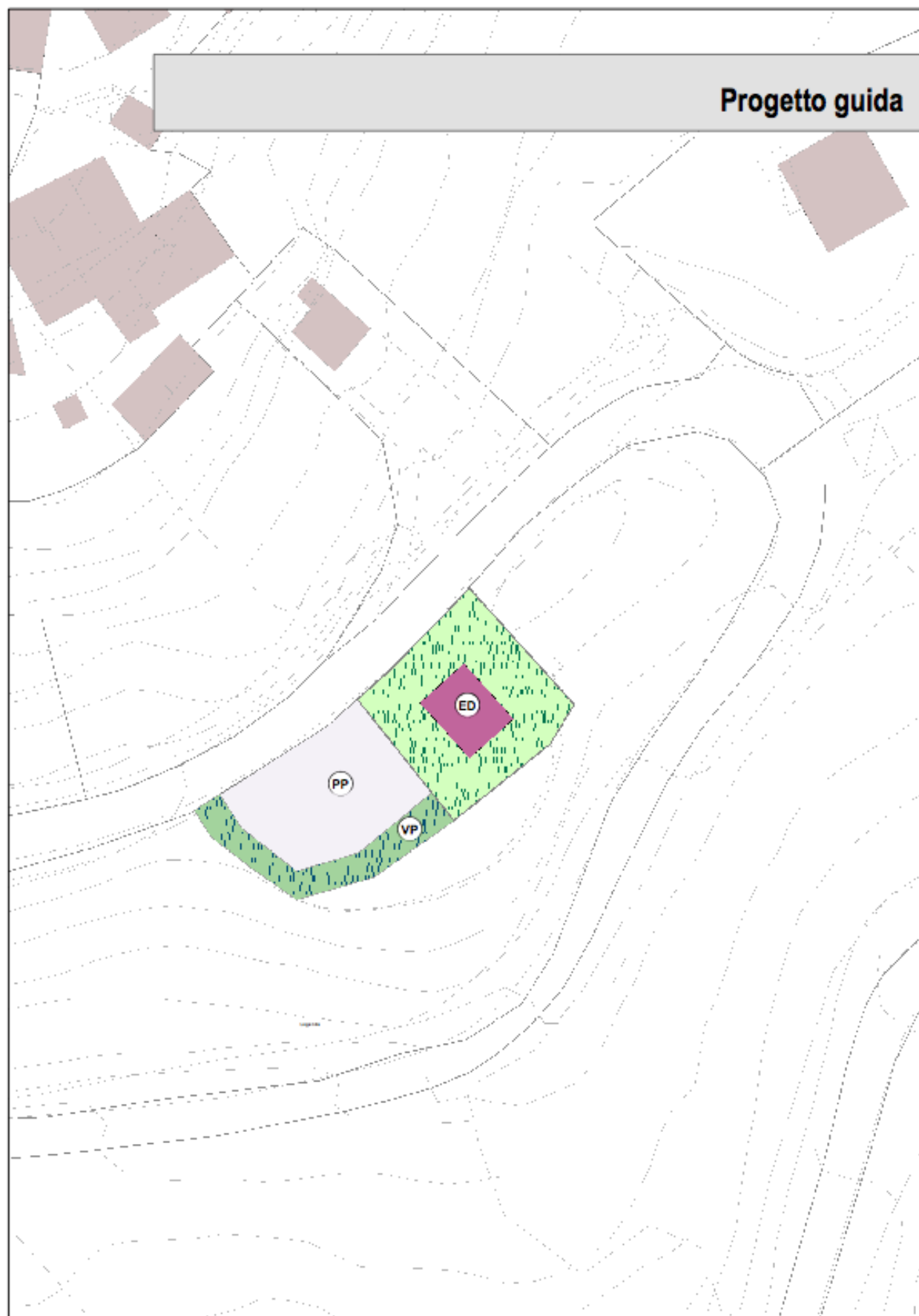
Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.

Progetto guida



Scheda Intervento Convenzionato

LU_IC_01

Superficie territoriale (st)

mq. 1.318

UTOE

UTOE 2, le frazioni e i nuclei dell'alta valle

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Obiettivi del progetto

1. **Aumentare le dotazioni del quartiere mediante la cessione e la realizzazione di un'area da destinare a parcheggio**

Descrizione dell'intervento

L'ambito di progetto è collocato in un lotto ineditato ai margini della frazione, in prossimità ad un'area utilizzata per manifestazioni all'aperto. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio di dimensioni contenute con una ampia pertinenza a verde alberato e la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico, con accesso dalla via principale.

Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, può riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborarle in chiave contemporanea, anche ricorrendo alle tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile.

Elementi prescrittivi

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; si dovrà fare ricorso a di pietra o intonaco per le facciate e a coppi ed embrici e struttura il legno per la copertura. Non è consentita la realizzazione di balconi, l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

Il parcheggio da cedere dovrà essere realizzato sul terrazzo delimitato dal poggio lungo strada; il poggio, nonché il filare di alberi esistente, dovrà essere mantenuto e conservato. L'accesso al parcheggio pubblico dovrà avvenire mediante l'accesso già esistente adesso delimitato da un cancello in legno.

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 B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

- | | | |
|----|---|---------------------------|
| 1. | St * It = Sul derivata dall'indice territoriale B | 1318 * 0,10= 132 mq circa |
| 2. | premialità Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare | 350 * 0,15= 52 mq circa |
| | TOTALE SUL* | 132 + 52 = 184 mq circa |

*** 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree a parcheggio pubblico 350 mq circa

Sul totale 184 mq circa

Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

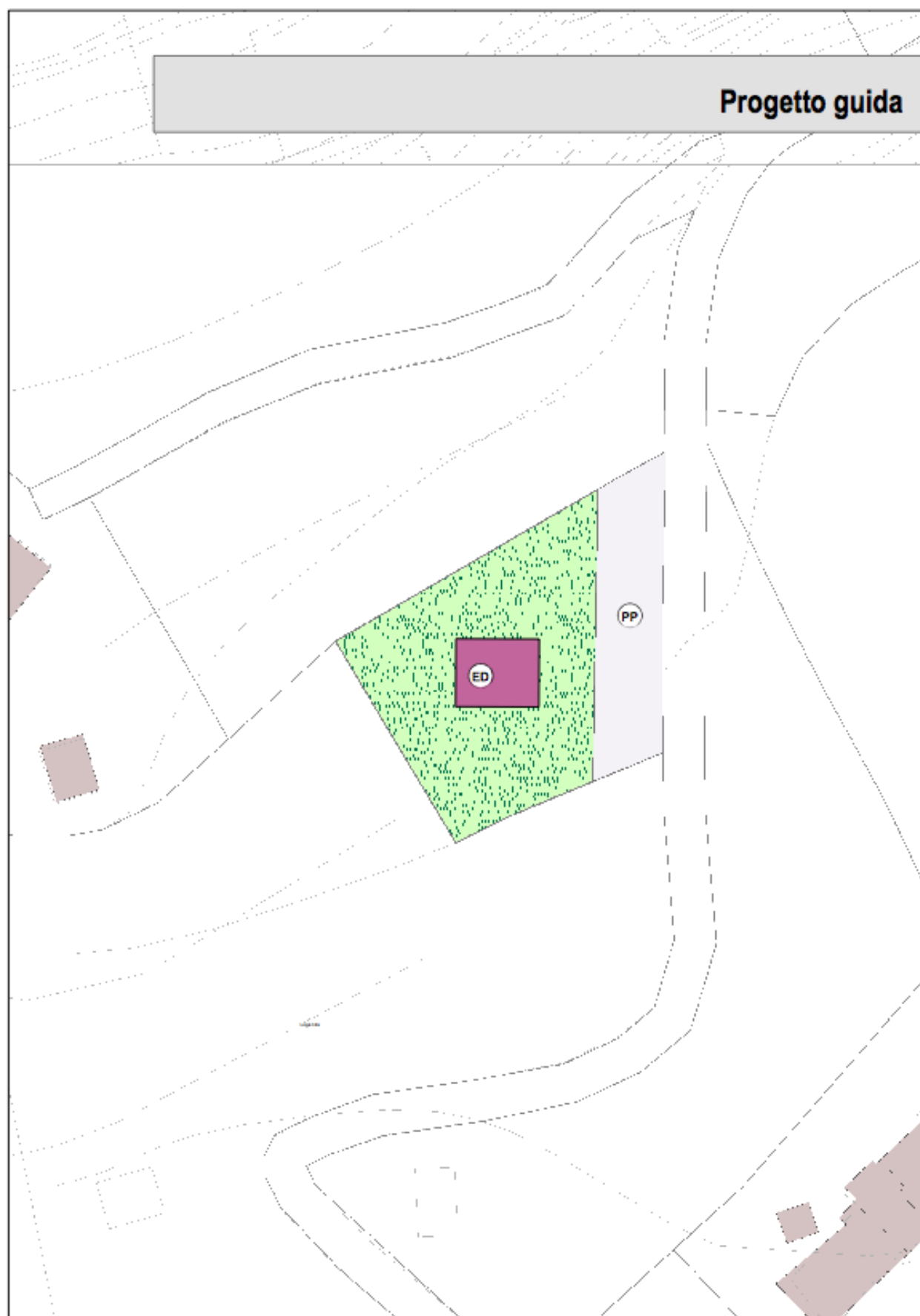
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.



Scheda Intervento Convenzionato

ME_IC_01

Superficie territoriale (st)

mq. 1.190

UTOE

UTOE 1, la valle e le frazioni del Bisenzio

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Obiettivi del progetto

- 1. Chiudere il tessuto urbano di Poggiole verso ovest**
- 2. Aumentare le dotazioni del quartiere mediante la realizzazione di un parcheggio a servizio del tessuto residenziale esistente**

Descrizione dell'intervento

L'intervento si colloca in un ambito di frangia e intende chiudere il margine urbano a est della località di Poggiole nell'immediata vicinanza dell'area boscata di pertinenza del Santuario.

La nuova edificazione oggetto di convenzione prevede la realizzazione di un unico fabbricato per una unità immobiliare e la realizzazione di un'area di sosta a servizio del tessuto residenziale esistente.

Il progetto deve tendere a inserirsi nel contesto in modo sobrio e integrato, in particolare devono essere rispettati i caratteri morfologici del suolo e tipologici del contesto, limitando la trasformazione dell'oliveto esistente ed eventuali sistemazioni di versante tradizionali.

Elementi prescrittivi

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla predisposizione di una convenzione che prevede la realizzazione e cessione del parcheggio antistante il lotto di proprietà come indicato nello schema grafico e il rifacimento della via di accesso dall'intersezione di via di Poggiole fino alla fine del lotto in oggetto.

Il progetto architettonico, da concepire con forme semplici e compatte, si dovrà orientare al rispetto e alla messa in valore, mediante un disegno opportuno, delle condizioni ambientali e paesaggistiche (andamento dei suoli, funzionalità del reticolo idraulico superficiale, presenza di filari...) e dovrà porre particolare attenzione alla percezione dell'edificio residenziale dal paesaggio circostante.

Il nuovo edificio dovrà essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente.

Non è consentita la realizzazione di balconi, l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

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 B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri

Premialità Extra per le aree da cedere senza opere = 0,05

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

1. $St * It = Sul$ derivata dall'indice territoriale B 1.190 * 0,10= 119 mq circa
2. premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare 207 * 0,15= 31 mq circa

TOTALE SUL* 119 + 31 = 150 mq circa

*** 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree a verde pubblico e parcheggi 207 mq circa

Sul totale **150 mq circa**

- Sul residenziale 100%

Altezza massima H 5,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 1

Numero massimo di alloggi N° 1

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.



Scheda Intervento Convenzionato**MP_IC_01***Superficie territoriale (st)**mq. 757**UTOE**UTOE 3, la conca di Montepiano**DM 1444/68**Zona territoriale omogenea A***Obiettivi del progetto**

- 1. Favorire l'accessibilità e la qualità della vita sociale nel borgo della Badia**
- 2. Completare il nucleo residenziale con una edificazione coerente con i valori storici presenti**

Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto riguarda un'area ineditata, collocata ai margini dell'abitato della Badia. L'area oggi libera non ha particolari qualità ambientali ed è in parte di proprietà comunale. Su quella porzione di proprietà pubblica non è stato applicato l'indice territoriale e per questo non si producono diritti edificatori, mentre figura all'interno dell'area di intervento in quanto dovrà essere interessata dalle opere da cedere in relazione all'intervento.

Il nucleo residenziale esistente è costituito da edifici con caratteri storici (zona A), formati da piccoli condomini o case di tre piani fuori terra. Questo piccolo insediamento urbano viene ravvivato, soprattutto nel periodo estivo, dalla presenza di turisti (anche stranieri), anche provenienti dalle località vicine. L'intervento si configura come un completamento e un consolidamento del modesto nucleo residenziale esistente e l'obiettivo è quello di dare una maggiore consistenza all'insediamento e di incrementare la dotazione di standard, in modo tale da favorire l'accessibilità e quindi la visita all'emergenza storico-architettonica della Badia e la stessa qualità della vita sociale. Per questo il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione di quanto necessario ad attrezzare a parcheggio l'attigua area di proprietà pubblica, nonché la realizzazione e cessione della strada di accesso allo stesso.

Particolare riguardo dovrà essere adoperato per l'inserimento dell'edificio nel contesto del borgo della Badia: per questa ragione il progetto architettonico è da concepire in continuità con gli edifici tradizionali presenti, con forme semplici e compatte, nonché con un disegno architettonico "mimetico", improntato ad una grande sobrietà.

Sia il resede privato che gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati, arredati e sistemati a verde in modo tale da presentare e conservare la continuità con l'esistente ed un carattere unitario e armonico dell'intero intervento.

Elementi prescrittivi

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e lineare dalle caratteristiche tipologiche e morfologiche conformi al tessuto storico esistente, con l'impiego di pietra o intonaco per le facciate e manto di copertura tradizionale, in coppi ed embrici e struttura del tetto in legno.

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*".

L'eventuale realizzazione di logge e porticati è consentito sul fronte posteriore e comunque in ogni caso non visibile dalla strada.

L'accesso ai parcheggi privati dovrà avvenire mediante la nuova strada di accesso al parcheggio pubblico, al fine di limitare le interferenze con via della Badia.
 Per le pavimentazioni delle zone pubbliche e private scoperte, escluso quelle destinate alla sola viabilità di accesso e di uscita dai parcheggi, non è consentito l'uso dell'asfalto.
 Per ulteriori prescrizioni relative alle opere da realizzare si rimanda all'introduzione delle presenti schede e redazione della convenzione.

Dimensionamento

Indice territoriale B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri
 Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale B	757 * 0,10= 76 mq
2. premialità Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare	800 * 0,15= 120 mq
TOTALE SUL*	76 + 120 = 196 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree a parcheggio 800 mq circa

Sul totale 196 mq circa

Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 3

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

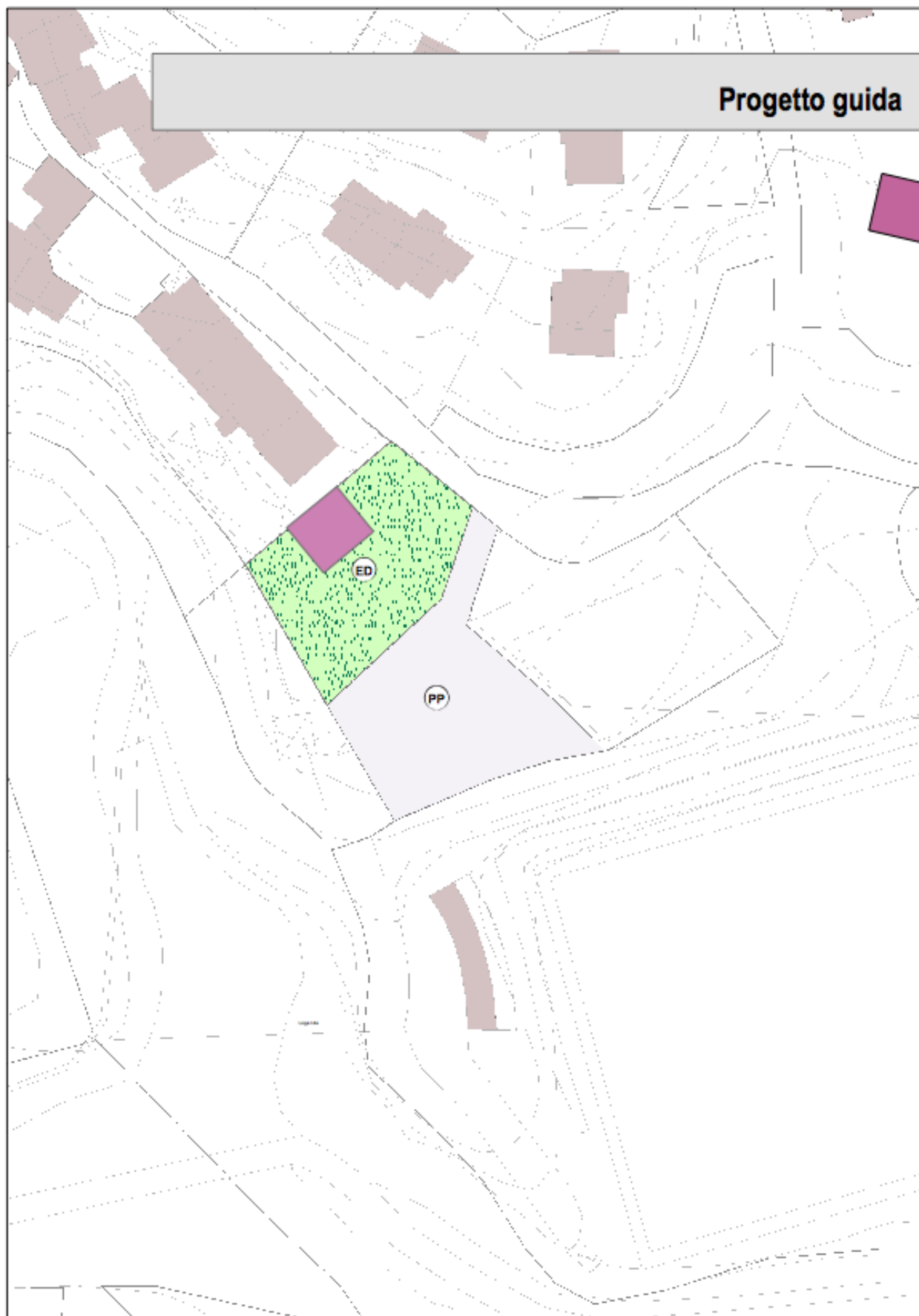
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.



Scheda Intervento Convenzionato

MP_IC_02

Superficie territoriale (st)

mq. 1.446

UTOE

UTOE 3, la conca di Montepiano

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Obiettivi del progetto

1. **Migliorare la viabilità ed i servizi esistenti**
2. **Completare il nucleo residenziale con una edificazione coerente al tessuto esistente**

Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto riguarda un'area ineditata, collocata all'interno dell'abitato della Badia, in un tessuto formato da insediamenti recenti.

Il progetto dell'edificio, da concepire con forme essenziali e compatte, può riferirsi alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici esistenti, comunque senza concessioni vernacolari, oppure rielaborarle in chiave contemporanea, anche ricorrendo alle tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile.

Sia il resede privato che gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati, arredati e sistemati a verde in modo tale da presentare e conservare la continuità con il tessuto urbano esistente.

L'intervento è funzionale all'allargamento della strada e al miglioramento dei caratteri di percorrenza, mediante la realizzazione di un marciapiede e l'installazione di illuminazione lungo il tratto di via Beato Pietro e la realizzazione di una "zanella" funzionale allo smaltimento delle acque superficiali.

Elementi prescrittivi

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'ampliamento di via Beato Pietro e alla realizzazione delle opere collegate lungo la stessa strada.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente.

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 B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale B 1.446 * 0,10= 145 mq
2. premialità Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare 153 * 0,15= 23 mq

TOTALE SUL* 145 + 23 = 168 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree da cedere lungo via beato Pietro e realizzazione di opere 145 mq circa

Sul totale 168 mq circa

Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

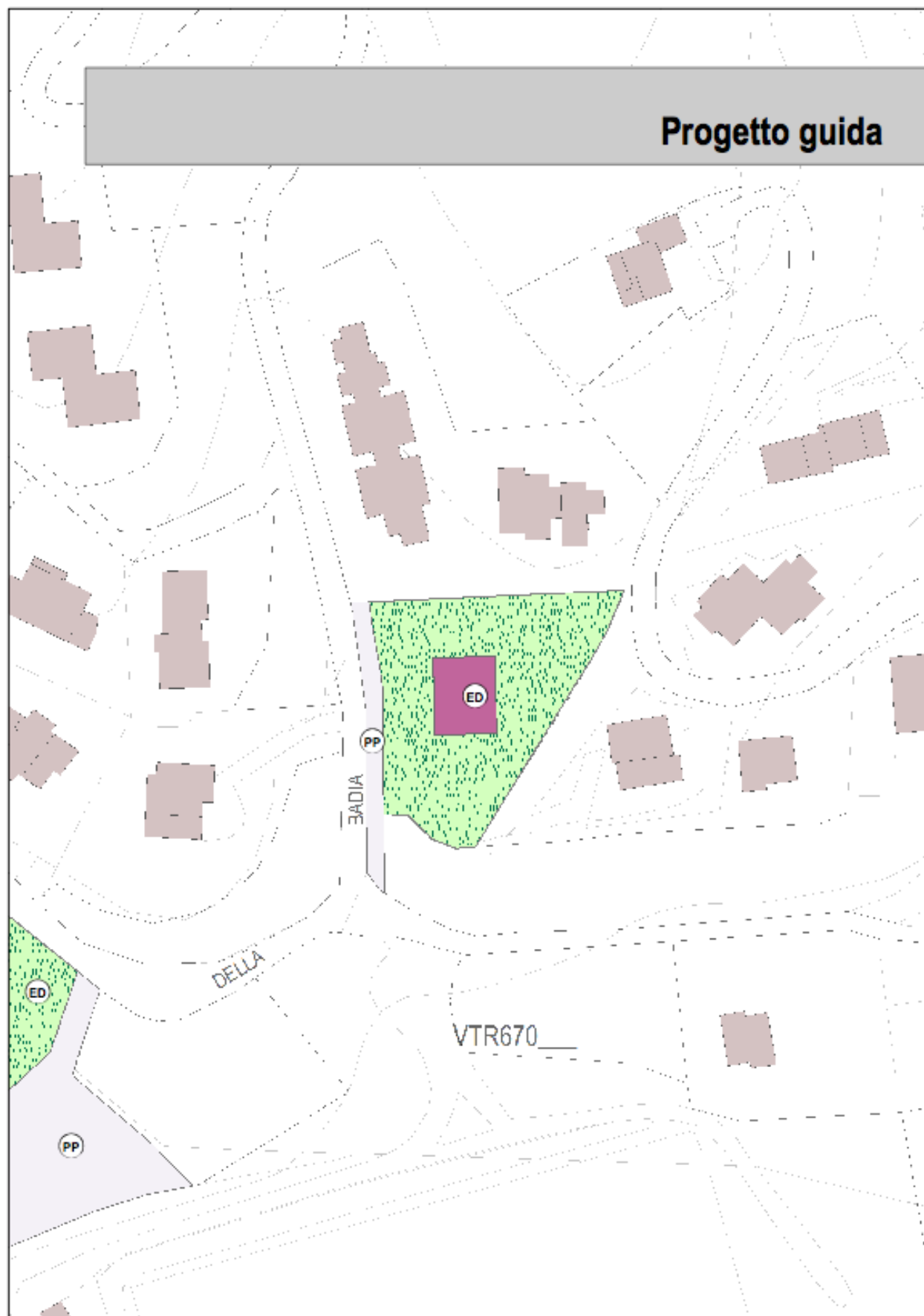
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.



Scheda Intervento Convenzionato

MP_IC_03

Superficie territoriale (st)

mq. 1.254

UTOE

UTOE 3, la conca di Montepiano

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Obiettivi del progetto

1. Realizzare un'area a parcheggio a servizio dei residenti e dei turisti
2. Migliorare l'offerta turistica della località realizzando un'area sosta camper
3. Chiudere il margine urbano con un intervento misurato e funzionale all'incremento della qualità urbana

Descrizione dell'intervento

L'intervento posto lungo via della Repubblica si inserisce in un'area interclusa fra due lotti edificati e aperto verso la Valle del Bisenzio: obiettivo dell'intervento è quello di chiudere il margine del tessuto urbano con una serie di spazi pubblici e di una nuova edificazione residenziale costituita da un edificio bifamiliare.

L'intervento prevede la realizzazione di un'area a parcheggio a servizio del tessuto urbano esistente e di un'area a sosta camper, entrambe funzionali all'incremento della fruizione turistica della località di Montepiano.

Elementi prescrittivi

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; esso dovrà trovare collocazione sul margine orientale dell'ambito di intervento in contiguità al lotto edificato esistente, così come indicato nel disegno di massima allegato.

Non è consentita la realizzazione di balconi, l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

La vegetazione, specialmente la siepe esistente, al fine di mascherare l'intervento lungo strada, dovrà essere mantenuta o ripristinata.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno non possono essere lasciati con finitura in c.a. a faccia vista, né rivestiti in lastre di pietra con posa ad "opus incertum".

Dovranno essere impiegati materiali permeabili per la realizzazione delle aree pavimentate per le aree a parcheggio e sosta camper; dovranno essere previste tutte le opportune attrezzature per la funzione dell'area a sosta camper; l'area deve essere alberata.

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

Dimensionamento

Indice territoriale B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

1. $St * It =$ Sul derivata dall'indice territoriale B $1.254 * 0,10 = 125 \text{ mq}$

2. premialità Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare

$$706 * 0,15 = 105 \text{ mq}$$

TOTALE SUL*

$$125 + 105 = 230 \text{ mq}$$

*** 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree da cedere lungo via della Repubblica e realizzazione di opere 706 mq circa

Sul totale

230 mq circa

Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

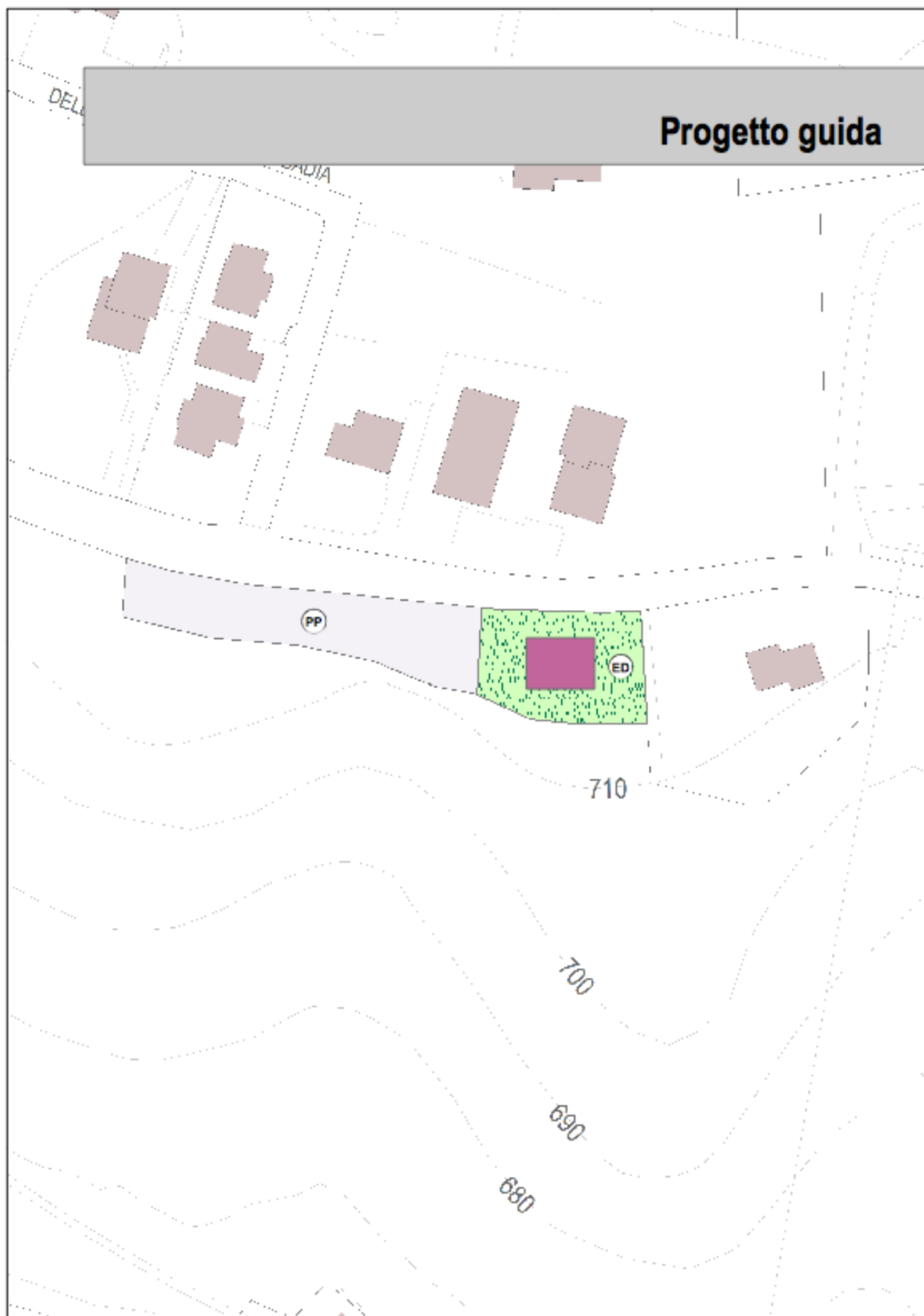
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.



Scheda Intervento Convenzionato

MP_IC_04

Superficie territoriale (st)

mq. 1.563

UTOE

UTOE 3, la conca di Montepiano

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Obiettivi del progetto

1. **Migliorare la viabilità ed i percorsi pedonali nella zona di via della Repubblica in corrispondenza del Parco del Poggetto**
2. **Mettere in sicurezza e migliorare le aree di sosta lungo un tratto di strada oggetto di criticità**
3. **Completare il recente intervento a valle dell'area SR 325 andando a completare un lotto intercluso**

Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto riguarda un'area interclusa collocata ai margini dell'abitato di Montepiano. L'area oggi libera non ha particolari qualità ambientali e si pone, per la sua localizzazione, a superare alcune criticità viabilistiche lungo via della Repubblica.

L'intervento si configura come un completamento e un consolidamento del recente intervento residenziale e va a chiudere il tessuto urbano di Montepiano verso sud.

Elementi prescrittivi

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente.

Non è consentita la realizzazione di balconi, l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

Sarà prevista una convenzione che dovrà prevedere la realizzazione per una fascia di 3,00 m lungo via della Repubblica al fine di un'area di sosta e un marciapiede; l'intervento prevede anche la realizzazione del sistema di smaltimento acqua meteoriche e installazione di illuminazione.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a valle dell'intervento 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 B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

- | | | |
|----|---|----------------------|
| 1. | St * It = Sul derivata dall'indice territoriale B | 1.563 * 0,10= 156 mq |
| 2. | premialità Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare | 350 * 0,15= 52 mq |
| | TOTALE SUL* | 156 + 52 = 208 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree da cedere lungo via vicinale di Castagnaccio Sasseta e realizzazione di opere
350 mq circa

Sul totale

208 mq circa

Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

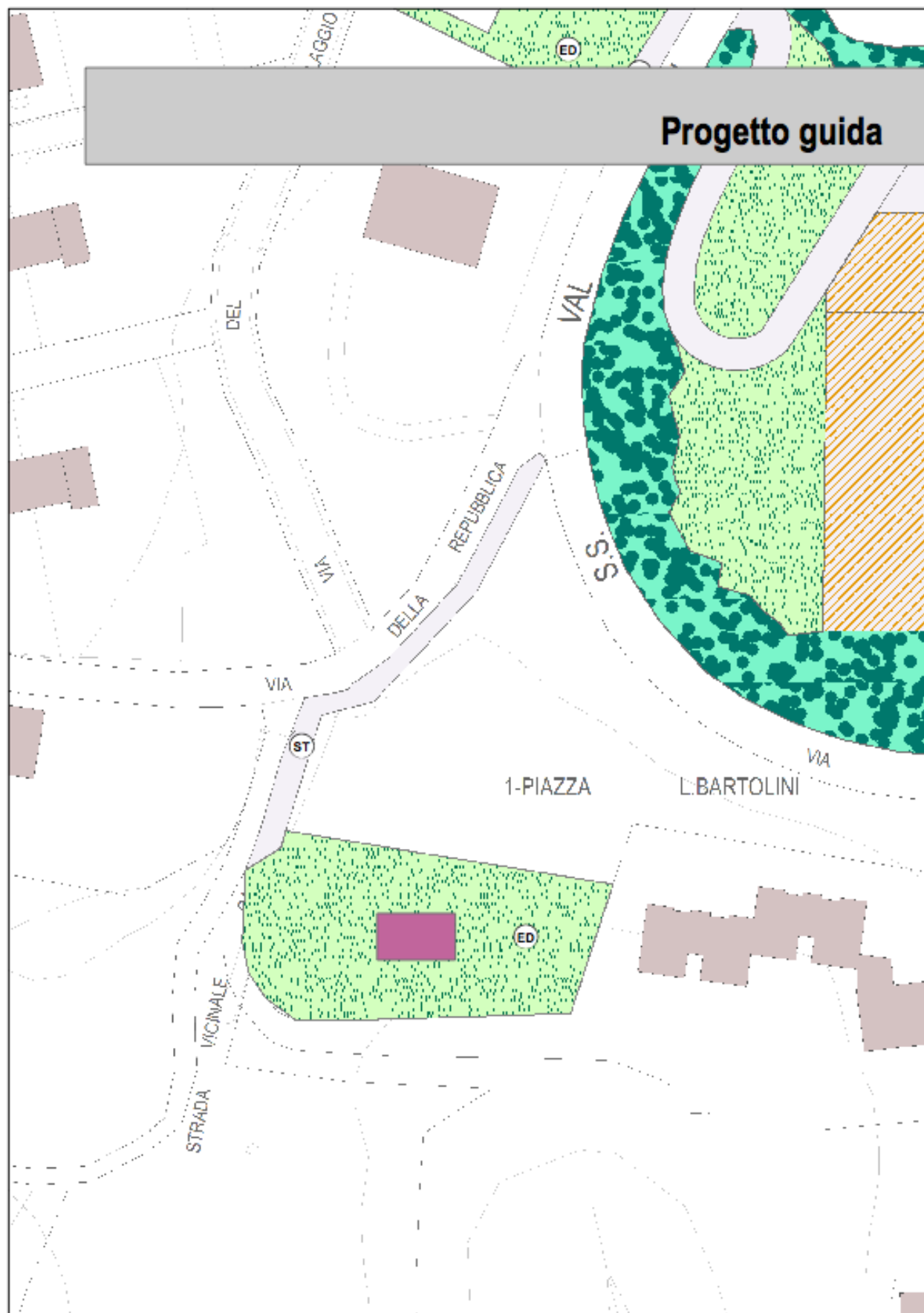
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.



Scheda Intervento Convenzionato**MP_IC_05***Superficie territoriale (st)**mq. 1.483**UTOE**UTOE 3, la conca di Montepiano**DM 1444/68**Zona territoriale omogenea B***Obiettivi del progetto**

- 1. Migliorare la viabilità ed i percorsi pedonali lungo la SR 325**
- 2. Mettere in sicurezza e migliorare le aree di sosta un tratto di strada oggetto di criticità**
- 3. Completare un lotto inedificato lungo via di Torre Alpina andando a completare un lotto intercluso**

Descrizione dell'intervento

Nell'ottica di limitare il consumo di suolo e migliorare i servizi pubblici, l'intervento va a saturare un lotto inedificato lungo via Torre Alpina nell'abitato di Montepiano.

L'edificazione di quest'area consente il miglioramento della fruizione lungo la SP 325 al fine di realizzare un percorso pedonale che consentirà di collegare la viabilità pedonale esistente fino a quella di nuova realizzazione lungo via della Repubblica: l'intervento complessivo mira ad estendere e mettere in sicurezza i percorsi pedonali della frazione.

Elementi prescrittivi

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'allargamento lato monte della carreggiata con successiva realizzazione e cessione del percorso pedonale; l'intervento prevede anche la realizzazione del sistema di smaltimento acqua meteoriche e installazione di illuminazione.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; esso dovrà trovare collocazione sul margine orientale dell'ambito di intervento in contiguità al lotto edificato esistente, così come indicato nel disegno di massima allegato.

Non è consentito l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a valle dell'intervento 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 B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

1. $St * It =$ Sul derivata dall'indice territoriale B $1.483 * 0,10 = 148 \text{ mq}$
2. premialità Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare $200 * 0,15 = 30 \text{ mq}$

TOTALE SUL*

148 + 30 = 178 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree da cedere lungo via vicinale di Castagnaccio Sasseta e realizzazione di opere 350 mq circa

Sul totale

163 mq circa

Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.



Scheda Intervento Convenzionato**SQ_IC_01***Superficie territoriale (st)**mq. 3.091**UTOE**UTOE 1, la valle e le frazioni del Bisenzio**DM 1444/68**Zona territoriale omogenea B***Obiettivi del progetto**

- 1. Completare il tessuto urbano**
- 2. Aumentare le dotazioni del quartiere**

Descrizione dell'intervento

L'intervento si sviluppa lungo via La Lama in una posizione panoramica, e si propone l'utilizzo dell'area, oggi abbandonata, per un modesto insediamento residenziale a bassa densità subordinato al miglioramento della viabilità che collega il quartiere Poggiolo con quello de La Lama.

Elementi prescrittivi

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla predisposizione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla realizzazione dell'intervento ovvero illuminazione e sistema di smaltimento reflui e acque meteoriche in via della Lama, nonché alla realizzazione all'area a verde pubblico e alla cessione dei terreni così come individuati nella scheda allegata.

La nuova edificazione proposta si articola sostanzialmente in due aree per la realizzazione di due villette uni/bifamiliari, con giardino sui quattro lati, mentre ricche zone adeguatamente sistemate a verde daranno respiro all'intero contesto.

In particolare dovranno essere rispettati i caratteri morfologici del suolo e tipologici del contesto.

Il progetto architettonico, da concepire con forme semplici e compatte, si dovrà orientare al rispetto e alla messa in valore, mediante un disegno opportuno, delle condizioni ambientali e paesaggistiche (andamento dei suoli, funzionalità del reticolo idraulico superficiale, presenza di filari...) e dovrà porre particolare attenzione alla percezione delle due bifamiliari dal paesaggio circostante.

Dovranno essere mantenute le alberature ad alto fusto a corredo della strada e le fasce arboree presenti al fine di migliorare la qualità ambientale e il contesto paesaggistico.

Per le pavimentazioni delle aree di uso pubblico, escluso quelle destinate alla viabilità e di quelle riservate all'ingresso e all'uscita delle auto, non è consentito l'uso dell'asfalto.

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

Dimensionamento

Indice territoriale B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri

Premialità Extra per le aree da cedere senza opere = 0,05

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale B	3.091 * 0,10= 310 mq circa
2. premialità Extra per le aree da cedere senza opere	1.443 * 0,05= 72 mq circa
3. premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare	1.576 * 0,15= 236 mq circa
TOTALE SUL*	310 + 72 + 236= 618 mq circa

*** 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree da cedere senza opere	1.443 mq circa
- aree a verde pubblico e parcheggi	1.576 mq circa

Sul totale **618 mq** circa
 - Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 5

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.



Scheda Intervento Convenzionato

SI_IC_01

Superficie territoriale (st)

mq. 1.016

UTOE

UTOE 1, la valle e le frazioni del Bisenzio

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Obiettivi del progetto

1. Completare il tessuto urbano
2. Acquisire al patrimonio comunale un'area di interesse per la captazione dell'acqua potabile

Descrizione dell'intervento

L'intervento convenzionato è articolato in 2 ambiti: il primo collocato lungo via S. Ippolito è un lotto inedito compreso tra altri due lotti costruiti; nel secondo, non contiguo, trovano localizzazioni i pozzi per l'emungimento della falda da destinare all'acquedotto potabile. L'intervento convenzionato prevede un modesto completamento edilizio subordinato alla cessione della zona già occupata dai pozzi.

Elementi prescrittivi

L'attuale zona ad orto dovrà essere ceduta mentre dovrà essere conservato nella sua consistenza tecnica e materica il muro a secco tradizionale a monte che separa la fascia da cedere con il lotto fondiario: nessun nuovo elemento di contenimento dovrà essere realizzato a ridosso del muro a secco esistente.

Il progetto architettonico, da concepire con forme semplici e compatte, potrà riprendere i caratteri architettonici e tipologici tradizionali, comunque senza mai ricorrere a declinazioni vernacolari, con l'uso improprio di elementi decorativi e di materiali incongrui.

L'edificio dovrà valutare la presenza del terreno in declivio, eventualmente riproducendo muri a terrazza, che non potranno essere lasciati in c.a. a faccia vista, né essere rivestiti da lastre di pietra ad opus incertum. Da mantenere nella sua conformazione il muretto già esistente che delimita il lotto fondiario verso la strada. Particolare cura dovrà essere posta nell'equipaggiamento vegetazionale del resede di pertinenza e nelle aree di verde pubblico lungo strada, oggi usate ad orto.

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

Dimensionamento

Indice territoriale A - It = 0,20 Classe 2. Aree urbanizzate negli altri centri

Indice territoriale B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri

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

Premialità Extra per le aree da cedere senza opere = 0,05

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale A | 1.016 * 0,20= 205 circa mq |
| 2. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale B | 229 * 0,10= 25 mq circa |

3. premialità Extra derivata dalle aree solo da cedere	229 * 0,05= 12 mq circa
4. premialità Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare	141 * 0,15= 22 mq circa
TOTALE SUL*	205 + 25 + 12 + 22= 264 mq circa

*** 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree a verde pubblico	141 mq circa
- area da cedere occupata dai pozzi	229 mq circa

Sul totale **264 mq circa**

Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

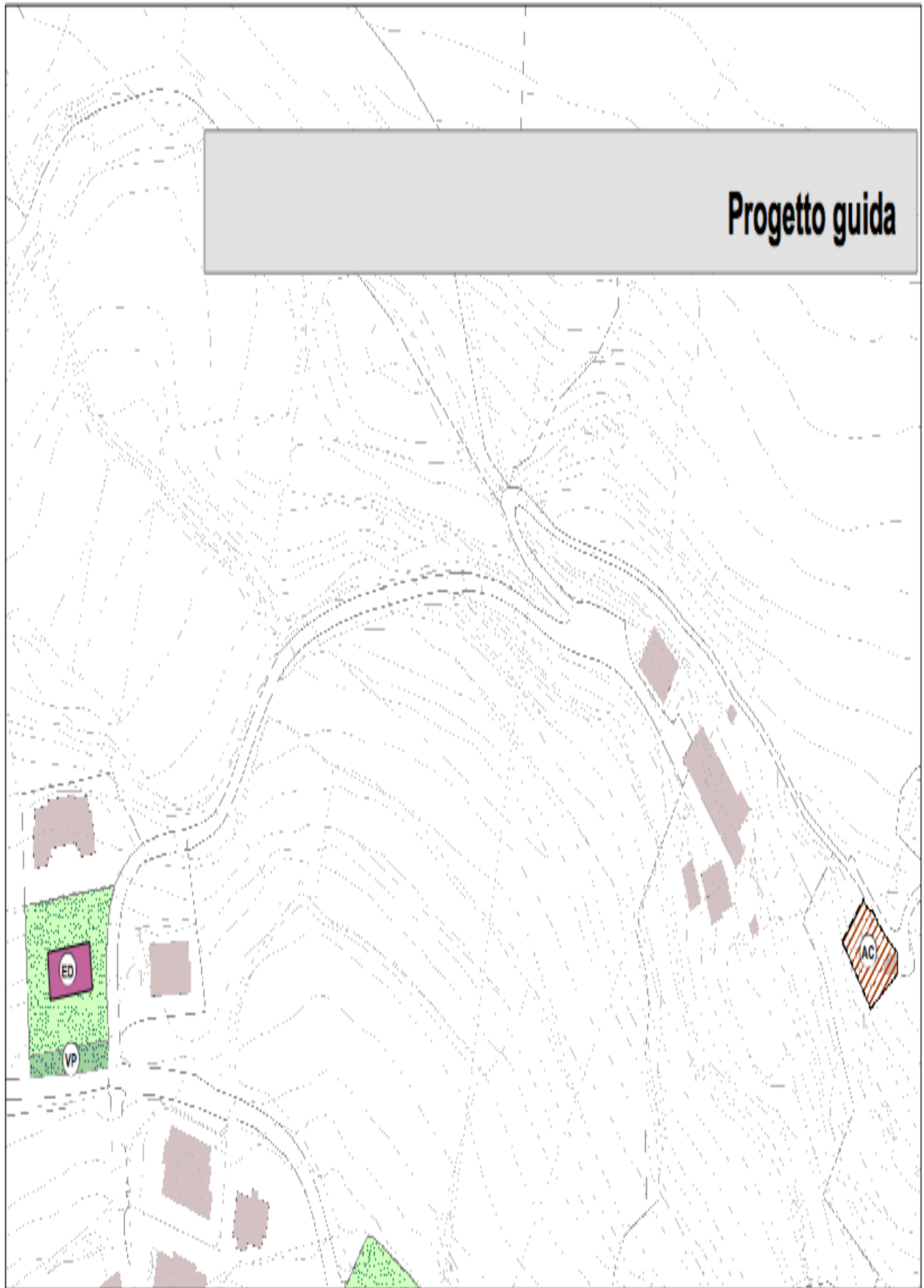
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.



Linea

Scheda Intervento Convenzionato

SI_IC_02

Superficie territoriale (st)

mq. 1.261

UTOE

UTOE 1, la valle e le frazioni del Bisenzio

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Obiettivi del progetto

1. **Completare il tessuto urbano andando a saturare un'area interclusa**
2. **Realizzare un'area a parcheggio in un ambito caratterizzato dalla carenza di aree di sosta**
3. **Migliorare l'accessibilità del tessuto residenziale**

Descrizione dell'intervento

L'intervento convenzionato si va a collocare in un ambito intercluso a margine del tessuto residenziale esistente: l'area residenziale nel suo complesso, si presenta carente dal punto di vista dell'accessibilità e delle aree di sosta.

L'intervento si pone l'obiettivo di superare queste criticità completandone il tessuto, migliorando l'accessibilità al tessuto e incrementando la disponibilità di aree di sosta.

Elementi prescrittivi

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione di un parcheggio antistante il fronte edificato; l'intervento prevede anche la realizzazione del sistema di smaltimento acqua meteoriche e installazione di illuminazione.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; esso dovrà trovare collocazione sul margine nord dell'ambito di intervento iandando a chiudere il lotto edificato esistente verso il territorio aperto, così come indicato nel disegno di massima allegato.

Non è consentito l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a valle dell'intervento 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 A - It = 0,20 Classe 2. Aree urbanizzate negli altri centri

Indice territoriale B - It = 0,10 Classe 4. Aree non urbanizzate negli altri centri

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

Premialità Extra per le aree da cedere senza opere = 0,05

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale A 1.261 * 0,20= 252 circa mq

2. premialità Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare

130 * 0,15= 20 mq circa

TOTALE SUL* 252 + 20 = 272 mq
circa

*** 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree a parcheggio 320 mq circa

Sul totale 272 mq circa

Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 3

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.

Progetto guida



Scheda Intervento Convenzionato

SI_IC_03

Superficie territoriale (st)

mq. 951

UTOE

UTOE 1, la valle e le frazioni del Bisenzio

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Obiettivi del progetto

- 1. Aumentare l'offerta di parcheggi al centro di S. Ippolito**
- 2. Riquilificare un'area centrale per la collettività quale la piazza di S. Ippolito**
- 3. Creare una nuova area di sosta a supporto e/o sostituzione dell'esistente prospiciente la Pieve**

Descrizione dell'intervento

Oggetto dell'intervento convenzionato è la ristrutturazione di un complesso formato da due edifici adibiti a servizio per il culto: uno da destinare a servizi religiosi ed uno da destinare all'accoglienza dei fedeli.

La convenzione è finalizzata alla realizzazione di un'area a parcheggio presso il centro di S. Ippolito: l'intervento finalizzato allo spostamento dell'area di sosta attuale mira al miglioramento della qualità urbana e apre alla futura riqualificazione della piazza antistante la Pieve.

Elementi prescrittivi

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione del parcheggio antistante la Pieve nel lotto contrassegnato SI_IC_03 in cartografia; l'intervento prevede anche la realizzazione del sistema di smaltimento acqua meteoriche e installazione di illuminazione.

La convenzione prevederà che gli edifici abbiano la destinazione SR - Servizi per il culto.

Gli edifici devono essere di forma regolare e semplice; dovranno essere inseriti nel contesto evitando forme banali e ricercando un linguaggio appropriato anche in considerazione della delicatezza del sito di intervento.

L'area a parcheggio oggetto di convenzione da realizzare a S. Ippolito dovrà essere realizzata con l'impiego di pavimentazioni semi-permeabili al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a valle dell'intervento 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

TOTALE SUL 300 mq

Sul totale 300 mq

Destinazioni ammissibili:

- Servizi religiosi e accoglienza fedeli 100%

Il dimensionamento sopra indicato di 300 mq non è ulteriore rispetto a quello esistente relativo alla somma della superficie della cappella e dell'annesso; esso rappresenta la soglia massima raggiungibile a seguito della loro ristrutturazione e ampliamento.

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima H 5,00 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 1, a cui si potrà aggiungere un piano interrato o seminterrato per ampliare l'offerta dei servizi.

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

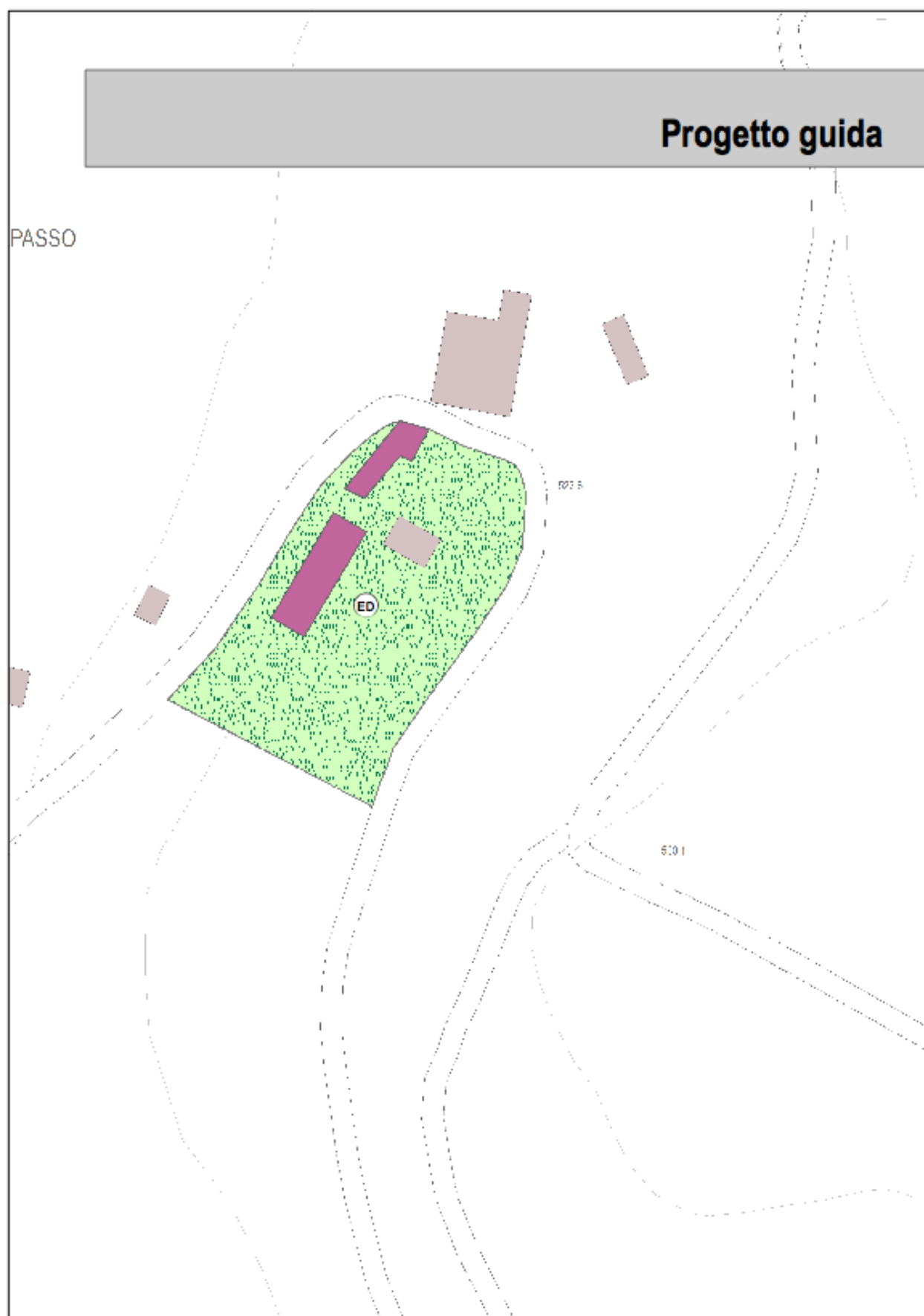
- aree a parcheggio presso il centro di S. Ippolito nella zona indicata in cartografia anti-stante la Pieve 340 mq circa

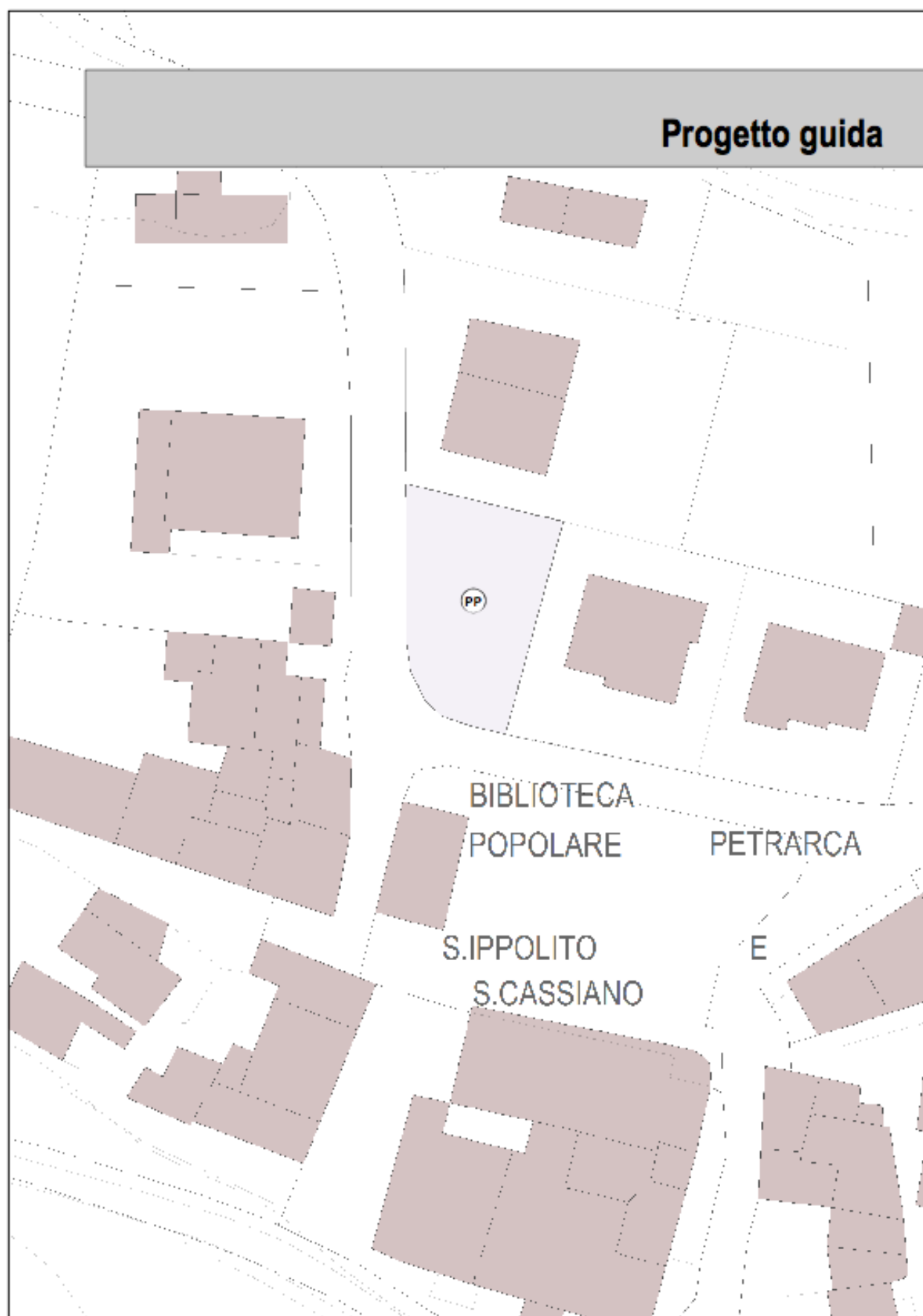
Sul totale 300 mq circa

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m





Scheda Intervento Convenzionato**SS_IC_01***Superficie territoriale (st)**mq. 1.941**UTOE**UTOE 2, le frazioni e i nuclei dell'alta valle**DM 1444/68**Zona territoriale omogenea B***Obiettivi del progetto**

1. **Completare il tessuto urbano sostituendo edifici di scarso valore**
2. **Aumentare le dotazioni di parcheggi del centro abitato**

Descrizione dell'intervento

L'ambito di progetto, attualmente occupato da due "stanzoni", solo parzialmente utilizzati, si colloca nel centro di Sassetta.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale. Il nuovo edificio dovrà porsi all'interno del lotto fondiario, anche con la funzione di ricucire il tessuto nel quale andrà ad inserirsi, mentre verso la strada, deve prevedersi il parcheggio pubblico, utile a colmare l'attuale deficit dell'ambito urbano.

Il progetto architettonico, da concepire con forme semplici e compatte, si dovrà orientare nel rispetto della conformazione del suolo, per la migliore esposizione solare, considerando anche gli edifici vicini.

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione di un'area a parcheggio pubblico, funzionale al superamento del problema della sosta nella frazione, che dovrà anche essere arricchito da spazi verdi piantumati con alberi e arbusti. Particolare attenzione andrà posta alla presenza del ciglio lungo strada, che si dovrà mantenere, così come dovranno essere mantenuti gli olivi esistenti, valutando l'accesso al parcheggio anche in relazione alla sicurezza stradale.

Elementi prescrittivi

Si dovrà preservare il ciglio presente lungo la strada anche a protezione del nuovo insediamento, così come gli esemplari di olivo esistenti.

Per le pavimentazioni delle aree di uso pubblico, escluso quelle destinate alla viabilità e di quelle riservate all'ingresso e all'uscita delle auto, non è consentito l'uso dell'asfalto.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; esso dovrà trovare collocazione sul margine nord dell'ambito di intervento iandando a chiudere il lotto edificato esistente verso il territorio aperto, così come indicato nel disegno di massima allegato.

Non è consentita la realizzazione di balconi, l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

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

Dimensionamento

Indice territoriale A - It = 0,20 Classe 2. Aree urbanizzate negli altri centri

Indice per il recupero dei volumi esistenti da destinazione produttiva a residenziale = 0,40

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare = 0,15

1. Sul derivata dall'indice territoriale A	1.941 * 0,20= 388 mq circa
3. Sul derivata da recupero delle superfici esistenti	227 * 0,4= 91 mq circa
4. premialità Sul Extra derivata dalle aree da cedere e le opere da realizzare	500 * 0,15= 75 mq circa
TOTALE SUL*	388 + 91 + 75= 554 mq circa

*** 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- aree a verde pubblico e parcheggi mq 500 circa

Sul totale 554 mq circa

Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 4

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

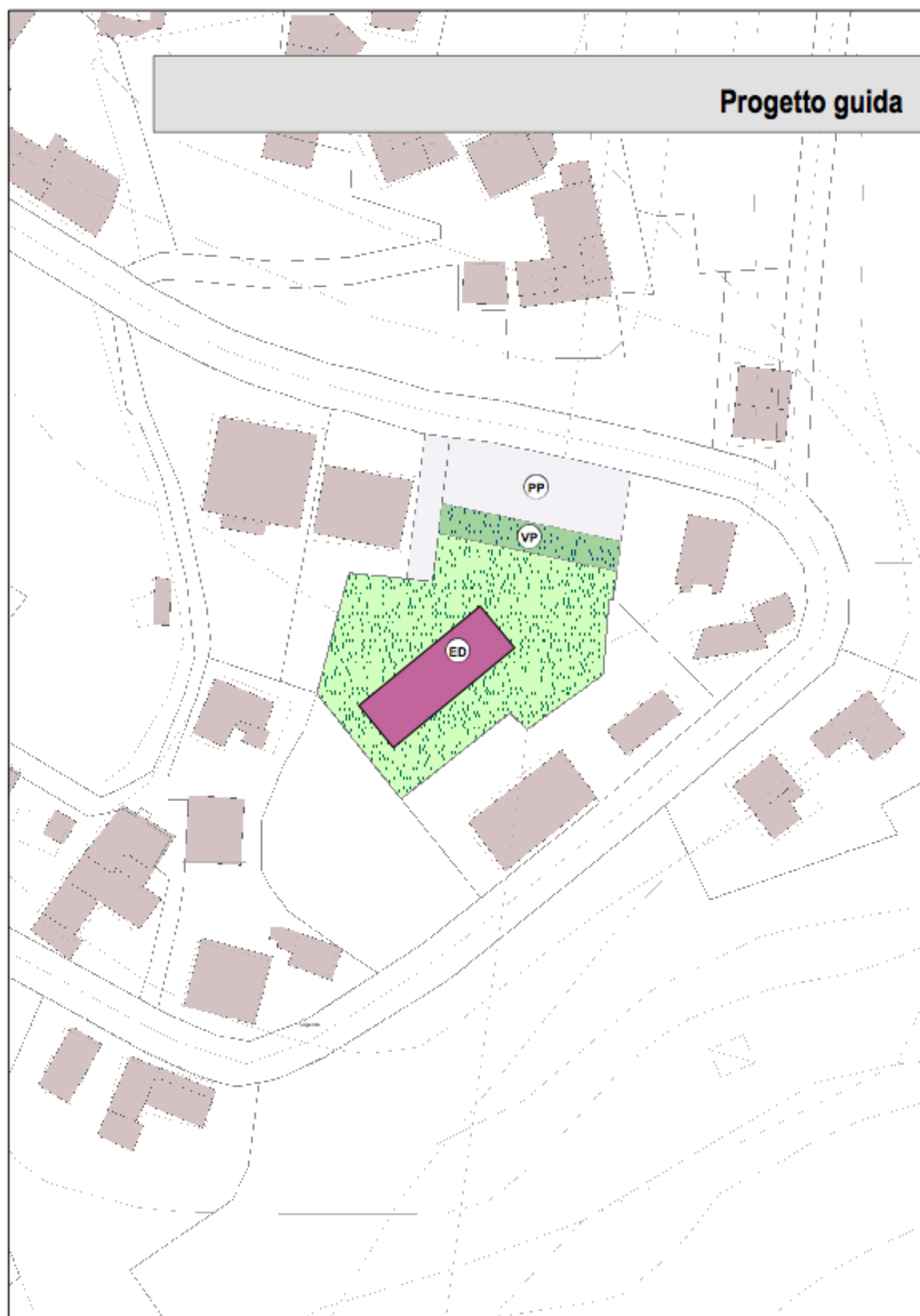
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.



Scheda Intervento Convenzionato

ST_IC_01

Superficie territoriale (st)

ND

UTOE

UTOE 3, la conca di Montepiano

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea A

Obiettivi del progetto

1. Migliorare con l'intervento la viabilità all'interno del borgo de La storai

Descrizione dell'intervento

Oggetto dell'intervento convenzionato è il cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente presso il borgo de La Storaia verso la destinazione Industriale artigianale.

Elementi prescrittivi

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al miglioramento e adeguamento di via de La Storaia; l'intervento deve prevedere anche la realizzazione del sistema di smaltimento delle acqua meteoriche ed eventualmente l'installazione di illuminazione.

La convenzione prevederà che l'edificio in oggetto abbia destinazione la - Industriale artigianale.

l'area oggetto di cambio di destinazione d'uso sarà distaccata dalla zona A - AS e sottoposta a intervento convenzionato.

Si prescrive che siano mantenuti i medesimi spazi a parcheggio in sostituzione di quelli esistenti.

Si prescrive che l'edificio oggetto di convenzione non possa essere in futuro sopraelevato.

La convezione prevederà la trasformazione dell'area adibita a laboratorio e delle superfici pertinenziali a parcheggi.

Le area a parcheggio scoperto dovranno essere pavimentate o ripavimentate, al fine di massimizzare la permeabilità dei suoli, con pavimentazioni porose (autobloccanti, grigliati...).

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno devono essere realizzati in modo mimetico e coerente con il l'ambito storico esistente: in particolare è vietata la finitura in c.a. a faccia vista, ed il rivestimento in lastre di pietra con posa ad "*opus incertum*"; sono favorite le terre armate, i muri di contenimento tradizionali, terre armate...

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

Dimensionamento

TOTALE SUL 118 mq

Sul totale 118 mq

Destinazioni ammissibili:

- Attività artigianali (Ia) 100%

Il dimensionamento sopra indicato di 118 mq non è ulteriore rispetto a quello esistente relativa alla autorimessa; esso rappresenta la soglia massima raggiungibile a seguito del cambio di destinazione d'uso.

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima H 3,20 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 1.

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- Riordino ed allargamento di via de La Storaia

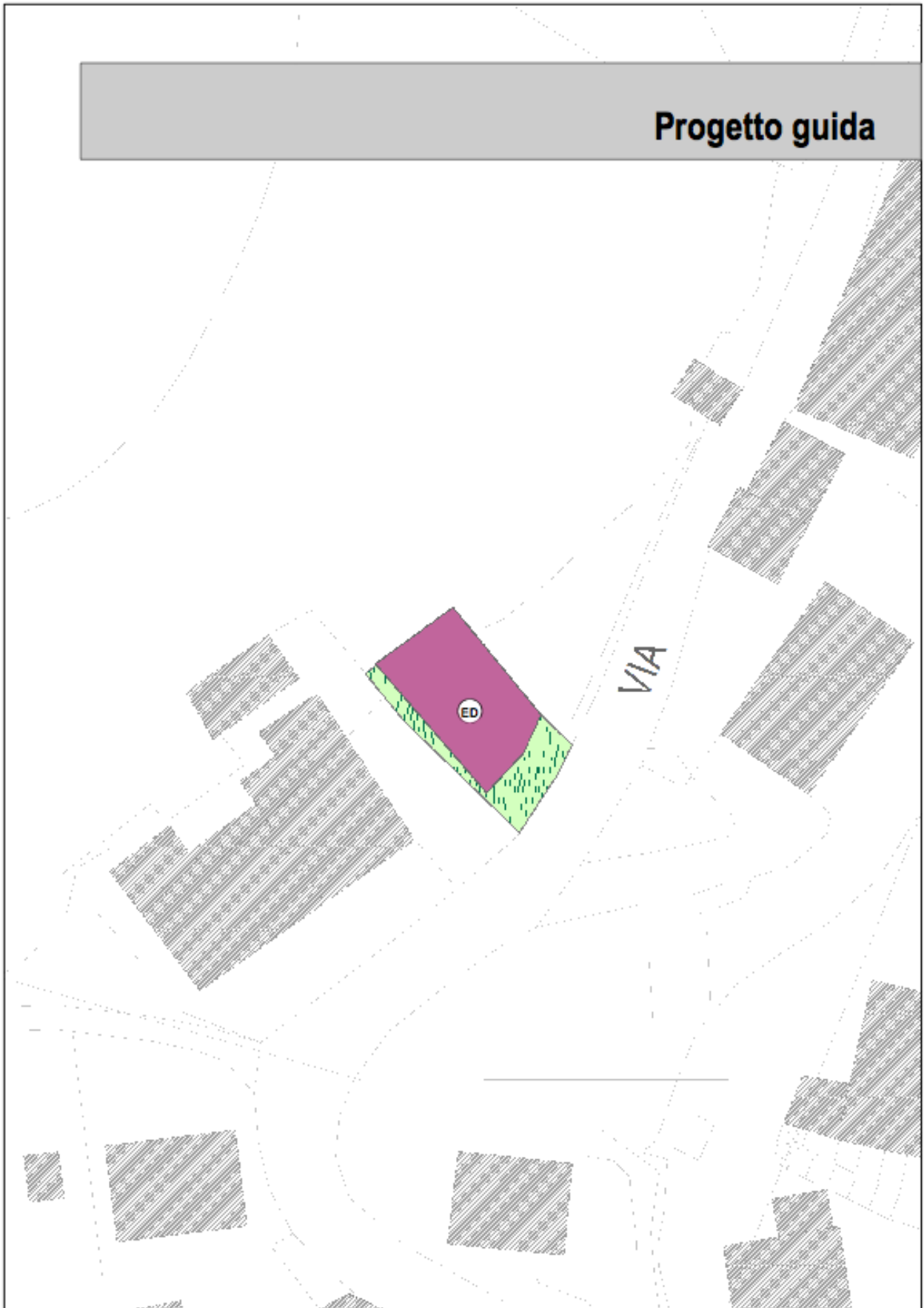
Sul totale **118 mq** circa

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

Progetto guida



Scheda Intervento Convenzionato

TR_IC_01

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 951</i>
<i>UTOE</i>	<i>UTOE 1, la valle e le frazioni del Bisenzio</i>
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>

Obiettivi del progetto

- 1. Aumentare l'offerta di parcheggi al tessuto residenziale lungo la SR 325**
- 2. Riqualificare un'area produttiva attualmente dismessa favorendo la localizzazione di nuova residenza**
- 3. Completare un tessuto urbano di nuova edificazione recente**

Descrizione dell'intervento

L'intervento lungo la SR 325 va a sostituire un edificio produttivo adesso non utilizzato. Le aree contigue sono state già oggetto di riqualificazione mediante la realizzazione di nuova edilizia residenziale: il nuovo tessuto, insieme alla grande riqualificazione dell'Ex opificio Santi si candida a produrre una nuova qualità urbana per il centro di Terrigoli fornendo nuovi spazi a servizio della collettività.

Elementi prescrittivi

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione del parcheggio antistante il fronte edificato e lungo la SR 325; l'intervento prevede anche la realizzazione del sistema di smaltimento acqua meteoriche e installazione di illuminazione.

Il nuovo edificio deve essere di forma regolare e dovrà inserirsi nel contesto con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti al tessuto esistente; esso dovrà trovare collocazione sul margine nord dell'ambito di intervento andando a chiudere il lotto edificato esistente verso il territorio aperto, così come indicato nel disegno di massima allegato.

Non è consentito l'uso di archi ribassati, e comunque di qualsiasi citazione vernacolare.

Eventuali muri a retta a contenimento del terreno a valle dell'intervento 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 B - It = 0,3 Classe 1. Aree urbanizzate nei centri di fondovalle

Premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare 0,15

Sul derivata da recupero delle Sul produttiva esistente 0,4

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale B | 951 * 0,3= 285 mq circa |
| 2. Sul derivata da recupero delle superfici esistenti | 252 * 0,4= 100 mq |
| 3. premialità Extra per le aree da cedere e le opere da realizzare | 243 * 0,15= 36 mq circa |
| TOTALE SUL* | 285 + 100 + 36= 421 mq circa |
- ca

*** 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.**

Opere da realizzare e/o aree da cedere:

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| - aree da cedere senza opere | 1.443 mq circa |
| - aree a verde pubblico e parcheggi | 1.576 mq circa |

Sul totale **231 mq circa**

- Sul residenziale 100%

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi N° 4

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

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 Intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 23 delle NTA.

