

COP.B1 – Nuovo insediamento produttivo Strada Mezzana Perfetti Ricasoli – via di Pratignone (UTOE 1)



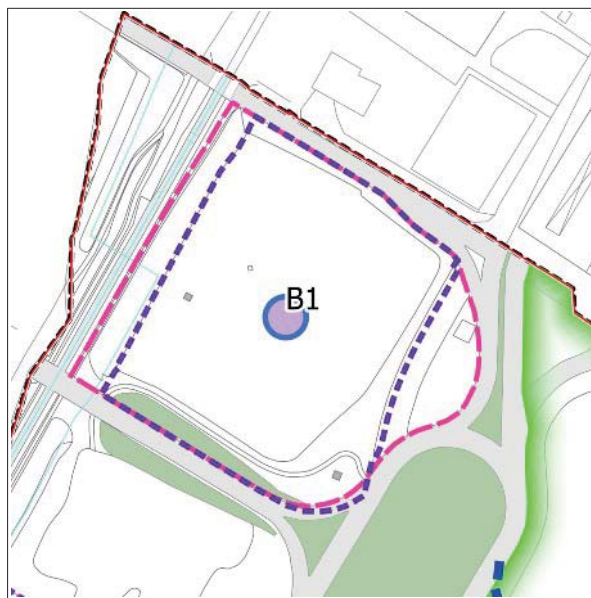
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici



aree di rispetto, vincoli e tutele



inquadramento tavola P04 strategie comunali

Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area è localizzata nella zona nord-est del territorio comunale nella parte che confina con il Comune di Calenzano e con quello di Sesto F.no ai margini dell'ultima rotatoria a nord di via Allende che interseca la Mezzana Perfetti Ricasoli ed il cui ramo superiore incrocia Via Le Prata e Via Pratignone. L'area ha attualmente una destinazione agricola ma è in stretta continuità con il tessuto produttivo di Calenzano e di Sesto Fiorentino. La proposta è finalizzata a dare una destinazione industriale artigianale all'area in oggetto, lasciando un' ampia fascia a verde lungo la viabilità perimetrale. La destinazione produttiva risulta coerente con il contesto insediativo e con l'indicazione assunta dal PS di considerare via Allende ed il suo prolungamento a nord come il limite est dell'area industriale di Campi Bisenzio a nord dell' A11.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
21.122	6.000	12,00	50%	-	2645

Esiti conferenza di copianificazione

La previsione è stata sottoposta all'esame della conferenza di Copianificazione che nella seduta del 11.02.2022 ha espresso il parere di coerenza ai sensi dall'art.25 comma 5 della LR 65/2014, senza esprimere alcun rilievo o condizione rispetto alla previsione.

Destinazioni d'uso ammesse

- artigianale/industriale

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico;
 - accurata sistemazione e diffusa messa a dimora di essenze arboree ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici nell'area di intervento sia nelle aree private che in quelle che saranno cedute all'amministrazione comunale (parcheggio pubblico e fascia di 10 metri dalla viabilità a sud dell'area), con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico in corrispondenza delle infrastrutture esistenti e del contesto territoriale.

Indirizzi progettuali

Sulla base di appositi indirizzi forniti dal piano attuativo, in fase di presentazione dei progetti per i titoli edilizi, dovranno essere presentati specifici elaborati che illustrino misure di mitigazione ambientale e paesaggistica come le seguenti da osservare in fase operativa :

- tutte le specie arboree che saranno identificate nel progetto esecutivo dovranno perseguire principalmente l'obiettivo di mitigare l'inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al margine con il territorio rurale e le infrastrutture esistenti, nonché di incrementare le capacità depurative dell'aria;
- le dotazioni di verde di tutta l'area dovranno ricorrere a soluzioni che dimostrino una elevata capacità di assorbimento della CO₂;
- dotare l'intervento di piante arboree a chioma larga e caducifoglie, anche nella progettazione dei parcheggi, con lo scopo di mitigare gli effetti "isola di calore" e formare aree ombreggiate mediante l'utilizzo di specie arboree/arbustive coerenti con il contesto e non idroesigenti;
- al fine di mitigare l'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni dovrà essere prevista la realizzazione di pareti di verde verticale sui fronti prospicienti la pubblica via. Tale inserimento dovrà far parte di un progetto unitario di sistemazione del verde, che comprenda sia le aree pubbliche (che saranno cedute

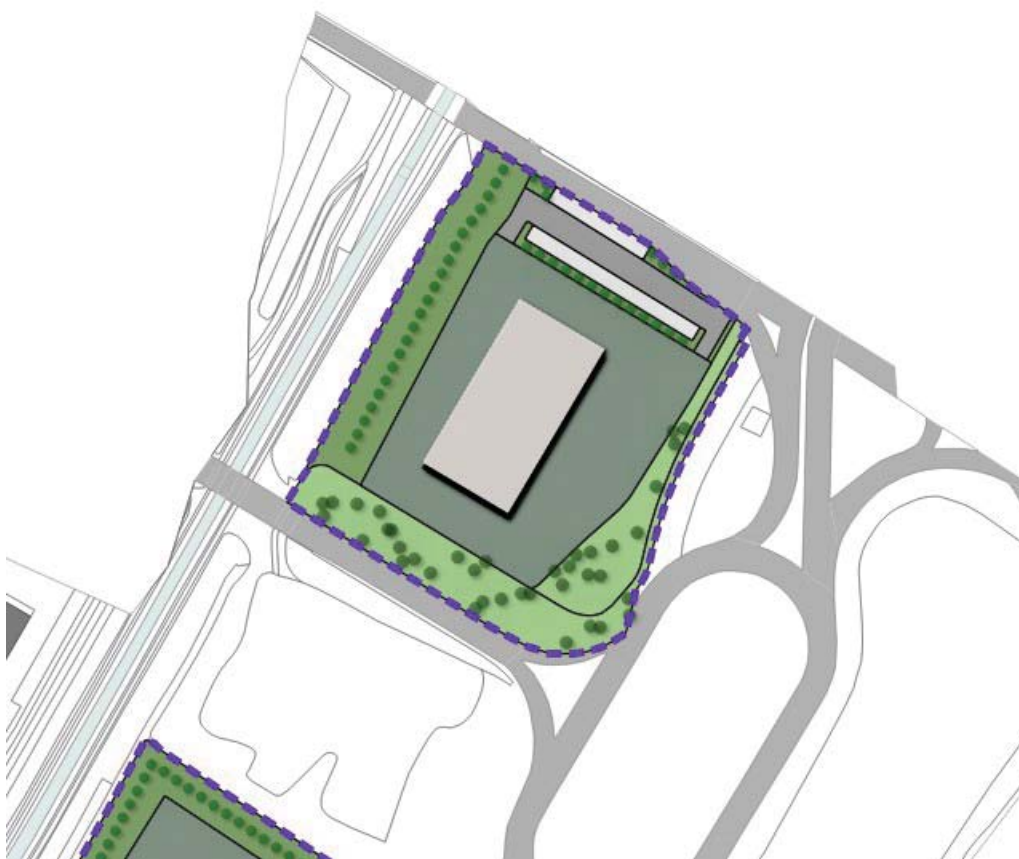
all'amministrazione comunale), che quelle a verde privato, con particolare attenzione alla schermatura delle infrastrutture esistenti e del contesto urbano o agricolo;

- garantire il ricorso alle migliori tecnologie in materia di efficientamento energetico attraverso impianti per autoproduzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico sulle coperture);
- impiego di materiali da costruzione certificati in grado di garantire ottimali parametri di coibentazione al fine di minimizzare i possibili scambi termici.
- si prescrive l'uso di sistemi e dispositivi atti a garantire un'erogazione razionale dell'acqua potabile unitamente a tecniche atte a garantire una riduzione dei consumi anche mediante il riuso a scopi non potabili delle acque meteoriche;
- progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi e nella sub-irrigazione, ad esempio, dei prati armati per le aree a parcheggio;
- favorire un razionale allontanamento delle acque reflue mediante la locale rete fognaria o sistemi di equivalente capacità depurativa;
- progettazione di un sistema di parcheggi prevedendo l'utilizzo di tecnologie atte a garantire la permeabilità delle aree.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata

esemplificazione progettuale di dettaglio



-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-   alberature