

AR.1 - Via del Padule - (UTOE 2)



inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area in oggetto è situata in via di Padule, strada vicinale che collega la zona di San Giusto con Sesto Fiorentino. All'interno dell'area è localizzato un insediamento produttivo che costituisce una presenza incongrua in un contesto che si sta modificando profondamente in questi anni. A seguito della trasformazione della zona SA_1 Palagetta, e dell'intervento della grande struttura di vendita della COOP è completamente cambiato il sistema viario della zona; la via di Padule è stata allargata e acquisita al patrimonio comunale, è stata realizzata una rotatoria di collegamento al sistema della viabilità della Bretella S. Piero a Ponti. Nel PS e nel PO è prevista la realizzazione della Circonvallazione Est, come asse di completamento a est del sistema del "ring" che delimita il territorio urbanizzato, che si raccorda con la via Lucchese in prossimità del Ponte di Maccione. In questo nuovo contesto si ritiene opportuno dare corso ad una riqualificazione dell'area produttiva che è stata correttamente individuata come un 'area degradata

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è dare un nuovo assetto ed una nuova destinazione all'area produttiva, superando le indicazioni del previgente RU che prevedeva sulla zona a nord di via di Padule un piano attuativo con destinazione residenziale e direzionale/commerciale. Si ritiene opportuno, concentrare l'intervento sulla sola area già edificata con una operazione di demolizione e ricostruzione e di riuso che riduce il carico insediativo rispetto al previgente RU, che adegua e ricuce la viabilità dell'area collegandola al nuovo sistema viario e che orienta la destinazione degli edifici verso funzioni non residenziali ma diverse da industriale -artigianale.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
6341	(riuso)*	11,00	35%	677**	940***

* per il commerciale non è ammessa una SE superiore a mq 500

** nel verde pubblico è calcolato anche il verde che delimita le strade

*** nella superficie del parcheggio è calcolata la superficie della strada antistante

Destinazioni d'uso ammesse

- artigianato di servizio alla residenza, commerciale limitato per il commerciale al dettaglio agli esercizi di vicinato e comunque per una SE non superiore a mq 500, direzionale e di servizio, turistico-ricettivo, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la commerciale, direzionale e di servizio.

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

- localizzazione e realizzazione del raccordo viario sul confine ovest;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico;
- accurata piantumazione dei percorsi viari, del parcheggio e delle aree a verde.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per una elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- Prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle fasce a confine con le aree circostanti.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

Prescrizioni VINCA

- **Misure di mitigazione: Realizzazione di fasce verdi con funzione di elementi di connessione con direzione nord-sud in particolare al margine orientale dell'area**
- **Necessità di VInCA a livello di maggior dettaglio/progettazione: SI - screening**

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