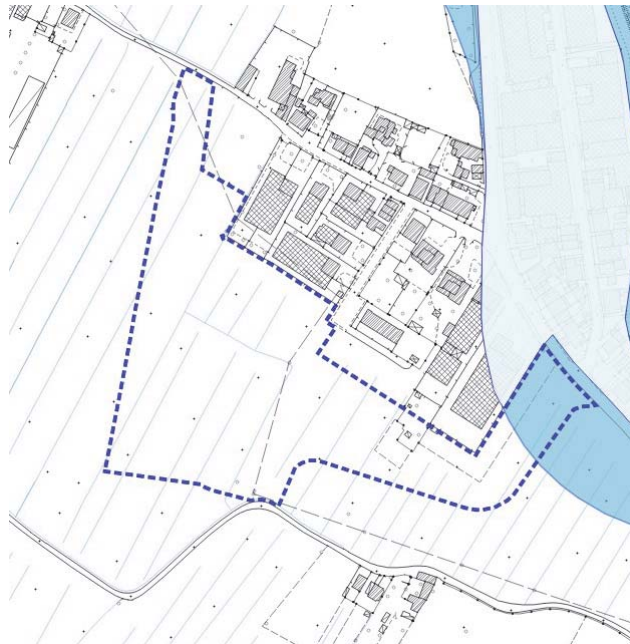


ATP.2 - Via di Centola (UTOE 2)

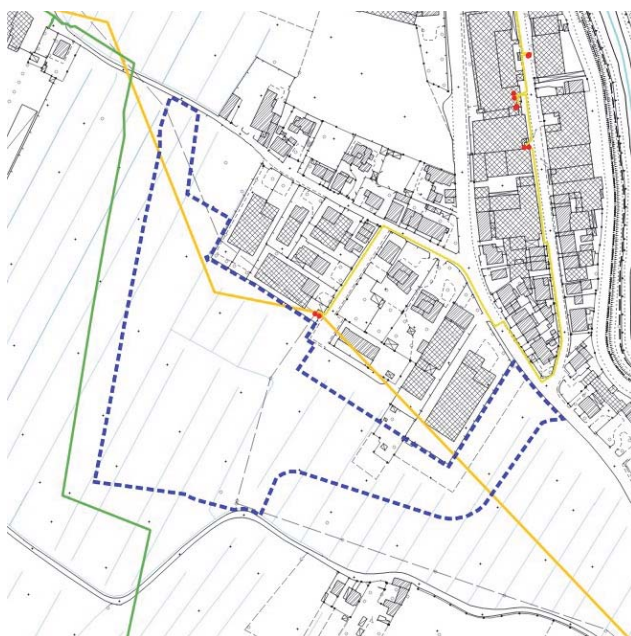
Tavola 2.3 della disciplina di uso del territorio comunale



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 di trasformazione è posta fra l'area mista residenziale/produttiva delle Tre Ville e il Parco Fluviale del Bisenzio vicino al borgo di Capalle; completa il tessuto produttivo dell'area urbana di Tre Ville, lungo il limite dell'antica via di Centola che segna il margine con l'area rurale del Parco agricolo della Piana; si conferma una previsione già contenuta nel previgente RU.

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è la parziale ridefinizione di una previsione insediativa del RU 2005, riorganizzandone l'impianto urbanistico per realizzare una significativa dotazione di parcheggi pubblici e per contribuire alla connessione ecologica prevista nel corridoio infrastrutturale già destinato alla realizzazione della bretella Prato - Signa. Il nuovo corridoio verde, la cosiddetta *Green Line*, deve assumere il ruolo non solo di elemento di connessione ecologica e di valore paesaggistico ma anche la funzione di area a verde a servizio degli insediamenti circostanti.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
52546	10.000	9,00	50%	0	3865

Destinazioni d'uso ammesse

- Industriale e artigianale; commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie; commerciale all'ingrosso e depositi; direzionale e di servizio; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive.
- Residenze dei titolari, gestori, custodi delle attività, per una SE non superiore del 15% della SE massima ammessa sull'area e con il limite di mq 150 di SE per ciascuna unità produttiva.

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

- cessione delle aree a verde pubblico di proprietà poste all'interno dell'ATP che costituiscono la Green Line
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico
- realizzazione di una fascia arborata con specie autoctone di protezione lungo il confine adiacente gli edifici esistenti
- realizzazione del nuovo tratto di via Centola che consente l'innesto di detta via sulla rotatoria su via dei Confini come rappresentato nelle cartografie del PO;

- rispetto delle disposizioni del PIT-PPR relative alle aree di tutela delle fasce di 150 metri dai corsi d'acqua di cui all'art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004.

Indirizzi progettuali

- prevedere una qualificata sistemazione dell'area a verde pubblico lungo l'asse di via Centola con messa a dimora di essenze arbustive e/o arboree ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici,
- realizzare un qualificato fronte edilizio su via di Centola, sul lato nordest dell'insediamento che prospetta verso l'edificato esistente, e verso la Green Line,
- prevedere un'accurata sistemazione e una diffusa piantumazione delle aree a parcheggio;
- prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica assimilabile a quelle delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

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