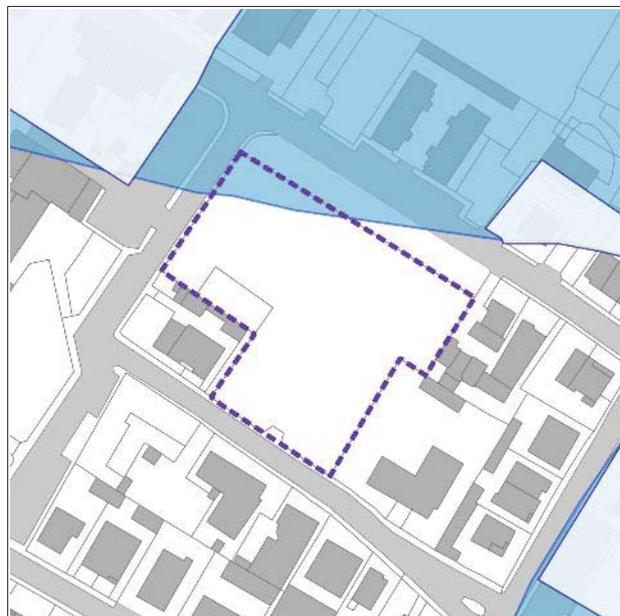


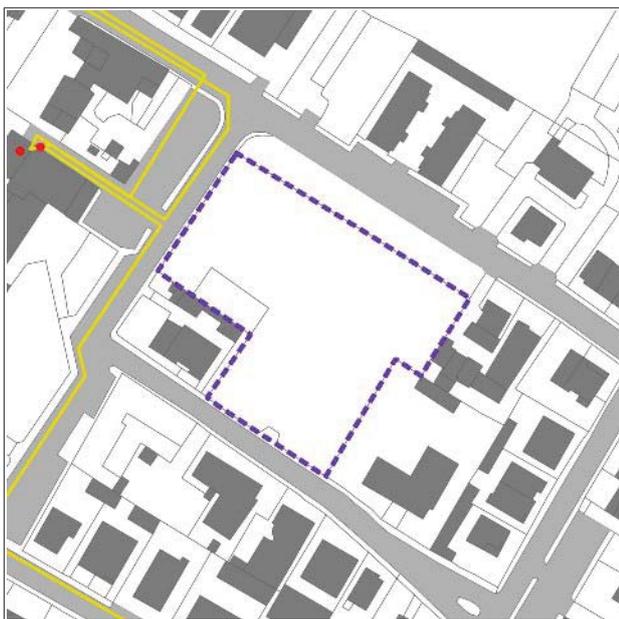
CTR.3 - Via Lorca (UTOE 2)



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 di trasformazione è posta tra le zone di completamento del tessuto urbano delimitato da via dell'Olmo, via Carducci, via Lorca e via Giusti, quali zone prevalentemente residenziali e direzionali, confermando una previsione già contenuta nel previgente RU. L'area è lambita, sull'angolo nord ovest, dalla fascia di tutela paesaggistica di 150 mt del fiume Bisenzio.

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è ridefinire una previsione insediativa del previgente RU, ridimensionandone il carico insediativo e orientandola verso un nuovo disegno della parte residenziale e verso il potenziamento e la qualificazione delle dotazioni pubbliche: aree a verde nella parte centrale dell'area in continuità con il verde pubblico del parco fluviale del Bisenzio e realizzazione di nuove dotazioni di parcheggi a servizio del quartiere.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
5329	1.000 residenziale	10,50	35%	1489	592
	350 commerciale				

Destinazioni d'uso ammesse

- residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

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

- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico prospicienti il tessuto residenziale della zona di via Olmo e frontistante l'area a verde pubblico del parco Fluviale del Bisenzio;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico adiacente le aree a verde pubblico di via Olmo, prevedendo una dotazione arborea al suo interno in connessione con il verde pubblico;
- destinazione a funzioni commerciali di una SE non inferiore a mq 350;
- rispetto delle disposizioni di cui all' art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR nella piccola porzione ricadente nella fascia di tutela del fiume Bisenzio;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127 comma 3.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere un'accurata e coordinata sistemazione degli spazi pertinenziali sui fronti stradali e sui confini dei lotti anche con la messa a dimora di piante ed arbusti.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

E' possibile procedere alla suddivisione dell'area in un massimo di n. 2 UMI (unità minime di intervento) secondo una specifica proposta da presentare all'Amministrazione Comunale in fase di piano unitario convenzionato. Ogni UMI dovrà essere funzionalmente autonoma anche in caso di attuazione in tempi diversi e dovrà garantire la realizzazione di una quota di standard proporzionale alla quota di edificazione in essa prevista.

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