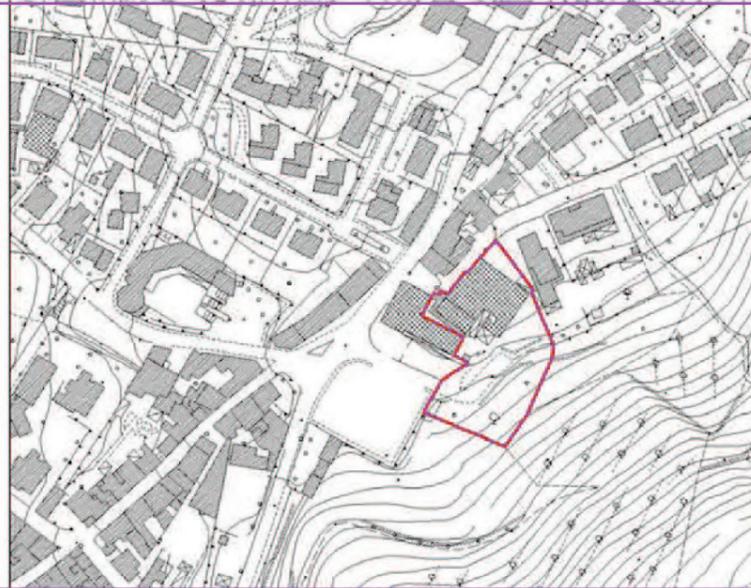




Stato Attuale



Individuazione dell'area su Ortofoto



Assetto di Progetto



Elementi Descrittivi

UTOE: N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

Località: SAN CASCIANO

Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale: Scheda n.12

Descrizione del luogo: Il fabbricato esistente, di cui si prevede la demolizione, è localizzato nel capoluogo tra la via Kennedy e il territorio aperto. Esso è il centrale di tre immobili a carattere produttivo che il PS ha identificato come strategici al fine della Riqualificazione Urbana.

Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'area e l'immobile esistente, ad attuale destinazione produttiva, si scorgono dalla valle: questo elemento porta a considerare la riqualificazione dell'area come determinante sia del recupero del degrado, sia della percezione paesaggistica. Altro indicatore importante è la panoramicità; infatti dall'area si beneficia della vista sulla valle e sul borgo di Decimo. Questo elemento dovrà essere considerato come prioritario in sede di progettazione in modo tale da valorizzarne le potenzialità a fini pubblici. Da prevedersi una "terrazza sulla valle" il più possibile naturale e a seguire le curve di livello attuali. Le destinazioni d'uso ammesse sono finalizzate a creare, nel Capoluogo, una nuova centralità pulsante e vitale.

In termini di contributo alla città pubblica e alla soluzione di criticità individuate, l'intervento dovrà prevedere e costruire:

- una viabilità che da via Kennedy sfoci direttamente a fianco del fabbricato produttivo ad "elle" posto ad ovest di quello oggetto della presente previsione di recupero. Tale viabilità si dovrà ricollegare con la viabilità dell'intervento ATRU08 confinante e, pertanto, dovrà essere posto in essere un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le necessarie connessioni;
- una terrazza naturale di affaccio sulla valle, con percorso pedonale, situata al confine sud dell'area di intervento.

Disposizioni Generali e Particolari

Superficie Territoriale: 3.473 mq

Destinazione d'uso: Residenziale, commerciale di vicinato solo al pt, direzionale

Dimensionamento:

- SUL : 1500 mq fuori terra di cui, 1100 mq a destinazione residenziale, 200 mq per il commerciale di vicinato e 200 mq a destinazione direzionale di servizio.

- Sup. Coperta: 750 mq

- N piani: 2 piani fuori terra

- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;

- H max: 7,5 m

Edilizia residenziale sociale: vedi artt. 10 e 11 NTA

Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico: come scaturiranno dal calcolo degli standard

Disposizioni:

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- E' fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente al fine di permettere il recupero di un'ampia area verde lungo il fronte che si apre sulle colline a est del lotto che dovrà permettere la visibilità della chiesa di Decimo.

- Gli interventi dovranno valorizzare gli spazi urbani di progetto con particolare riferimento al sistema di spazi aperti di uso pubblico che si viene a creare con il prolungamento di via Kennedy all'altezza del trivio.

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato.

Bargino

Calzaiole

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi