

OVEST

EST

43.93538

11.47177

COLLE
DI
MONTELLERI

GOOGLE
MAPS

AL MONUMENTO A GIOTTO NELLA
PIAZZA CENTRALE DEL CAPOLUOGO

← ml. 562

VIA
MALESCI

IL CENTRO
STORICO DEL
CAPOLUOGO

STRADA
PROVINCIALE
TRAVERSA DEL
MUGELLO

GEOREFERENZIALE

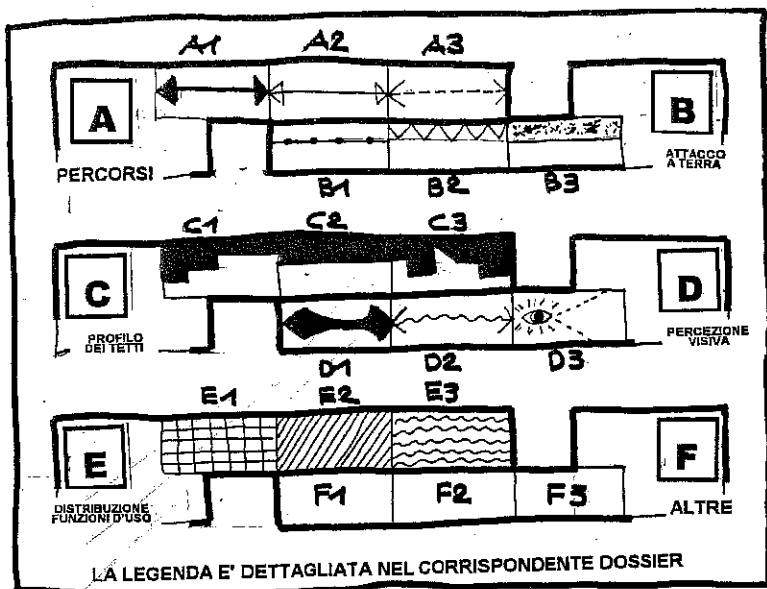
VB3

CAPOLUOGO
AREA EX-MAZE

XICCHIO
FS-PO 2015

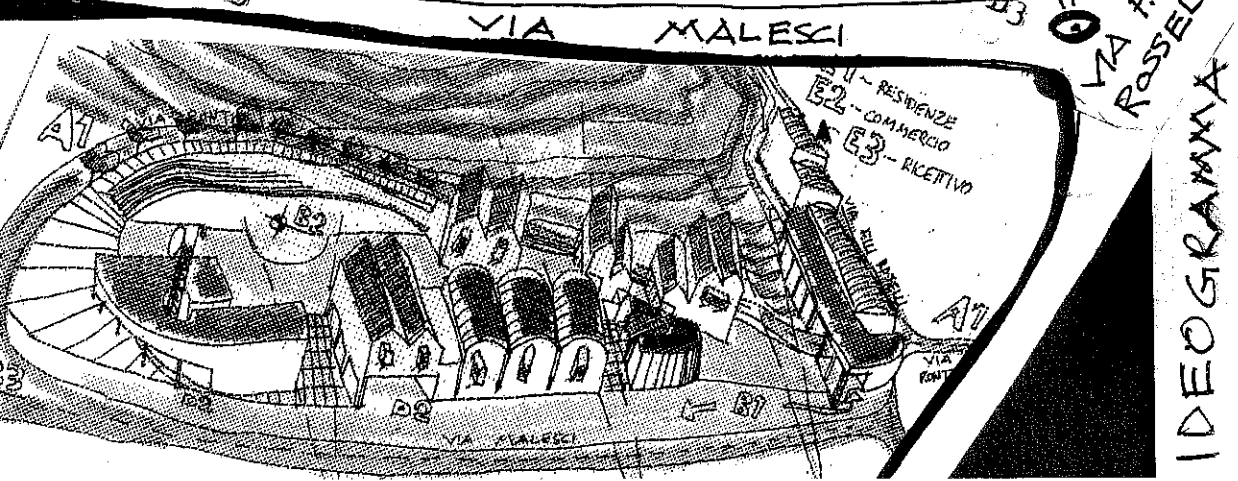
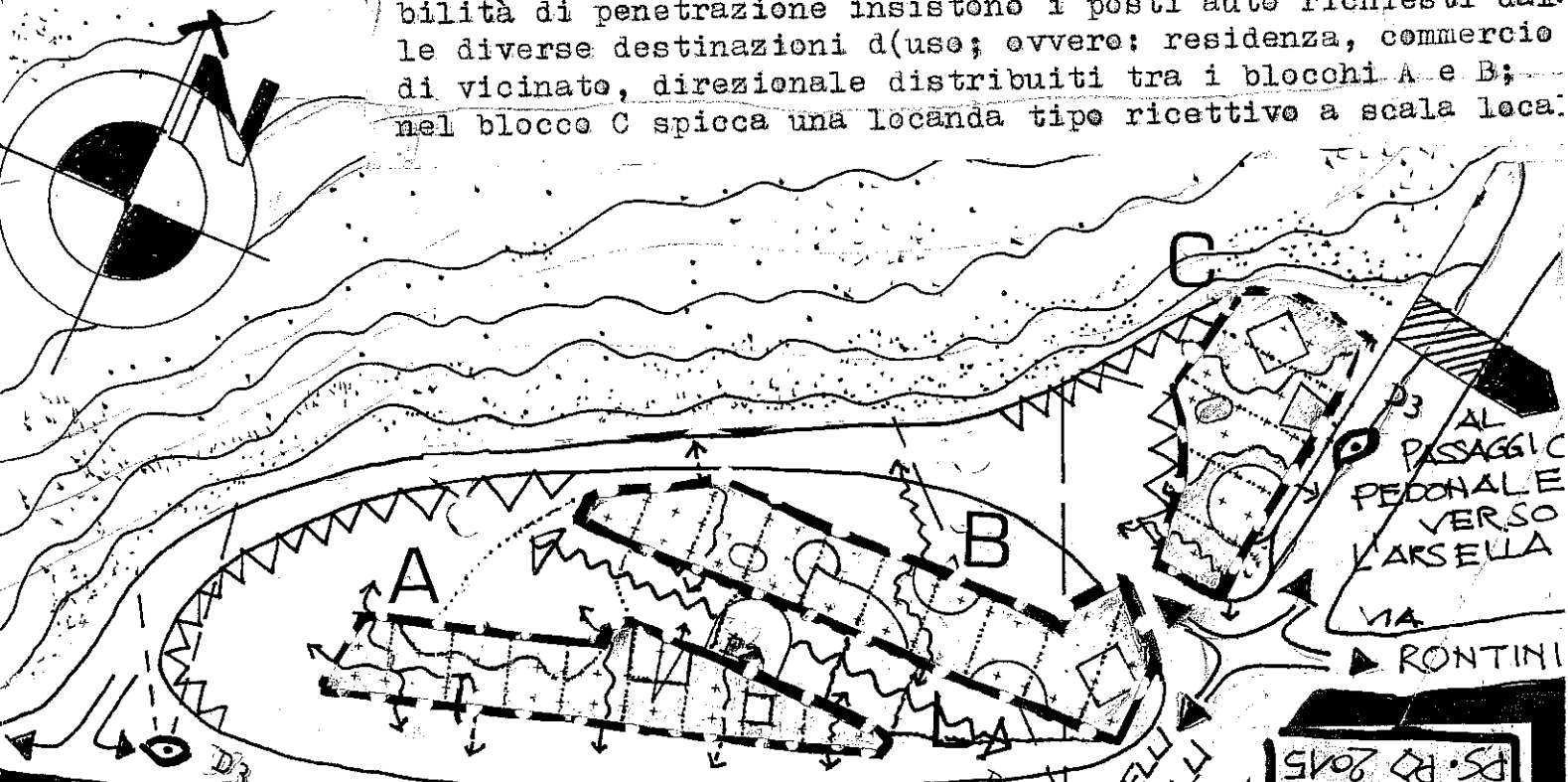
GOOGLE
MAPS

1:2.000



Il fronte di Montelleri che cala a ridosso delle vie Malesci e F.lli Rosselli deve rimanere visibile e direttamente fruibile da dette arterie; il rapporto città/campagna che insiste su detto limite sarà ottimizzato da un uso mirato e penetrante del verde di corredo stradale che interfaccia il proseguimento di via Rontini. I sistemi costruiti A-B-C, concepiti come aggregazioni lineari dai piani di gronda e tipologie di tetto sfalsate evitano l'effetto barriera, anche perchè sollevati da terra tramite pilotis. Il

potenziale vuoto che deriva nell'attacco a terra del costruito è parzialmente saturato da spazi commerciali disposti irregolarmente, interposti da chiassi o aperture permeabili, atti ad animare una sorta di piazza: questa pertanto si compone di porticati coperti ed uno spazio lineare gradonato tra gli edifici A e B. Il proseguimento di via Rontini dopo l'incrocio con via F.lli Rosselli diviene arteria di servizio dei lotti, prima aprendosi tra i blocchi B e C e poi disegnando il nuovo limite del Parco Urbano: su detta via possibilità di penetrazione insistono i posti auto richiesti dalle diverse destinazioni d'uso; ovvero: residenza, commercio di vicinato, direzionale distribuiti tra i blocchi A e B; nel blocco C spicca una locanda tipo ricettivo a scala locale.



IDEOGRAMMA

V Pa 3	
CAPOLUOGO	EX-MAZE

PS. PD 20/15
OIHCHIA

U.T.O.E. del fondo valle e delle pendici collinari

Vicchio Ponte a vicchio [] La Ginestra [] I Piani [] Pilarciano [] Lo Spinoso [] La Gracchia [] Mattagnano []

U.T.O.E. dei versanti montani

S.Maria a Vezzano [] Caselle [] Molezzano [] Gattaia [] Cistio []

SUB-SISTEMI DEL TERRITORIO URBANIZZATO:

Città antica e centri generatori []
Le parti della residenza in aggiunta [] Le parti in addizione
Preesistenze rurali []
Le aree specializzate per le attività economiche []

Nucleo rurale []

V Pa 3		VICCHIO PS-PO 2015
CAPOLUOGO AREA EX-MAZE		

LETTURA SCHEDA PROGETTO

Ogni Scheda Progetto si compone di: GEOREFERENZE, IDEOGRAMMA, DOSSIER.

Le proprietà interessate dalle GEOREFERENZE dovranno interpretare e dettagliare il progetto sulle indicazioni dell' IDEOGRAMMA, rispettando le prescrizioni del DOSSIER.

L'interpretazione della Scheda Progetto necessita di approvazione definitiva dell'U. T.

ESIGENZE DELL'ABITATO

di sistema: l'intervento costituisce uno dei comparti del sistema urbano est del capoluogo atto a configurare continuità tra la borgata fuori porta del Sodo, il pendio da cui si stacca il colle di Montelleri e l'alveo del fiume Arsella.

puntuali: consolidare il margine urbanizzato est del colle di Montelleri costituendo percorsi pubblici attrezzati tra verde e tessuto contiguo; tipologie architettoniche su pilotis, mirate ad evitare effetti barriera, propongono una centralità a più funzioni, con porzioni commerciali su piazza a gradoni.

Sup.Terr.mq.36.957ca(*) attual.: PIANO ATTUATIVO - INTERVENTO CONVENZIONATO []

Classi dei suoli P.A.: area centrale [] area intermedia [] area periurbana (**)

S.T.= intervento 11.120 + da cedere a uso pubblico: 25.837 (*) (**)

Hmax: ml. 10 insistente sul 5% della linea di gronda (**) con n. 3 piani f.t. (***)

(*) da verificare in sede di prog. esecutivo

(**) vedi Regole Perequative

(***) specifiche nel paragrafo successivo

ALTRE SPECIFICHE DI PROGETTO - destinazione d'uso prevista: RESIDENZIALE (oltre il 50% SUL) + TURISTICO RICETTIVA + COMMERCIALE AL DETTAGLIO e/o SERVIZI PUBBLICI

3 corpi di fabbrica (A-B-C) ridefiniscono i bordi stradali delle vie Malesci-F.lli Rosselli e con il proseguimento di via Rontini distribuiscono i parcheggi interrati (insistenti solo sotto A-B-C); il margine sovrastante di Montelleri è sagomato con forme organiche a parcheggi, verde di rispetto stradale, accessi al Parco.....

I corpi A e B (residenziali), rialzati di ml. 4.50 da terra su pilotis circolari (diam.max 25cm) presentano fronti variegati in più altezze evitando l'effetto blocco unitario pmogeneo; fronteggiandosi costituiscono una piazza pedonale gradonata che sale al Parco. I relativi piani terra pilastrati sono saturati (non oltre il 35%) da spazi commerciali al dettaglio o di servizio; chiostrine, su cui possono insistere scale, gettano a terra la luce solare.

Il corpo C risale via F.lli Rosselli con porticato a corpi che culminano all'apice della strada: da questa un percorso pedonale discende verso l'alveo del fiume Arsella (via Cecchini). Sul corpo C insiste un turistico-ricettivo a misura di locanda (max 25 posti letto) ed eventuale residenza per il gestore; spazi al p.t. commerciali integrano quelli sotto i pilotis, oltre l'attività della locanda che, parzialmente, può distribuirsi sui corpi A - B.

A-B-C dovranno presentarsi con fronti materici naturali a vista (legno, mattoni, pietra...) animati da terrazze, nicchie, bovindo, scale; attacchi a terra e pavimenti lapidei dovranno esaltare le passeggiate verso v.le F.lli Rosselli ed il verde di Montelleri: su quest'ultimo grava l'area da cedere all'Amministrazione su cui prevedere aree di percorrenza e stazionamento caratterizzate da elementi di ingegneria ed arredo naturalistici. Distribuzione altimetrica SUL totale:

A) 40% su 2 pft; B) 30% su 2 pft e 5% su 1 pft; C) 15% su 2 pft e 5% su 1 pft e 5% su 3 pft.