

AA.1 - Via Berlinguer (UTOE 3)



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 nella zona di S. Angelo a Lecore lungo via Berlinguer di fronte ad impianti sportivi, ad una struttura associativa ed alle pertinenze retrostanti gli edifici che prospettano sulla via Pistoiese. L'area nel previgente RU era interessata da un'previsione insediativa residenziale, previsione che si intende nel PO confermare ridimensionandola e soprattutto caratterizzandola come area di atterraggio per il trasferimento di volumi da aree da assoggettare a riqualificazione urbana.

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è definire un qualificato fronte urbano verso il territorio rurale, ridimensionando il carico insediativo di una previsione del previgente RU, a favore di un potenziamento delle dotazioni pubbliche della zona (verde e parcheggi pubblici) e della realizzazione di un'area di atterraggio funzionale alla rilocalizzazione di volumi ed alla riqualificazione urbana. L'intervento mira, insieme ad altre limitrofe previsioni del PO, a realizzare un polo di attrezzature e di spazi pubblici capaci di rafforzare ed armonizzare il rapporto fra l'edificato lineare di impianto storico di via Pistoiese e le espansioni residenziali di recente formazione della frazione.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
3371	300 nuova edific. 700 riuso*	7,50	35%	1260	0

* il dimensionamento complessivo dell'intervento è di mq 1000 di SE di cui il 70% per l'atterraggio di volumi (riuso) ed il 30% come capacità edificatoria propria dell'area (nuova edificazione) come indicato all' art.102 comma 4 delle NTA.

Destinazioni d'uso ammesse

Residenza, artigianato di servizio alla residenza, direzionale, commerciale al dettaglio limitato agli esercizi di vicinato, somministrazione alimenti e bevande, 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;

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea e che contribuiscano alla realizzazione di un'edilizia qualificata sul margine urbano;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con la messa a dimora di essenze arboree autoctone anche lungo i confini con il territorio rurale;
- attrezzare le aree a verde pubblico con adeguate dotazioni di piante ed arbusti.

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato di iniziativa privata.

Prescrizioni VINCA

- Misure di mitigazione: Creazione di una fascia verde con funzione tampone lungo il margine prospiciente il sito.
- 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