

AA.2 - via Castellaccio (UTOE 3)



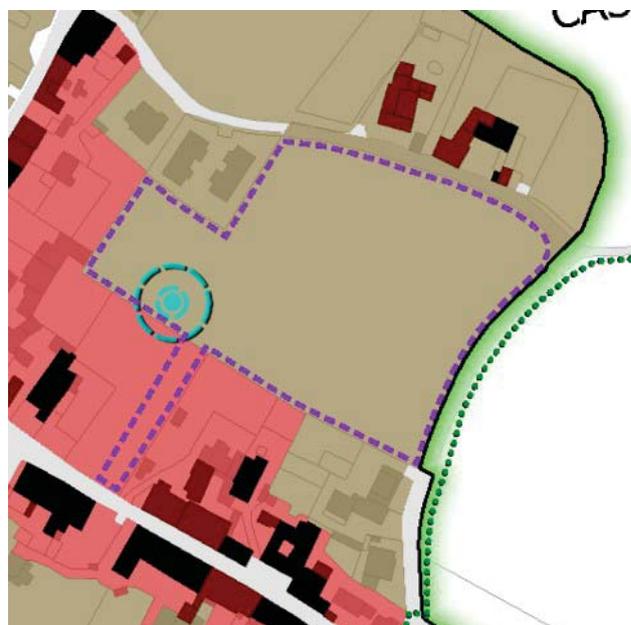
inquadramento ortofoto 2019



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 a San Piero a Ponti fra il nucleo originario della frazione e alcune frange urbane poste lungo via del Castellaccio. L'area ha una posizione ed una configurazione che si presta ad un intervento di riordino e completamento della struttura urbana con la realizzazione di forti dotazioni di parcheggi e di verde per gli insediamenti esistenti e con la previsione di una significativa area di atterraggio funzionale per la rilocalizzazione di volumi e per la riqualificazione urbana di questa e di altre realtà del territorio urbanizzato.

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo principale dell'intervento è la localizzazione di un'area di atterraggio di volumi provenienti da aree che richiedono una riqualificazione e rigenerazione urbana da realizzare con la rilocalizzazione dei volumi che non possono essere ricostruiti in loco. A questa specifica previsione deve essere associata un significativa dotazione di spazi e servizi pubblici, in primo luogo parcheggi ed aree a verde, finalizzati a colmare le carenze della zona e del nucleo storico, oltre che a soddisfare le esigenze del nuovo insediamento. Particolarmente importante da questo punto di vista è la realizzazione di una connessione viaria attrezzata con la via San Paolo che attraversa tutta l'area.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
15576	1500 nuova edif. 3500 riuso*	13,50	40%	5195	357

** il dimensionamento complessivo dell'intervento è di mq 5000 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 della viabilità di progetto e adeguamento di via del Castellaccio;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico;
- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici, prevedendo un'adeguata piantumazione dei margini;

- previsione di idonei percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area e loro connessione con il nucleo storico e con la rete dei tracciati della mobilità lenta;

Si precisa che per la localizzazione sia della viabilità che dei parcheggi e del verde pubblici (per questi ultimi fermo restando la superficie complessiva) sono ammessi in fase di piano attuativo limitate e modifiche se funzionali ad un migliore assetto dell'insediamento.

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 sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con la messa dimora di essenze arboree autoctone;

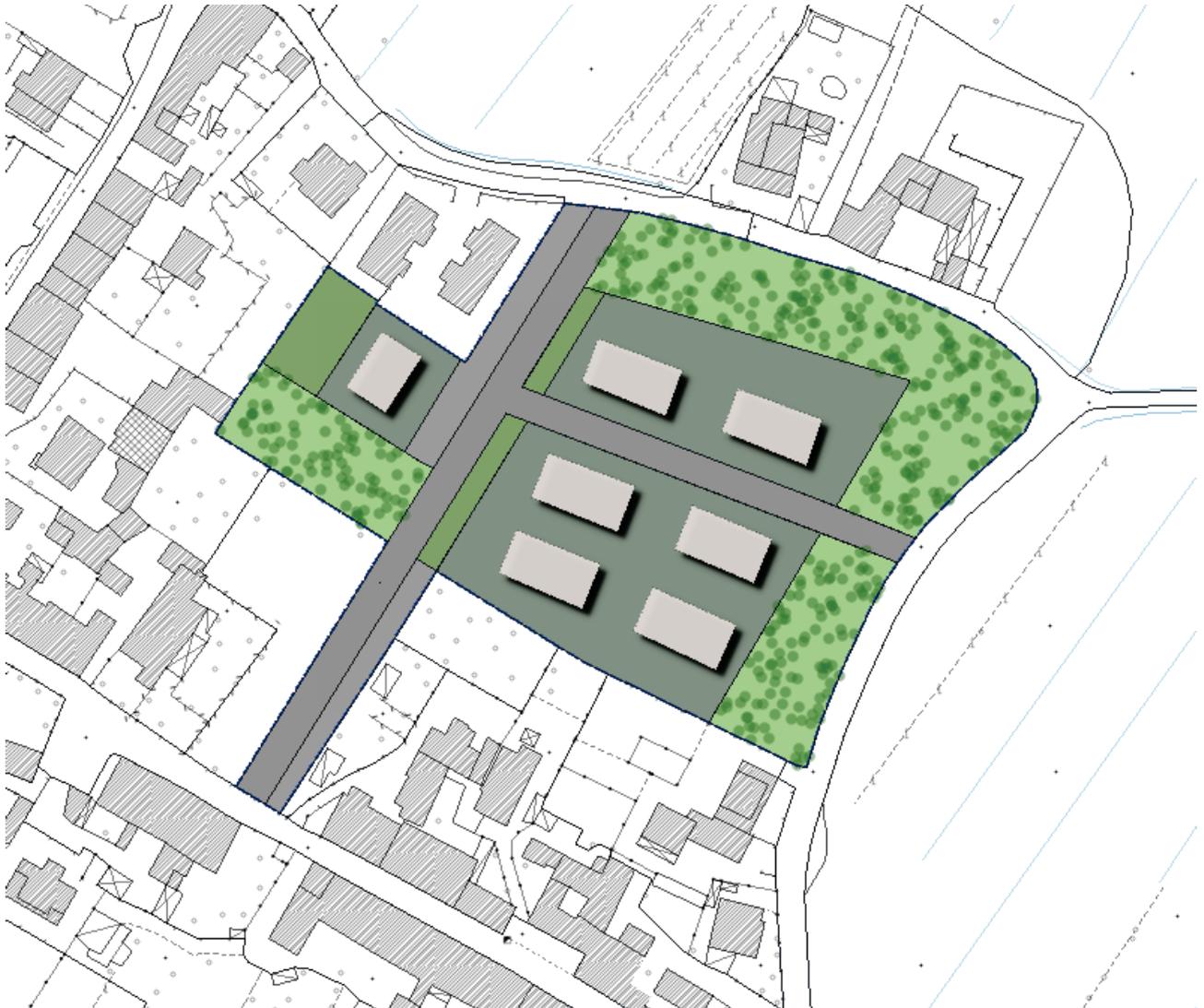
- qualificata sistema zone delle aree a verde pubblico con particolare attenzione agli spazi di connessione con il nucleo storico.

E' possibile procedere alla suddivisione dell'area in n. 2 UMI (unità minime di intervento) secondo una specifica proposta da presentare all'Amministrazione Comunale in fase di piano attuativo, che comprenda un progetto unitario di tutte le opere di urbanizzazione. Ogni UMI dovrà essere funzionalmente autonoma anche in caso di attuazione in tempi diversi e le quantità edificabili dovranno essere ripartite equamente in coerenza con le opere di urbanizzazione da realizzare.

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