

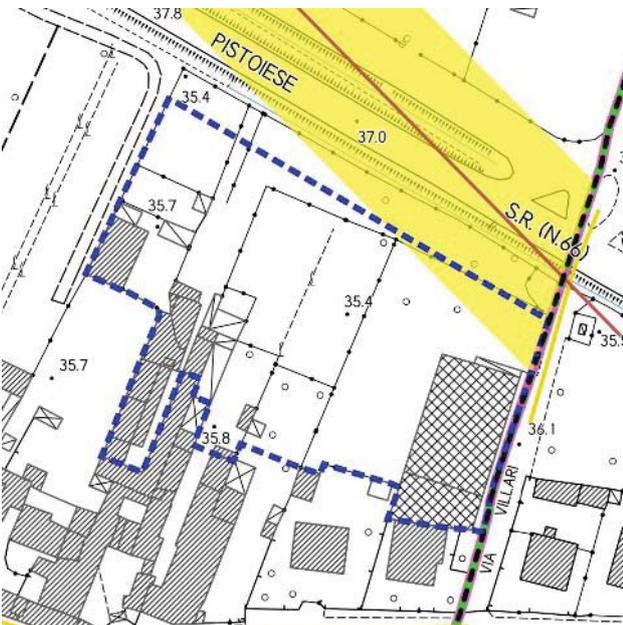
AR.2 - Via Villari, loc S. Donnino (UTOE 3)



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 riqualificazione urbana è posta a S.Donnino, sul retro degli edifici che prospettano sulla vecchia via Pistoiese, le cui pertinenze si allungano fino al tracciato della nuova via Pistoiese che sarà interessato anche dalla realizzazione della linea tramviaria 4.2. L'area in oggetto, come l'adiacente zona ATR 4 che si estende fino a via dei Manderi, era interessata nel previgente RU, da una importante previsione edificatoria che saturava tutta l'area fra le vecchia e la nuova via Pistoiese. In considerazione delle caratteristiche dell'area, della sua già elevata densità e della vicinanza ad importanti infrastrutture esistenti e di progetto, il Piano Operativo ritiene più opportuno puntare ad un intervento riqualificazione e di riordino dell'esistente connesso alla realizzazione di una strada di servizio al retro degli edifici che prospettano sulla via vecchia Pistoiese, in continuità con quanto previsto nell'adiacente ATR4. Si fa presente che l'area in oggetto è integralmente inclusa nel vincolo paesaggistico dell'Autostrada del Sole di cui al D.M. 23/06/1967 - G.U. n.182 del 1967.

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è innescare un processo di riordino e di riqualificazione del retro degli edifici di via vecchia Pistoiese, attraverso: la realizzazione di una strada di servizio parallela alla variante della via Pistoiese; la previsione di una consistente quota di parcheggi pubblici; la riorganizzazione dei volumi esistenti destinandoli a funzioni coerenti con il contesto; ad adeguare e sistemare le aree pertinenziali private anche con piccoli volumi accessori e aree di sosta veicolare, a sistemare le aree a verde pubblico lungo la nuova viabilità con la messa a dimora di alberature con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
7.329	Riuso* con premialità massima di mq 500 di SE	10,50	0,50	1047	1004
	Annessi pertinenziali alla residenza fino a mq 600** di SE	4.00			

* il riuso ai fini del dimensionamento è stimato in mq 850 di SE

** i mq 600 di SE non sono stimati nel dimensionamento del PO in quanto destinati esclusivamente a funzioni accessorie della residenze esistenti su via Vecchia Pistoiese.

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, inclusi volumi accessori alla residenza; artigianato di servizio alla residenza; direzionale e di servizio, 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 pubblica lungo l'asse della nuova via Pistoiese;

- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico;

- localizzazione e cessione delle aree dei parcheggi pubblici;

- localizzazione dei percorsi ciclopedonali di connessione con la fermata tramviaria e con via vecchia Pistoiese nel centro storico di S.Donnino, anche attraverso il tessuto edilizio esistente;

- rispetto delle pertinenti disposizioni contenute nella scheda dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR, relativa al vincolo lungo l'Autostrada del Sole di cui al D.M. 23/06/1967 - G.U. n.182 del 1967.

Indirizzi progettuali

- è ammessa la demolizione e ricostruzione del fabbricato produttivo esistente su via Villari, con premialità del 35% rispetto a SE esistente fino ad un incremento massimo di mq 500 di SE; l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per la qualità architettonica e costruttiva dei nuovi volumi e per il loro corretto inserimento nel contesto insediativo;

- è consentito il riordino, con interventi di demolizione e ricostruzione, dei volumi pertinenziali esistenti fra i due parcheggi di progetto ed è altresì ammessa la realizzazione di ulteriori volumi accessori alle residenze, a servizio delle abitazioni e dei servizi che si attestano lungo la via vecchia Pistoiese e sulle aree retrostanti, con un intervento coordinato fino ad una SE complessiva non superiore a mq 600;

- l'intervento di riordino e di incremento dei volumi accessori dovrà essere definito in sede di piano attuativo: le localizzazioni e le rappresentazioni planivolumetriche degli annessi contenute nell'esemplificazione progettuale sono meramente indicative; l'intervento su questa zona deve comunque prevedere la conservazione di prevalenti aree a verde private e la loro coerente sistemazione anche con adeguate piantumazioni;

- deve essere prevista un'accurata sistemazione a verde dei parcheggi e delle pertinenze private soprattutto sui fronti stradali e nelle aree a contatto con gli insediamenti esistenti.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica, oppure mista pubblico-privato.

Esemplificazione progettuale di dettaglio

