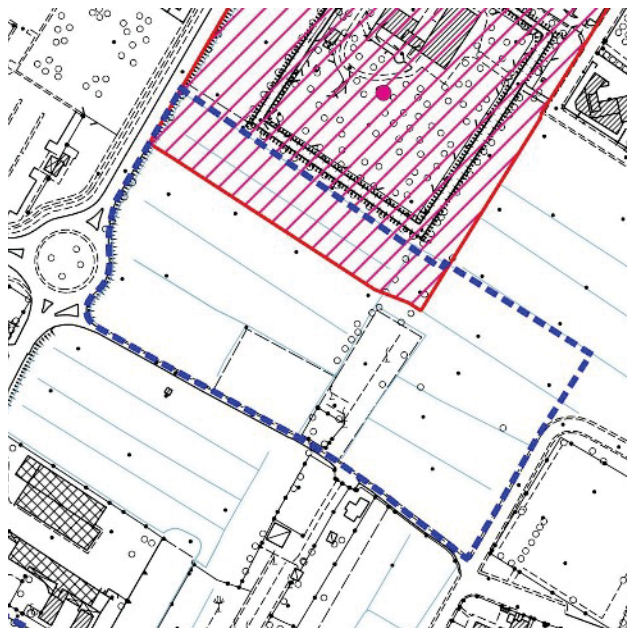


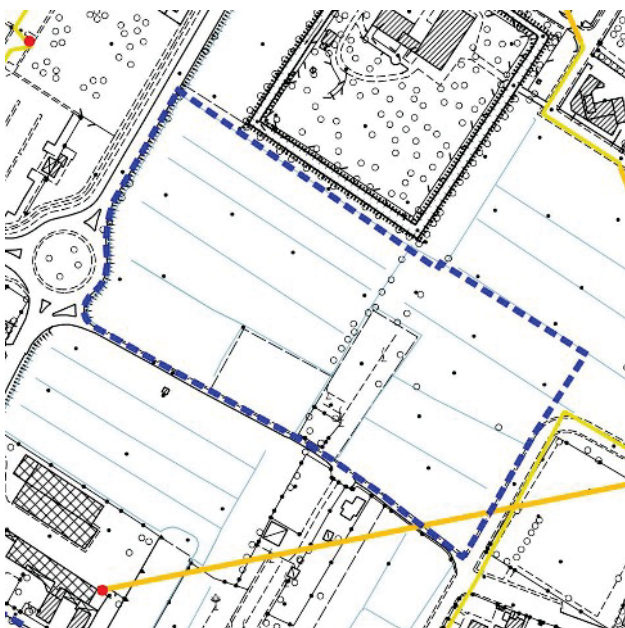
ATR.2 - Via Barberinese - via di Gramignano (UTOE 2)



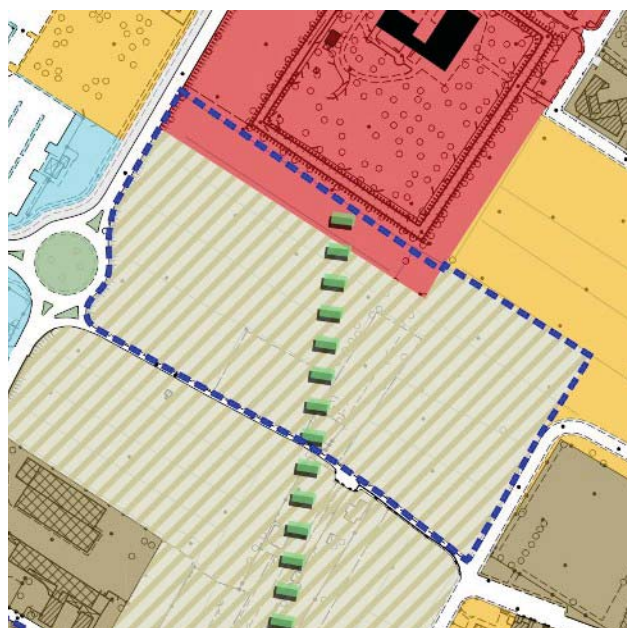
inquadramento ortofoto 2019



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 fra il complesso di Villa il Palagio ed i tessuti urbani che si attestano a sud fra la via Barberinese e il quartiere di San Martino: la previsione completa una proposta insediativa del previgente RU (articolata in due comparti di cui uno già avviato), compattando gli interventi edificatori nella zona ad est della Villa e liberando in tal modo le aree a verde che circondano la villa a sud fra via Barberinese e via di Gramignano.

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è dare un diverso assetto alla previsione del previgente RU, sulla base delle seguenti finalità: collegarla più strettamente all'intervento in corso sul comparto adiacente al lato nord, superare la previsione di insediare nell'area una media struttura di vendita, puntare ad un'edificazione a carattere più urbano, realizzare una vasta area a verde pubblico a sud liberando da previsioni insediative le aree a contatto con il complesso della Villa, favorire la ristrutturazione di via di Gramignano per dotarla di un percorso ciclopedonale di collegamento di via Barberinese con il nucleo di San Martino.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
45.196	9000 residenziale*	10,50/ 13,50	40%	20469	2733
	500 commerciale*				

** il dimensionamento complessivo del piano non può superare mq 10000 di SE ; non possono inoltre essere superati i limiti di mq 8500 di SE e di mq 1500 di SE rispettivamente per la destinazione residenziale e per la destinazione commerciale.*

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Nella nota della tabella dei parametri urbanistici sono indicati i limiti di SE per la funzione residenziale e per quella commerciale.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- realizzazione dell'ampliamento di via di Gramignano e delle rotatorie previste dal PO all'intersezione fra via Gramignano e via Fratesi e fra via Fratesi e via Manetti ;

- localizzazione e cessione dell' area a verde pubblico posta fra via di Gramignano, via Barberinese e il Parco di Villa il Palagio;

- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici su via di Gramignano e sulla viabilità del Piano;

- l'altezza di mt 13,50 è ammessa su una quota non superiore al 60% della superficie coperta di progetto; sulla quota restante non si può superare l' altezza di mt 10,50;

- rispetto delle disposizioni relative al vincolo di villa il Palagio (Parte II del D.Lgs.42/2004) che ricade sulla fascia nord dell' area a confine con il Parco della stessa Villa;

- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127.

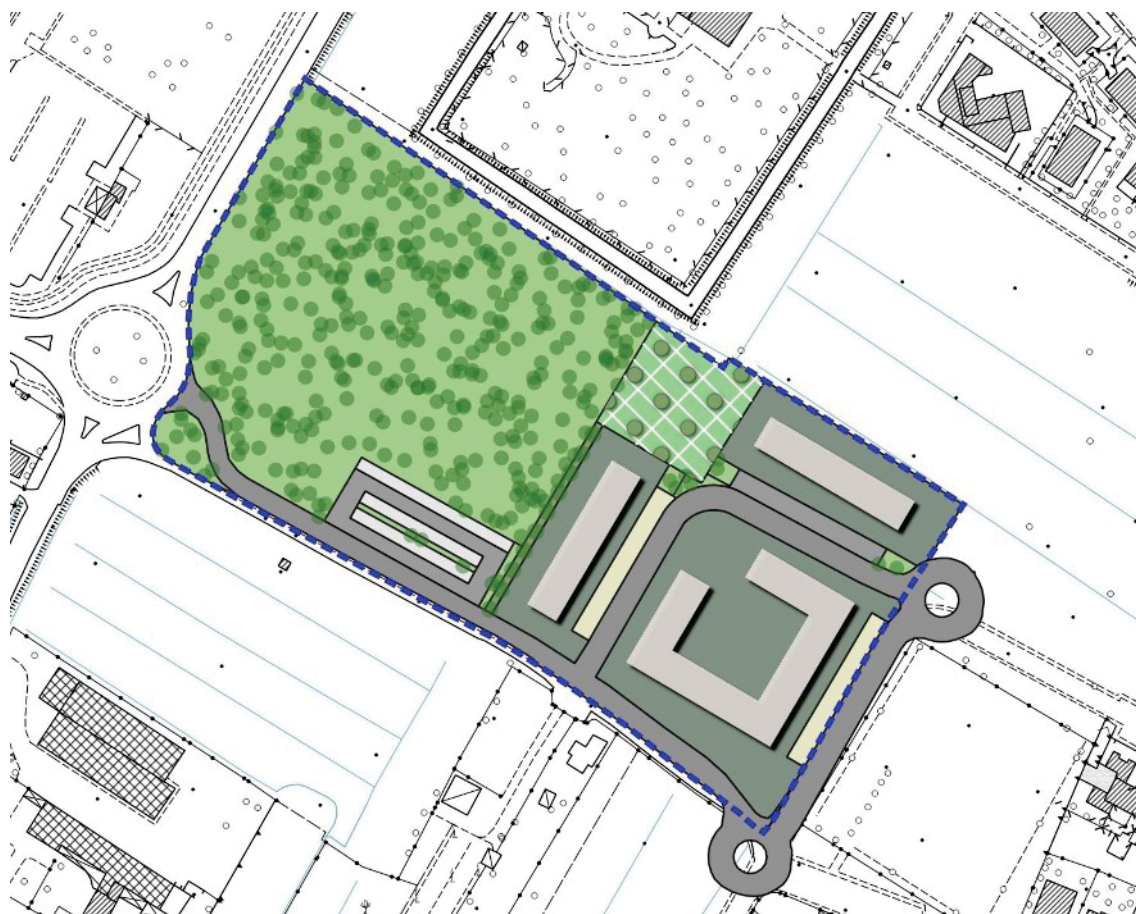
Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni fortemente innovative e che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- l'intervento edilizio deve inoltre collocarsi correttamente nel contesto caratterizzato dalla presenza di Villa il Palagio e del Parco che la circonda; a tal fine si ritiene opportuno che nell'isolato a ovest siano collocati edifici di altezza non superiore a mt. 10,50;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali (con opere di arredo urbano) che nelle aree retrostanti (con messa a dimora di piante e arbusti);
- effettuare un'accurata progettazione e sistemazione dell'area alberata posta come una piazza aperta in corrispondenza delle testate dei due edifici esterni dell'insediamento;
- prevedere un'accurata sistemazione e una diffusa piantumazione delle aree a parcheggio.

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