

ATR.4 - Via Manderi - S. Donnino (UTOE 3)



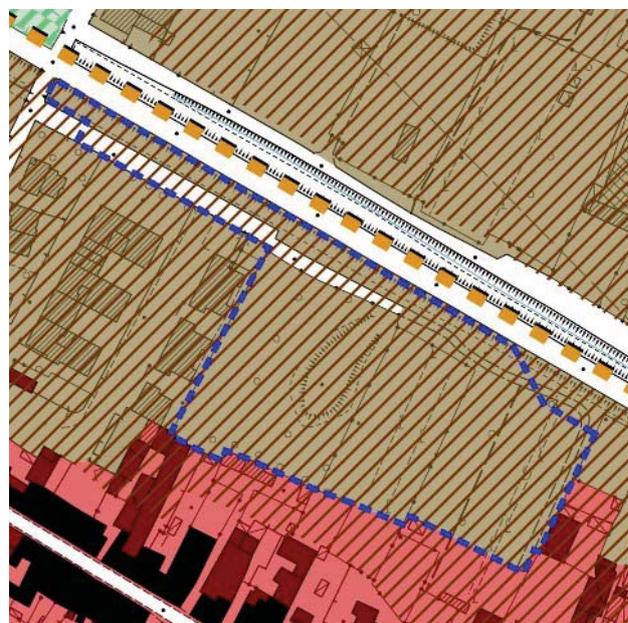
inquadramento ortofoto 2019



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 trasformazione ha accesso da via Manderi ed interessa le aree retrostanti l'edificato storico della via Pistoiese vecchia che si allungano fino al tracciato della nuova via Pistoiese: è questa un'area , come l'area adiacente ad est (classificata dal PO come AR,2) che richiede un significativo intervento di riassetto e di riqualificazione urbanistica finalizzato a realizzare una viabilità di servizio sulla quale attestare parcheggi pubblici e privati, aree a verde più qualificate sia di uso collettivo che a carattere pertinenziale. Il tutto per creare un nuovo sistema di accessi e di servizi per tutta la spina di edifici che prospettano sulla via vecchia Pistoiese. L'intervento sull'ATR.4 è strettamente connesso con l'intervento previsto nella zona AR.2. Si fa presente che l'area in oggetto è quasi 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 creare le condizioni per innescare e supportare un processo di riqualificazione del tessuto edilizio degradato e disordinato che caratterizza le aree retrostanti i fronti edilizi di via Pistoiese vecchia con la finalità di realizzare un nuovo e qualificato fronte verso la Nuova via Pistoiese che in questo tratto sarà affiancata dalla linea tramviaria 4.2 con la fermata di San Donnino. L'intervento prevede di riqualificare e prolungare l'accesso viario da via Manderi, di realizzare un'area a verde pubblico e parcheggi per dare nuovi accessi dal retro all'edificato della via Pistoiese vecchia: a tali interventi per consentirne la realizzazione è associato un intervento edilizio residenziale che prospetta sulla Nuova via Pistoiese. Il nuovo asse stradale prosegue nell'area di riqualificazione urbana AR2 fino a via Villari che segna il confine con il Comune di Firenze.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
13015	2200	16,00	40%	4905	2304

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale, artigianale compatibile con la residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, turistico-ricettivo, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

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

- realizzazione della viabilità pubblica che si stacca da via Manderi parallela a via Pistoiese;
- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico;
- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127;
- rispetto delle 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

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni innovative e coordinate per l'intero insediamento e che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;
- prevedere una qualificata sistemazione dell'area a verde pubblico lungo l'asse di via Pistoiese con messa a dimora di essenze arbustive e/o arboree ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici;
- realizzare un qualificato fronte edilizio sulla nuova via Pistoiese e sul lato est dell'insediamento che prospetta sul parcheggio di progetto;
- prevedere un'accurata sistemazione e una diffusa piantumazione delle aree pertinenziali.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata o misto pubblica - 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