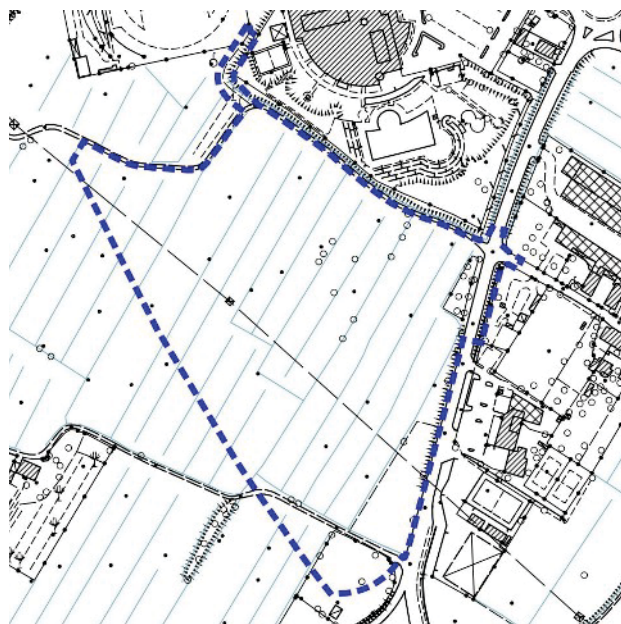


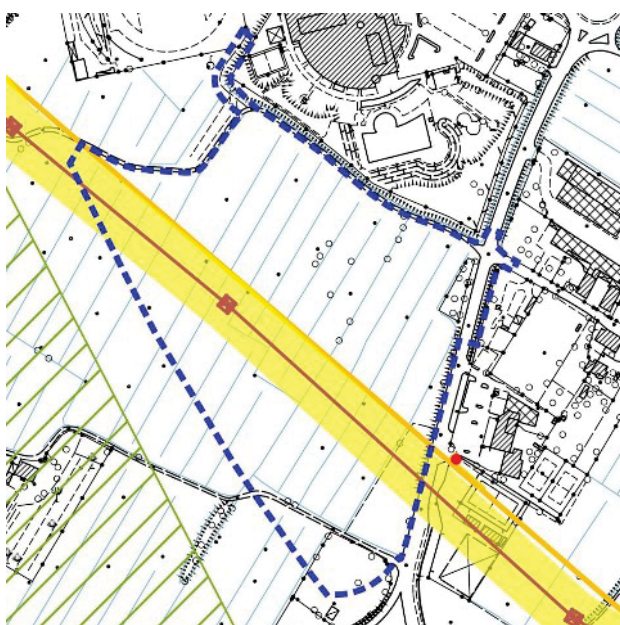
ATT.1 - Via Barberinese (UTOE 2)



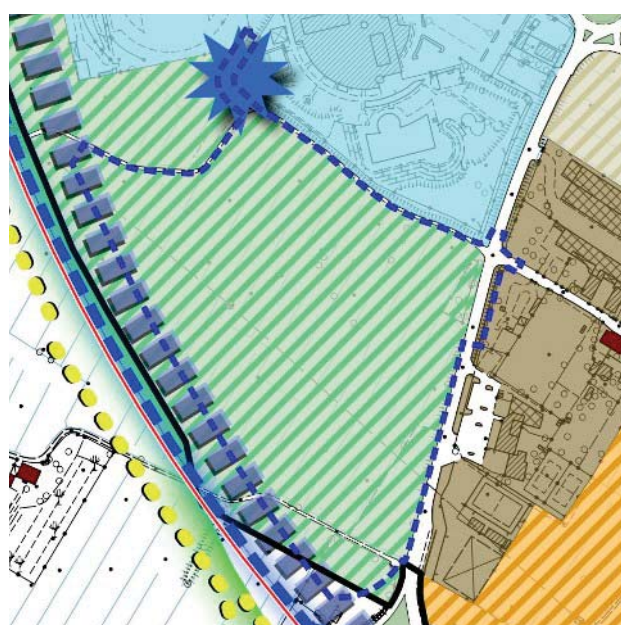
inquadramento ortofoto 2019



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 la nuova Circonvallazione Ovest e la via Barberinese, a completamento dell'area per impianti ed attrezzature sportive dove si trova lo stadio di atletica Zatopek e l'impianto delle piscine e wellness Hidron. Nel vigente PS su tale area è espressamente previsto il potenziamento del polo di servizi per lo sport esistente che, secondo le indicazioni del Doc. 2A -Utoe 2 -Territorio urbanizzato, deve entrare in stretta connessione con il sistema del verde lungo la circonvallazione ovest. Nel previgente RU era previsto un insediamento di importanti strutture sportive e di servizio che occupava quasi tutta l'area fatta eccezione per una zona destinata a cassa di espansione.

Si segnala la presenza di un elettrodotto che attraversa l'area evidenziato anche con le relative DPA.

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è, in coerenza con le indicazioni del PS, prevedere il potenziamento degli impianti e delle attrezzature sportive a cui associare funzioni di supporto a destinazione turistica ricettiva, commerciale e di servizio. Tali previsioni sono concentrate sull'area di angolo fra via Barberinese e via Volta Prata al fine di liberare la maggior parte dell'area per impianti sportivi all'aperto e verde di connessione urbana o di protezione della circonvallazione. L'intervento è affidato all'iniziativa privata e per tale ragioni le strutture a carattere sportivo sono classificate come direzionale e di servizio e/o come attrezzature sportive private all'aperto.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
67.192		13,50	40%	0	4822
	1500* commerciale				
	2500* turistico ricettivo				

* il dimensionamento complessivo di 4000 mq SE è ripartito fra le destinazioni indicate nella tabella ai fini del dimensionamento del PO; per commerciale e per turistico ricettivo la SE indicata nella tabella costituisce un limite non superabile..

Destinazioni d'uso ammesse

Attrezzature sportive private all'aperto, turistico-ricettivo per una SE non superiore a mq 1500, commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande per una superficie complessiva di mq 500 di SE, direzionale e di servizio con specifico riferimento ai "servizi per il benessere fisico" della sub categoria e.2.

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

- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico adiacenti l'area dello stadio,
- localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici su via Volta Prata, con adeguate dotazione arboree,
- concentrazione degli edifici destinati a funzioni turistico ricettive e commerciali nell'area d'angolo fra via Barberinese e via Volta Prata; gli edifici per attività sportive solo se di limitate dimensioni possono essere realizzati nelle aree destinate a verde privato per impianti sportivi all'aperto,
- accurata sistemazione a verde con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici nelle aree lungo il tracciato della circonvallazione e realizzazione in tale ambito di un percorso ciclopedonale .

Indirizzi progettuali

- gli interventi edilizi devono caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni fortemente innovative e che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea,
- realizzare un qualificato fronte edilizio su via di Gramignano e sul lato est dell'insediamento che prospetta verso il tessuto urbano esistente,
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali e di uso collettivo sia negli spazi interni fra gli edifici che sui fronti stradali, ove necessario anche opere di arredo urbano e la messa a dimora di piante e arbusti): si ritiene opportuno nell'ambito di questa sistemazione realizzare una piazza sull'angolo fra via Barberinese e via Volta Prata.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata, da redigere in conformità agli indirizzi del "progetto guida" di cui all'art. 113 comma 7 delle NTA.

Prescrizioni VINCA

- **Misure di mitigazione:** Creazione lungo il margine occidentale, prospiciente il sito, di una fascia verde con funzione di tampone.
- **Necessità di VINCA a livello di maggior dettaglio/progettazione:** SI

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