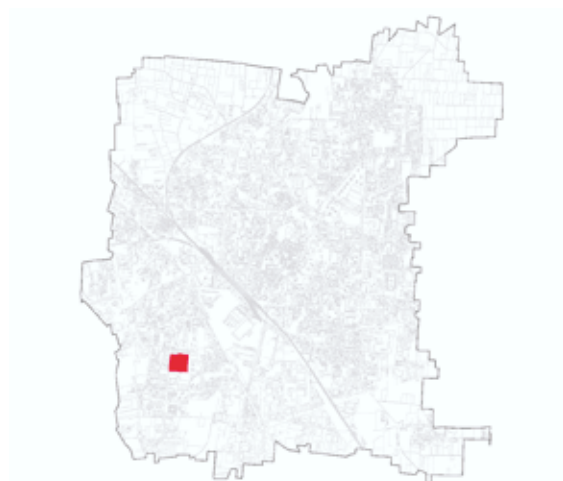


ATUab 6 | Ex Pozzi Ginori



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Ingegnere Pietro Balasso a nord, via Fratelli Cervi ad est, via Padre Luigi Sampietro ad ovest ed a sud da edifici residenziali.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 26.900 mq. Il comparto è costituito da edifici industriali attualmente dismessi, è all'interno del tessuto residenziale che appare sfrangiato e caratterizzato da un significativo mix funzionale. Numerose sono le aree verdi poste nelle vicinanze (due campi da calcetto, giardini pertinenziali..), anche se risultano frammentate all'interno del tessuto urbano.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUab 6 | Ex Pozzi Ginori

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUab 6	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	26.900 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET - mq/mq) *	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	50% della St
Superfici drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della Slp base; NR = min 20% della Slp base; L= 40% della Slp base. Il 50% delle funzioni Libere dovrà comunque tendere ad essere destinato a funzioni Non Residenziali Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

* Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle potenzialità edificatorie maturate per compensazione e trasferite non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzato dagli attuatori la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di edilizia ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata concentrando sul 10% della superficie di cessione pubblica prevista in questo ambito.

OBIETTIVI

- partecipare alla riqualificazione e riconnessione del tessuto urbano, che appare sfrangiato e disomogeneo, attraverso la rifunzionalizzazione del comparto dismesso ed un corretto mix funzionale
- realizzazione di una nuova centralità di quartiere
- riqualificazione paesaggistica, attraverso il potenziamento ed incremento delle aree verdi
- partecipazione alla realizzazione di un sistema di corridoi verdi, con la funzione di connessione tra le aree verdi urbane verso sud in continuità con gli spazi aperti esistenti
- frammentazione dell'isolato attraverso la realizzazione di una viabilità locale di attraversamento in senso est-ovest
- partecipare alla messa in sicurezza ed al potenziamento delle reti di mobilità lenta
- concentrazione verso nord delle superfici edificabili e conseguente concentrazione delle superfici di cessione verso sud dell'area in continuità con gli spazi pubblici a verde esistenti
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP_11 Fattibilità geologica

Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP_04 Individuazione dei vincoli

Non sono presenti principali vincoli

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.

