

AMBITO 12.2 F.S. SAN PAOLO



DESCRIZIONE DELL'AMBITO

L'area di intervento è un'ex zona ferroviaria storicamente utilizzata come scalo merci, oggi dismessa e in attesa di una nuova destinazione d'uso. Situata in un punto strategico del territorio, questa porzione urbana rappresenta un'opportunità unica per ripensare gli spazi, rispondendo alle esigenze della comunità e favorendo uno sviluppo sostenibile.

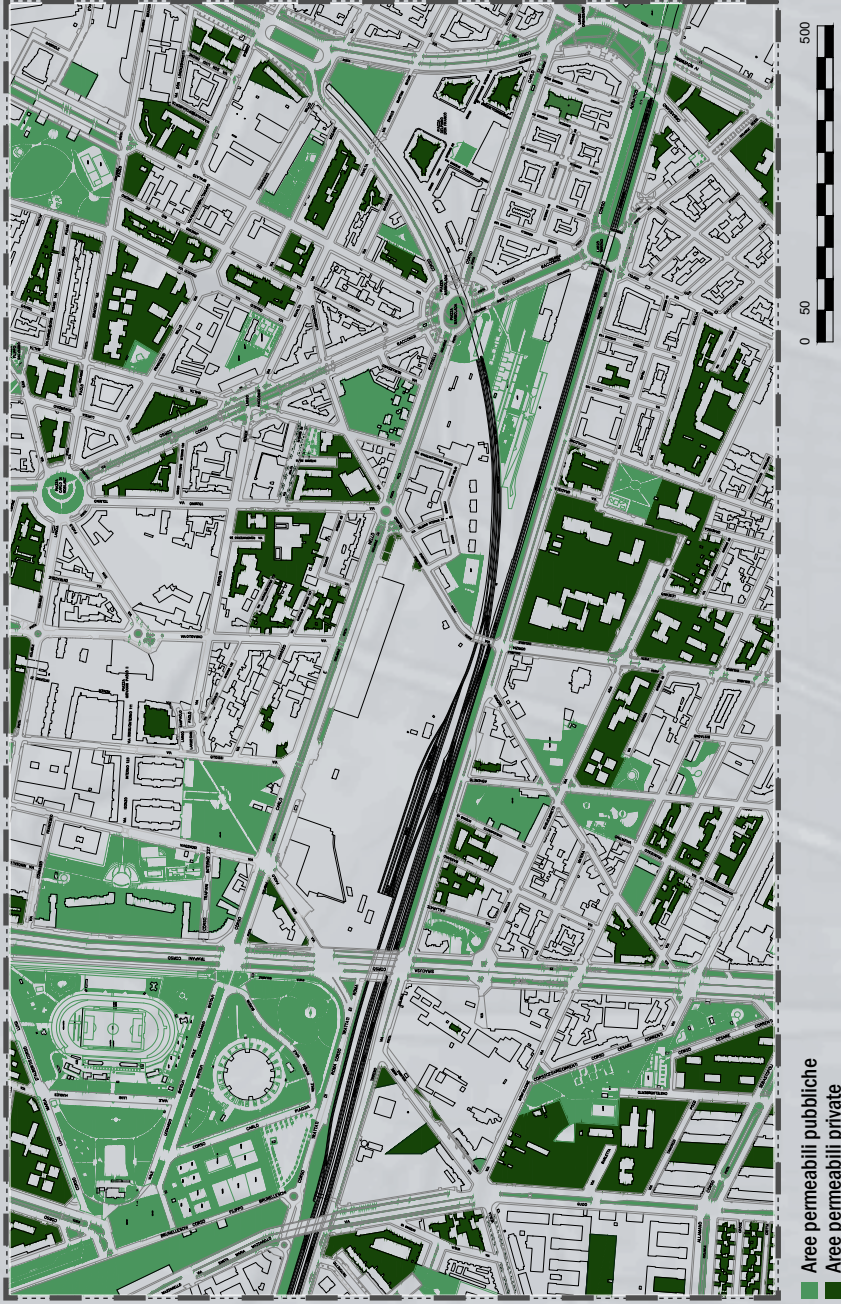
CARATTERISTICHE DELL'AREA

- Superficie: 153.204 mq
- Posizione: collegata
- Tipologia: ZUT (zona urbana di trasformazione)
- Indice territoriale massimo: 0,5 mq SLP / mq ST

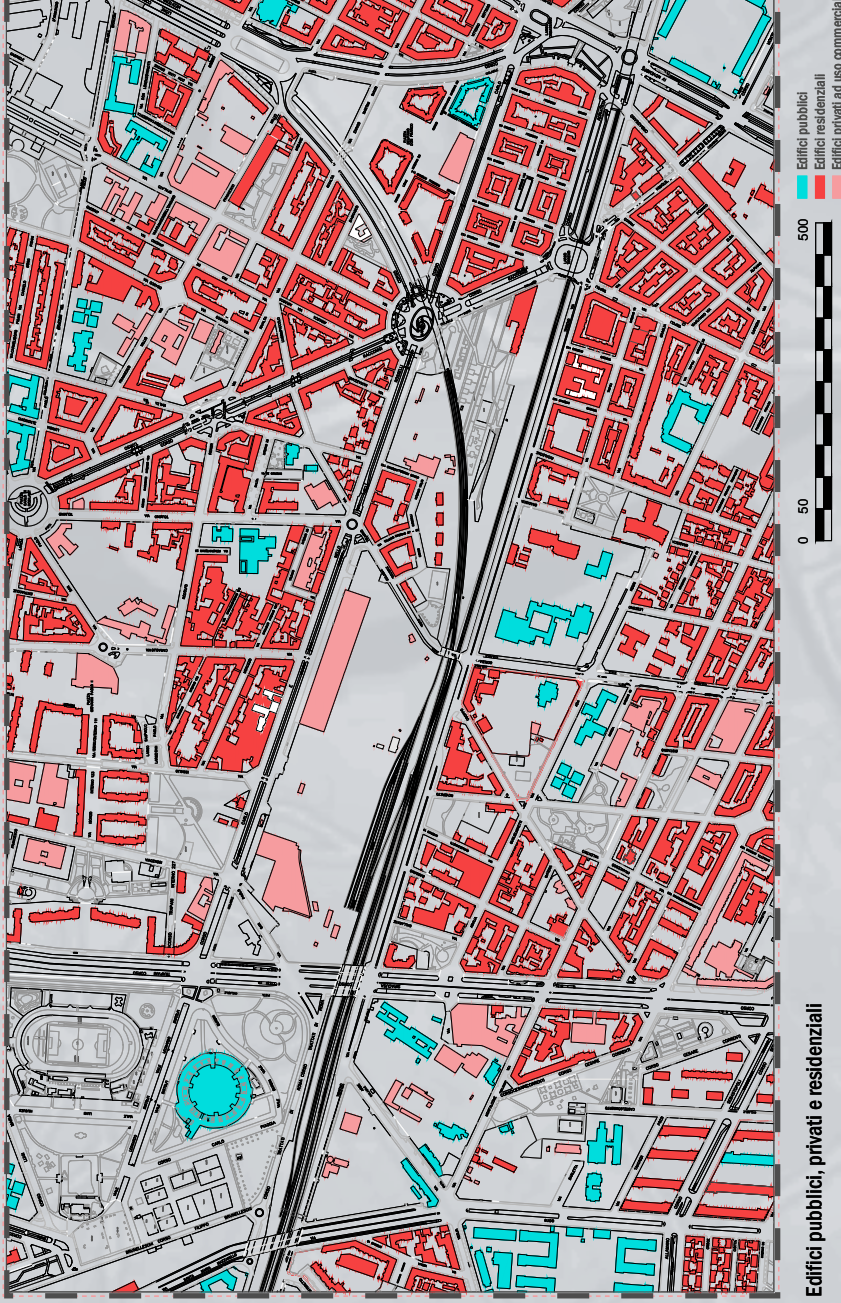
VISIONE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

- Il progetto punta a rigenerare l'ex scalo merci attraverso interventi che valorizzano la storia del luogo e ne trasformano la funzione in chiave moderna e inclusiva. Le linee guida principali includono:
 - Creazione di un parco urbano, spazi verdi fruibili per tutti, con aree relax, percorsi pedonali e ciclabili, e zone dedicate ad attività culturali e ricreative.
 - Sviluppo di aree residenziali e commerciali sostenibili, edifici a basso impatto ambientale e quartieri moderni che favoriscano la qualità della vita.
 - Integrazione della mobilità sostenibile, implementazione di infrastrutture per biciclette, mezzi pubblici e soluzioni per la mobilità elettrica.
- La riqualificazione dell'ex scalo merci non solo restituirà alla città un'area abbandonata, ma contribuirà a creare un nuovo punto di riferimento per i cittadini, promuovendo la socialità, il rispetto per l'ambiente e lo sviluppo economico locale. Attraverso questo progetto, il passato industriale si trasforma in una risorsa per il futuro, dando vita a uno spazio capace di rispondere alle esigenze del presente e di ispirare le generazioni future.

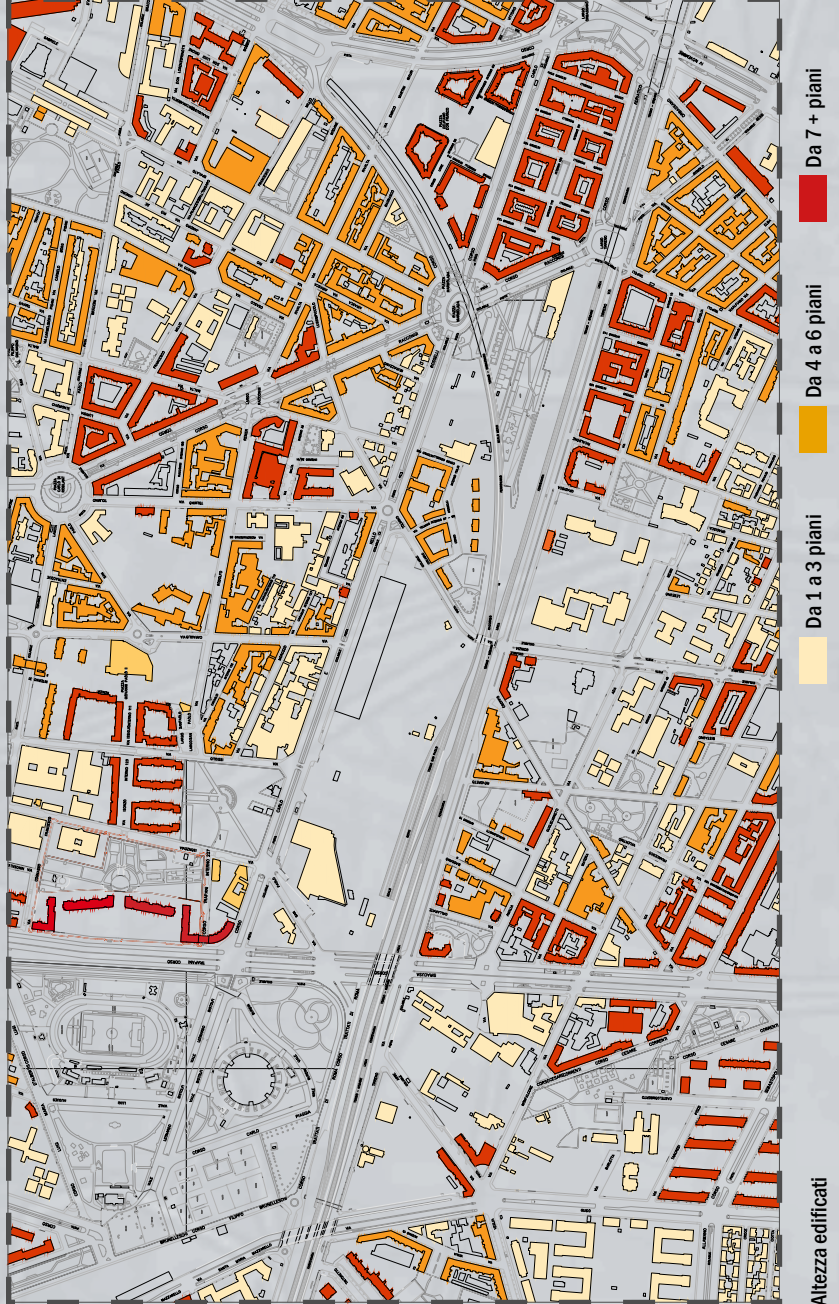
ANALISI DELL'AREA CIRCOSTANTE ALL'AMBITO DI PROGETTO



La planimetria rappresenta la distribuzione delle aree permeabili, rivelando una distribuzione equilibrata degli spazi. Tale disposizione strategica assicura una transizione fluida e coerente tra le aree urbanizzate e quelle permeabili, favorendo l'assorbimento delle acque meteoriche, con effetti benefici nella mitigazione del rischio idraulico e nel miglioramento del microclima locale. Le superfici permeabili, oltre a rispondere a funzioni ecologiche e inscindibili, rappresentano spazi funzionali e luoghi di aggregazione per la collettività. L'organizzazione generale delle aree permeabili coniuga esigenze estetiche e funzionali.



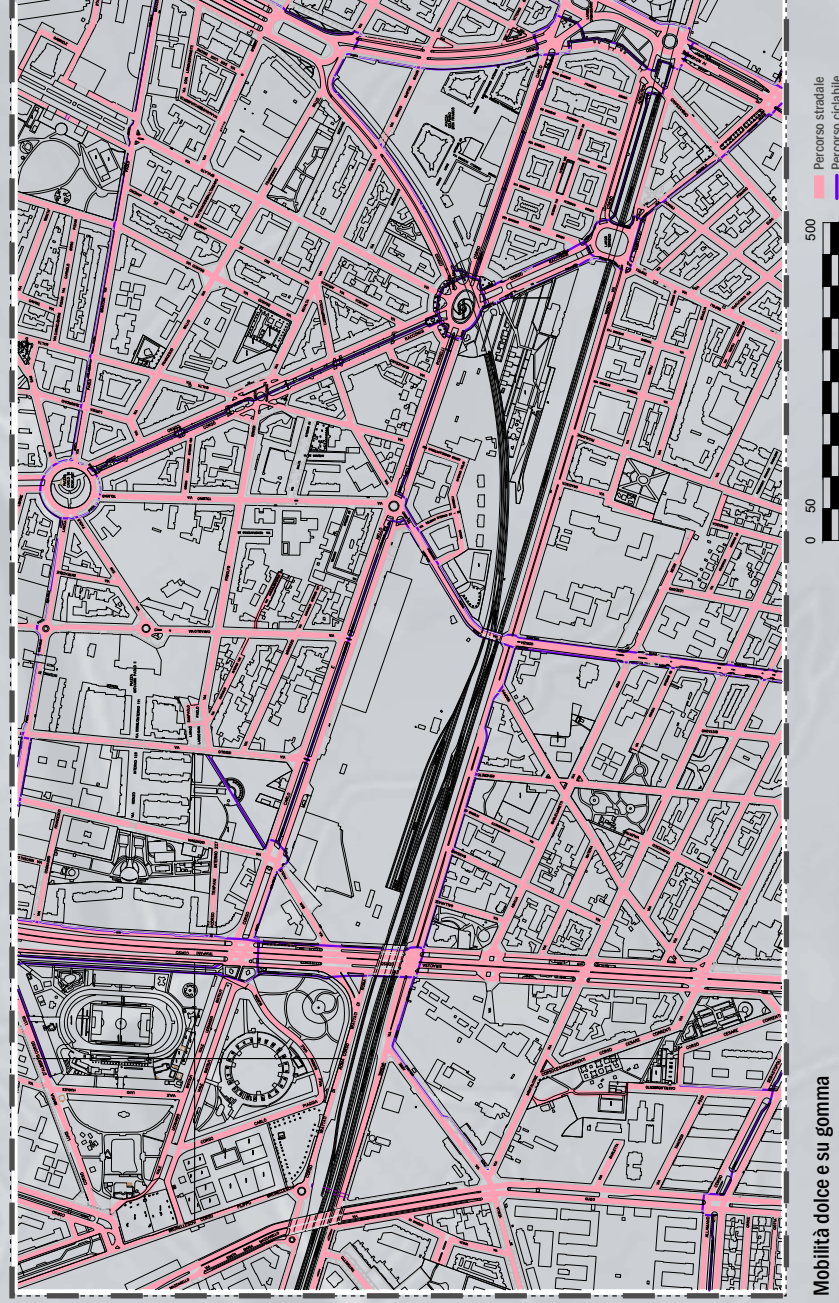
Edifici pubblici, privati e residenziali



Altezza edifici

La planimetria allegata evidenzia le altezze degli edifici limitrofi all'area di progetto, rivelando una variazione significativa nella morfologia del contesto costruito. Nello specifico, il lato nord dell'area è caratterizzato dalla presenza di edifici di altezza inferiore, che contribuiscono a definire un profilo urbano più basso e meno imponente. Al contrario, sul lato sud si riscontra la predominanza di edifici di altezza maggiore, creando un contrasto volumetrico evidente.

La mappa delle altezze offre un quadro chiaro delle caratteristiche del tessuto urbano, fornendo valorizzazioni e indicazioni utili per calibrare l'impatto volumetrico del progetto urbano.



Mobilità dolce e su gomma

TRANSETTO

Un transetto è una rappresentazione architettonica, si riferisce alla raffigurazione grafica di una sezione trasversale di un edificio o di una porzione di territorio, solitamente disegnata lungo un piano verticale. Questo tipo di rappresentazione ha lo scopo di mostrare l'organizzazione spaziale e volumetrica di un edificio, l'andamento altimetrico del terreno e dell'edificato.

