

Riferimento AT: AT08

morfo-tipologia del progetto

è da valutare la possibilità di favorire la preservazione dei filari alberati esistenti e di prevedere consistenti mitigazioni ambientali a ridosso della linea ferroviaria.

Tutti i parametri relativi alla volumetria edificabile totale sono da ritenersi indicativi (con riferimento all' Art.8 comma 2 lettera "e" L.R. 12/2005 così come modificato dalla L.R. 4/20081) e verranno corretti e specificati in sede di definizione degli strumenti attuativi.

Nel caso specifico della presente AT il volume edificabile totale viene calcolato al netto della fascia di rispetto ferroviario che non genera volumetria edificatoria né in loco né nella restante parte della AT (cfr. PDR - Art. 49)

specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

si caratterizza con le tipicità di un'area residenziale sviluppatasi dal secondo dopoguerra sino ai giorni nostri, con caratteristiche architettoniche che riflettono le tipologie edilizie dei rispettivi anni di costruzione.

In particolare, le abitazioni realizzate negli ultimi 25 anni sono ancora caratterizzate dalla presenza di ampi giardini.

La quasi totalità dell'edificato, sia pur con le differenze architettoniche richiamate, è comunque prevalentemente costituito da ville singole o bifamiliari.

Disposizioni per i piani attuativi: considerata l'unicità di destinazione d'uso e le dimensioni dell'area si ritiene opportuno dare attuazione alla stessa mediante la predisposizione di un unico Piano attuativo.

indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Interferenze con nuclei d'antica formazione

Non presenta interferenze con ambiti di antica formazione o con elementi della memoria

Prescrizioni architettoniche specifiche (altezze, materiali ecc.)

Le linee guida di natura paesaggistica, presenti nel piano attuativo, dovranno provvedere al miglior inserimento delle nuove costruzioni nel delicato contesto territoriale, tenendo conto che andranno a costituire una componente importante nelle visuali dell'edificato. In particolare andrà considerata la posizione sopraelevata di parte di tale area rispetto al tracciato di via Frova.

Tipologia edilizia preferenziale e allineamenti

La disposizione degli edifici nel contesto suggerisce il ricorso a tipologie architettoniche a edificio isolato mono o bifamiliare secondo la tradizione locale, con una attenzione ai sedimi piantumati e alla struttura orografica del territorio.

Assetto microurbanistico (continuità aree verdi, percorsi, tutela delle visuali di fruizione del paesaggio ecc.)

Le dimensioni dell'ambito di intervento e la sua collocazione rispetto al contesto urbano non precludono continuità del verde. L'ambito inoltre non interferisce con visuali sensibili. La viabilità di comparto si raccorderà con via Moneta o con via Frova mediante la strada privata a servizio del comparto già esistente, mentre, su via Frova dovrà realizzarsi, in arretramento stradale, un marciapiede o percorso ciclopeditone; elemento premiale sarà l'eventuale estendersi del percorso ciclopeditone oltre il sottopassaggio ferroviario.

criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)

In ragione della diversa natura delle aree produttive e commerciali, nell'ottica di favorire anche per queste parti del tessuto urbano uno sviluppo compatibile con gli obiettivi generali del piano, che non snaturi il paesaggio urbano e permetta, al contempo, di raggiungere obiettivi di qualità edilizia e di corretta risposta alle esigenze di imprenditori e commercianti il Documento di Piano prevede una diversa definizione degli indici edificatori per le AT a vocazione commerciale e produttiva.

ogni AT dispone di un indice privato di pertinenza territoriale (IP), espresso in SLP pari a 0,3 mq/mq

a seguito del raggiungimento di obiettivi di premialità (cfr. paragrafo seguente) definiti dal Documento di Piano si

ottiene un incremento volumetrico di 0,2 mq/mq,
ogni AT può raggiungere un indice territoriale massimo ammissibile (IM), espresso in SLP pari a 0,5 mq/mq
Premialità che permettono un incremento volumetrico di 0,2 mq/mq nelle aree industriali /commerciali.
Il massimo incremento premiale possibile, pari a 0,2 mq/mq, è ottenibile raggiungendo due dei quattro parametri previsti.

parametri efficienza energetica

Requisiti del costruito

Qualità edilizia MEDIA

Efficienza energetica ALTA

Funzioni principali

Funzione residenziale

Funzioni escluse

Tutte tranne le funzioni residenziali

norme di salvaguardia

Malgrado l'ambito non sia interessato da vincoli paesaggistico-ambientali si trova in una zona di transizione tra l'edificato e l'ambito agricolo di particolare pregio ambientale a nord del Comune. In particolare sull'asse nord – sud questo ambito territoriale lambisce un corridoio ecologico che si raccorda con le aree boschive del Parco Pineta. Sul alto Sud in prossimità della linea ferroviaria è presente una “zona umida” costituita da una roggia.