

AT13 – Via Marconi

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Marconi

DATI

ST – Superficie Territoriale: 6.716,76 mq

DESCRIZIONE

L'ambito è localizzato nella parte occidentale del territorio comunale, lungo il margine dell'urbanizzato esistente.

Il contesto in cui è inserita l'area si caratterizza per la presenza di ampi spazi agricoli, tessuti residenziali di differente entità (architettonica e volumetrica) ed alcune attrezzature di interesse pubblico.

L'accessibilità è garantita da via Marconi la quale lambisce ad est l'area di progetto.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato da una serie di vincoli, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa:

- Fascia di rispetto stradale (5 ml)
- Ambiti agricoli di rilevanza paesistica (PTCP art. 28)
- Fattibilità geologica di Classe 2a
- Fattibilità sismica di Classe Z4a

*Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano **"DP6 - Vincoli di rilevanza sovraordinata"**, del Piano delle Regole **"PR4 - Vincoli e tutele alla scala sovracomunale e comunale"** e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).*



PREVISIONI

IT – Indice di edificabilità territoriale [mq/mq]	0,26
100% SL max in progetto [mq]	1.720
95% SL riconosciuta [mq]	1.634
5% SL da compensazione [mq]	86
+10% SL da incentivazione [mq]	172 (per una SL totale pari a 1.892)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	3
IC – Indice di Copertura (% SF)	40%
IPF – Indice di permeabilità (% SF)	30%
DT – Dotazioni Territoriali minime [% ST]	13%
Destinazioni d’uso principali	Residenziali (15% edilizia residenziale convenzionata)
Destinazioni d’uso complementari	Commerciali e assimilati: Tipologia V
Abitanti teorici	34

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La localizzazione di margine e il contesto urbano in cui si inserisce l'intervento, richiedono che il disegno del nuovo insediamento sia indirizzato a garantire l'armonizzazione del rapporto tra gli spazi agricoli esterni ed i nuovi edifici. Pertanto i nuovi edifici dovranno essere allocati nelle parti più adiacenti all'urbanizzato esistente così da ricompattare il margine urbano e garantire che gli spazi verdi privati (lungo il lato ovest), adeguatamente piantumati, possano costituire un filtro verde di separazione. Dal punto di vista morfo-tipologico, il piano dovrà articolare i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) garantendo l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti. Al soggetto attuatore spetta il compito di prevedere adeguate opere di innesto sulla rete stradale esistente (via Marconi/via Cristoforo Colombo) nonché la realizzazione di parcheggi a servizio dell'intorno urbano e un percorso ciclopedonale lungo via Marconi e via Colombo in modo da interconnettersi con il sistema ciclopedonale esistente esterno all'ambito di trasformazione.

SCHEMA PROGETTUALE

