

AT23 – Via Milano

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Milano

DATI

ST – Superficie Territoriale: 6.090,92 mq

SCOP – Superficie Coperta: 1.472,56 mq

VT – Volume Totale: 4.660,45 mc

DESCRIZIONE

L'ambito è localizzato nella parte occidentale del territorio comunale all'interno di un lotto parzialmente intercluso tra tessuti di varia natura (residenziale e produttivi).

L'area si caratterizza per la presenza di alcuni manufatti di scarso valore edilizio e di spazi aperti pertinenziali di forma irregolare.

Dal punto di vista viabilistico l'area risulta parzialmente servita da strade locali inoltre è da segnalare la presenza sul confine superiore di un distributore di carburanti, ancora in funzione, affacciato su via Milano.

VINCOLI E TUTELE

- 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]	0,17
100% SL max in progetto [mq]	1.030
95% SL riconosciuta [mq]	978,5
5% SL da compensazione [mq]	51,5
+10% SL da incentivazione [mq]	103 (per una SL totale pari a 1.133)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	2
IC – Indice di Copertura (% SF)	40%
IPF – Indice di permeabilità (% SF)	30%
DT – Dotazioni Territoriali minime [% ST]	15%
Destinazioni d’uso principali	Residenziali (15% edilizia residenziale convenzionata)
Destinazioni d’uso complementari	Commerciali e assimilati: Tipologia V
Abitanti teorici	21

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Viste le condizioni localizzative dell'area di progetto, particolare attenzione dovrà essere posta nell'inserimento del nuovo insediamento nel tessuto edificato esistente, suggerendo che il disegno dei nuovi edifici si armonizzi in modo ordinato e organico con l'esistente, nonché relazionarsi correttamente con la viabilità esistente (senza introdurre nuove criticità).

L'ambito è costituito da due lotti funzionali: in quello superiore è previsto l'insediamento di funzioni commerciali e assimilati di vicinato, strettamente connesse all'attività di distribuzione di carburante posta lungo via Milano; nel lotto inferiore dovranno essere opportunamente disposte le volumetrie residenziali.

Particolare attenzione dovrà essere posta nei confronti delle preesistenti attività produttive, soprattutto lungo fronte ovest, per le quali si dovrà prevedere la creazione di adeguate opere di mitigazione e schermatura degli edifici residenziali in progetto (lotto inferiore) attraverso la realizzazione di fasce verdi piantumate avente spessore variabile.

Particolarmente critica risulta essere l'accessibilità alle parti residenziali: per tali ragioni si demanda alla fase di pianificazione attuativa la verifica e la predisposizione delle opere di innesto sulla rete stradale esistente e delle possibili autorizzazioni da richiedere anche alle altre proprietà private contermini.

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.

SCHEMA PROGETTUALE

