

a. Contenuti del progetto

L'intervento prevede il consolidamento del margine est attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale attestato sull'area oggi interessata dal Piano di Lottizzazione di via Roma.

Il progetto si caratterizza per la realizzazione di una ampia fascia verde, localizzata nella parte est del comparto, integrata con nuovi spazi ad uso pubblico.

b. Dati tecnici generali

- Il comparto è costituito da una Unità Minima di Intervento
- Le aree delle urbanizzazioni e quelle individuate come di pubblico interesse nelle tavole di Piano, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, saranno da cedere a titolo gratuito ed anche anticipatamente rispetto l'attuazione dell'ambito.
- Le aree pubbliche contrassegnate da specifico retino sugli elaborati grafici allegati potranno essere edificate attraverso interventi di iniziativa pubblica.
- **Prioritariamente ad ogni intervento, sarà da predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art.8 L.447/95 in rapporto alla vicinanza delle aree sportive**

UMI 1

- It: 0.8 mc/mq
- Sf max 55% di St
- Sc max 50% Sf
- Sp min 30% Sf
- Destinazione d'uso: come nella città consolidata
- H max 8,5 ml
- Tipo di intervento: nuova edificazione (ne)
- Aree pubbliche minime: 45% di St

c. Criteri per la progettazione

Lungo il bordo est dell'area si prevede la realizzazione di una ampia fascia a verde, costituita da spazi verdi di proprietà pubblica e privata. Tale fascia risponde alla necessità di limitare al minimo l'impatto visivo determinato dalla nuova area di espansione e di favorire la mediazione tra le aree in trasformazione, futura città consolidata, e lo spazio agricolo.

E' consentita la realizzazione di due piani fuori terra destinati alla residenza e di un piano sottotetto abitabile sempre computato ai fini del calcolo del volume edificabile V, fatta comunque salva la altezza H massima consentita. Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso sud evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine della città. E' consentita la realizzazione di edifici residenziali con fronte maggiore di 14 ml prospettante sulla strada di Piano posta sul margine sud, se gli edifici stessi presentano una distanza dal confine Dc non inferiore a 10 ml e lo spazio privato antistante è piantumato con essenze autoctone di alto fusto.

E' consentita la realizzazione di un piano seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1.3 ml: tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza: tali superfici non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima non superiore al 60 % della Superficie Privata Edificabile.

Nelle aree prospicienti gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni in materiale non vegetale. E' comunque ammessa la realizzazione di siepi in essenze vegetali con reti metalliche di colore scuro non visibili dagli spazi pubblici. In corrispondenza di ingressi e passi carrabili è consentita la realizzazione di parti opache con altezza massima pari a 2.50ml di semplice disegno. Negli elaborati da presentare all'atto della convenzione, dovranno anche essere definiti lo schema illustrante in modo compiuto l'unitarietà delle recinzioni che si affacciano sugli spazi pubblici.

d. Gradi di prescrittività

Sono vincolanti le indicazioni prive del carattere di consiglio.