

a. Contenuti del progetto

L'intervento pone come obiettivi generali quello di riconfigurare una ampia porzione di territorio compresa tra via Cavour, via Monte Grappa (nella parte più esterna) e vicolo Vistarina al fine di incidere in modo attivo sul delicato rapporto tra città e campagna.

Quest'area si caratterizza per la presenza di ampi spazi agricoli alternati ad alcuni tessuti di matrice rurale oggi parzialmente dismessi, disposti lungo una fascia esistente formata da retri, aree edificate a bassa densità e strade interrotte.

Attraverso la formazione di un nuovo tessuto residenziale di densità comparabile a quella della città consolidata di recente costruzione, è prevista una viabilità parallela ed alternativa a quella esistente, lungo la quale si disporranno aree destinate a posteggio, spazi aperti attrezzati ed altre aree pubbliche suscettive di interventi edificatori di iniziativa pubblica.

b. Dati tecnici generali

- Il comparto è costituito da una due Unità Minime 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.

UMI 1

- **It: 0.75 mc/mq**
- **Sf max 49% 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: **51% St**

UMI 2

- 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: come da Tavole di Piano

c. Criteri per la progettazione

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.