

Obiettivi del progetto

I temi che il progetto affronta sono legati alla specifica collocazione dell'area e dalle relazioni da tessere con l'intorno urbanizzato. In sintesi si possono riassumere come segue:

L'intervento formerà un nuovo fronte urbano che dovrà risolvere il rapporto tra città costruita e campagna circostante.

E' da ricucire la maglia dei percorsi viabilistici esistenti garantendo una maggiore accessibilità all'intero PEEP esistente.

La vicinanza della strada 235 è da mediare attraverso l'introduzione di una fascia filtro che ne attenui l'impatto sulla residenza.

Le abitazioni devono beneficiare dell'orientamento ottimale dato dall'asse elioterminico sviluppandosi, in prima approssimazione, secondo la direttrice Nord-Sud. Questo stesso orientamento è quello che favorisce la migliore percezione della campagna circostante e che riduce l'affaccio verso la strada 235.

Il piano prevede la costruzione di un insieme di più spazi pubblici di dimensioni proporzionate agli edifici che ne costituiranno il contorno immediato. Questi spazi costituiscono un sistema di "cortili pubblici" articolati da percorsi pedonali: è qui dove i residenti posteggiano l'auto, dove si può giocare senza guardarsi dalle automobili, dove si svolgono tutte quelle azioni quotidiane che la casa non può ospitare e che la strada rende disagiati. I "cortili pubblici" sono il tessuto connettivo della residenza e mediano la vicinanza tra la strada delle auto e l'abitazione con una sorta di prolungamento dello spazio privato.

Dati tecnici

L'Ambito è destinato ad interventi di edilizia convenzionata e l'articolazione in più UMI sarà individuata dalla Amministrazione Comunale. Complessivamente l'ambito dovrà essere connotato dal rispetto dei seguenti indici:

St=33130 mq

Sf= 11430 mq

Vmax=24830 mc

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come città consolidata

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne)

Sistema dei vincoli:

fattibilità geologica: classe 1

zona di pericolosità sismica: Z4a

porzione di ambito in fascia di tutela dei corsi d'acqua (D.Lgs.42/02)

Classe acustica: III e IV

Criteri per la progettazione

Verso gli spazi pubblici è da privilegiare la realizzazione di recinzioni integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

E' consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1,5 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

E' previsto l'adeguamento della sezione di via Cazzulani.