

Obiettivi del progetto

La formazione di un nuovo tessuto residenziale è l'occasione per immaginare lo spazio urbano non più come monofunzionale solo per l'auto ma come un sistema di luoghi pubblici integrati nella funzione dell'abitare. La previsione di aree pubbliche a nord contribuisce alla costruzione di una centralità misurata sulla dimensione di tutto il comparto residenziale collocato ad est dell'ospedale.

Sono previsti attraversamenti e connessioni con la formazione di percorsi della mobilità dolce che si innestano nel tessuto urbano circostante.

Dati tecnici

L'Ambito è formato da una unità minima di intervento con le seguenti caratteristiche urbanistiche:

St=44151 mq

Sf= 26.649 mq

If=1,30 mc/mq

Hmax=8,50 ml

Destinazioni d'uso: come città consolidata

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di Intervento: nuova edificazione (ne)

Urbanizzazioni secondarie perequate: mq 12880; di cui monetizzabili: mq 734

Piste ciclabili minime previste: ml 350

Sistema dei vincoli:

fattibilità geologica: classe 1

zona di pericolosità sismica: Z4a

la fascia della scarpata morfologica ricade in zona: Z3a

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

porzione di ambito compreso tra Elementi di I livello della Rete Ecologica Regionale

Classe acustica: III e IV

Criteri per la progettazione

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.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario e definito all'atto della convenzione.

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

Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minimo sulla viabilità pubblica.

Dovranno essere rispettate le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di $3\mu T$) come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme e dalle normative vigenti in materia.