

# At.U 4.12

San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia



## **At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edilizi lineari, di formazione novecentesca, sulla via Belvedere con l'occupazione di uno spazio intercluso rimasto inedito.

### Parametri urbanistici:

St: mq 1.435

SE: mq 250 destinazione residenziale.  
(incide sulla capacità del P.S. per mq 150 nella categoria della nuova edificazione e per mq 100 nella categoria del riuso, la superficie è riferita all'edificio esistente)  
mq 200 destinazione commerciale.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

### Opere ed attrezzature pubbliche:

Non è prevista la realizzazione di alcuna opera od attrezzatura pubblica in quanto l'area risulta già dotata delle urbanizzazioni realizzate con gli interventi edificatori precedenti.

### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso il rilascio di un permesso a costruire ex art. 134 della L.R. n. 65/2014.

### Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

### Condizioni specifiche e regole insediative.

- La localizzazione della nuova costruzione sull'area dovrà costituire, con l'edificio esistente, un organismo edilizio unitario.
- La progettazione della costruzione dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea.
- La nuova edificazione non dovrà superare i due piani e dovrà essere orientata ai linguaggi della contemporaneità.
- La sistemazione dei suoli dovrà essere orientata al mantenimento della naturalità, i posti auto pertinenziali dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nel suolo.
- Lungo il margine che si affaccia sulla S.P. Aurelia Vecchia dovrà essere posto in opera un filtro verde con la tutela delle alberature esistenti e la loro integrazione con essenze già presenti nelle aree rurali contermini.

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

- Il contesto paesaggistico di riferimento;
- le opportunità/valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati;
- i criteri per la progettazione.

Contesto paesaggistico di riferimento.



Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Completare il tessuto urbano puntiforme e di margine posto tra la ferrovia e la strada provinciale Aurelia Vecchia, compattandolo ed elevandone la qualità dal punto di vista morfotipologico. Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra tessuto urbano di margine, viabilità, stradale e/o ferroviaria, e campagna, con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree agricole coltivate della pianura e pedecollinari, poste intorno a San Giuseppe.

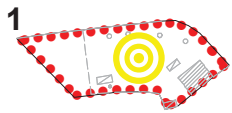
Criteria for the design

In the drafting of the operative instrument the following is provided:

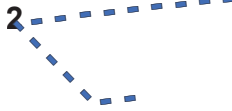


# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

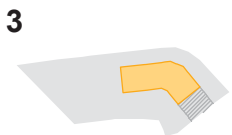


1 Definire la conclusione dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione capace di integrare la nuova edificazione con gli assetti morfotipologici del "tessuto puntiforme e di margine" che contraddistingue l'area da completare.



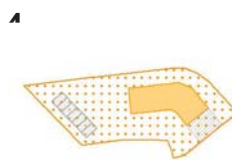
2 Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

## Configurazione degli spazi edificati



3 Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano e territoriale al fine di non creare vistosi impatti visivi e giustapposizioni sia rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica caratterizzante il tessuto da completare che alla fitta maglia delle aree agricole coltivate della pianura poste intorno a San Giuseppe. In tal senso, per il manufatto di nuova costruzione, mantenere il rapporto plano-altimetrico che caratterizza gli edifici del tessuto edilizio esistente, edifici di matrice rurale di uno/due piani, utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

## Configurazione degli spazi aperti



4 Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso quale elemento di raccordo urbano/rurale per stabilire continuità e connessioni con le zone agricole adiacenti e migliorare il fronte urbano verso via di San Giuseppe e la S.P. 152 Aurelia Vecchia. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili.

5 

Conservare i cipressi presenti lungo Via di San Giuseppe e le essenze presenti lungo la S.P. 159 Aurelia Vecchia, quale permanenza del corredo arboreo caratteristico del tessuto puntiforme di margine.

6 

Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.

7   
  
  


Apporre sul confine del lotto, quali filtri visivi, fasce verdi di transizione per mitigare la cesura percettiva generata dall'intervento rispetto alle aree rurali contermini.



Foto 1



Foto 2



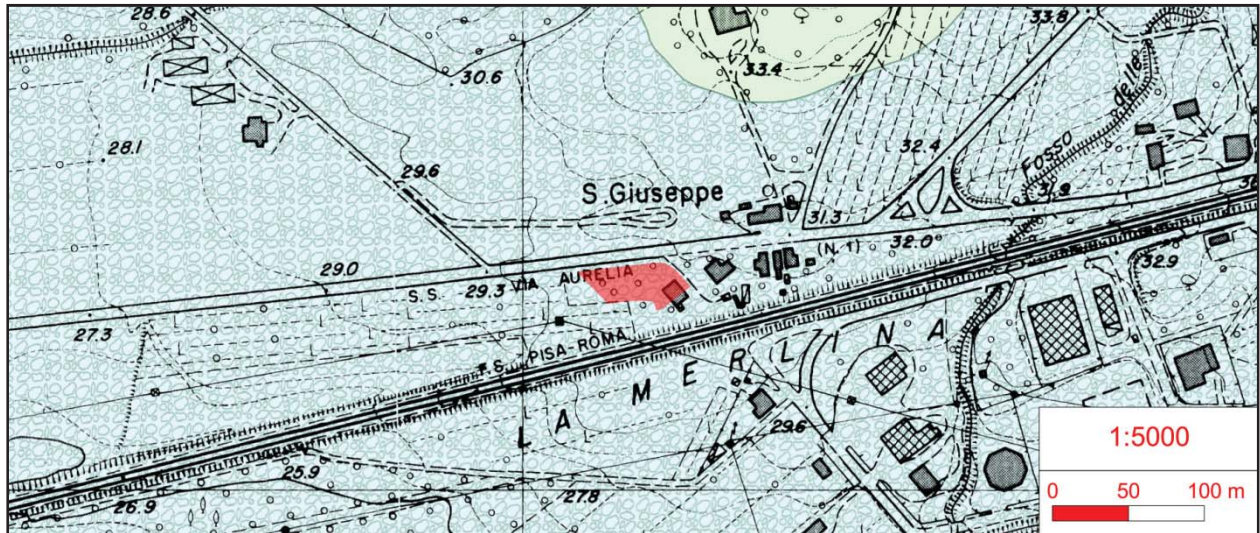
Foto 3




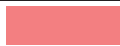


Punti di ripresa fotografica

**SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 4.12**  
**San Giuseppe. Completamento urbano su via S. Giuseppe**

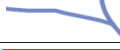

**CARTA GEOLOGICA**



	b-Depositi alluvionali olocenici Sedimenti costituiti in prevalenza da argille limose, limi argillosi e argillo-sabbiosi.	
	APA-Argille a palombini Argillocisti silicei grigio bruni con sfaldature a lame sottili, alternati a strati di calcari silicei grigio bruni ("palombini") ed associati ad arenarie silicee brune, a calcari marnosi e calcareniti.	
	Ambito At.U 4.12	

**RETICOLO IDRAULICO**


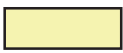




	Reticolo idrografico LR 79/2012
	Perimetro ambito At.U 4.12

**SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 4.12**  
**San Giuseppe. Completamento urbano su via S. Giuseppe**







**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA P.O. VIGENTE**



	G.1-Pericolosità bassa	
	G.2-Pericolosità media	←
	G.3-Pericolosità elevata	
	G.4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 4.12	

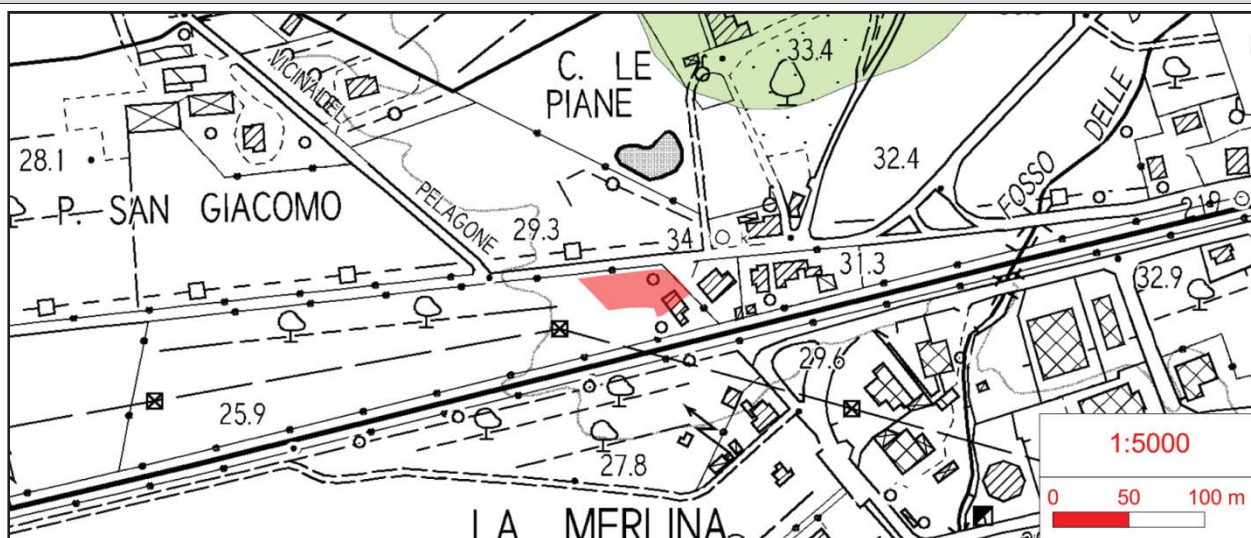
**PERICOLOSITÀ IDRAULICA P.O. VIGENTE**



	Classe I1-Pericolosità bassa	
	Classe I2-Pericolosità media	←
	Classe I3-Pericolosità elevata	
	Classe I4-Pericolosità molto elevata	
	Buffer 10 m. area idrica	
	Ambito At.U 4.12	

**SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.U 4.12**  
**San Giuseppe. Completamento urbano su via S. Giuseppe**

**PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)**



	Area non classificata	
	P1-Moderata propensione al dissesto	
	P2-Media propensione al dissesto	
	P3a-Pericolosità elevata	
	P4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.U 4.12	

**PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI)**



	Area non classificata	
	P1-Pericolosità bassa	
	P2-Pericolosità media	
	P3-Pericolosità elevata	
	Ambito At.U 4.12	