

At.U 5.07

Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via Marco Polo



At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo. (98)

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione ed il riordino volumetrico di un immobile posto lungo la via M. Polo.

L'intervento di ampliamento della costruzione esistente era già stato oggetto di un titolo edilizio rilasciato e poi revocato a seguito di un complesso contenzioso tra gli aventi titolo e i proprietari finitimi. La nuova organizzazione della previsione, per quantità e qualità, è stata organizzata in modo da conciliare le esigenze della riqualificazione insediativa con le esigenze di salvaguardia dei tessuti edilizi.

Parametri urbanistici:

St: mq 172

SE: mq 150 destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi di vicinato.
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

SE: mq 150 destinazione residenziale.
(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 le dimensioni contenute della nuova previsione e gli assetti consolidati dei tessuti edilizi circostanti sono tali da non poter prevedere la realizzazione di interventi di tale genere.

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.

- Gli interventi di ampliamento non dovranno comportare variazioni significative ai tessuti edilizi e dovranno mantenere l'allineamento dell'edificio esistente sul fronte della strada pubblica.
- Gli interventi di ampliamento non potranno comportare la costruzione di corpi di fabbrica di altezza maggiore ai due piani fuori terra. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati in quanto non coerenti con i caratteri del tessuto edilizio nel quale è inserito l'ambito di trasformazione.
- La progettazione edilizia 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.

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.



- Riqualificare il degrado presente nel tessuto urbano di matrice storica otto/novecentesca posto all'inizio di via M. Polo, mantenendo la continuità delle relazioni spaziali con i tessuti urbani adiacenti e riordinando la configurazione di uno dei manufatti edilizi che compongono tale area, in modo da incidere sulla qualità della forma urbana ed indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.

Criteria per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si prevede a:

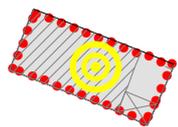


1:1.000

Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

1

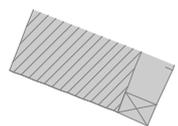


Dovrà essere riqualificato il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riconfigurazione del tessuto storico di matrice 8/900 posto all'inizio di Via Marco Polo in modo da qualificarne le relazioni visive e funzionali con i tessuti urbani contermini.



Configurazione degli spazi edificati

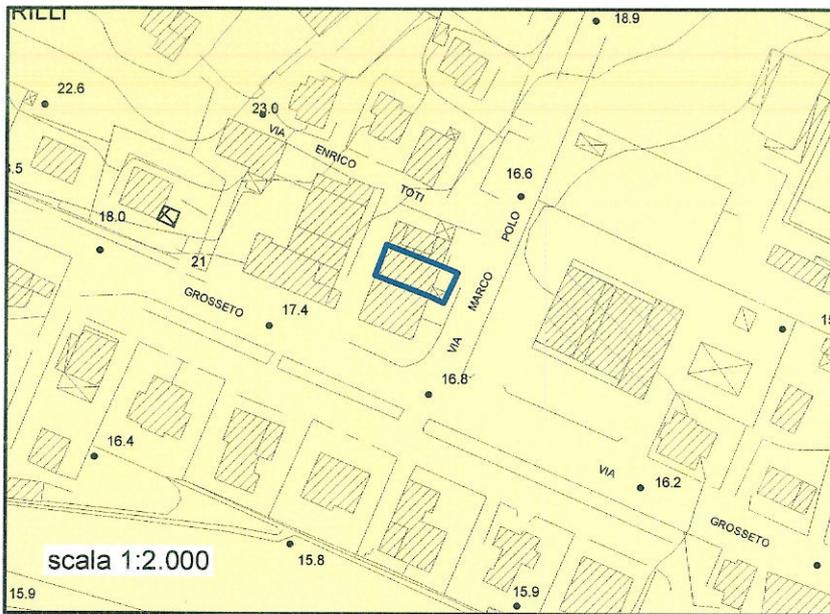
2



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano al fine di non creare vistosi impatti visivi rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica del tessuto storico di matrice 8/900 tipologicamente caratterizzato dalla sequenza lineare di case per operai e/o addetti agricoli di 2/3 piani. Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Dovranno essere mantenuti l'allineamento dei fronti e inclinata a due falde.

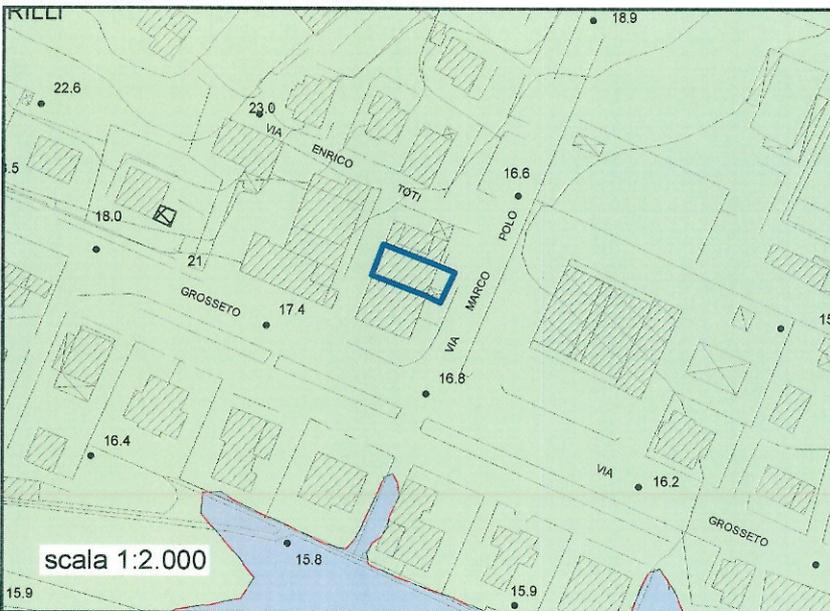


At.U. 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di un immobile in via Marco Polo



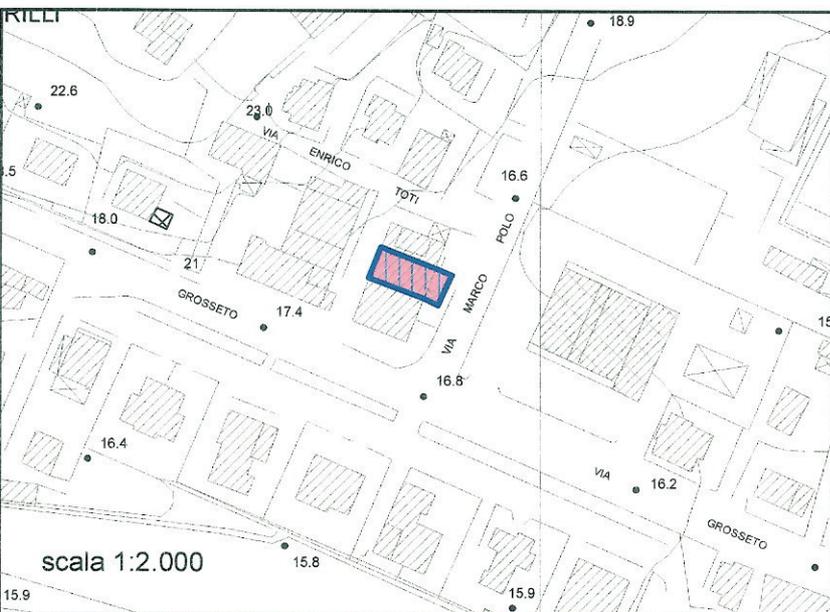
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)
- Area di Studio Idraulico



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)
- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

Pericolosità riscontrate

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità assegnate**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g)

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

CLASSE 2 di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.