

CTR.9 - Via Palagetta - Via delle Rose (UTOE 3)



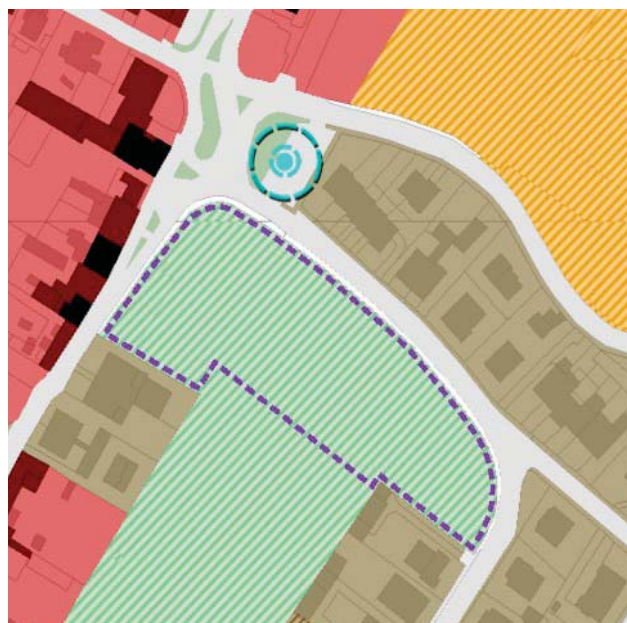
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area di trasformazione interessa, nella zona di S.Cresci, il tessuto urbano delimitato da via delle Rose, via S.Giusto e via degli Allori ridefinendo il lato nord dell'isolato e lasciando inedita la parte centrale dell'area.

Obiettivi dell'intervento

Obiettivo dell'intervento è completare l'edificio sul fronte di via S. Giusto con un qualificato intervento residenziale a cui è associato un significativo incremento delle dotazioni pubbliche della zona, ovvero la realizzazione di una vasta area a verde pubblico ed un parcheggio pubblico lungo nord di via delle Rose. Il verde pubblico, insieme al verde privato al centro dell'isolato, garantisce la conservazione di elevate estensioni di terreno permeabile nell'ambito del tessuto urbano, utili anche per eventuali interventi di compensazione idraulica.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
8450	1300	10,50	35%	3091	1456

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico su via delle Rose;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico su via delle Rose;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127 comma 3.

Indirizzi progettuali

- l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea e che mirano a realizzare un fronte edilizio qualificato sull'angolo fra via S. Giusto e via delle Rose;
- prevedere un'accurata sistemazione degli spazi pertinenziali sia sui fronti stradali che nelle aree retrostanti con diffuso impiego di alberature ed arbusti;

- l'area a verde pubblico può essere destinata, in parte, ad area di compensazione idraulica con una accurata sistemazione del terreno al fine di renderla compatibile con l'uso pubblico.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata.

Esemplificazione progettuale di dettaglio



-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature