REPERTORIO DEI PROGETTI D'AREA

Progetto n° 8

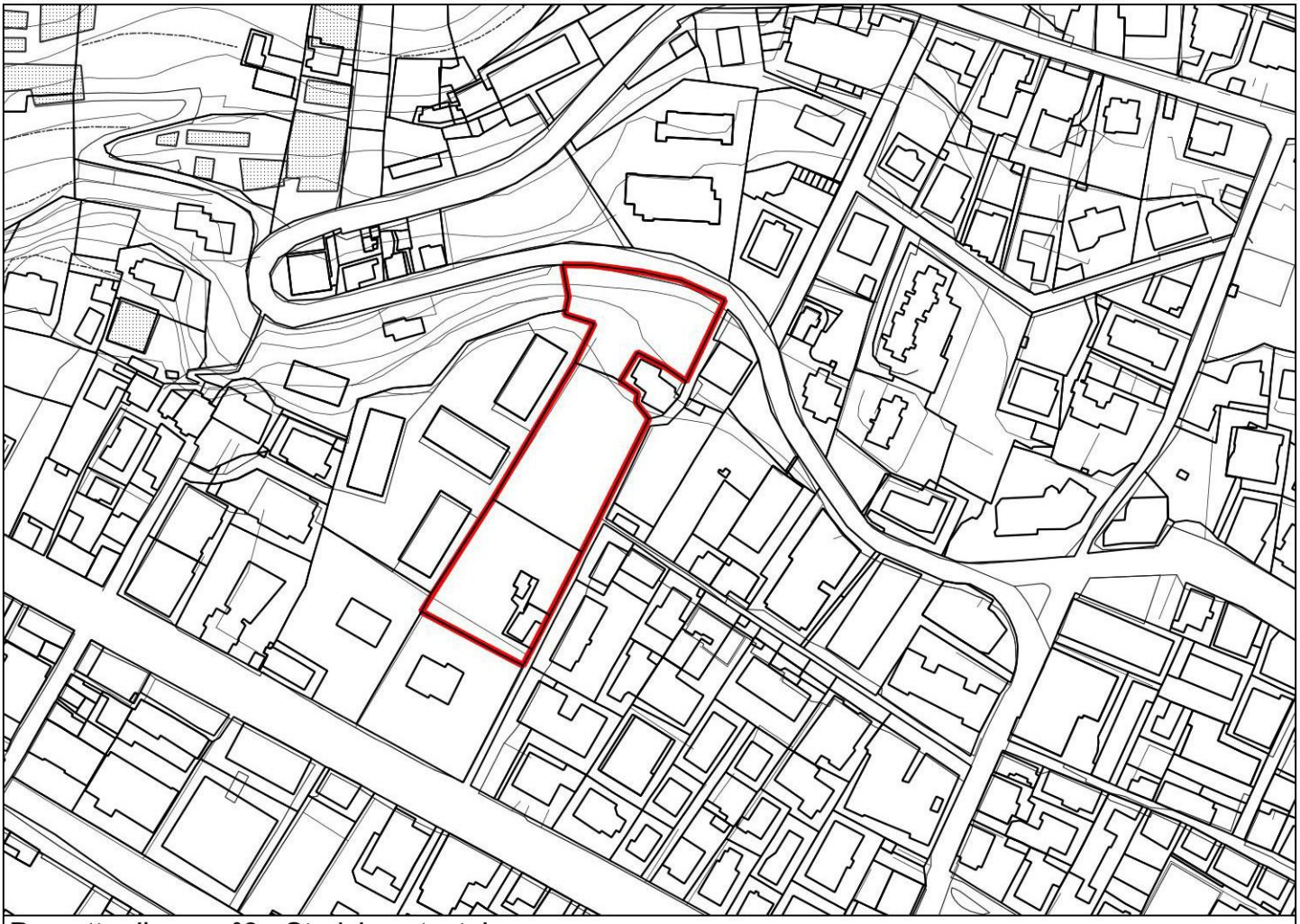
AREA LUNGO VIA CHIARELLA

Ambito di appartenenza	ARI-TU Ambito di riqualificazione del Tessuto Urbano
Indicazione toponomastica	Via Chiarella
Identificativi catastali interessati	Foglio 9 - Mappali 153, 155, 2358
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	TU



Stralcio planimetrico Struttura del Piano - suddivisione in ambiti e distretti

Agg. Marzo 2017



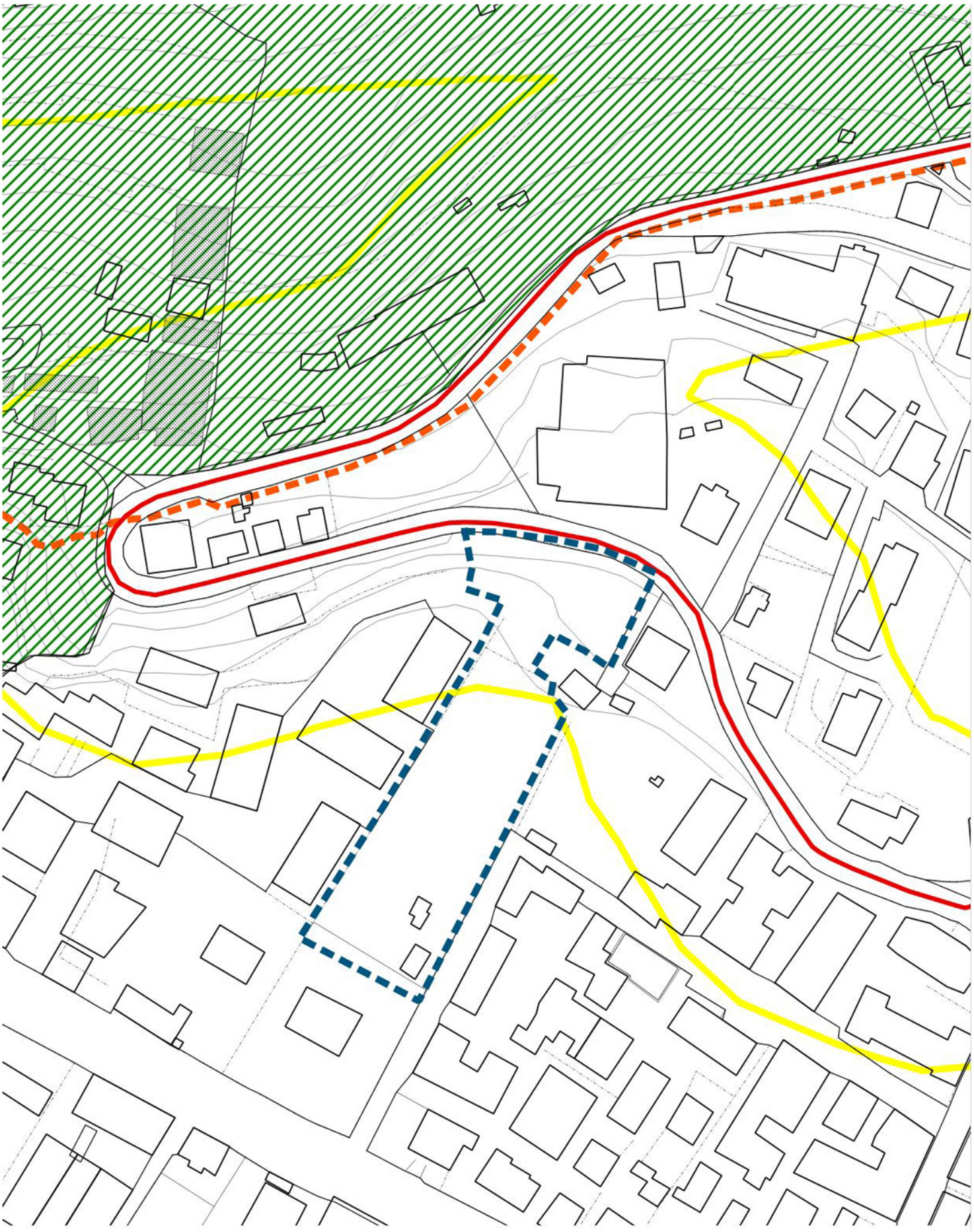
Progetto d’area n°8 - Stralcio catastale



Progetto d’area n°8 - Ortofoto



Schema di progetto



Sede stradale della Via Aurelia

Sede stradale della Via Aurelia per una profondità di 50 m sia a monte che a valle (DM 19/06/1958)

Stato di Fatto

L'area oggetto del progetto d'area occupa una porzione pressoché rettangolare della piana delle Saline a nord dell'insediamento lungo corso Buenos Ayres per risalire nella prima fascia pedecollinare delle Grazie, a valle del tracciato della ss. n° 1 Aurelia, ed è fiancheggiata lungo il lato di levante dalla percorrenza pedonale di via Chiarella che sono nella parte più prossima a corso Buenos Ayres ha le caratteristiche di carrabilità autoveicolare.

All'interno dell'area che presenta residui di antico utilizzo agricolo dismesso da decenni sono presenti due piccoli fabbricati rurali, in avanzato stato di degrado edilizio.

L'area, quanto meno nella sua porzione più centrale rispetto al quartiere delle Saline, manifesta indubbia suscettività ad una utilizzazione pubblica a standard urbanistico, come peraltro già individuato nel previgente P.R.G. e di cui risulta opportuna la conferma in sede di PUC che ne specifica la funzione quale area scolastica di previsione.

Obiettivi del progetto

Realizzazione contestuale di un intervento di completamento del sistema residenziale nella porzione più a nord dell'area, con la cessione in disponibilità del Comune, senza oneri per lo stesso, dell'area indicata a progetto come destinata a edilizia scolastica pubblica.

Indicazioni progettuali

Le indicazioni grafiche presenti nella scheda definiscono ~~le quote~~ ~~di area~~ le superfici da riservarsi all'edificazione privata e quelle da riservarsi alla realizzazione della scuola, e le sistemazioni di massima delle trasformazioni previste, sia per quanto riguarda l'ubicazione della nuova edificazione sia per le dotazioni di viabilità di accesso e di parcheggi.

Di seguito vengono disposti i principali parametri edilizi da osservarsi nella progettazione degli interventi:

Interventi privati:

Articolati in due ~~interventi~~ unità edilizie ~~dotate di utilizzo insediativo~~ dimensionate con l'impiego ~~calcolato con riferimento~~ dell'IUI dell'ambito ~~proprio~~, integrato dai crediti derivanti dalla cessione dell'area scolastica al Comune e dalla demolizione dei fabbricati rurali attualmente esistenti, che, in sintesi vengono direttamente disposti nella presente scheda come segue:

Intervento privato ~~immediatamente~~ a valle dell'Aurelia osservanza dei seguenti parametri edilizi:

S.A. max mq. 1.150

RV – sino a 3,80

D minima dai confini m. 5,00

D minima dalle costruzioni frontistanti m. 10,00

Altezza massima di ciascun corpo di fabbrica ~~non superiore a quello dell'asse della s.s.1 Aurelia in corrispondenza ortogonale del centro dell'asse principale della costruzione~~ pari a quattro piani fuori terra e un piano interrato di parcheggio e spazi pertinenziali.

Le aree esterne di pertinenza del lotto dovranno conservare la piena permeabilità e la sistemazione superficiale a verde in misura non inferiore ai 2/3 della loro superficie complessiva.

~~Intervento privato previsto nella parte estrema della piana dovrà rispettare i seguenti parametri:~~

~~S.A. max mq. 600~~

~~RV – sino a 4,00~~

~~D minima dai confini m. 5,00~~

~~D minima dalle costruzioni frontistanti m: 10,00~~

~~Altezza massima di ciascun corpo di fabbrica m. 10,20~~

L'edificio scolastico potrà avere S.A. sino a mq. 2200 mq. con un massimo di ~~due~~ tre piani fuori terra~~, oltre ad eventuali sovrastrutture tecniche.~~

Il complesso, destinato alla scuola dell'obbligo, dovrà essere provvisto di impianti atti a produrre energia da fonti rinnovabili tali da soddisfare almeno il 75% del fabbisogno energetico dell'edificio.

Aspetti archeologici. Qualora si tratti di lavori non ricadenti nell'ambito di applicabilità dell'art. 25 del D. Lgs.

50/2016 poiché l'intervento ricade in un areale a rischio archeologico medio, si suggerisce una comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza affinché questa possa definire le modalità per la salvaguardia delle stratigrafie archeologiche che eventualmente si conservino nel sottosuolo.

Titolo abilitativo richiesto

Permesso di costruire per le realizzazioni di tipo privato rilasciato previa sottoscrizione di convenzione con il Comune con la quale viene assunto l'impegno alla cessione gratuita al Comune dell'intera area che la presente scheda attribuisce alla previsione della scuola, comprensiva dei diritti di accesso da corso Buenos Ayres.

Disciplina dell'area in pendenza della realizzazione del progetto

In pendenza della sottoscrizione della convenzione per la cessione al Comune dell'area destinata a funzioni scolastiche pubbliche non sono ammessi interventi sull'area perimetrata nella presente scheda eccedenti la manutenzione ordinaria die fabbricati esistenti e delle superfici scoperte, con divieto di alterazioni di quest'ultime per la formazione di parcheggi privati o altre funzioni di deposito.


Area verde/filtro per visibilità e rumore
Area verde/gioco
Area verde giardino
D.M. 19/04/1958
50 m dalla sede stradale dell'Aurelia
Complesso scolastico
Edificio residenziale
Edificio residenziale