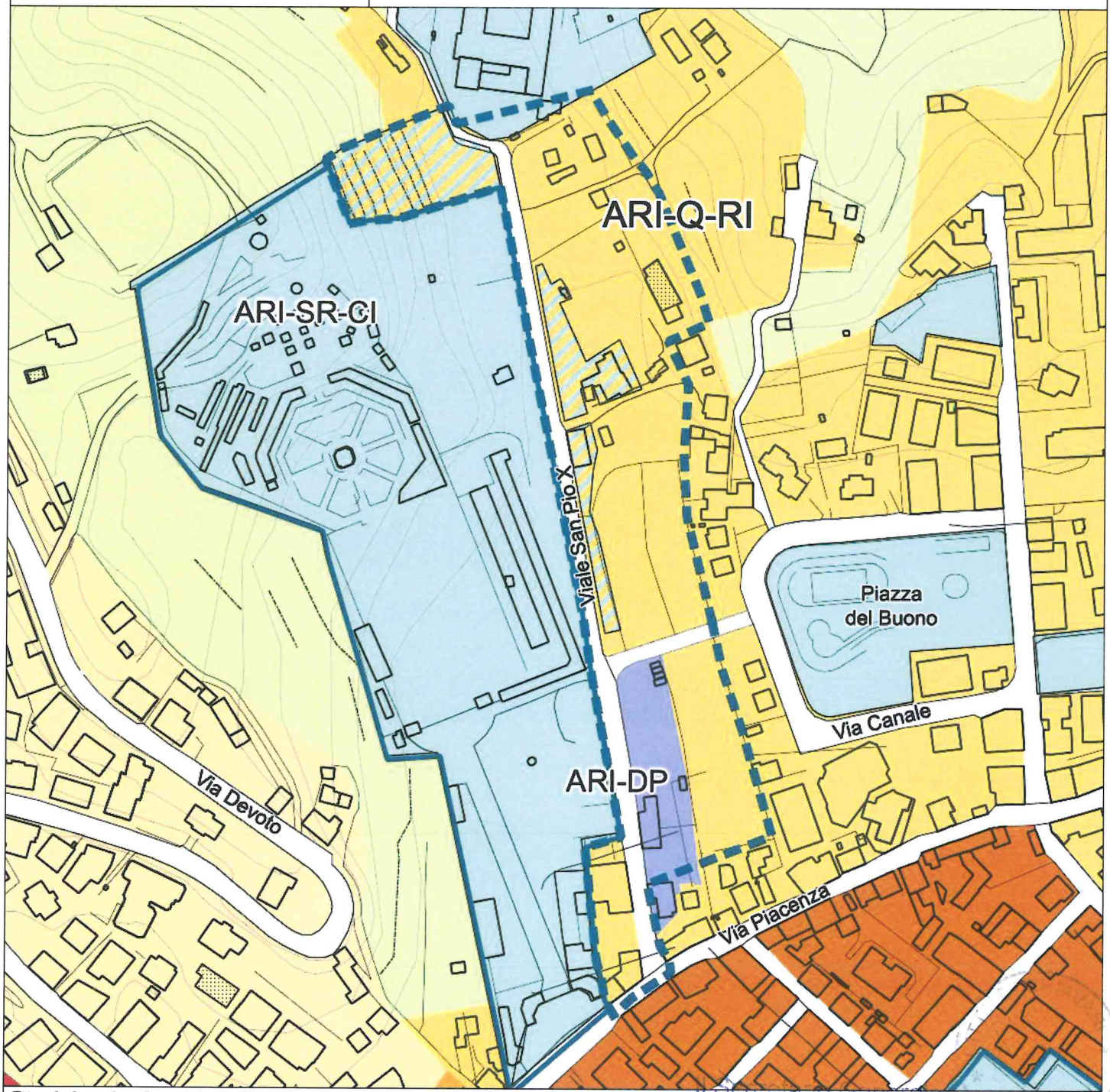
REPERTORIO DEI PROGETTI D'AREA

Progetto n° 11

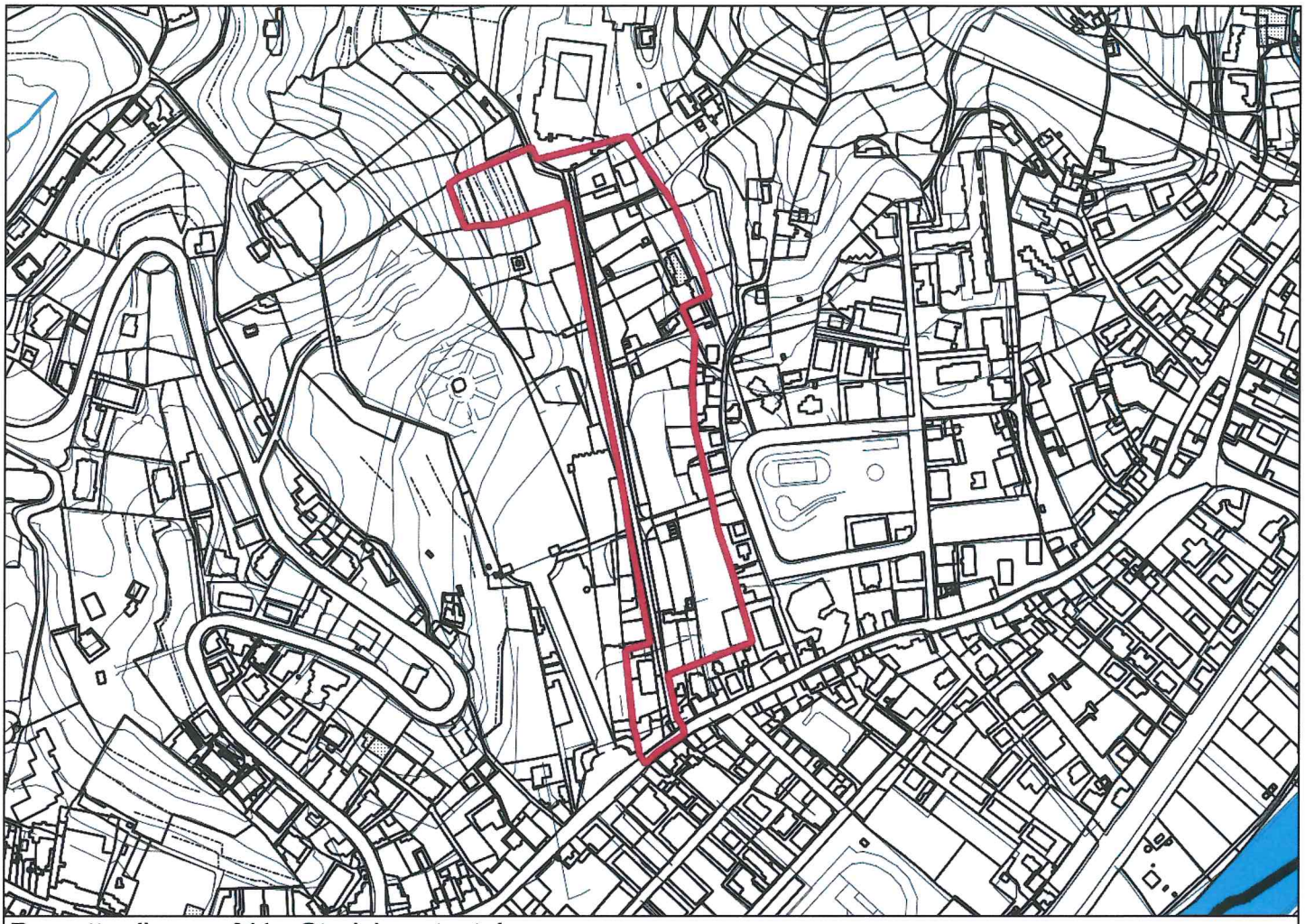
VIA SAN PIO X

Ambito di appartenenza	ARI-Q-RI Ambito di riqualificazione del quartiere di Ri
Indicazione toponomastica	Via San Pio X
Identificativi catastali interessati	Foglio 11 - Mappali --
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	TU



Stralcio planimetrico Struttura del Piano - suddivisione in ambiti e distretti

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE



Progetto d'area n°11 - Stralcio catastale



Progetto d'area n°11 - Ortofoto

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

Stato di fatto

L'area di progetto comprende un settore di cerniera tra la piana urbana del quartiere di Rì Basso e il rilievo collinare di San Michele, compresa il declivio in cui è presente il Cimitero Monumentale del Capoluogo e l' insediamento residenziale attorno a piazza Del Buono ed ha come asse centrale ordinatore il tracciato della via San Pio X che con andamento pressoché rettilineo in modesta ascesa principia dalla viabilità urbana di fondovalle (via Piacenza) per concludersi sulla fronte principale del complesso del Centro Benedetto Acquarone, oggi struttura di servizio sociale di grande rilevanza insediata in un antico complesso monastico.
A fronte di un impianto urbanistico ben delineato, che si avvale del positivo sfondo naturale costituito dall'immagine dell'antico convento che si staglia sull'oliveto del piede collinare, l'ambito resta connotato da una elevata eterogeneità delle condizioni e delle sistemazioni, che vanno dalla presenza di una fascia verde speculare al profilo longitudinale del viale salvaguardata dalle trasformazioni in ragione della presenza del vincolo cimiteriale, all'assetto disordinato del fronte stradale opposto in parte occupato da sistemazioni eterogenee destinati a deposito all'aperto di mezzi d'opera, costruzioni di depositi e attrezzature con presenza di modesti manufatti prefabbricati in lamiera e materiali di fortuna che ne compromettono l'immagine paesaggistica.
Sono presenti altresì insieme alle aree di lavoro, residui lembi, tuttora in conduzione, delle originarie colture ortive che,anticamnete utilizzavano per l'irrigazione il piccolo corso d'acqua che percorre un itinerario pressoché parallelo sul lato verso settentrione alla via S.Pio X ma soprattutto i numerosi pozzi esistenti a struttura circolare, costituiti in pietra che, vanno ad intercettare tutt'oggi a meno 10 - 15 metri, una falda acquifera particolarmente copiosa.
Nella parte mediana e più alta della zona, l'immagine paesistica migliora con la presenza di un impianto edificato più rado ben integrato con il luogo sia sotto il profilo dimensionale dei singoli organismi edilizi sia per la loro ubicazione all'interno dei terrazzamenti utilizzati ad oliveto produttivo.

Obiettivi del progetto

Il progetto d'area è volto a finalizzare tutti gli interventi previsti dal Piano verso un rilevante recupero d'immagine dell'area, che trova la sua espressione nella valorizzazione dell'asse di via S. Pio X, in forma di viale alberato con filari speculari di alberature ombreggianti a medio-alto fusto, presenza di aree di sosta opportunamente attrezzate, e spazi verdi attrezzati per la sosta delle persone con panchine, fontanelle ed opportuna illuminazione, sino ad un ambio slargo terminale della via di fronte all'ingresso all'ex Monastero, dove viene localizzato il capolinea degli autoservizi pubblici.

Indicazioni progettuali

Le rappresentazioni grafiche della presente scheda definiscono in linea di massima le indicazioni principali che debbono presiedere agli sviluppi progettuali successivi sia a livello di progetto generale che di singole attuazioni.
In particolare, ferme restando le condizioni integrative e limitative degli interventi ammissibili all'interno dei rispettivi ambiti di pertinenza (ARI-DP e ARI-Q-Ri) dettagliatamente specificate nel seguito, costituisce indicazione vincolante del progetto generale, avente valore di schema di assetto urbanistico, la previsione della formazione del viale alberato per l'intera lun - ghezza della via, la previsione di sistemazione in spazi esterni alla carreggiata stradale di almeno nuovi 50 posti auto pubblici e di almeno mq. 400 di aree a verde attrezzato ad accesso pubblico, riducibili ove sia prevista la cessione al Comune di aree ortive da destinare a orti urbani della metà della superficie oggetto di tale cessione.
Il progetto dovrà prevedere una adeguata regimazione del corso del piccolo rio che percorre l'area con osservanza delle condizioni di sicurezza idraulica da convenirsi con i competenti servizi regionali.

ARI-DP-sub-ambito 3 .Area in fregio a via San Pio X (lato verso nord) tra via Piacenza e la via traversa a piazza Del Buono

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

I singoli interventi dovranno prevedere l'eventuale necessario allineamento del marciapiede al fine di consentire il posizionamento delle alberature a filari previste.
Gli accessi carrabili alle attività produttive dovranno essere ove possibile raggruppati per più aziende, con osservanza comunque di una istanza minima di 30 m. tra derivazioni carrabili private dipartentesi da via S. Pio X.
Le recinzioni verso la via dovranno essere il più possibile uniformi, munite ove necessario di siepi o alberature di medio fusto atte a ridurre l'impatto visuale ed acustico delle lavorazioni rispetto al viale.

Aree all'interno dell'ambito ARI-Q-Ri

La porzione di ambito interna all'area perimetrata oggetto della presente scheda è esclusa dalla procedura di preventiva Verifica di adeguatezza (VERAD) ai fini della nuova edificazione all'interno del perimetro, in quanto la stessa viene già compiuta in sede di progetto d'area, e non può essere considerata in Verifiche di adeguatezza relative ad altre porzioni dell'Ambito.
Per la nuova edificazione al'interno del progetto d'area, fermo restando l'I.U.I. d'ambito (0,03 mq/mq) l'asservimento potrà riguardare esclusivamente superfici interne al perimetro, e l'altezza massima dei nuovi fabbricati è ridotta a m. 7,00 ove il sedime degli stessi sia situato oltre una fascia di 20 m. di spessore da ambo i lati della via S.Pio X.
La formazione del viale alberato, con la sistemazione dei marciapiedi costituisce opera di urbanizzazione ai fini dell'accollo, in quota da definirsi in sede di progetto generale, agli attuatori di interventi privati comportanti nuova realizzazione di S.A. residenziali.
Costituisce obbligazione necessaria in materia di urbanizzazione primaria per la nuova costruzione di edifici abitativi o per il recupero a tali fini di volumi esistenti, la realizzazione e cessione al Comune di superfici in coerenza con il progetto d'area aventi alternativamente destinazione:

- a parcheggio pubblico nella misura di 2 posti auto per ogni 50 mq. o frazione superire a 10 mq. di S.A. residenziale
- a verde pubblico attrezzato nella misura minima di pari superficie di quella destinata a S.A. residenziale.
- a orto urbano in cessione alla proprietà comunale in superficie pari al doppio di quella destinata a S.A. residenziale.

Nel caso di facoltativa cessione ulteriore di superfici al Comune, idonee per la realizzazione di parcheggi o verde pubblico in conformità alle indicazioni dell'area progetto l'entità del credito edilizio concesso ai sensi delle Norme del Piano è incrementato al doppio della sua misura.

Titolo abilitativo richiesto

Per le opere pubbliche approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.
Per gli interventi a carattere privato di nuova edificazione previa la preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetto generale esteso all'intera area avente valore di Schema di Assetto Urbanistico, rilascio di permesso di costruire con convenzione con il Comune atto a definire le obbligazioni in materia di accollo alla realizzazione dei servizi di standard indicati dettagliatamente nello SAU-

Disciplina delle aree in pendenza della realizzazione del progetto

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi sino alla ristrutturazione edilizia con divieto di mutamento delle destinazioni d'uso in atto, con esclusione di nuove edificazioni.
Sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti (l;r; 24/2001 e s.m.) e quelli di integrazione edilizia e ricomposizione edilizia nri limiti di un incremento del volume VIP dell'edificio esistente non superiore a 150 mc. e incrementi del RV esistente.
Sulle superfici scoperte non sono ammessi interventi che comportino trasformazioni significative della morfologia esistente se non per gli interventi di difesa dal rischio idraulico, o rendano necessarie pavimentazioni anche permeabili (es, per autoparcheggi) in luogo di superfici attualmente a verde.
E' vietata la formazione di parcheggi o altri volumi interrati eccedenti monimo voluio tecnici di superficie non superiore a 6 mq.

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE





Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE



Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

PIANO TERRA → SOTTOPORTICO: VETRINA + LABORATORIO

RETRO: GIARDINO + PARCHEGGIO + MAGAZZINO

PIANO PRIMO → SOPRAPORTICO: TERRAZZO, ABITATIVO DELL'ARTIGIANO

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE