

P.D.A. 07 [Piano d'Area]

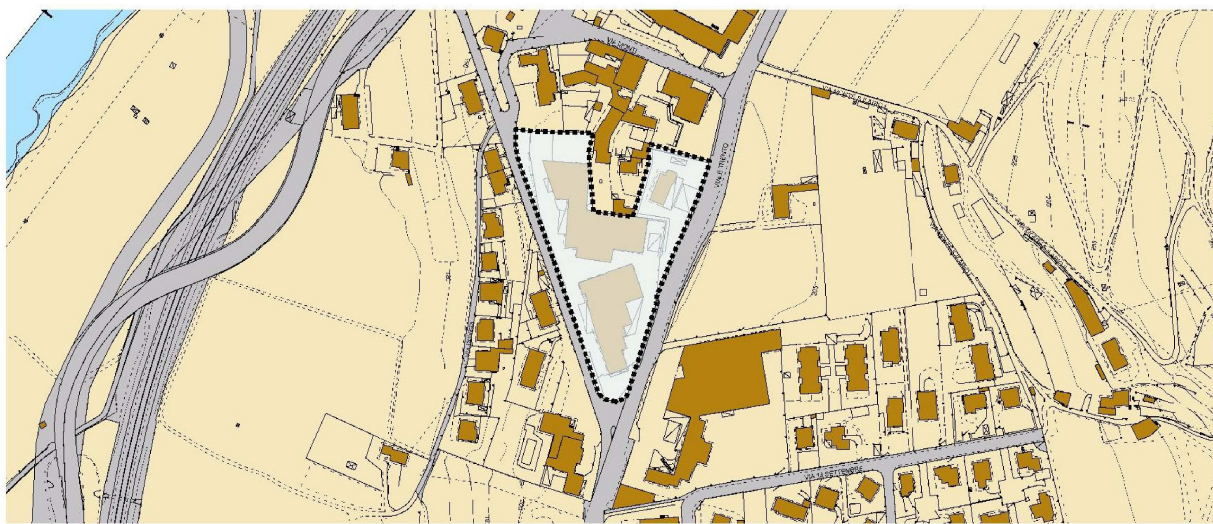
EX MANGIMIFICIO SAV

Comparto 2 e 6

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI

Il processo di semplificazione delle modalità di attuazione degli ambiti soggetti a Piano d'Area promosso dalla variante al PRG, ha coinvolto parzialmente anche il PDA 7 “Ex -Mangimificio SAV” in loc. S. Ilario.

L'ambito di attuazione, originariamente composto da 6 comparti edificatori, è stato ridimensionato in funzione delle destinazioni d'uso previste. In sintesi, l'operazione promossa dalla variante al PRG è finalizzata all'esclusione dal perimetro del Piano d'Area dei comparti destinati a funzioni collettive già di proprietà pubblica, quali il verde sportivo, la viabilità e la zona scolastica esistente. Per tali ambiti vale la destinazione urbanistica della cartografia di PRG.

Dei 6 ambiti costituenti il Piano d'Area, la variante al PRG propone il mantenimento del vincolo solo sui comparti 2 e 6 a cui fa riferimento la presente scheda. Tale scelta, è motivata dalla necessità di salvaguardare il processo di rinnovamento urbano contenuto negli approfondimenti progettuali della scheda medesima e favorire la riqualificazione dell'area.

LO STATO DI FATTO:

L'area in oggetto presenta caratteristiche insediative estremamente eterogenee. Il nucleo storico di Sant'Ilario, costituito di edifici rurali originariamente isolati, si è sviluppato col carattere di un borgo rurale. L'edificazione cresciuta nel corso del tempo priva di coordinamento ha fagocitato in maniera disordinata porzioni di edifici storici, orti e campagna rendendo meno leggibili i rapporti tra loro. Accanto al nucleo abitativo che si espande secondo criteri disomogenei tanto sotto il profilo formale che sotto quello funzionale, si colloca, con uno sviluppo autonomo, l'insediamento produttivo del mangimificio SAV che tuttora si presenta come emergenza volumetrica.

L'arteria della strada statale n.12, oramai estranea alle presenze storiche che lambisce, sfiora il complesso conventuale storico di S. Ilario ad un piano di quota più elevato dell'ingresso allo stesso, ed ugualmente per la chiesa che fa parte del complesso scolastico dell'Istituto Tecnico. La percezione del convento risulta pertanto ridotta sia dal punto di vista visivo che di accessibilità, tanto da rendere non usufruibile il fronte sulla statale n.12.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

Uno dei principali obiettivi che il progetto si propone è la restituzione di un'identità sociale e morfologica all'area, identità che si è dissolta nella disordinata crescita, trasformando il sobborgo in un frammento di *continuum* di periferia urbana. Con questo obiettivo si persegue il tentativo di ricucire gli elementi giustapposti restituendo loro il perduto significato di relazione.

P.D.A. 07 [Piano d'Area]

EX MANGIMIFICIO SAV

Comparto 2 e 6

Si intende dunque ripristinare l'originario rapporto tra le residenze gli orti la campagna attraverso l'articolazione di collegamenti tanto visivi quanto percorribili immersi in un tessuto verde la cui densità va a rarefarsi progressivamente allontanandosi dalle abitazioni.

Verde e percorsi:

L'organizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali è uno degli elementi trainanti del progetto. Oltre a rispondere ad una necessità di relazionare con l'area all'intorno e alla città con collegamenti facili e sicuri, l'organizzazione dei percorsi si inserisce nel tentativo di articolazione di una rete di spazi aperti relazionati tra loro e con l'abitato, una successione di corti, orti, verde di interesse locale e campagna. Più lontano, a nord dell'area in oggetto la fascia del verde pubblico locale si prolunga in un parco di interesse di una maggiore scala dotato di impianti sportivi all'aperto.

Tessuto residenziale:

Per il tessuto edilizio il progetto si pone all'insegna del recupero e della valorizzazione dell'esistente quando si tratta di manufatti architettonici di un certo valore non solo architettonico ma anche storico e antropologico. Il complesso SAV, in particolare l'edificio nato come caserma militare austro-ungarica nei primi anni del '900, viene mantenuto e restaurato con una previsione d'uso di interesse collettivo. L'edificio SAV restaurato costituisce l'accesso sud della fascia verde di progetto che corre lungo il margine ovest dell'area. Sottolineandone materiali e forme qualificanti respingendo però la facile tentazione vernacolare, i manufatti edilizi di progetto intendono porsi in rapporto dialogico con quelli del nucleo originario, dei quali riprendono alcuni temi rappresentativi di un'edilizia minore autoctona di un certo pregio.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Per i comparti 2 e 6 si applicano le disposizioni contenute nella presente schedatura con riferimento alle norme ed alle soluzioni tecnico urbanistiche di seguito riportate:

Norme di attuazione:

Art.1- Generalità

L'utilizzazione delle superfici comprese nel piano d'area è regolata dalle presenti norme, integrate, in quanto compatibili, dalle disposizioni contenute nel PRG e nel Regolamento Edilizio vigente. Le norme dovranno essere rispettate integralmente in ogni intervento edilizio ed infrastrutturale nell'ambito del Piano d'Area.

Art.2 – Unità edilizie elementari

Ai fini della sua attuazione, il Piano d'Area divide l'area in comparti, per ciascuno dei quali viene stabilito il tipo di intervento ed indicati gli indici massimi realizzabili. Sono inoltre precisati i parametri relativi alle caratteristiche edilizie e tipologiche dei corpi di fabbrica da realizzarsi. L'individuazione di tali unità ha lo scopo di suddividere gli interventi in ambiti omogenei ai fini della progettazione edilizia unitaria, anche in relazione alla diversa natura degli operatori chiamati a realizzare gli edifici ed alla successione nel tempo degli interventi previsti. All'interno di tali unità elementari gli interventi dovranno essere realizzati in maniera unitaria.

Art.3 – Progettazione unitaria

Per ciascuno dei comparti o gruppi di comparti di cui all'articolo precedente, verrà predisposto un progetto unitario.

P.D.A. 07 [Piano d'Area]

EX MANGIMIFICIO SAV

Comparto 2 e 6

Art.4 – Convenzioni

L'attuazione del piano avverrà sulla base dei comparti di cui all'art.2 e verrà regolamentata da apposite convenzioni che conterranno:

- le indicazioni di cessione dei comparti in rapporto alle superfici edificabili;
- la specificazione del numero di comparti e delle quote di compartecipazione agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed alle spese tecniche per la progettazione;
- gli obblighi e le modalità per la gestione e la manutenzione degli spazi pubblici e collettivi di pertinenza e delle opere di urbanizzazione primaria comuni;
- l'eventuale inserimento di spazi e volumi di interesse collettivo specificandone caratteri e dimensioni;
- i tempi e le modalità di attuazione;
- ogni altro elemento considerato utile per disciplinare i rapporti con l'Amministrazione comunale per coordinare gli interventi tra i diversi operatori.

Art.5 – Percorsi ciclopedonali

La rete dei percorsi ciclo-pedonali è indicata con apposita simbologia negli elaborati del piano. La posizione è vincolante per i percorsi che corrono lungo i perimetri esterni degli edifici, ed indicativa per le aree e verde e non edificate.

Art.6- Parcheggi

Gli elaborati del piano prevedono l'ubicazione da assegnare ai parcheggi pubblici, a quelli comuni aperti all'utenza esterna.

Art.7 – Aree a verde privato

Le aree destinate a verde privato sono state individuate negli elaborati di piano allegati. Per quanto attiene alle nuove edificazioni, esse potranno subire le variazioni dimensionali connesse alle opzioni di distribuzione degli edifici previste nel successivo art.10 .

Art.8 – Servizi a rete

Il dimensionamento e l'esecuzione dei servizi a rete è da stabilirsi su indicazione degli enti preposti, e verranno regolate secondo quanto prescritto negli elaborati di piano.

Art.9 -Superfici edificabili

Il Piano d'Area stabilisce per ciascuna delle nuove unità edilizie la SUL massima realizzabile. La superficie accessoria massima è pari al 50% della SUL.

Art.10 – Distribuzione planimetrica ed altimetrica degli edifici

Per ciascuna delle nuove unità edilizie elementari i volumi dovranno essere distribuiti sulla base delle indicazioni fornite nelle tavole di piano e nella tabella da predisporre in base agli indici indicati dal PRG.

Art.11 – Altezze degli edifici

Le altezze massime degli edifici sono indicate nella planimetria e nelle sezioni del Piano d'Area. In particolare sono indicati il numero massimo dei piani edificabili fuori terra così come precisato dal PRG e la quota di calpestio del solaio interno del primo piano abitabile.

N. COMPARTO	SUPERFICIE UTILE LORDA max (SUL)	ALTEZZA (metri)	DESTINAZIONE D'USO
2	4.709 mq	Vedi planimetria tipologie	Residenziale, commerciale (vicinato e medie) e di interesse collettivo, esercizi pubblici
6	1.956 mq		Residenziale, commerciale (vicinato e medie) e di interesse collettivo, esercizi pubblici

P.D.A. 07 [Piano d'Area]

EX MANGIMIFICIO SAV

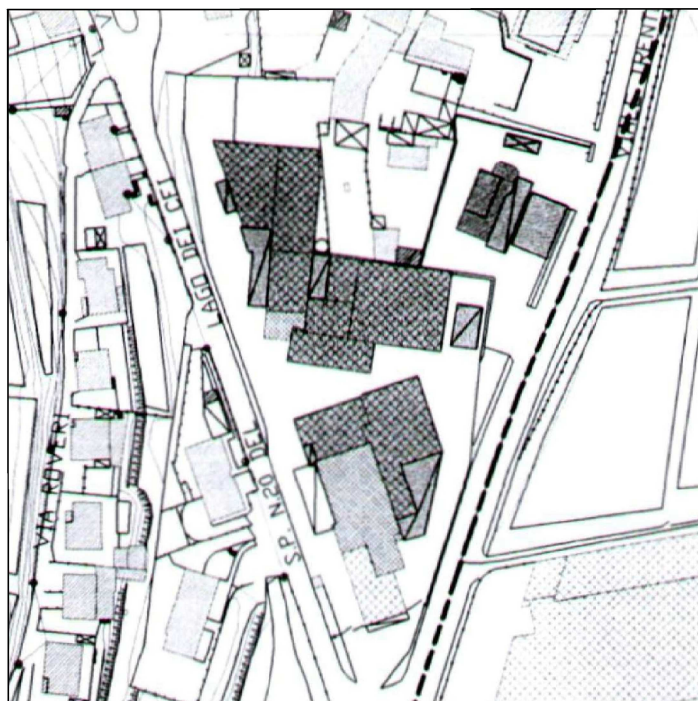
Comparto 2 e 6

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



COMPARTI EDIFICATORI

-  COMPARTO 2 (AREA SAV)
-  COMPARTO 6 (AREA AGIP)



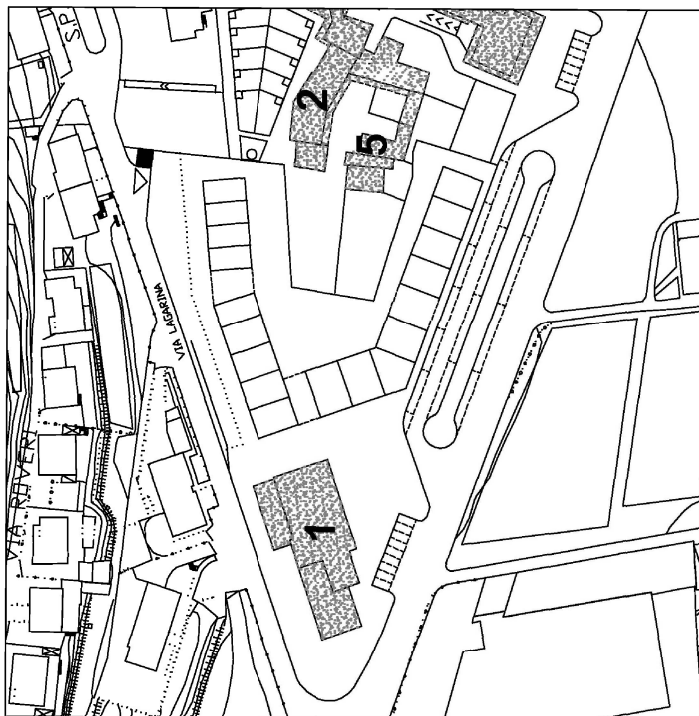
INTERVENTI PRELIMINARI

-  EDIFICI ESISTENTI
-  DEMOLIZIONI
-  VIABILITA'

P.D.A. 07 [Piano d'Area]

EX MANGIMIFICIO SAV

Comparto 2 e 6



INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

ED 1 – RISANAMENTO CONSERVATIVO



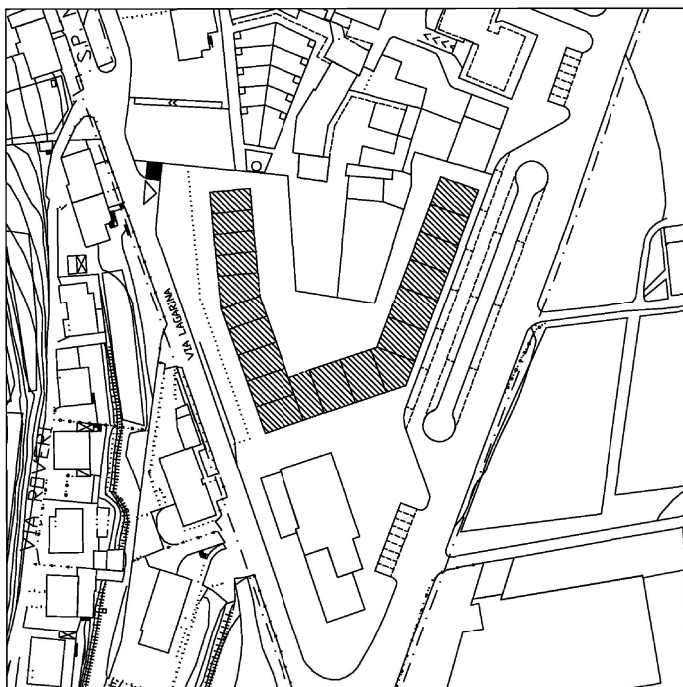
ACCESSI PRINCIPALI

- ▲ ACCESSI PRINCIPALI DI PROGETTO
- ▲ ACCESSI ESISTENTI

P.D.A. 07 [Piano d'Area]

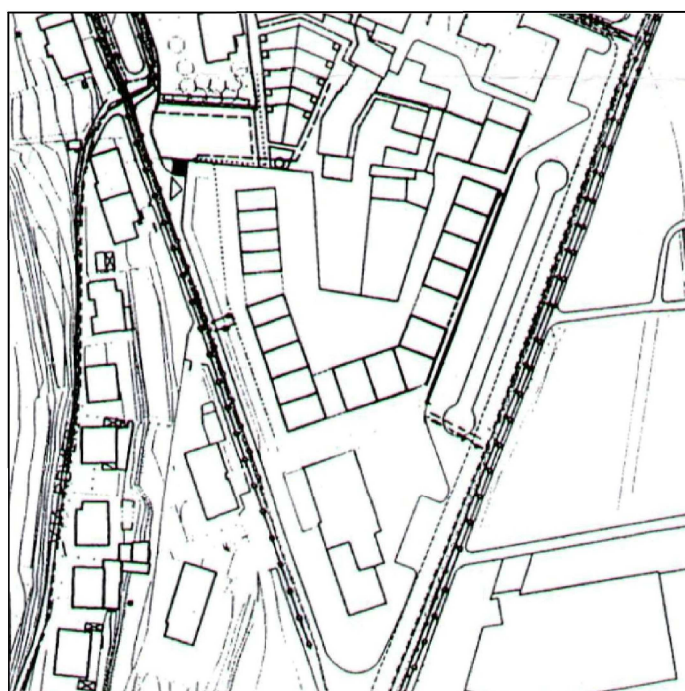
EX MANGIMIFICIO SAV

Comparto 2 e 6



NUOVE COSTRUZIONI

 NUOVE COSTRUZIONI



RETI TECNOLOGICHE

— ACQUEDOTTO
— ACQUE BIANCHE
— ACQUE NERE
— GAS
- - - LINEA 20 KV IN CAVO

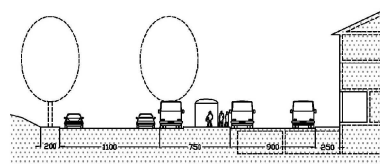
P.D.A. 07 [Piano d'Area]

EX MANGIMIFICIO SAV

Comparto 2 e 6



VIABILITA' e PARCHEGGI



SEZIONE D-D SCALA 1:500

- ==== VIABILITA' PRIMARIA
- ==== VIABILITA' DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
- ==== PROSECUZIONE STRADA STATALE
- ==== VIABILITA' PRIMARIA (DESTRA ADIGE)
- ==== STRADA RESIDENZIALE
- ==== STRADA SEMIPEDONALE
- PECORSO PEDONALE DI PROGETTO
- PISTA CICLABILE DI PROGETTO
- P PARCHEGGI
- ▼ INGRESSO PARCHEGGI INTERRATI
- BUS CAPOLINEA AUTOBUS



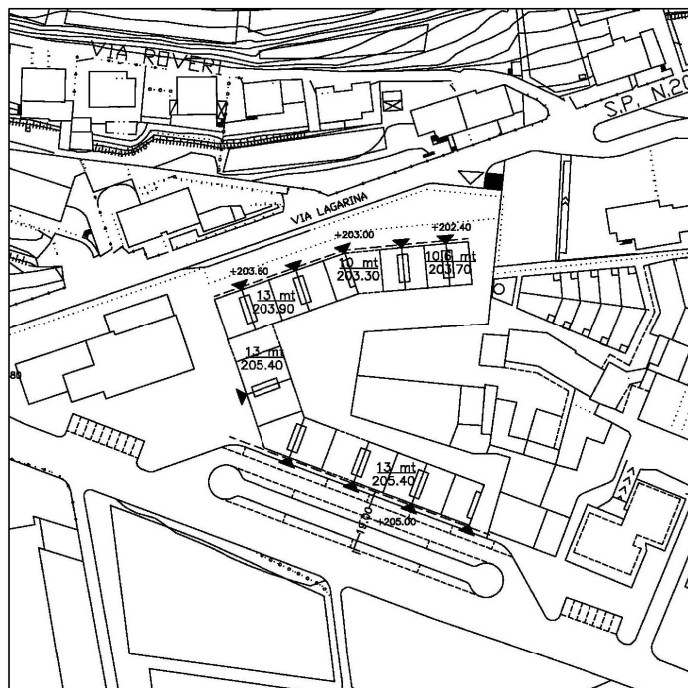
DESTINAZIONI

- ▨ VERDE PRIVATO
- ▨ VERDE PUBBLICO DI PROGETTO
- ▨ INTERESSE COLLETTIVO ESISTENTE
- ▨ VERDE INTERESSE COLLETTIVO ESIST.
- ▨ AGRICOLO PAESAGGISTICO A DOMINANTE COLTURA VITICOLA

P.D.A. 07 [Piano d'Area]

EX MANGIMIFICIO SAV

Comparto 2 e 6



TIPOLOGIE

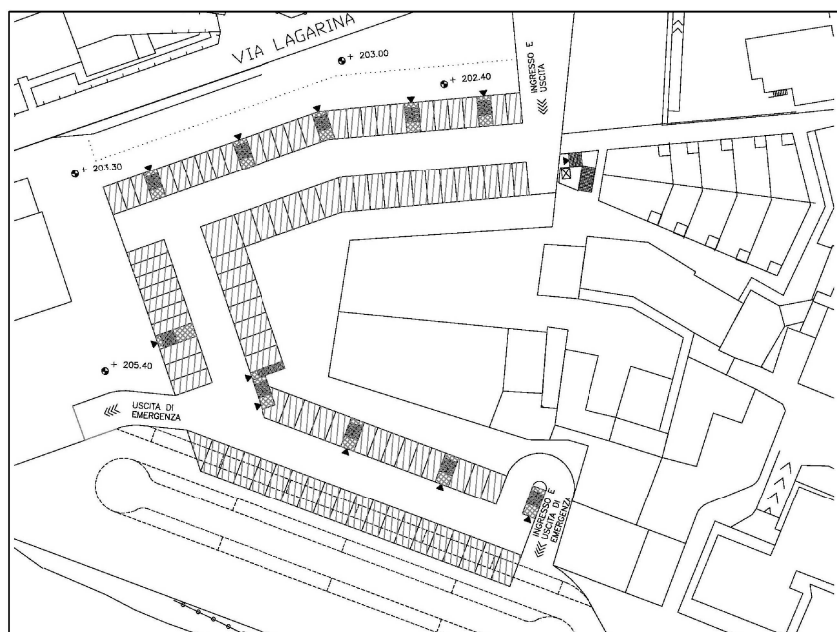
0 mt H MAX DA QUOTA 1° SOLAIO ABITABILE
0.000 QUOTA CALPESTIO 1° SOLAIO ABITABILE

--- ALLINEAMENTI

► COLLOCAZIONE PREFERENZIALE
ACCESSI

□ COLLOCAZIONE PREFERENZIALE
RELAZIONI VERTICALI

TIPOLOGIE: PIANTA PARCHEGGI INTERRATI SU VIALE TRENTO CON ACCESSO DA VIA LAGARINA



▨ CORRIDOI DI DISTRIBUZIONE E RELAZIONI
VERTICALI

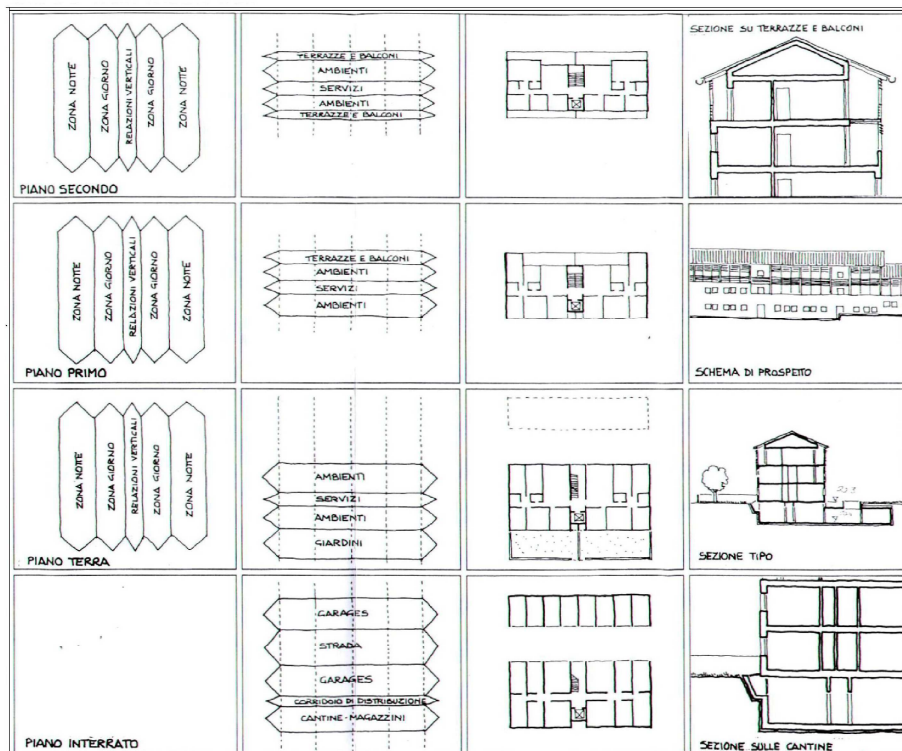
▨ GARAGES

P.D.A. 07 [Piano d'Area]

EX MANGIMIFICIO SAV

Comparto 2 e 6

TIPOLOGIE: EDIFICIO SU VIA LAGARINA



TIPOLOGIE: EDIFICIO SU VIALE TRENTO

