modifiche aprile 2010

cooperativa
ARCHITETTI
E INGEGNERI
progettazione
via Gandhi n.1 - scala D
42100 Reggio Emilia
tel. 0522/292910
fax 0522/322127
e-mail cairep@tin.it

Arch. Roberto Orlandini
viale Montegrappa n.9
42100 Reggio Emilia
tel. 0522/432255
fax 0522/432255

committente

coop edilizia LA BETULLA s.c.r.l.
Via Gandhi n.16 - 42100 Reggio Emilia

progetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SULL' AREA Ti 4 -27

denominazione

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONE DI SPESA

prat. 2650

file 2650-00-S-AR-TASSELLI-00

data 20.07.2007

aggiorn. 09.03.2010

scala .

elaborato

S.AR. B

A PREMESSA **2**
1. soggetti proponenti e situazione proprietaria **4**
2. stato di fatto **5**
3. previsioni urbanistiche di PRG **6**
4. caratteristiche di progetto **6**
5. impostazione volumetrica e distributiva **7**
6. viabilità e parcheggi **7**
7. spazi verdi **8**
8. sub-comparti **9**
9. sub-comparti e tipologie edilizie **9**
10. opere fuori comparto **10**
11. varianti al al PRG **10**

A PREMESSA

L'impostazione urbanistica dell'intervento è già stata presentata e approvata dalla A.C. con la richiesta di autorizzazione alla presentazione del Piano.

In sede di approvazione (Rif. P.G. n. 16556/05) sono state specificate condizioni e prescrizioni, formulate dai competenti organi e servizi, a cui di seguito si risponde.

Risposta alle condizioni e prescrizioni

1) I soggetti attuatori dovranno prendere accordi con il servizio Patrimonio per l'acquisizione della capacità edificatoria relativa alle aree di proprietà comunale.

L'acquisizione della cubatura relativa alle aree G.1 e G.2 (v. tav. 2.3 – Sovrapposizione catasto - PRG) di proprietà del Comune è in fase di richiesta al servizio Patrimonio.

2) Il progetto di PUA dovrà essere sviluppato in conformità ai contenuti dell'elaborato integrativo consegnato in data 27 luglio 2006, ed alla luce delle osservazioni di seguito esposte; conseguentemente occorre rivedere i conteggi di St, Se, Vp, e Ve e gli indici di Piano (Su, Ip, U1 in Ve, A, Ar) in funzione delle aree che saranno effettivamente a disposizione dei proponenti in termini di St/Su. Al riguardo, si ricorda che i dati ed i conteggi relativi alla tripartizione vanno riferiti alla St che risulta effettivamente disponibile escludendo dai conteggi stessi l'area del Demanio da classificare nel Vp.

I conteggi di Piano sono riportati, in conformità a quanto esposto, negli elaborati:

- tav. 2.3 – Sovrapposizione catasto-PRG – Dimostrazione superfici
- tav. 4.4 – Ripartizione funzionale
- tavv. 4.5.1 e 4.5.2 - Permeabilità
- C - Norme urbanistiche ed edilizie
  . tab. 1 – Superfici e proprietà
  . tab. 2 – Superfici Utili e Destinazioni d'uso

3) La tutela degli elementi rurali dovrà essere perseguita riservando una congrua fascia di rispetto del verde pubblico in fregio alla carraia esistente sul lato ovest del comparto e di via Tolstoj e attraverso la scelta dei materiali delle pavimentazioni, lo studio delle recinzioni e delle specie arboree e arbustive da impiantare a corredo delle opere di urbanizzazione.

Sul fronte ovest dell'intervento, a fianco della carraia esistente e del canale demaniale, oltre che ai lati di Via Tolstoj, è inserita una fascia di verde pubblico, di larghezza sufficiente a preservare le alberature esistenti. Le specie arboree ed arbustive da impiantare sono elencate indicativamente nella tv. 4.6 – Progetto del verde – e saranno precisate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

4) La definitiva stesura del PUA dovrà approfondire lo studio della viabilità di accesso e di distribuzione interna all'intervento, in accordo con gli uffici competenti dell'amministrazione comunale (servizi di Ingegneria e Manutenzione). Al riguardo e con riferimento agli elaborati progettuali integrativi/illustrativi esaminati dalla

Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in data 10/08/2006, la soluzione progettuale dovrà rispondere alle esigenze di moderazione della velocità già espresse in sede di gruppo di Lavoro istruttorio ed alle indicazioni del servizio infrastrutture relative agli approfondimenti necessari per la redazione del PUA. Gli elaborati del PUA individueranno inoltre con precisione l'interruzione della viabilità di attraversamento che congiunge Via Tolstoj con Via De Sanctis, in modo da suddividere due subcomparti indipendenti dal punto di vista dell'accessibilità, scaricare la maggior parte del traffico indotto dalla nuova urbanizzazione a nord attraverso Via De Sanctis ed evitare l'effetto by-pass all'interno del quartiere residenziale. Dovranno inoltre essere previste le adeguate alberature dei parcheggi, i raggi di curvatura minimi, ed un adeguato progetto delle intersezioni stradali in accordo con i servizi competenti ed individuate le piazzole di raccolta rifiuti.

L'organizzazione viaria del comparto è stata modificata (v. tav. 5.2 – Aree di cessione e tav. 6 – Schema planivolumetrico) in modo da rispettare le suddette prescrizioni. In particolare gli accessi viari all'intervento avvengono:

- da via De Sanctis :
  per i sub-comparti n. 1.1 e 2 a lotti singoli
  per i sub-comparti n. 7, 8, 9
- da via Tolstoj
  per i sub-comparti residenziali n. 5 e 10
  per il sub-comparto n. 6 che comprende il terziario e le attrezzature sportive
- da via Campania
  per i sub-comparti residenziali n. 3.1 e 4.

Pertanto la maggior parte del traffico indotto dalla nuova urbanizzazione interessa via De Sanctis, ed è completamente separato da quello che interessa via Tolstoj, con la eliminazione di ogni possibile effetto by-pass all'interno del quartiere.

Le alberature dei parcheggi, il progetto delle intersezioni, le piazzole dei rifiuti, saranno definite dal progetto esecutivo delle O.U.

5) Gli interventi esistenti su Via Tolstoj, comprensivi di una parte minima di residenza, dell'intera quota di terziario e dell'indice aggiuntivo destinato ad attrezzature sportive private, dovranno essere progettati nell'ottica di una creazione di una polarità su Via Tolstoj a potenziamento ed integrazione dei servizi già esistenti. Dovrà esser posta particolare attenzione alle connessioni fra gli spazi di uso pubblico esistenti e di nuova realizzazione, la cui progettazione dovrà tener conto/valutare l'eventuale collocazione di un centro sociale di quartiere nel verde pubblico, integrato alle strutture a servizio della suddetta polarità. La corretta impostazione e soluzione di tali problematiche richiederà un confronto allargato con la partecipazione di fruitori della nuova polarità e comunque nel rispetto dei valori ambientali della strada storica di cui al punto 2).

Le attrezzature terziarie e sportive private sono concentrate nel sub-comparto n. 6, immediatamente accessibile da via Tolstoj. Si prevede la realizzazione di una piazza pedonale a contatto diretto con il sistema dei percorsi ciclo-pedonali, che collegheranno le attrezzature con quelle esistenti al di fuori del comparto.

Si è indicata, in corrispondenza a via Tolstoj (v. tav. 6 – Planivolumetrico), una zona esterna al comparto dove si ritiene opportuno uno studio di dettaglio delle sistemazioni a terra, per integrare maggiormente l'intervento con l'esistente. Tale studio non è incluso nel PUA.

6) Occorre valutare con maggiore precisione il sistema di smaltimento delle acque nere, presentando i calcoli idraulici relativi sia al carico attuale del collettore su Via Tassoni, presumibilmente non adeguato alla densità urbanistica odierna, sia in previsione dell'incremento urbanistico che il piano in oggetto comporta: si ritiene che l'inefficienza della capacità del recettore in condizioni estreme non dia garanzie sufficienti dal punto di vista igienico-sanitario.

Si allega l'elaborato 8.1 – Fognature e allegati – che illustra il sistema di smaltimento e di accumulo delle acque di prima pioggia, con una relazione di verifica idraulica del cavo Canalina.

7) Il PUA dovrà essere accompagnato da una relazione geologica che valuti la compatibilità delle previsioni urbanistiche con l'obiettivo della riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile, sulla base di analisi di pericolosità locale, nonché di vulnerabilità e di esposizioni urbane (con riferimento alla delibera della Giunta Regionale n. 1677 del 24/10/2005, punto 6 allegato A, dove si richiamano, per la redazione della relazione geologica, le indicazioni tecniche di cui alla circolare n. 1288 del 11/2/1983).

Si allega l'elaborato A- Relazione geologica – redatta in conformità a quanto richiesto.

8) Infine analogamente a quanto previsto per altri Piani, si segnala che gli elaborati di Piano particolareggiato dovranno essere accompagnati da un rapporto e da una relazione di sintesi in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento che evidenzino i principali obiettivi, nonché l'analisi dei possibili effetti, in ordine alle ricadute sul territorio e sull'ambiente dell'intervento in oggetto e prefigurino possibili soluzioni da adottare ai fini della sostenibilità ambientale dell'intervento stesso. In particolare, tale relazione dovrà contenere uno studio di previsione del clima acustico, sulla base di quello già presentato nella richiesta di Autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato e delle integrazioni consegnate con le modifiche al progetto in data 27/07/2006, per l'ottenimento del parere dell'ente competente.

L'allegato E – Valutazione del clima acustico – riporta il calcolo dell'impatto acustico, in funzione dell'asse viario previsto ad ovest dell'intervento.

Si allega l'elaborato F - Rapporto di sostenibilità ambientale.

1. soggetti proponenti e situazione proprietaria

Le aree interessate dal PUA riguardano diverse proprietà (v. elab. 2.2 – Planimetrie e certificati catastali, 2.3 – Sovrapposizione catasto-PRG e 2.3.bis – Verbale di misurazione, che riportano le superfici dei singoli proprietari).

L'area del comparto non coincide interamente con le particelle catastali; si hanno pertanto (v. tav. 2.3):

a) porzioni di area interne al comparto, ma prive di capacità edificatoria in quanto già soggette a interventi urbanistici precedenti (tab.1 delle N.A. - aree B.2 e H)

Tali aree sono state escluse dal computo della edificabilità (v. tab. 2 delle Norme).

b) porzioni di area esterne al comparto, edificabili per intervento diretto secondo il PRG, ma che non risultano edificabili in quanto troppo limitate o suddivise in modo non razionale (aree I, L, M).

Per tali aree si prevede:

- area I - la possibilità di integrare l'area al comparto, per consentire un più logico assetto delle urbanizzazioni e dell'impianto edilizio;
- aree L, M - il trasferimento della cubatura di pertinenza (calcolata con i relativi indici di PRG) all'interno del comparto, in applicazione del'art. 9.08 delle Norme di PRG (progettazione unitaria convenzionata), con cessione delle stesse aree come aree pubbliche (v. tav. 5.2 – Aree di cessione).

I soggetti proponenti (v. elaborato 2.3) costituiscono oltre il 97% dei proprietari.

I restanti proprietari sono il Comune di Reggio Emilia (aree G.1 e G.2) e il Demanio dello stato (canale demaniale – area H). Per le aree G.1 e G.2 verrà richiesta al servizio Patrimonio del Comune la acquisizione delle relative cubature (214 + 319 = 533 mq di Su). L'area H del Demanio, per volontà espressa dall'ente, non contribuisce alla capacità edificatoria ed è stata esclusa dalla tripartizione delle aree e classificata come verde pubblico aggiuntivo.

La tab. 2 – Superfici Utili (v. Norme) - riporta le quantità edificabili (Su), calcolate per le singole aree di proprietà e per le diverse destinazioni previste dal PRG.

2. stato di fatto

Situazione morfologica e urbanistica

La situazione urbanistica e morfologica attuale dell'area è riportata negli elaborati 2.01 – Rilievo dello stato di fatto e 3.01 – Documentazione fotografica.

L'area di intervento è completamente inedificata, e confina a nord con via De Sanctis; a sud in parte con una zona residenziale e in parte con una zona a verde pubblico; ad ovest con il torrente Canalina e via Clemente; ad est in gran parte con la zona residenziale esistente e, in piccola parte, con la strada provinciale n. 25 (via Tassoni).

L'area è sostanzialmente piana; le limitate alberature presenti sono riportate nella tav. 2.4 – Rilievo del verde.

vincoli

Sono presenti all'interno dell'area i seguenti vincoli e servitù:

- l'area è attraversata, all'estremo sud, da un oleodotto militare; la zona è destinata dal PUA, come previsto dal PRG, a verde pubblico;
- l'area è interessata da due gasdotti interrati :

  . uno collocato in adiacenza a via De Sanctis, del quale si prevede la dismissione;

. l'altro che passa a fianco di via De Sanctis e attraversa l'area in parallelo alla pista ciclabile in direzione nord-sud, che non interessa gli edifici e pertanto non viene modificato;

- l'area è inoltre interessata, sempre nella zona sud, da una linea elettrica di limitata potenza, che interessa esclusivamente l'area a verde pubblico, in parallelo alla ciclabile, di cui si prevede l'interramento;
- nella zona sud-est, il sub-comparto n° 1.1 è attraversato da una linea elettrica di limitata potenza; in accordo con ENEL se ne prevede la dismissione;
- a fianco di via Tolstoj scorre un canale demaniale interessato dalla sistemazione della strada stessa e da attraversamenti ciclopedonali e carrabili;

La verifica puntuale dei vincoli e i provvedimenti da adottare per l'attuazione delle opere di urbanizzazione saranno precisate in fase di stesura dell'apposito progetto esecutivo.

3. previsioni urbanistiche di PRG

Il PRG classifica la zona fra le Aree di Trasformazione Integrata Ti (art. 49 N.t.A. del PRG).

Il PRG prevede i seguenti indici:

ripartizione funzionale della St
Se = 40% Ve = 20% Vp = 40%

indici urbanistico-ecologici (nelle frazioni)
Ut = 0,125 mq/mq
Ut aggiuntivo per edilizia in affitto (art. 47.11) = 0,05 mq/mq
Ut aggiuntivo per attrezzature sportive (art. 47.05) = 0,03 mq/mq
Ip (Se) > 50% Ip (Ve) > 70% Ip (Vp) > 70%

numero massimo piani = 4 compreso il piano terra

mix funzionale
U1/1, U1/2 Su.minima = 40%
Usi terziari Su.minima = 10 %
di cui una quota non superiore al 10% destinabile ad edilizia per affitto convenzionato (art. 47.04.01).

4. caratteristiche di progetto

<u>mix funzionale</u>

Si adotta per l'intervento :

. l'utilizzo integrale dell'indice Ut = 0,125 mq/mq

. l'utilizzo integrale dell'indice aggiuntivo Ut = 0,05 mq/ha per edilizia in affitto

. l'utilizzo del 10% della Su per usi terziari

. l'utilizzo dell'indice Ut = 0,03 mq/mq attrezzature sportive.

Il calcolo della Su di progetto e della ripartizione funzionale fra Su residenziale libera, in affitto e per usi terziari è riportato nella allegata tab. 2 – Superfici utili e destinazioni d'uso allegata alle Norme.

L'indice aggiuntivo per attrezzature sportive (art.47.05 Norme di PRG) consente la realizzazione di 3.493 mq di Su. All'interno del sub-comparto n. 6 è prevista una quota (1.500 mq) di tale superficie, che potrà essere aumentabile fino alla superficie massima consentita.

tripartizione

La tripartizione delle aree fra Vp, Ve e Se è riportata nella tav. 4.4 – Ripartizione funzionale – e nella tab. 6 delle Norme. Il confronto con le indicazioni del PRG è riportato nell'album allegato (tav. 4.1).

La superficie edificabile Se comprende la totalità degli edifici fuori terra e relativi interrati, tutte le strade e parte dei parcheggi (corrispondenti ai parcheggi pubblici P2); una quota di parcheggi privati (P1) è collocata sul Ve interno ai sub-comparti.

Le tavv. 4.5.1 e 4.5.2 – Permeabilità – riportano il calcolo degli indici Ip separatamente per le zone SE, Ve, Vp esterne e interne ai sub-comparti.

5. impostazione volumetrica e distributiva

L'impianto proposto per l'intervento risponde ai seguenti criteri ed obiettivi:

- distribuire il carico urbanistico su diverse vie di accesso, per evitare la concentrazione del traffico in un unico punto;
- mantenere la continuità del verde pubblico e consentirne la integrazione con le aree verdi (esistenti o previste dal PRG) esterne al comparto; consentire l'accesso diretto degli edifici al verde pubblico, tramite percorsi pedonali protetti, anche coperti;
- organizzare i parcheggi a fondo cieco, con possibilità di ritorno, per evitare traffico di attraversamento e rischi relativi, e consentire una estesa pedonalizzazione interna dell'intervento;
- potenziare i percorsi ciclabili con l'esterno, collegando le piste interne con quelle già esistenti;
- disporre gli edifici in modo da garantire agli alloggi le migliori condizioni di affaccio sul verde pubblico e di insolazione ed illuminazione, in funzione dei provvedimenti di risparmio energetico;
- concentrare le attrezzature terziarie in unico complesso, in posizione ottimale per l'accesso carrabile, ciclabile, pedonale da via Tolstoj, per connetterle alle attrezzature analoghe esistenti all'esterno del comparto. Le destinazioni terziarie sono integrate da un'area destinata a verde privato, che ospiterà le attrezzature sportive private.

6. viabilità e parcheggi

viabilità generale

Gli accessi all'intervento (rotatoria su via Tassoni e incrocio semplice su via De Sanctis) sono stati concordati con il servizio di Ingegneria del Comune.

Gli accessi all'area avvengono tutti da strade esistenti di scarso traffico:

- tre accessi da via De Sanctis, che corre sul lato nord dell'area;
- due accessi da via Tolstoj;
- un accesso in prolungamento di via Campania (strada a fondo cieco che immette su via Tassoni).

In merito alla rotatoria fra via De Sanctis e via Tassoni, la tav. 07 – Profili e sezioni – riporta due sezioni che evidenziano la fattibilità dell'opera, in ordine alla conformazione altimetrica del terreno. Per le alberature esistenti, nella tav. 4.6 – Progetto del verde – sono stati indicati tre alberi che sarà necessario abbattere, o sostituire. L'area messa a disposizione (come cessione di verde pubblico) consentirà in fase di progetto esecutivo di modificare la rotatoria come posizione e come dimensione (diametro di 32 ml), per garantire la funzionalità del percorso ciclo-pedonale in e degli accessi privati esistenti.

parcheggi

I parcheggi pubblici P2 sono tutti previsti su aree pubbliche di cessione.

I parcheggi privati P1 sono tutti previsti all'interno dei sub-comparti edificabili, parte a terra e parte costruiti e/o interrati.

Nelle tavole delle tipologie edilizie (tav. 7.1) è possibile valutare la congruità del numero di posti auto P1 e P2 in rapporto al numero previsto di alloggi.

piste ciclabili

L'area è attraversata da tre piste ciclabili, una in direzione nord-sud e due in direzione est-ovest:

- la pista nord-sud, che attraversa per tutta la sua lunghezza l'area, collegando tutti i sub-comparti fra di loro, prosegue verso sud, attraverso il comparto Ti 4-28, fino alla via Tassoni e verso nord fino a via De Sanctis;

- una pista est-ovest, che interseca la precedente all'interno del comparto, collega le aree su via Tolstoj esterne al comparto con le attività terziarie previste all'interno e con le piste ciclabili previste in fregio alla nuova tangenziale;

- una pista est-ovest che, partendo con il viottolo campestre sul lato ovest dell'intervento, si collega a est con la ciclabile esistente a lato di via Tassoni in direzione Reggio centro (che permette a sua volta di connettersi, in direzione ovest, con la ciclabile Reggio-Rivalta, esistente nel parco del Crostolo).

7. spazi verdi

verde pubblico Vp

Il verde pubblico Vp (v. tav 4.4 – Ripartizione funzionale) è organizzato in una fascia continua estesa per tutta la lunghezza dell'area. La disposizione rispetta sostanzialmente quella indicata dal PRG, salvo per l'inserimento di una quota di residenza immediatamente a sud di via Tolstoj.

La totalità del verde pubblico è costituito da aree permeabili. Una indicazione della sistemazione arborea dell'area è fornita dalla tav. 4.6 – Progetto del verde.

verde privato Ve

Il verde privato Ve, calcolato secondo le quantità prescritte dal PRG, è indicato nella v. tav 4.4 – Ripartizione funzionale.

Sul verde ecologico Ve insiste, come consentito dalle norme di PRG, una quota dei parcheggi privati P1 a servizio delle residenze, interni ai sub-comparti; salvo per questi parcheggi, il Ve è costituito da aree permeabili.

La distribuzione delle aree Ve garantisce la continuità con il verde pubblico, e consente agli edifici un affaccio diretto sul verde.

8. sub-comparti

L'intervento è organizzato in undici sub-comparti edificabili privati (v. tav. 5.2 – Aree di cessione). I sub-comparti n° 1 e n° 3 sono suddivisi in due aree distinte (indicate con 1.1, 1.2 e 3.1, 3.2 rispettivamente); le aree 1.2 e 3.2 sono destinate esclusivamente a verde privato, integrativo di aree edificate limitrofe.

I sub-comparti contengono la totalità degli edifici e dei parcheggi privati P1.

I sub-comparti saranno attuati tramite permessi di costruire che dovranno precisare l'assetto interno di ogni comparto con l'univoca definizione dei tipi edilizi, n° di alloggi, parcheggi P1 (esterni e interni), assetto delle aree pedonali e a verde.

Per i sub-comparti n° 1.1 e 3.1, organizzati a lotti, è richiesto un progetto preliminare.

La tav. 6 – Schema planimetrico-volumetrico - riporta indicativamente la configurazione degli edifici. La disposizione degli edifici garantisce le migliori condizioni di esposizione di tutti gli alloggi, e la realizzazione di spazi verdi privati per gli alloggi isolati o al piano terreno; garantisce inoltre il collegamento pedonale diretto con i parcheggi, gli spazi verdi e degli edifici fra loro.

L'altezza massima è fissata in 4 piani fuori terra, oltre ad eventuali sottotetti non abitabili.

Fra gli edifici dei comparti centrali si prevede un collegamento porticato coperto.

Tutti gli edifici sono raggiungibili con percorsi carrabili di emergenza, tramite le ciclabili o i parcheggi.

9. sub-comparti e tipologie edilizie

L'elaborato 7.1 – Tipologie edilizie – riporta lo schema di massima degli edifici di tutto l'intervento, secondo le seguanti tipologie:

sub-comparto 1	n° 7 lotti per villette isolate o abbinate
sub-comparto 2	n° 15 lotti per case unifamiliari
sub-comparti 3.1 e 4	lotti per palazzine
sub-comparto 5	due villette abbinate
sub-comparto 6	un edificio a prevalenti funzioni terziarie un edificio per attrezzature sportive

sub-comparti 7, 8, 9 e 10 edifici in linea e a palazzina.

Per ogni sub-comparto sono inoltre indicate le aree di Se e Ve interne, i parcheggi privati P1 previsti, la organizzazione delle aree a piano terra, il numero di alloggi.

Le tipologie sono da considerarsi indicative, e potranno essere modificate dai permessi di costruire, nel rispetto dell'impianto urbanistico generale.

10. opere fuori comparto

Nella tav. 5.2 – Aree di cessione e servitù di uso pubblico – sono indicate le opere da realizzare all'esterno del perimetro di intervento, per garantirne il corretto collegamento viario e funzionale.

Nella tav. 6 – Schema planimetrico-volumetrico – è stata indicata, in corripondenza di via Tolstoj, un'area in cui si ritiene opportuno uno studio di sistemazione specifico, che esula dal presente Piano, volto a garantire la integrazione delle attrezzature previste all'interno con il tessuto esistente.

Si allega uno schema di massima che precisa gli elementi essenziali (percorsi pedonali e ciclabili, principali attrezzature, ecc.) di questa sistemazione.

11. varianti al al PRG

L'assetto proposto per il comparto comporta una variante al PRG.

Il progetto prevede infatti rispetto al PRG (v. ALBUM DEGLI ELABORATI GRAFICI - tav. 01.02.01) di destinare alla edificazione (sub-comparto n° 10) parte del verde pubblico a sud di via Tolstoj.

Si ritiene infatti che in un intervento di dimensione rilevante, di inevitabile complessità compositiva, organizzativa e attuativa, debbano coesistere soluzioni tipologiche differenziate, con conseguente pluralità e articolazione della composizione e diversi tipi di edifici, alloggi e spazi abitativi.

In particolare si è ritenuta necessaria la compresenza di differenti modalità abitative, con le tipologie più intensive qualificate da una forte integrazione con il verde pubblico, e le residenze singole (sub-comparti n° 1.1 e n° 2) caratterizzate da una presenza rilevante di verde privato. L'intervento n° 1.1, conforme ad un tipo di edilizia più tradizionale, risponde ad una residua domanda di residenze individuali; il sub-comparto è del resto collocato in continuità con il tessuto edilizio di recente formazione, con caratteristiche analoghe.

L'inserimento del sub-comparto n° 10 nell'area che il PRG prevede a verde evita una concentrazione eccessiva dell'edificato, e consente di offrire a tutte le residenze un affaccio e una connessione pedonale diretta con verde pubblico e parcheggi, e degli edifici fra loro. La realizzazione del sub-comparto è subordinata nelle Norme alla preventiva approvazione di un progetto preliminare.

Il verde pubblico Vp (v. tav 4.4 – Ripartizione funzionale), nella quantità richiesta dal PRG, resta sempre organizzato in una fascia continua estesa per tutta la lunghezza dell'area, contigua al verde publico esistente all'esterno del comparto.