

AdT 3 – Ambito di trasformazione residenziale di Via Cigole

Morfo- tipologia del progetto

- Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata, edilizia convenzionata, confermando le previsioni del precedente strumento urbanistico.
- Risoluzione delle problematiche della viabilità della zona.
- Acquisizione di aree a verde pubblico e parcheggio in prossimità del centro storico.

Vocazioni funzionali

- Residenza.
- Attività commerciali (con limite massimo del 20% della S.L.P.; limite di mq 600,00 per le medie strutture ed esclusione delle grandi strutture di vendita).
- Artigianato di servizio alla residenza.
- Direzionale, servizi e attrezzature per lo spettacolo.
- Attività di servizio compatibili con la residenza.
- Verde pubblico e parcheggi.

Superfici, indici - parametri urbanistici e edilizi (indicativi)

Superficie territoriale (St): mq 38.010,00

Superficie fondiaria (Sf): 13.730,00 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (U): 1,5 mc/mq

Rapporto copertura 50% Sf

Altezza massima m 10,50

Distanze dai confini minima mt 5,00

Distacco dagli edifici m 10,00

Standard minimo (26,5 mq /ab)

Superficie per verde pubblico, viabilità e parcheggi: mq 24.280,00

Modalità di intervento

Piano Attuativo

Criteri di negoziazione

- Valutazione della volumetria massima realizzabile e del mix delle funzioni in base alla qualità del progetto e allo "standard di qualità" proposto.
- Dovrà essere valutata la cessione di parte delle aree agricole a sud, tra il comparto e la Via Cigole, da destinare ad attrezzature pubbliche (verde o parcheggi).

Criteri di intervento - Servizi pubblici di qualità

- Realizzazione di una rotatoria di adeguate dimensioni sulla Via Cigole per il collegamento del comparto alla rete viaria esistente.
- Oltre alle nuove urbanizzazioni del comparto dovranno essere concordate opere di miglioramento della viabilità esistente (Via Commenda), indispensabili per un corretto collegamento al tessuto edilizio esistente.

Misure di compensazione e mitigazione ambientale

- Piantumazione in filare di essenze locali con funzione di schermo visivo lungo il lato nord del comparto a confine con il territorio agricolo.