

1) Estratto tavola del DP 16 Previsioni di Piano



AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO



A = AMBITO DEL CENTRO STORICO



B1 = AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO BASSA DENSITA'



B2 = AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO MEDIA DENSITA'



PAC = PIANI ATTUATIVI IN CORSO



ARR = AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE



B3 = VERDE PRIVATO

2) Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è collocata in un punto strategico del paese; essa infatti si sviluppa sull'antica piazza di Pianengo. E' collocata all'interno del centro storico ed è caratterizzata dalla compresenza di edifici di pregio architettonico, di spazi liberi e dalla adiacenza della ex scuola primaria.

3) Gli obbiettivi puntuali dell'azione di governo

1 Sicurezza viabilistica:

pianificazione e soluzione delle problematiche viabilistiche con la messa in sicurezza delle criticità rilevate dagli studi propedeutici;

4 Centro storico:

da preservare e valorizzare come risorsa dell'intero territorio e come opportunità di utilizzo dell'edificato. Tale utilizzo si deve necessariamente inserire senza problematiche impattanti rispetto alla densità insediativa e rispetto alla viabilità storica esistente, pur tenendo conto delle attuali esigenze abitative

5 Zone residenziali esistenti:

da razionalizzare, ricalibrare e riorganizzare attraverso interventi migliorativi in termini di dotazioni infrastrutturali; verranno messe in atto tutte le sinergie necessarie al fine di risolvere tutte le problematiche rilevate (viabilità, eventuali attività non consone alla zona...);

8 Ambito dei servizi pubblici:

messa in atto di tutte le azioni politiche e amministrative volte alla conservazione ed al miglioramento dei servizi esistenti, nonché realizzazione di nuovi servizi in concomitanza con l'evolversi delle condizioni socio-economiche del territorio.

(Obbiettivi dell'Amministrazione presenti nel Documento di Piano)

4) Previsioni di piano

Recupero funzionale ed edilizio dell'ambito con creazione di occasioni abitative adeguate alla rivitalizzazione del centro storico.

Creazione di una nuova centralità urbana che garantisca la presenza di un sistema integrato di funzioni pubbliche e private.

Recupero di fabbricati.

5) Direttive puntuali

Parametri urbanistici

Sf- Sup. fondiaria =	5.620 mq di cui 2.450 mq di area libera
If min da realizzare = volume geometrico esistente	If max da realizzare = è il volume geometrico esistente che comunque non dovrà superare l'indice d'ambito comprensivo dell'area libera pari a 2 mc/mq, compresa l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di volume dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % dell'indice d'ambito
Uf min. da realizzare = SIp esistente	Uf max da realizzare = è la SIp esistente che comunque non dovrà superare l'indice d'ambito comprensivo dell'area libera pari a 0,66 mq/mq , escluso l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di SIp dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % dell'indice d'ambito
H. max	Per edifici esistenti è pari all'altezza esistente; per gli edifici di nuova costruzioni h= 10,50 m
Rc – Rapporto di copertura	50%
Sp – Sup. Permeabile	50% della sup fondiaria dedotta la sup coperta
Abitanti teorici	volume di progetto / 150 mc
Standard quantità	26.5 mq / abitante di cui 5 mq /ab di parcheggio pubblico da reperire nell'ambito;
Standard qualità totale	50 % SIp di progetto di cui il 35% (del 50%) da destinare a standard di qualità ambientale

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale : Residenziale
 Destinazioni d'uso compatibili: R, C1, C4,C5, T, A2 (escluso agricampeggio), Ri, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9, Fs 11.

Modalità attuative:

Piano attuativo

Prescrizioni:

▪ Prescrizioni quanti / qualitative e piani volumetriche

Standard di quantità minimo da reperire obbligatoriamente nell'area 50 %

Standard di qualità da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione comunale.

Ogni unità abitativa dovrà essere soggetta alla verifica di parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc e comunque dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

Per le azioni di mitigazione / compensazione sulle componenti ambientali vedere quanto riportato nella tabella n 18 della VAS

▪ Prescrizioni morfologiche e tipologiche

• Tipologie ammesse:

case in linea, case a corte

• Distanze dai confini e tra gli edifici:

Articolo 26, 27, 28, 29 delle presenti NTA del Piano delle Regole.

• Accessi e passi carrabili :

La realizzazione degli accessi carrabili deve essere autorizzata nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

La distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati/seminterrati non deve essere inferiore a 4,5 m, in assenza di cancelli automatizzati.

• Recinzioni:

Vedi anche articolo 34.6 delle presenti NTA

Nelle recinzioni cieche di giardini privati dovranno essere ripristinate le aperture originali esistenti successivamente tamponate. Al fine di conseguire un miglioramento della qualità ambientale o della luminosità dello spazio pubblico, l'Amministrazione potrà invitare il proprietario richiedente il permesso di costruire ad estendere l'intervento anche all'eventuale recinzione cieca, realizzando o nuove aperture o una diminuzione dell'altezza, o la demolizione della stessa e la sua sostituzione con una cancellata trasparente.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno riprendere i caratteri di quanto già in essere. E' vietato suddividere le corti con recinzioni, cancellate, muretti o reti metalliche. E' ammessa la suddivisione

mediante siepi.

All'interno di ogni lotto devono uniformarsi anche i cancelli a chiusura dei passi carrabili, pedonali ed eventuali tettucci di protezione dalle intemperie. Tali tettucci non dovranno sporgere su passaggi pubblici o percorsi di uso comune, anche in mancanza di marciapiede.

- Decoro delle costruzioni:

Vedi anche articolo 34.6 delle presenti NTA

Il "Piano Attuativo" dovrà essere corredato da un insieme di norme aggiuntive e specifiche per il trattamento delle singole caratteristiche dell'intervento, per la scelta delle tecnologie da adottarsi, dei materiali, dei particolari costruttivi, delle tinteggiature e per lo studio e la progettazione degli spazi pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a dotarsi di una "tabella colori" da seguire per le opere di tinteggiatura delle parti murarie e dei serramenti degli edifici compresi in questa zona.

Non sono ammesse nuove costruzioni di strutture prefabbricate.

Falde e coperture dovranno essere realizzate con pendenze tradizionali e con finitura in tegole curve (coppi preferibilmente di recupero). Non sono ammesse le coperture piane.

Le gronde dovranno riprendere per schemi e dimensioni quanto tipico della zona escludendo l'impiego del cemento armato a vista.

I porticati esistenti andranno mantenuti.

Gli intonaci saranno preferibilmente al civile con tinteggiatura. Non sono ammesse le tinte plastiche.

I serramenti dovranno avere taglio e partitura tradizionale, la dimensione di base, preferibilmente, di mt 1,05 con un rapporto minimo base/altezza di 0,60. Gli stessi dovranno essere realizzati in legno con finitura secondo le tabelle colori depositate presso l'Amministrazione Comunale.

I materiali di finitura dovranno essere il più possibile uniformi a quanto in uso sia per la scelta che per trattamento o lavorazione.

Eventuali deroghe ai limiti indicati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale qualora lo richiedesse un accordo più armonioso con gli elementi costruttivi confinanti preesistenti.

In fase di predisposizione del piano attuativo l'amministrazione si riserva di valutare soluzioni progettuali alternative.

6) Misure di incentivazioni

Vedi articolo 12 NTA del PRO