

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (TIPOLOGIA C1) – comparto 1

La Tipologia “C1” è relativa alle parti di territorio comunale destinate a trasformazione residenziale delle aree attualmente inedificate

Nelle zone di nuova espansione residenziale “C1” il Piano delle Regole si attua solo previo Piano attuativo. Approvato questo, tramite Permesso di Costruire o DIA.

Nei Piani attuativi delle zone di trasformazione residenziale vanno ricavati nell'area stessa almeno 5 mq per ogni abitante teorico insediabile (fatto uguale a 150mc) da destinare a parcheggio pubblico. I rimanenti standards, salvo diversa disposizione dell'Amministrazione Comunale saranno monetizzati.

Prescrizioni generali per la progettazione :

Deve prevedersi la localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

Prescrizioni particolari :

- a) lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione della viabilità ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria, ancorché il miglioramento della eventuale viabilità di coronamento (in ragione ed in modo da definire mediante convenzionamento);
- b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:
 - il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
 - la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
 - la salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;
 - la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
 - la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
 - le opere previste, in caso di richiesta dei bonus urbanistici, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.
- c) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;
- d) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (P.L.U.), nei casi di inerzia della proprietà.

f) gli eventuali tracciati stradali di massima, individuati nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

g) lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita all'Amministrazione; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante convenzionamento.

h) lo strumento attuativo dovrà prevedere, in conformità con la deliberazione Giunta Regionale n. 2244 del 29.03.2006, l'adozione di interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori e comunque entro i seguenti limiti:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree di ampliamento non ancora dotate di reti fognarie
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di reti fognarie

Trasformazione comparto 1

Individuazione catastale	Foglio 11 – mappali 12, 150, 158
superficie	Circa 5.527 mq
Definizione degli interventi	In tutte le aree di nuova espansione residenziale, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la tipologia "B2"
Prescrizioni minime	Cessione sedime tronco stradale (comprensivo della dimensione dei marciapiedi) con sviluppo nord sud attestato sul margine ovest del lotto
indici	- indice di fabbricabilità territoriale (It): 10.000 mc./ha.; - indice di fabbricabilità fondiario (If): 2 mc./mq. Per ogni lotto; - superficie coperta massima (SC): il 40% della sup. fondiaria (Sf); - viabilità interna: veicolare minimo 7,00 metri oltre ai marciapiedi almeno 1,5 m su entrambi i lati secondo la normativa vigente; - altezza max: due piani fuori terra; - distanze: confini (Dc) = 5 metri strade (Ds) = almeno 5 m nel rispetto di D.L. 285/95 edifici (De) = 10 metri; è ammessa costruzione in aderenza.
note	L'edificazione nel comparto è subordinata, per il principio di reciprocità, alla verifica delle distanze dagli allevamenti esistenti
SLP	2.200 mq