

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	CA' BIANCA	Localizzazione:	SOLAROLO	Quota consumo di suolo:	Quota Condizionata
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale e in previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2) - Tessuto agricolo (TA)				
Descrizione:	L'ambito si trova al margine Nord del centro abitato di Solarolo e si estende, sempre verso Nord, a cavalletto della strada comunale Ca' Bianca. Il tessuto consolidato del nucleo abitato si è evoluto nel tempo riassorbendo aziende agricole che hanno dismesso l'attività genelandolo un fondo estremamente variegato e dispersivo verso la zona agricola. Il tessuto consolidato è inteso a classificare quale zona residenziale in quanto ricopre l'uso attualmente in corso. Il nuovo Ambito integra e tende a definire la permeazione del centro abitato a Nord definendo un bordo urbano qualificato mediante l'inserimento di una fascia verde di bordo a salvaguardia del tessuto agricolo.				
Obiettivi specifici della Pianificazione:	L'Ambito si pone i seguenti obiettivi: • ridurre la frammentazione del margine Nord del centro abitato; • definire, mediante una fascia verde ambientalmente qualificata, il bordo Nord del centro abitato con miglioramento del rapporto morfologico con la zona agricola limitrofa.				
PEREQUAZIONE:					SI ✓ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SPAZIO URBANO			
1	8.280		Area prevalentemente già classificata quale ZTR2 dal P.R.G.C. vigente		
Superficie territoriale dell'ambito:		8.280 mq			

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi residenziali di tipo sociale;
- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privata;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta possa in trasformazione rimangere permeabile;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- Intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla riqualificazione del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- Ricerca di qualificazione della fascia verde di bordo al fine di ottenere un'integrazione ambientale con l'area agricola;
- Intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa;
- Intervento attuabile anche per "ibridi funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- l'impianto planimetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde;
- la viabilità di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- mantenimento di diritti di passaggio preesistenti su strada Ca' Bianca;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (N.T.C. 2008);
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di parcheggi in linea e servizio dell'edificazione in progetto;
- razionalizzazione degli standard secondo i valori vigenti nelle tabelle indicate indagativamente dai Comuni;
- l'intervento prevede l'impiego di idonei materiali atti ad ottenere un buon sistema di isolamento termico e di traspirazione del suolo perimetrale;
- l'adeguamento funzionale e la riqualificazione della porzione di strada Ca' Bianca è da considerare quale standard qualitativo fuori campo da porre in scampolo;
- Intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																	
Tipologia di Piano Attuativo	Sc	Scd	U ₁	Slp _{max}	Ab ₁	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 17/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili			Slp _{min}	Slp _{med}	Slp _{max}	U _r	H _{max}	R ₁	S _p	C ₁
						Parametri minimi		Servizi del comparto edificatorio															
								AS _{min}	AS _{med}	AS _{max}													
	mq	mq	mq/ab	mq	ab	mq	mq	mq	mq	mq		anni				%	%	%	mq/ab	in piani	%	%	
Piano di Lottizzazione	8.280	8.280	0,50	4.140	83	Residenziale	≥ 40 mq/ab	3.320	320	variabile	0	3.320	B	5	Residenziale	✓ SI	NO	0,20-0,70	2 piani	45%	50%	B	
						Attività produttive	≥ 30% Sp								Attività produttive	SI	✓ NO						
						ESV	≥ 101% Slp con.								ESV	SI	NO						
						MSV-	≥ 110% Slp con.								MSV-	SI	✓ NO						
						MSV±	≥ 125% Slp con.								MSV±	SI	✓ NO						
						MSV+	≥ 140% Slp con.								MSV+	SI	✓ NO						
Titolo Edilizio Convenzionato						GSV	≥ 201% Slp con.							GSV	SI	✓ NO							
						Attività terziarie	≥ 100% Sp							Attività terziarie	SI	NO							
						Altre destinazioni	≥ 100% Sp							Altre destinazioni	SI	NO							