



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	ROSETTA	Localizzazione:	PIUBEGA	Quota Base di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C2- Zona di espansione di progetto - PL 105				
Descrizione: L'ambito si trova al margine Nord del centro abitato di Piubega racchiuso tra il tessuto consolidato preesistente a Sud e a Nord con il Cavo Seriola. L'ambito era già inserito nel P.R.G. vigente con la sigla PL 104 e non è stato attivato durante il periodo di vigenza del P.R.G.C. essendosi sviluppati quelli limitrofi. L'area è racchiusa dal cavo Seriola a Nord e a Sud dal tessuto urbano residenziale di margine. Esso ha da tempo perso ogni vocazione e potenzialità agricola ormai inglobato nel centro abitato. Esso non presenta alcuna criticità specifica o particolare fatto salvo il vincolo di rispetto ambientale e idraulico del Cavo Seriola pur essendo inglobato nel centro abitato di Piubega.					
Obiettivo generale della pianificazione L'ambito si pone l'obiettivo di completare e ricucire il tessuto residenziale di margine esistente, la maglia urbana ed infrastrutturale limitrofa e di qualificare la definizione del bordo urbano settentrionale attualmente racchiuso dal Cavo Seriola, con aree agricole prive di valenza agricola. L'ambito ha inoltre la finalità di razionalizzare il sistema viario urbano, oggi inadeguato e privo di funzionalità. oltreché integrare in linea un sistema di parcheggi funzionale anche al tessuto esistente oltreché qualificarlo matericamente e ambientalmente con una idonea piantumazione autoctona.					
PEREQUAZIONE:				SI	✓ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	12.985				
Superficie territoriale dell'ambito:				12.985 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 (1 lotto);
- ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno;
- valorizzazione della variazione morfologica prossima al corso d'acqua mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di fasce di rispetto del corso d'acqua, opportunamente arborate con essenze autoctone, tese a valorizzare lo stato dei luoghi e a sottolinearne la valenza paesistico-ambientale;
- l'intervento prevede l'impiego di idonei materiali atti ad ottenere un buon sistema di isolamento termico e di traspirazione dei muri perimetrali;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile;
- la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																		
Tipologia di Piano Attuativo	S _t	S _{ed}	U _t	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	U _f	H _{max}	R _c	S _p	C _u
						Parametri minimi	Servizi del comparto edificatorio			AS _{peq}														
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)		
Piano di Lottizzazione	12.985	12.985	0,35	4.545	91	Residenziale	≥ 40 mq/ab	3.640	1.640 VARIABILE	VARIABILE	-	3.640	C	7	Residenziale	✓	SI	NO	0,30÷0,80	3 Piani	50%	60%	B/M	
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria)	SI	✓	NO						
						ESV	≥ 101% Slp com.								ESV	SI	NO							
						MSV-	≥ 110% Slp com.								MSV-	SI	NO							
						MSV±	≥ 125% Slp com.								MSV±	SI	✓	NO						
						MSV+	≥ 140% Slp com.								MSV+	SI	✓	NO						
						GSV	≥ 201% Slp com.								GSV	SI	✓	NO						
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)	SI	NO							
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								Altre destinazioni	SI	✓	NO						

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile anche per “stralci funzionali”, condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- fatti salvi gli obblighi di cui al D.M. 14.01.2008 - N.T.C. per i singoli progetti edilizi, l'intervento dovrà essere valutato adeguatamente con uno specifico studio geologico, idrogeologico e geotecnico, che affronti e risolva le problematiche evidenziate nella Carta di fattibilità delle azioni di Piano;
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- le altezze degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente e ambientalmente compatibile;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune
- la fascia di rispetto idraulico di 10mt dal corso d'acqua Cavo Seriola dovrà essere classificata quale ZTVp, così da incentivare i seguenti interventi: impianto di nuove formazioni verdi lineari come siepi e filari o interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico; tra queste ultime di suggerisce la realizzazione di una fascia allagata di vegetazione igrofila, con la funzione di fitodepurare le acque del canale, laminare ed equalizzare le portate, ricostruire habitat e ricomporre il paesaggio storico.