



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	OSPITALE	Localizzazione:	PIUBEGA	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C2 - Zona di espansione di progetto - PR 107				
Descrizione: L'ambito si trova al margine Sud del centro abitato di Piubega racchiuso tra il tessuto consolidato preesistente a Nord e a Sud con la strada vicinale dell'Olza. L'ambito era già inserito nel P.R.G. vigente con la sigla PL 107 e non è stato attivato durante il periodo di vigenza del P.R.G.C. essendosi sviluppati quelli limitrofi ed essendo di dimensioni troppo ampie per la proprietà. L'area è racchiusa dalla strada vicinale dell'Olza a Sud costituendo esso il limite naturale dell'espansione meridionale. A Nord e ad Ovest è racchiusa 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. L'ambito viene confermato con la possibilità di essere realizzato per stralci al fine di rimuovere il vincolo ostatico precedente della proprietà.					
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 meridionale attualmente racchiuso dalla strada Vicinale Dell'Olza, con aree agricole prive di valenza strategica agricola. L'ambito ha inoltre la finalità di razionalizzare il sistema viario urbano, oggi inadeguato e privo di funzionalità nello specifico di Via Olza sottodimensionato e privo di sottoservizi. oltreché integrare in linea un sistema di parcheggi funzionale anche al tessuto esistente limitrofo oltreché qualificarlo matericamente e ambientalmente con una idonea piantumazione autoctona.					
PEREQUAZIONE:				SI	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	10.370				
Superficie territoriale dell'ambito:				10.370 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;
- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada;
- 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	St	Sed	Ut	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu
						Parametri minimi	Servizi del comparto edificatorio			ASpeq														
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)		(Anni)																	
Piano di Lottizzazione	10.370	10.370	0,30	3.111	62	Residenziale	≥ 40 mq/ab	2.480	480	VARIABILE	-	2.480	B	7	Residenziale	✓	SI	NO	0,25÷0,70	2 Piani + sottotetto	45%	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 (Dirigenziale, 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 da attuare in stretta correlazione funzionale e sintonia con l'area/ambito limitrofa/o, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale, mediante la presentazione di un elaborato unitario atto a dimostrare l'integrazione tra i due Piani Attuativi;
- 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;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 14.01.2008 - N.T.C.);
- 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;
- Strada dell'Olza da mettere a disposizione in via anticipata al Comune per posa conduttura primaria rete nere e riqualificazione con attuazione P.A.