



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	BENEFIZIO	Localizzazione:	PIUBEGA	Quota consumo di suolo:	Quota Condizionata
Funzione:	Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona E2 - Zona agricola di rispetto ambientale e dei centri abitati				
Descrizione: L'ambito si trova al margine occidentale del centro abitato di Piubega racchiuso tra il tessuto consolidato preesistente su tre lati e strada Olza - S.P. 7 nel quarto lato. L'ambito è di nuova previsione a completamento del previgente PL 108 recentemente completato e ceduto al Comune. L'area è racchiusa dalla S.P. 7 ad Ovest e 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 proseguire Via Manzoni fino a strada Olza al fine di razionalizzare il sistema distributivo viario urbano.					
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 occidentale attualmente racchiuso da via Olza, con aree agricole prive di valenza agricola. L'ambito ha inoltre la finalità di razionalizzare il sistema viario urbano, oggi inadeguato e incompleto, 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	11.900				
Superficie territoriale dell'ambito:			11.900 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); • 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.

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														
							AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}				(mq)	(mq)										
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)			(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)			
Piano di Lottizzazione	11.900	11.900	0,30	3.570	71	Residenziale ≥ 40 mq/ab	2.840	440	VARIABILE	-	2.840	A	8	Residenziale	✓	SI		NO	0,25÷0,70	2 Piani + sottotetto	45%	60%	B/M	
														Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria)		SI	✓	NO						
														ESV		SI		NO						
														MSV-		SI		NO						
														MSV±		SI		NO						
														MSV+		SI	✓	NO						
														GSV		SI	✓	NO						
														Attività terziarie (Dirigenziale, servizi in genere, artigianato di servizio)		SI		NO						
														Altre destinazioni		SI	✓	NO						

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

• il sistema viario di distribuzione urbana sarà caratterizzato da viali alberati filtranti e piste ciclopedonali; • 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; • 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.
