



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	ASOLANA	Localizzazione:	PIUBEGA	Quota consumo di suolo:	Quota Condizionata
Funzione:	Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente economico				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D3 - Zona di espansione di progetto - PL 202				
Descrizione:	L'ambito si trova al margine Nord/orientale del centro abitato di Piubega racchiuso tra il tessuto consolidato preesistente a Sud e a Ovest con il Cavo Seriola prospiciente Via IV Novembre. L'ambito era già inserito nel P.R.G. vigente con la sigla PL 102 e non è stato attivato durante il periodo di vigenza del P.R.G.C. essendosi sviluppato e completato quello limitrofo. 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 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 produttivo di margine esistente, la maglia urbana ed infrastrutturale limitrofa e di qualificare la definizione del bordo urbano settentrionale attualmente racchiuso da Via IV Novembre e dal Cavo Seriola mentre ad est con aree agricole prive di valenza agricola. L'ambito ha inoltre la finalità di qualificare il sistema viario urbano, oggi inadeguato e privo di servizi, oltreché integrare in linea un sistema di parcheggi funzionale anche al tessuto esistente oltreché qualificarlo matericamente e ambientalmente con una idonea piantumazione autoctona. L'area Sud è caratterizzato dall'inserimento di un'area a verde privato.				
PEREQUAZIONE:				SI	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	21.380				
Superficie territoriale dell'ambito:			21.380 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 sociali e di incubatori per ricerca, nuove attività e per giovani (1 lotto);
- 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 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.

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;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- 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;
- la viabilità di scorrimento principale dovrà essere inserita in opportune fasce di ambientazione a rispetto del nuovo insediamento;
- in fase di progettazione e attuazione, si dovranno rispettare le norme relative all'inquinamento acustico;
- insediamento di attività a basso impatto ambientale e compatibili con il tessuto consolidato esistente.

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														
	ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	(mq)				(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)				
Piano di Lottizzazione	21.380	21.380	0,70	14.966	-	Residenziale ≥ 40 mq/ab					A	10	Residenziale				0,70÷1,00	10 m	50%	50%	M			
						Attività produttive ≥ 30% slp							Attività produttive (Artigianali e piccole e medie industrie)											
						Commercio al dettaglio	ESV ≥ 101% slp com.						ESV											
							MSV- ≥ 110% slp com.						MSV-											
							MSV± ≥ 125% slp com.						MSV±											
							MSV+ ≥ 140% slp com.						MSV+											
							GSV ≥ 201% slp com.						GSV											
						Attività terziarie ≥ 100% slp							Attività terziarie (Dirigenziale, servizi in genere, artigianato di servizio)											
						Altre destinazioni ≥ 100% slp							Altre destinazioni											