

Scheda N°1

Ambiti residenziale di espansione

Ubicazione vocazione identità

L'ambito, contraddistinto dal n°1 nella tavola PR1-b Quadrante Centro del documento Piano delle Regole, è ubicato a Nord-Ovest del centro abitato all'esterno della delimitazione del tessuto urbano consolidato.

L'aderenza su due fronti al territorio edificato, la vicinanza ai servizi centrali, la presenza di urbanizzazioni e di infrastrutture rende detto ambito, attualmente a servizio della produzione primaria, suscettibile alla trasformazione urbanistica; si attesta come un "completamento" teso a soddisfare la domanda di crescita abitativa compattando la trama dell'edificato esistente. L'ambito è parte di una zona più vasta delimitata dal tracciato della circonvallazione che completa con una zona destinata a futura urbanizzazione l'estensione pianificata della parte Nord Ovest del paese.

Funzione ed uso attuale

L'ambito oggetto di trasformazione urbanistica è destinato alla produzione agricola di foraggi per l'alimentazione degli animali da allevamento o di cereali in genere è parte di una Proprietà che detiene un vasta estensione di terreni ad uso agricolo nonché la struttura di recente edificazione adibita ad allevamento e cascina posta a Nord dell'ambito direttamente interessata dalle presenti norme prescrittive.

La trasformazione urbanistica dell'ambito non influisce sull'economia dell'azienda agricola data l'esigua sottrazione di suolo operata rispetto alla totalità del fondo agricolo.

Ambizioni obiettivi

La funzione primaria della trasformazione urbanistica in oggetto consiste nel reperimento di nuove potenzialità edificatorie a prevalente destinazione residenziale necessità derivante perlopiù da una domanda abitativa di carattere locale.

L'inserimento dell'espansione residenziale che aderisce sul fronte sud ed ovest al tessuto urbano, definito dell'esistente edificazione, ha posto la necessità di operare accorgimenti di diversa natura tesi ad ottimizzare le relazioni tra nucleo consolidato e nuovo offrendo inoltre l'occasione per inserire nell'attuazione interventi specifici e mirati accorgimenti necessari ad omogeneizzare l'intero comparto ed a inserire altre specifiche funzioni.

In sintesi la pianificazione d'ambito mira alla risoluzione delle seguenti tematiche:

- 1) Reperimento aree necessarie per soddisfare la domanda abitativa di carattere locale
- 2) Dotazione di standards d'ambito
- 3) Incremento infrastrutture e spazi pubblici di interesse generale
- 4) Omogeneizzazione del tessuto consolidato con l'espansione
- 5) Pianificazione delle tipologie compatibili al contesto (attraverso il controllo in fase attuativa dei caratteri architettonici)
- 6) Riqualficazione urbana mediante la formazione di filtri vegetali atti a schermare visuale e rumori dell'azienda agricola priva di pregi prossima all'ambito ed all'esistente contesto abitato.

1) Reperimento aree necessarie per soddisfare la domanda abitativa di carattere locale

Nell'allegato è riportato lo stralcio dell'azzoneamento dal quale si evincono l'estensione, nonché le destinazioni ed i confini del comparto urbanistico. Secondo i conteggi riportati nella Relazione illustrativa del Piano delle Regole, la potenzialità ricettiva risulta pari a 133 abitanti.

2) Dotazione minima di standards d'ambito

L'ambito complessivamente prevede la cessione di 133 (abitanti teorici) x 18,00 mq./ab.(dotazione standards per abitante teorico) = mq. 2.394,00 (superficie da destinarsi a standards).

Il P.G.T. vincola per il presente Piano, la cessione dell'area per la formazione della Piazza e delle strade come indicato nello schema allegato ;la quota minima di verde pubblico, parcheggi e strade da reperire in Piano sarà stabilita in fase di adozione del Piano Attuativo.

3) Incremento infrastrutture e spazi pubblici di interesse generale

L'elemento di connessione tra il tessuto edilizio consolidato e l'espansione è la nuova piazza che si attesta pressoché al centro del tessuto urbano concepito a compimento della pianificazione aree di futura urbanizzazione comprese.

La piazza è una architettura di valenza pubblica della quale la comunità a tutt'oggi è priva. Lo spazio pubblico inserito nell'edificio esistente, formulato in relazione all'espansione, distinto dal traffico veicolare,adiacente la nuova struttura scolastica,costituisce l'architettura aperta con funzione sociale aggregante.

Lo spazio adibito a piazza è distinto dalle vie di traffico veicolare ed è connettibile al polo esistente di servizi ad uso pubblico prospettante: la nuova struttura scolastica, la palestra, la sede comunale, la Piazzetta Tricolore.

In fase di attuazione il relativo piano dovrà prevedere oltre alla cessione dell'area e delle opere per la formazione della Piazza, delle strade, la realizzazione di un percorso ciclo pedonale di attraversamento degli spazi esterni del polo pubblico esistente (l'allegato riporta indicativamente il tracciato).

Il Piano di espansione prevede inoltre la formazione di due direttrici di traffico veicolare limitrofe al tessuto urbano consolidato a servizio delle nuove edificazioni e necessarie per "aprire" i fronti esistenti ora interclusi e dar sfogo alle numerose strade cieche che si attestano.

4) Omogeneizzazione del tessuto consolidato con l' espansione

La distribuzione degli isolati in seno al Piano Attuativo dovrà, attraverso la formazione delle strade omogeneizzarsi con il tessuto dell'esistente, si prevede quindi che le nuove strade di lottizzazione si attestino sulle esistenti. La nuova lottizzazione sarà distribuita in isolati definiti da direttrici nuove che saranno di fatto l'estensione della Via San Bassiano, delle Via P. Gorini, della Via Moschinone sul fronte Nord rispetto all'edificio mentre ad Ovest dall'estensione di Via Cabrini (l'allegato grafico schematizza la traccia distributiva che costituisce inoltre l'unità minima di intervento).

5) Pianificazione delle tipologie compatibili al contesto

L'espansione è prevista attraverso il convenzionamento di piani attuativi in ragione della definizione dell'unità minima di intervento descritta negli allegati.

Il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività, richiesta o denuncia di qualsiasi opera anche complementare, potrà essere inoltrata al Comune solo successivamente alla stipula di Convenzione Urbanistica da stilarsi e sottoscrivere con i contenuti e le modalità indicate dalla legislazione urbanistica in particolare L.R. 11 marzo 2005, n.12 ; non è previsto il regime di Permesso di Costruire Convenzionato. L'edificazione è subordinata all'approvazione del Piano Attuativo che fisserà le particolarità.

6) Riqualificazione urbana mediante la formazione di filtri vegetali atti a schermare visuale e rumori dell'azienda agricola priva di pregi prossima all'ambito ed al contesto abitato.

L'Operatore nell'attuazione del Piano oltre a garantire la cessione e l'arredo delle aree sopradescritte si dovrà obbligare nelle Convenzioni a schermare con piante sempreverdi di alto fusto (es. cipressi), i manufatti prefabbricati dell'azienda agricola come indicato in allegato "Scheda 1a" assumendosi inoltre l'onere della manutenzione. Detta piantumazione dovrà costituire il primo atto di trasformazione territoriale ed avere priorità rispetto alle opere di urbanizzazione od edificazione.

Parametri di dimensionamento

La definizione delle sigle rappresentanti gli indici è descritta nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole

If	= 10.000 mc./ ha
Rc	= 50 %
Dc	= minimo ml. 5,00
Df	= minimo ml. 10,00
Ds	= minimo ml. 7,50 dalla circonvallazione e ml. 5,00 da tutte le altre strade
H	= non superiore a ml. 10,00
Rv	= 30%
Pr	= 1mq./10 mc.(parcheggi per destinazioni residenziali)
Pc	= 1 posto auto ogni 50 mq.(parcheggi per destinazioni commerciali o terziarie)
Np	= 1 albero ogni 50 mq (indice di piantumazione delle aree scoperte)

La densità edilizia è da calcolarsi sulla superficie territoriale decurtata dagli standard da cedere in Piano che saranno quantificati puntualmente nel Piano Attuativo stesso.

Modalità attuative destinazione d'uso particolarità

Gli allineamenti edificatori vanno dedotti dalla tavola grafica allegata che vincola l'ubicazione del tracciato delle nuove vie di lottizzazione e la sagoma della piazza. Le minime unità di intervento sono 5 indicate nell'allegato grafico.

Attraverso l'adozione di Piani Attuativi in relazione alle unità minime di intervento definite in allegato i singoli interventi edilizi sono soggetti alla preventiva approvazione dei Piani Esecutivi e relativa convenzione trascritta. Eventuali deroghe agli indici delle presenti norme devono contenersi all'interno del perimetro del Piano senza interessare il territorio circostante.

L'ambito ha prevalente destinazione residenziale nel quale sono ammessi insediamenti e funzioni compatibili quali: uffici, negozi, studi professionali, fino ad un massimo di 150 mq di SLP per unità, mentre sono escluse le attività artigianali produttive se non semplici laboratori artigianali tipo: laboratori per orefici, odontotecnici, artisti, fino ad un massimo di 150 mq di SLP per unità.

Nell'ambito gli edifici ammessi potranno avere tipologie simili a palazzine, villette singole od accostate.

Nell'unità minima di intervento n°4 prossima alla nuova Piazza è definita l'ubicazione del sedime edificabile, in detto comparto il Piano Attuativo Esecutivo potrà proporre deroghe rispetto ai limiti edificatori sopra definiti, come del resto ogni Piano Attuativo potrà derogare i limiti stabiliti a condizione che siano mantenuti all'interno del Piano Attuativo senza condizionare l'intorno

L'ambito di espansione residenziale nella totalità della distinzione delle minime unità di intervento, potrà beneficiare di incrementi volumetrici derivanti dal tessuto urbano consolidato.

Non si impongono particolari attenzioni sui canoni estetici dei manufatti tranne che per le linee essenziali che compongono la sagoma.

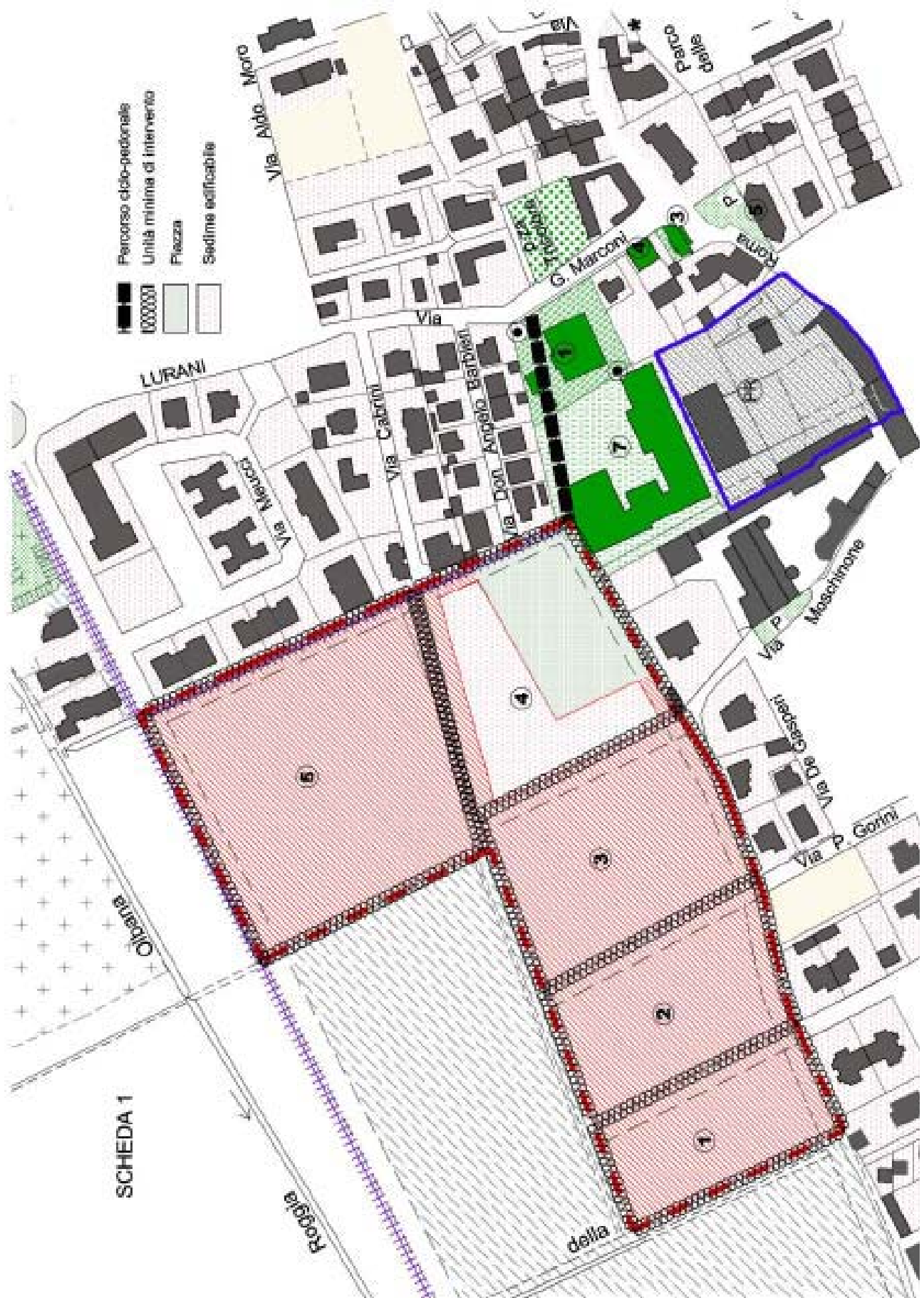
Le coperture dovranno essere a falde inclinate con una pendenza minima del 30%.

Le coperture piane sono vietate.

Gli edifici dovranno essere muniti di gronde sporgenti.

Sono consentiti balconi, logge, a condizione che la sagoma mantenga una sua connotazione tipologica simmetrica semplice e tradizionale.

La sezione minima delle strade dovrà presentare una misura di mt. 12,00 salvo diversa indicazione di Piano Attuativo.



SCHEDA 1a

