

Scheda N°2

Ambiti residenziale di espansione

Ubicazione vocazione identità

L'ambito, contraddistinto dal n° 2 nella tavola PR1-b Quadrante Centro del Piano delle Regole, è ubicato a Nord del centro abitato all'interno della delimitazione del tessuto urbano consolidato.

A differenza delle condizioni caratterizzanti la prima scheda l'espansione qui specificata seppur vicina ai servizi centrali, e completamente di urbanizzata assume connotati diversi. La suscettibilità alla trasformazione urbanistica deriva dall'ottimale collocazione derivante dal tracciato della direttrice di traffico.

Si presenta come un ambito di espansione con interessante qualità ambientale date le coerenze inedificabili.

Funzione ed uso attuale

L'ambito oggetto di trasformazione urbanistica è destinato alla produzione agricola di cereali in genere.

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

Ambizioni obiettivi

La funzione prima della trasformazione urbanistica in oggetto consiste nel reperimento di nuove potenzialità edificatorie a 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 e dotazione standards
- 2) Formazione della rotatoria viabilistica
- 3) Reperimento di standards uso parcheggio
- 4) Formazione del primo tratto della nuova direttrice di traffico veicolare (circonvallazione)

Nello specifico:

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

Nell'allegato è riportato lo stralcio dell'azzonamento 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 29 abitanti.

2) Dotazione minima di standards d'ambito

L'ambito complessivamente prevede la cessione di 29 (abitanti teorici) x 18,00 mq./ab.(dotazione standards per abitante teorico) = mq. 522,00 (superficie da destinarsi a standards).

Il P.G.T. vincola per il presente Piano, la cessione dell'area a parcheggio pubblico e del sedime della strada 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) Formazione della rotatoria viabilistica

Il Piano prevede la formazione di una nuova rotonda viabilistica necessaria a disimpegnare in sicurezza il traffico prodotto dai nuovi insediamenti residenziali e dagli adiacenti servizi di uso pubblico (il Centro Sportivo ed il Campo Santo).

4) Reperimento standards a uso parcheggio

Il Piano prevede il reperimento di uno spazio da adibirsi a parcheggio di mq. 1.137,15 necessario ad incrementare la dotazione esistente dato il fabbisogno derivante dai poli attrattivi limitrofi.

5) Formazione del primo tratto della nuova direttrice di traffico veicolare

L'attuazione del Piano prevede la formazione del primo tratto della direttrice di traffico veicolare che nel suo complesso tratterà una circonvallazione che ottimizzerà il traffico veicolare decentrando inoltre il traffico pesante.

Una strada di arroccamento disimpegna il flusso di traffico prodotto dal piano.

La sezione minima delle strade dovrà presentare una misura di mt. 12,00 per la circonvallazione e m. 10,00 per le altre salvo diversa indicazione di Piano Attuativo.

Parametri di dimensionamento

La definizione della sigle rappresentanti gli indici è descritta nelle Norme Tecniche

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 particolarità

Attraverso l'adozione di Piani Attuativi in un'unica unità di intervento definita in allegato, i singoli interventi edilizi sono soggetti alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi 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 sono ammessi insediamenti 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.

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.

Esclusivamente nei Piani Attuativi tra i quali il presente, è consentito l'incremento volumetrico da attuarsi tramite apposita procedura, derivante dalla traslazione di volume del tessuto urbano consolidato.

