

Scheda N°3

Ambiti residenziali di espansione

Ubicazione vocazione identità

L'ambito, contraddistinto dal n°3 nella tavola PR1-b Quadrante Centro del documento Piano delle Regole, è ubicato a Est del centro abitato esterno della delimitazione del tessuto urbano consolidato.

L'ambito n° 3 interessa un comparto di territorio in fase di urbanizzazione che incrementerà, grazie all'estensione della direttrice viaria, la propria predisposizione agli ampliamenti di carattere residenziale.

Funzione ed uso attuale

L'ambito oggetto di trasformazione urbanistica non è destinato alla produzione agricola vera e propria.

La trasformazione urbanistica dell'ambito non influisce quindi sull'economia agricola in generale non sottraendo suolo a detto settore produttivo

Ambizioni obbiettivi

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 si pone in modo semplice ed ha perlopiù caratteri simili ad un completamento più che ad un'espansione vera e propria. La scheda allegata riporta le attenzioni che l'attuazione del piano dovrà osservare in relazione all'ubicazione degli standards a verde e parcheggio. Il verde pubblico è reperito in prossimità ad un'area limitrofa con la medesima destinazione in modo da incrementare la dotazione generale. I parcheggi sono collocati in fregio alla strada La nuova strada di piano si estenderà sino all'imbocco della nuova circonvallazione.

- 1) Reperimento aree necessarie per soddisfare la domanda abitativa di carattere locale e dotazione standards
- 2) Formazione nuova strada di lottizzazione
- 3) Formazione di verde pubblico e parcheggi

Nello specifico:

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

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 34 abitanti.

L'ambito complessivamente prevede la cessione di 34 (abitanti teorici) x 18,00 mq./ab.(dotazione standards per abitante teorico) = mq. 612,00 (superficie da destinarsi a standards).

Il Piano prevede il reperimento in loco degli standards ad uso parcheggio e verde da definirsi puntualmente in fase di adozione del Piano Attuativo.

2) Formazione nuova strada di lottizzazione

Il Piano prevede la formazione di una nuova strada di lottizzazione che di fatto è il prolungamento della Via Vignazze L'Operatore dovrà estendere la strada e le relative urbanizzazioni sino all'allineamento che determina l'incrocio con la strada di nuova lottizzazione. La sezione della strada dovrà avere una dimensione da ml. 10,00 a ml. 12,00 salvo diverse indicazioni di Piano Attuativo.

3) Reperimento standards a uso parcheggio verde

Il Piano prevede il reperimento di uno spazio da adibirsi a parcheggio, necessario a dotare il nuovo percorso viario di posti auto esterni e di uno spazio verde ad uso pubblico, per rispettivi 26 posti auto e 1.122,66 mq di verde, come indicato nella scheda grafica "Ambito n°3" nella Relazione del Piano delle Regole. Le specifiche relative all'ubicazione ed alla consistenza saranno pattuite in fase di adozione del piano

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. 5,00

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 Piano Attuativo in relazione ad un'unica unità di intervento definito 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 nel quale 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.

Il sedime delle strade in cessione essendo urbanizzazione primaria non è da considerarsi Standards in cessione.

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.

SCHEDA 3

