

Scheda N°6

Ambiti di Trasformazione Residenziale Qualificata –TRQ6-

Ubicazione vocazione identità

L'ambito, contraddistinto dalla sigla TQR 6 nella tavola PR1-b Quadrante Centro del documento Piano delle Regole, è ubicato a Sud-Ovest del centro all' interno alla delimitazione del tessuto urbano consolidato e confina con l'ambito di tutela e valorizzazione della vocazione ambientale.

L'ubicazione coerente con l'ambito di tutela e valorizzazione della vocazione ambientale, l'esposizione su fronti di diversa natura e la morfologia fanno di questo ambito già ricco ed arredato di essenze importanti, un tessuto ideale sul quale promuovere una residenza bioclimatica, un tentativo di concretizzare un concetto abitativo alternativo nel totale rispetto ed armonia ambientale all'insegna della promozione della efficienza energetica sinergica all' ambiente.

Il presente azzonamento dati i contenuti, è da considerarsi un'azione strategica mirata del Piano di Governo del Territorio.

Funzione ed uso attuale

L'ambito oggetto di trasformazione urbanistica è destinato a giardino privato, essenze di alto fusto, querce, pioppi, faggi, cipressi, robinie, gelsi etc. costituiscono importanti macchie di vegetazione disseminate o poste a filare come viale su una stradina bianca sterrata che si snoda per formare una pista per cavalli in terra battuta limitrofa a due stagni alimentati dalle acque sorgive e piovane.

Ambizioni obiettivi

Il piano persegue l'obiettivo di consentire la creazione di un insediamento residenziale caratterizzato da unità abitative di qualità inserite nella vegetazione esistente.

Le unità abitative dovranno inserirsi organicamente nella trama del verde esistente grazie ad un'architettura organica che disegni unità abitative in stretto rapporto con l'ambiente esterno attraverso l'uso di materiali ecologici ed accorgimenti particolari, la creazione di case che oltre a divenire complementari all'ambiente verde siano munite di tutte le tecnologie necessarie per risparmiare energia o per produrre energia con fonti rinnovabili un concetto di abitare diverso dall'usuale.

In sintesi sono due gli obiettivi:

- 1) Inserimento delle unità abitative consone nel patrimonio del verde esistente
- 2) Accorgimenti tecnologici tesi al risparmio delle risorse ed al rispetto dell'ambiente

Nello specifico:

l'ambiente attuale è caratterizzato dalla folta presenza di vegetazione in parte "selvaggia" composta da robinie e da gelsi che compongono i filari sui confini soprattutto e dai pioppi, sono presenti inoltre alberi da frutto che delimitano la stradina bianca e sempreverdi, il tutto arreda un sedime verde sul quale insistono due piccoli stagni attraversati dalla stradina ed un circuito in terra battuta per i cavalli.

Le unità abitative composte da ville singole od affiancate dovranno inserirsi nell'infrastruttura e nell'esistente o riproporre altro disegno a patto che la superficie di verde variegato rappresentata dalle piante ad alto fusto sia mantenuta o maggiorata in termini quantitativi con le medesime piante ad alto fusto.

Dal punto di vista prestazionale le abitazioni dovranno presentare in linea generale qualità derivanti da progettazioni particolari che in relazione al posizionamento, alle condizioni climatiche, all'ubicazione e ad ogni fattore condizionante ottimizzino i rapporti tra l'utilizzo abitativo e le risorse.

In particolare la progettazione delle abitazioni dovrà avanzare proposte e soluzioni che comprovino:

- un corretto orientamento del volume generale alle destinazioni dei locali, ubicando indicativamente:

- a nord ripostigli, garage, bagni, disimpegni, locali tecnologici;
- ad est cucine, camere da letto, sale da pranzo;
- ad ovest studi, biblioteche, sale da pranzo;
- a sud soggiorni, serre, solario, giardino d'inverno.

- un arredo a verde esterno che compartecipi a contrastare le sollecitazioni termiche, costituito da una protezione vegetale a nord ed una a sud per l'ombreggiatura;

- una sagoma compatta dell'abitazione che abbia un basso rapporto tra superficie esterna e volume;

- un dimensionamento delle aperture (finestre o luci) che oltre ad assolvere i requisiti di aeroilluminazione siano dimensionati in funzione dell'orientamento e presentino eccellenti qualità di isolamento;

- l'utilizzo di materiali con caratteristiche di isolamento elevate;

- l'assenza totale nella struttura dell'abitazione di ponti termici;

- una corretta aeroventilazione;

- la dotazione di sistemi di recupero delle acque piovane per l'uso domestico (sciacquoni di scarico dei bagni) e per l'irrigazione dei giardini.

Dal punto di vista architettonico le abitazioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- coperture a falde inclinate con pendenza minima del 35%;
- gronde sporgenti in legno
- uso di materiali tipici
- colori adeguati al contesto

L'obiettivo è produrre architetture ricche di contenuto, vincolate esclusivamente per alcuni aspetti di compatibilità ambientale, ma libere nell'espressività specifica.

Le progettazioni saranno attuate puntualmente in fase di approvazione del Permesso di Costruire convenzionato.

La destinazione ammessa è residenziale e compatibili.

Consistenze

SF (superficie fondiaria lotto)= mq. **14.063,50**

Parametri di dimensionamento

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

If = mq 10.000/ha

Rc = 35%

Dc = minimo ml. 5,00

Df = minimo ml. 10,00

Ds = minimo ml. 5,00

H = non superiore a ml. 10,00

Rv = 40%

Pr = 1mq./10 mc.(parcheggi per destinazioni residenziali)

Pc = 1 posto auto ogni 50 mq.(parcheggi per destinazioni commerciali)

Modalità attuative destinazione d'uso particolarità

Interventi autorizzabili attraverso il permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni ammesse sono la residenza e le compatibili fino ad un massimo di 150 mq di SLP per unità, escluse tutte le altre.

Qualora le abitazioni dovessero soddisfare i requisiti di legge derivanti dalle norme stabilite dalla Direttiva Europea 2002/91 ed essere classificabili in relazione al basso consumo energetico ai sensi della legge, potranno beneficiare di una riduzione sugli oneri di urbanizzazione e prevedere incentivi ai sensi dell'art. 66 delle Norme Tecniche.

Il comparto non prevede aree in cessione, le eventuali monetizzazioni saranno stabilite in fase di convenzione del permesso di costruire.

In fase di convenzionamento del Permesso di costruire, è obbligo dell'operatore farsi carico di una quota degli oneri (da determinarsi con criterio proporzionale tra i TRQ) derivanti dalle schermature verdi come previste e rappresentate nella tavola PR1b e da meglio definirsi in fase di convenzione tra l'Amministrazione comunale e la proprietà

