

Scheda N°8

Piano Di Recupero Del Patrimonio Edilizio Esistente –PR1

Ubicazione vocazione identità

L'ambito, contraddistinto dalla sigla PR1 nella tavola PR1-b Quadrante Centro del documento Piano delle Regole, è ubicato a Sud-Est del centro abitato all'interno della delimitazione del tessuto urbano consolidato.

Trattasi dell'ultima cascina in attività posta in paese.

La vasta area interessata, l'ubicazione centrale, le urbanizzazioni esistenti, la potenzialità di connessione con l'edificato prossimo, attribuiscono a detta area le caratteristiche ottimali per prevederne la trasformazione.

Funzione ed uso attuale

L'ambito oggetto di trasformazione urbanistica è destinato allevamento ed al deposito dei mangimi.

La Proprietà ha manifestato l'interesse di rilocalizzare l'azienda in altro ambito esterno con la modalità previste dal presente documento e dalle leggi in materia.

La trasformazione urbanistica dell'ambito risana inoltre l'edificato esistente ora interessato dalla presenza della attività non compatibile con la residenza.

Ambizioni obbiettivi

La funzione primaria della trasformazione urbanistica in oggetto consiste nel reperimento di nuove potenzialità edificatorie a destinazione residenziale reperite in zona di recupero edilizio nel rispetto dei segni fondamentali del disegno del paese.

L'inserimento della funzione residenziale nel sedime della ex cascina consente che la domanda di terreno edificabile, dovuta perlopiù ad una richiesta locale, sia soddisfatta senza consumo di territorio al centro del tessuto consolidato.

Dell'esistente edificato, il Piano prevede, il mantenimento della tipologia a cortina in fregio alla Via S. Angelo atto a preservare l'architettura tradizionale e nel contempo definire l'affaccio del nuovo comparto edificabile sulla via; oltre alle abitazioni già citate non vi sono all'interno del piano edifici o elementi di pregio degni di conservazione.

Il Piano prevede la formazione di una strada interna che collega la Via Giuseppe Di Vittorio con la Via S. Angelo necessaria per servire il nuovo insediamento e per disimpegnare l'isolato residenziale esistente tramite una via di accesso alternativa sullo sbocco sulla quale si attestano i parcheggi ed il verde come descritto e normato nella scheda allegata.

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

- 1) Recupero e riuso dell'ex cascina a destinazione prevalentemente residenziale
- 2) Dotazione di standards d'ambito
- 3) Incremento infrastrutture e spazi pubblici di carattere generale
- 4) Tutela e valorizzazione della tipologia architettonica rurale

Nello specifico:

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

L'allegato alla presente scheda attribuisce le consistenze suddivise per destinazioni degli spazi di ambito che riportano per il presente lotto una superficie fondiaria di mq. 10.650,28 pari a mc. 15.975 equivalenti a 106 abitanti teorici.

2) Dotazione di standards d'ambito

La dotazione degli standards d'ambito è demandata alla definizione del piano attuativo che dovrà garantire il reperimento in seno al piano degli spazi necessari al soddisfacimento della funzione parcheggi e verde pubblico.

Il piano complessivamente prevede la cessione di 106 (abitanti teorici) x 18,00 mq./ab.(dotazione standards per abitante teorico) = mq. 1.908,00 dei quali mq. 415 di parcheggi e mq. 942 di verde pubblico, dovranno essere reperiti in loco, ubicati come evidenziato in scheda allegata.

3) Incremento infrastrutture e spazi pubblici di interesse generale

L'attuazione del piano prevede la cessione del sedime della nuova strada che collegherà via G. di Vittorio con via S. Angelo. Il nuovo asse viario alternativo alla via Robadello di modesta sezione migliorerà notevolmente l'assetto viabilistico ed il relativo traffico.

La sezione dovrà prevedere una misura minima di ml. 10,00, salvo diversa prescrizione di Piano Attuativo

4) Tutela e valorizzazione della tipologia architettonica rurale

L'ambito del Piano di Recupero lambisce le case a cortina ubicate in fregio alla via S. Angelo con lo scopo di non assoggettarle a trasformazioni ma di mantenerle.

Il fronte in oggetto è lambito ed identificato dalla catenella del Piano di Recupero per dette abitazioni tra la via S. Angelo e la catenella di piano è previsto il mantenimento del volume e della sagoma, pertanto gli interventi sono limitati dalla Normativa art. 27 LR 12 del 11/03/2005 lettere a - b).

Consistenze

St (superficie territoriale) = mq. 13.136,67

Sce (superficie cessione) = mq. 2.486,39 (consistenza totale)

Sce (cessione verde) = mq. 942,06

Sce (cessione strade) = mq. 1.129,33

Sce (cessione parcheggi) = mq. 415,00

Sf (superficie fondiaria) = mq. 10.650,28

La sezione minima delle strade indicate in seno ai Piani Attuativi dovrà presentare una misura di ml. 10,00 ed estendersi secondo il tracciato indicato nell'allegato alla scheda, la superficie relativa sopraindicata di mq. 1.908,00 è una consistenza da considerarsi indicativa.

La potenzialità edificatoria dell'ambito è da conteggiarsi sulla superficie fondiaria (mq. 10.650,28) per un indice di 1,5 mc/mq pari ad un Volume di mc. 15.975,42

Parametri di dimensionamento

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

Sf = mq. 10.650,28

If = 15.000 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)

Limiti edificatori ed allineamenti

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

Volume massimo edificabile = mc. 15.975,42

Superficie coperta massima = mq. 5.325,14

Gli eventuali allineamenti sono riportati nelle schede allegate.

E' sempre ammesso l'eventuale recupero del volume esistente (**VE**), ove questo risulti superiore a quello assegnato dal P.G.T.

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.

E' fatto obbligo di mantenere l'edificato posto a cortina su via S.Angelo, inteso come ambito non vincolato architettonicamente ma assoggettabile esclusivamente alle lettere a) e b) dell'art. 27 LR 12/2005..

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

L'agricoltore-operatore nel momento in cui attiverà il Piano di Recupero, dovrà indicare, nell'ambito delle sue proprietà, l'esatta ubicazione della nuova cascina, la cui autorizzazione sarà rilasciata tramite permesso di costruire convenzionato.

Dovrà inoltre adeguarsi a quanto prescritto e normato all'art. 54 delle Norme Tecniche.

SCHEDA 8



ALLEGATO ALLA SCHEDA 8

PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DA ATTIVARE

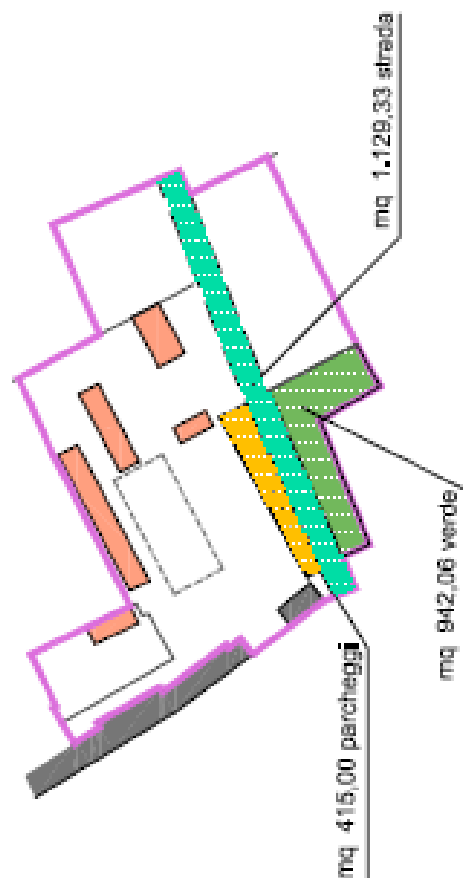
Definizione Indici:

ST = Superficie Territoriale

SF = Superficie Fondiaria

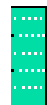
SCE = Superficie In Cessione

ST	= mq. 13.136,87 -
SCE Strade	= mq. 1.129,33
SCE Parcheggio	= mq. 415,00
SCE Verde	= mq. 942,06
SCE totale	= mq. 2.486,39
SF	= mq. 10.650,28



 PARCHEGGI

 AREA VERDE

 STRADE DI PR

 EDIFICI A CORTINA

AMBITO PR1