
SCHEDA AMBITO ATU/5 – PAESE VIA POSTUMIA-VIA VERDI

Superfici

Superficie territoriale	mq 53.000
Aree a standard	artt. 23, 24, 25 NTO
Area minima di verde ecologico (Ve)	Piano del Verde
Aree di macchia arborea all'interno della Ve	Piano del Verde

Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA
Volumetria massima ammissibile	mc 60.000
Quota minima destinazioni residenziali	/%
Quota minima destinazioni direzionali/commerciali	40%
Quota destinazioni flessibili	60%
Altezza massima fabbricati	ml 20,00
Distanza minima dalle strade	ml 30,00 e ml 20,00 per edifici non residenziali dalla S.R. 53; ml 10,00 da altre strade
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 14 e 15 NTO

Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- recupero urbanistico attraverso mix di funzioni;
- valorizzazione delle funzioni commerciali lungo la S.R. n. 53;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali finalizzati alla riduzione dei livelli di inquinamento atmosferico e acustico;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- arredo arboreo delle strade in funzione ambientale ed ecologica;
- realizzazione verso la S.R. n. 53 e la viabilità di progetto di verde con funzione di filtro e separazione;
- potenziamento del verde con sviluppo della connettività nel sistema a rete.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- prevedere continuità viabilità carraia tra viale Stazione e la S.P. n. 79.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area da attuare nel rispetto del piano di bonifica presentato dalla proprietà, di cui al parere della Conferenza dei Servizi del 12.01.2011;
- le destinazioni residenziale e direzionale fronte S.R. n. 53 è consentita alle seguenti condizioni:
 - a) distanza minima dei fabbricati dalla S.R. n. 53 non inferiore a 30,00 ml;
 - b) realizzazione lungo la S.R. n. 53 di verde di riqualificazione ambientale con funzione di filtro e separazione dalla suddetta viabilità nel caso di edificazione e destinazione residenziale e/o direzionale;
- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 35 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- le distanze dei fabbricati dalle strade interne di lottizzazione non dovranno essere inferiori a 5,00 ml;
- il sistema viario dovrà favorire la realizzazione di spazi pedonalizzati;
- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, con funzione di incontro e scambio sociale; in tale contesto dovranno essere realizzate spazi specificatamente pensati per bambini ed anziani;

-
- è consentito l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e di grandi strutture di vendita con le dotazioni di servizi previste all'art. 24 delle NTO del PI;
 - relativamente agli interventi edilizi va recepito anche quanto contenuto nella scheda di area degradata elaborata ai sensi dell'art. 2 comma 6 lett. b) del Regolamento n.1 del 21.06.2013 in attuazione della L.R. 50/2012;
 - i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
 - nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- interventi di bonifica dei suoli in conformità alla normativa vigente;
- obbligo di piantumazione con essenze arboree a più file lungo la S.R. n. 53 con funzione di filtro e separazione nel caso siano previste destinazioni residenziali e direzionali;
- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- obbligo di impianto di strutture a verde secondo quanto previsto dal Piano del Verde;
- la quantità del 30% di area a verde ecologico è da calcolarsi sulla superficie di intervento al netto dell'area da cedere per la realizzazione della nuova viabilità per il sottopasso di via Verdi;
- a garanzia della piena esecuzione dei nuovi impianti, sistemazione e riqualificazione del verde così come indicati nella presente scheda di sottozona, il Comune di Paese potrà richiedere in sede di Convenzione alla ditta lottizzante idonea cauzione a garanzia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- è obbligatoria la cessione gratuita dell'area necessaria alla nuova viabilità indicata nelle tavole di PI e dei raccordi con le strade esistenti quali opere di urbanizzazione primaria; il tracciato viario di PI può essere oggetto di modifiche e rettifiche previa approvazione da parte del Comune di Paese e degli organi competenti; dimensioni e caratteristiche delle rotonde saranno definite in sede di progettazione esecutiva in relazione ai volumi di traffico previsti;
- all'interno dell'ambito di intervento va realizzato un percorso ciclopeditone lungo la S.R. n. 53;
- l'accessibilità verso la S.R. n. 53 non potrà avvenire direttamente dalle aree private ma solo attraverso la viabilità pubblica;
- laddove indicate, le piste ciclabili non potranno avere larghezza inferiore a 2,50 ml ed essere separate dalla strada carrabile da uno spazio piantumato con essenze arboree tipiche dell'area, di larghezza non inferiore a 1,00 ml;
- la struttura viaria dovrà favorire nella sua articolazione, la formazione di spazi pedonali;
- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica dell'elaborato B.2 - Norme Idrauliche - allegate alle Norme Tecniche Operative del PI.