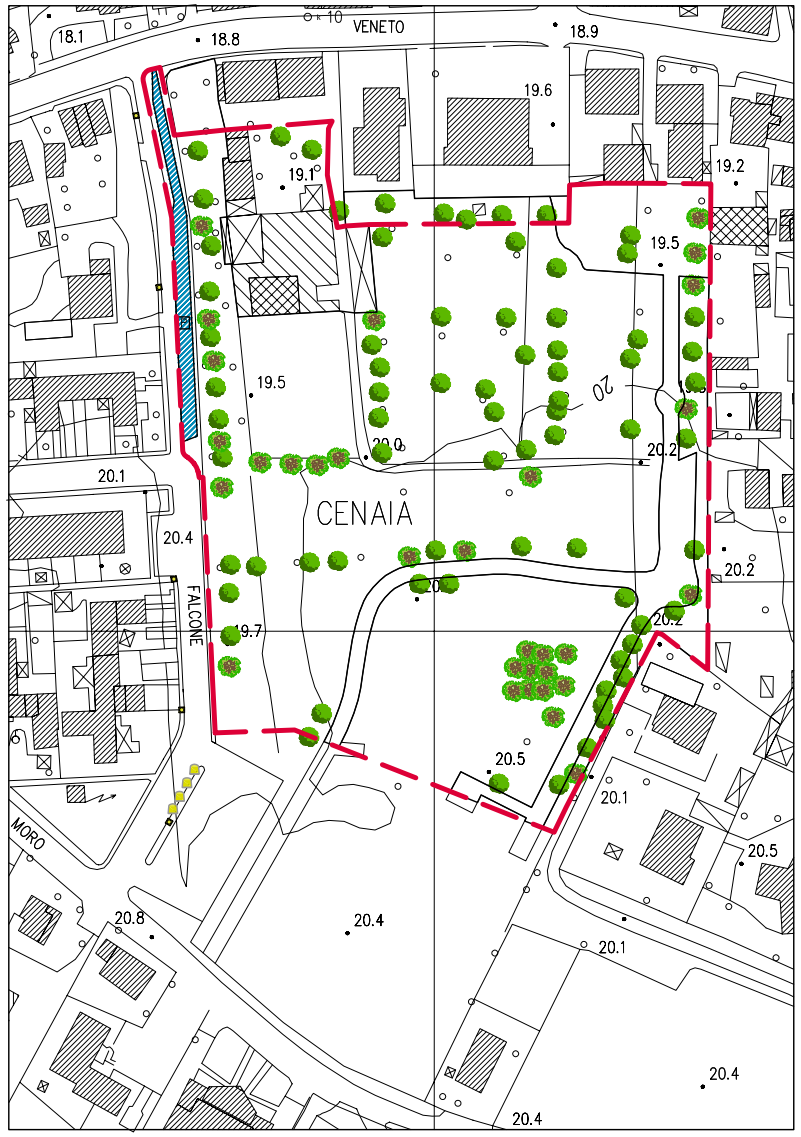
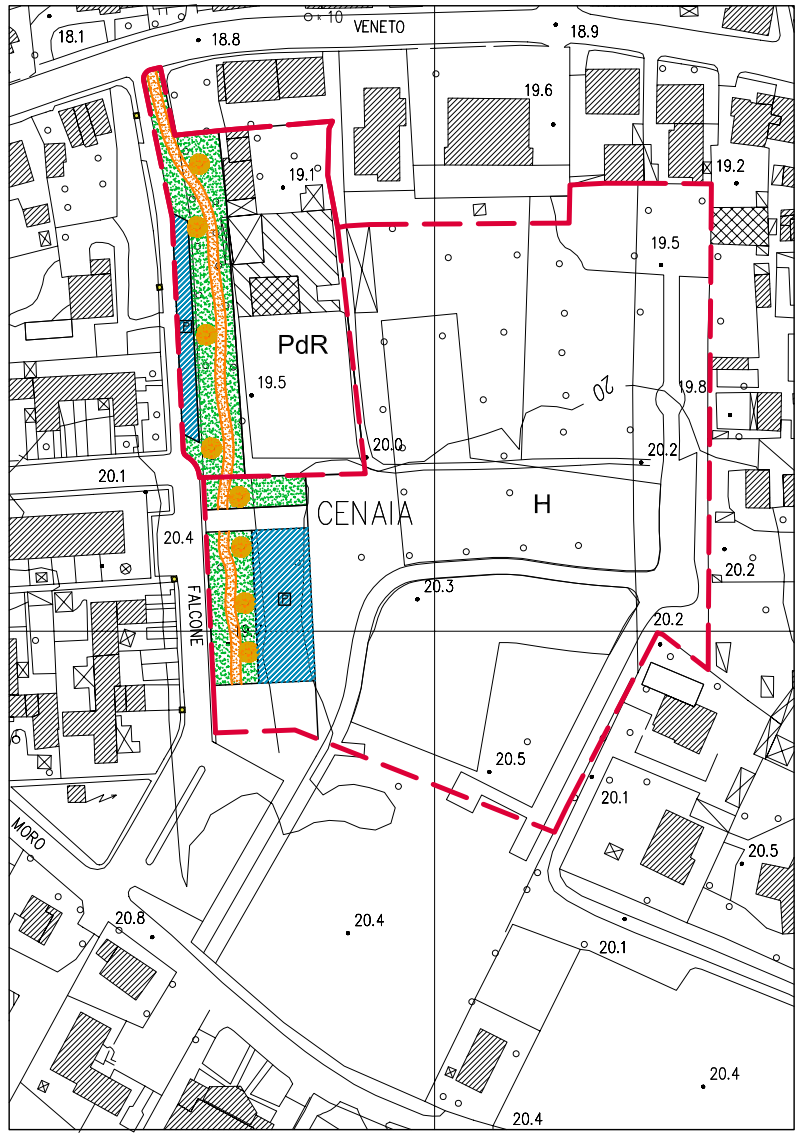


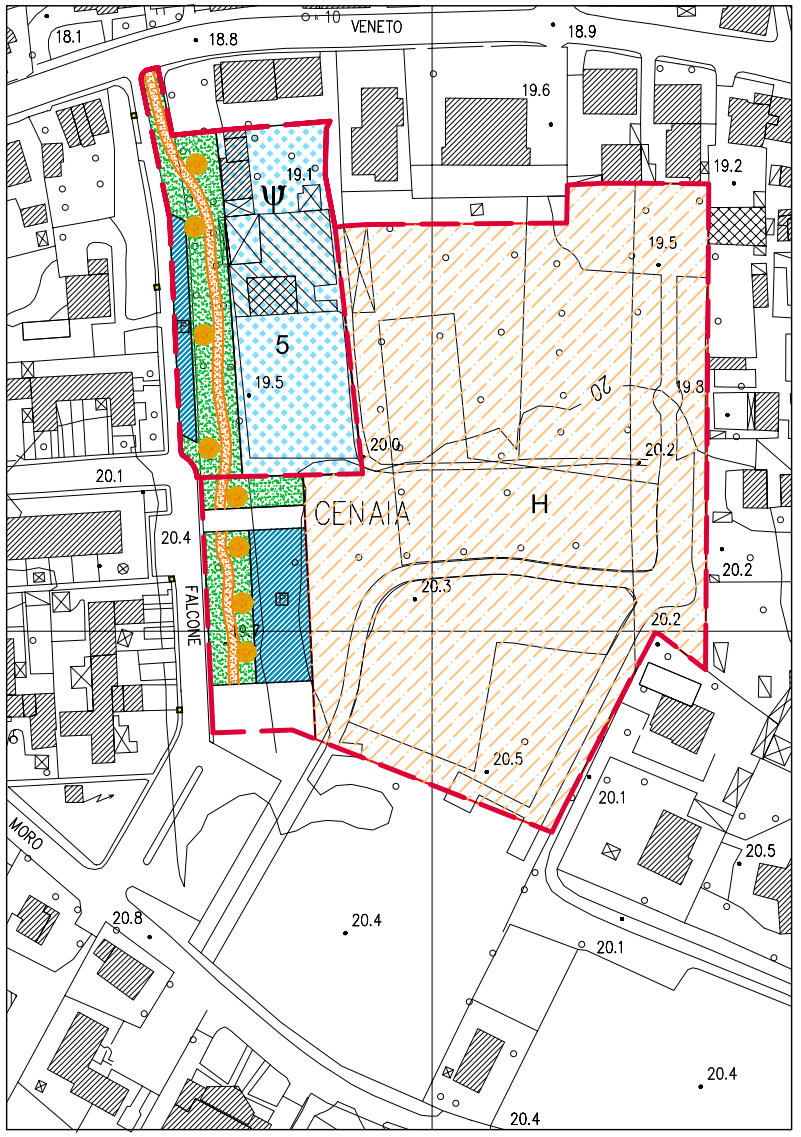
Stato di fatto - Comparto H-PDR 5

Scala 1/2000
Superficie del Comparto: 20507 mq.



Estratto R.U. UTOE n° 2 - Comparto H-PDR 5

STRALCIO CITTA' PUBBLICA
Scala 1/2000
Superficie del Comparto: 20507 mq.



Estratto R.U. UTOE n° 2 - Comparto H-PDR 5

Scala 1/2000
Superficie del Comparto: 20507 mq.

LEGENDA

- Insediamenti di iniziativa a carattere prevalentemente privato. "C1"
- Verde/parco pubblico da realizzare. Art. 88
- Aree a parcheggio pubblico Art. 93
- Nuova viabilità. Art. 91
- Aree da sottoporre a P.A (la numerazone indica il riferimento alla scheda grafica allegata alle N.T.A)
- Percorsi pedonali/ciclabili Art. 92
- Area da sottoporre a P.d.R. il numero indica il riferimento alle N.T.A.
- Ψ Simbolo che individua gli edifici con prescrizione di conservazione sul nucleo originale

UTOE n° 2 Cenaia
Comparto H-PDR 5

PRESCRIZIONE GENERALE:

L'articolazione degli interventi può comprendere uno o più comparti H e PdR. Ciascuno di essi può essere realizzato mediante più UMI. La definizione degli standard urbanistici a pista ciclabile, parcheggi e verde pubblico costituisce la matrice generale che dovrà essere posta alla base degli interventi di cui ai comparti H e PdR, al fine di contribuire alla realizzazione della città pubblica.
Ogni comparto dovrà comunque essere dotato di standard pubblici a verde e parcheggio secondo quanto previsto dall'art.33 delle NTA.

INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI:

- Superficie territoriale (St): 20507 mq.
- Superficie a parcheggio pubblico (P): 849 mq.
- Superficie a verde pubblico (Vp):1934 mq.
- Superficie utile lorda (SUL): 1800 mq H (di cui 450 mq di SUL per il residenziale in alternativa al turistico ricettivo).
- Rapporto di Copertura (Rc): 30%
- Altezza massima (Hmax): 9 m.
- Destinazione: turistico ricettivo/attrezzature ricreative-ludico sportive (H), residenziale (H).
- Tipologia: numero due piani fuori terra, non si prescrive il ricorso a tipologie specifiche, ma si consiglia una disposizione densa dell'edificato, anche nel caso di tipologie unifamiliari, al fine di ricreare la sensazione percettiva del "piccolo borgo".
- Copertura del tetto: a falde inclinate con pendenza massima del 35%.
- Allineamenti: nessuna prescrizione
- Distanza minima dai confini: 5 m
- Distanza minima tra i fabbricati: 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza
- Distanza minima dalla sede stradale: 5 m
- H max recinzioni 2,00 m
- Prescrizione: gli interventi dovranno svilupparsi in maniera tale da non alterare la natura di parco dell'area, dove sono già state effettuate alcune trasformazioni urbanistiche degne di conservazione. Al fine di rendere visibile la struttura ricettiva, si consiglia la creazione di un percorso di accesso ben definito, per esempio mediante l'introduzione di una struttura aperta (pergolato o simili) o attraverso lo specifico disegno del verde.
Le alberature, le sistemazioni esterne e la disposizione degli edifici dovranno essere realizzati tenendo conto della vegetazione esistente.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI
La fattibilità degli interventi è riferita alla Classe F.2 (Fattibilità con normali vincoli), in quanto l'area non presenta particolari criticità.

Pur non esistendo limitazioni di carattere idraulico, è auspicabile che sia perseguito un maggiore livello di sicurezza idraulica, attuando accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree.

Eventuali modifiche all'assetto originario del reticolo idrografico minore devono essere supportate da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante post intervento. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.