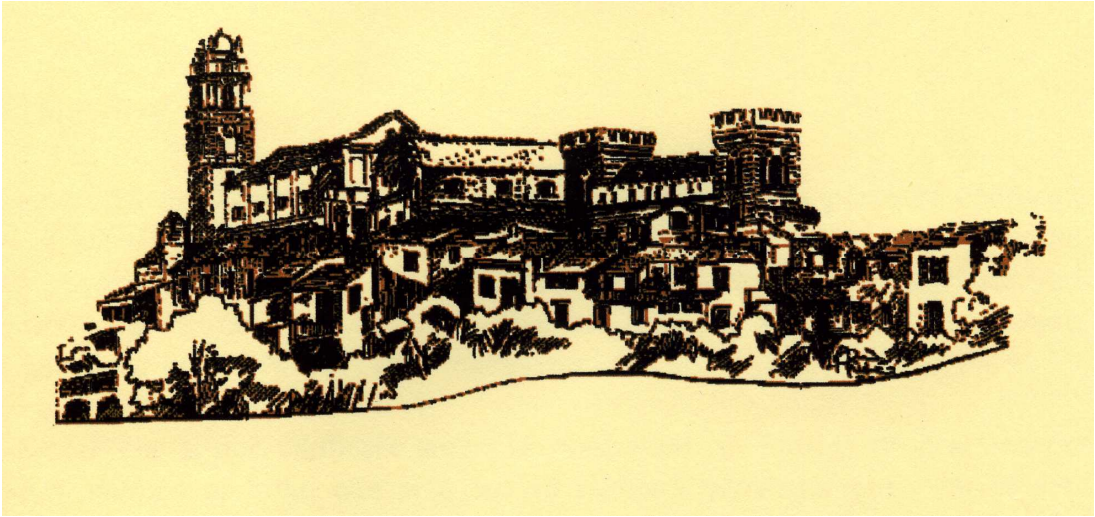
COMUNE DI CASTELLARO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PRELIMINARE

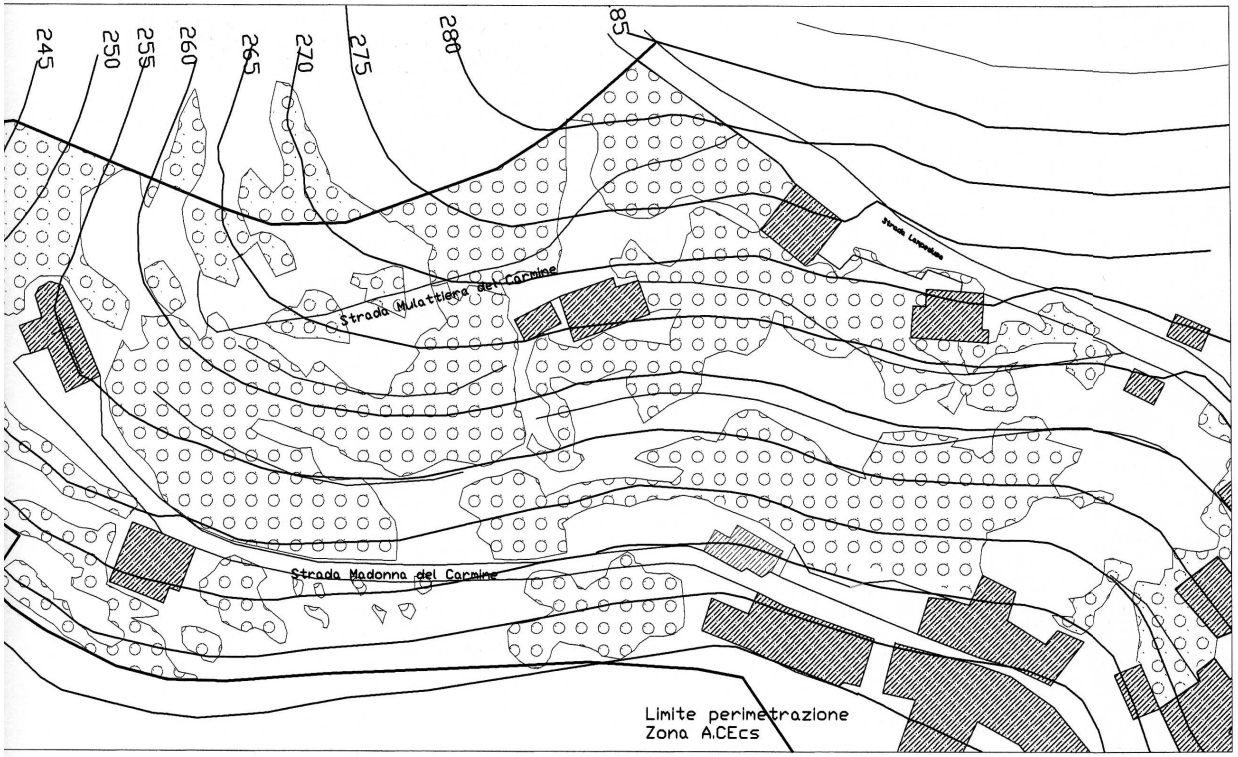


SCHEDA NORMA D.T.cs

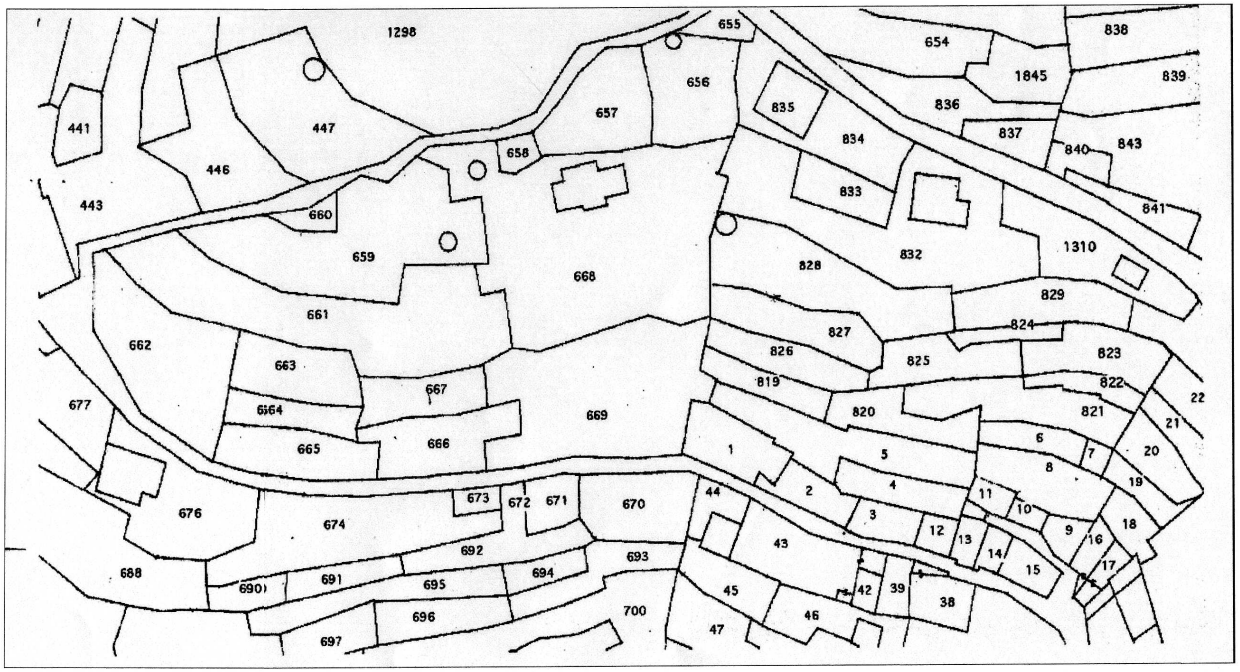
DOTT. ARCH. MARIO GREPPI

DATA:

INQUADRAMENTO



Stato attuale Scala 1:1000

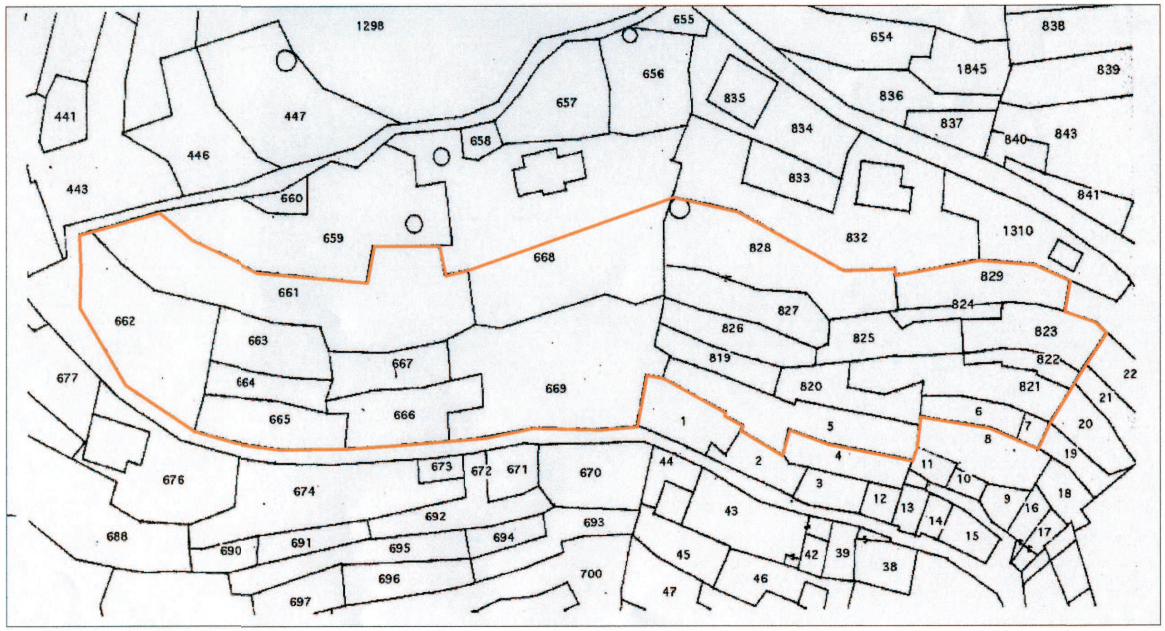


Planimetria catastale Scala 1:1000

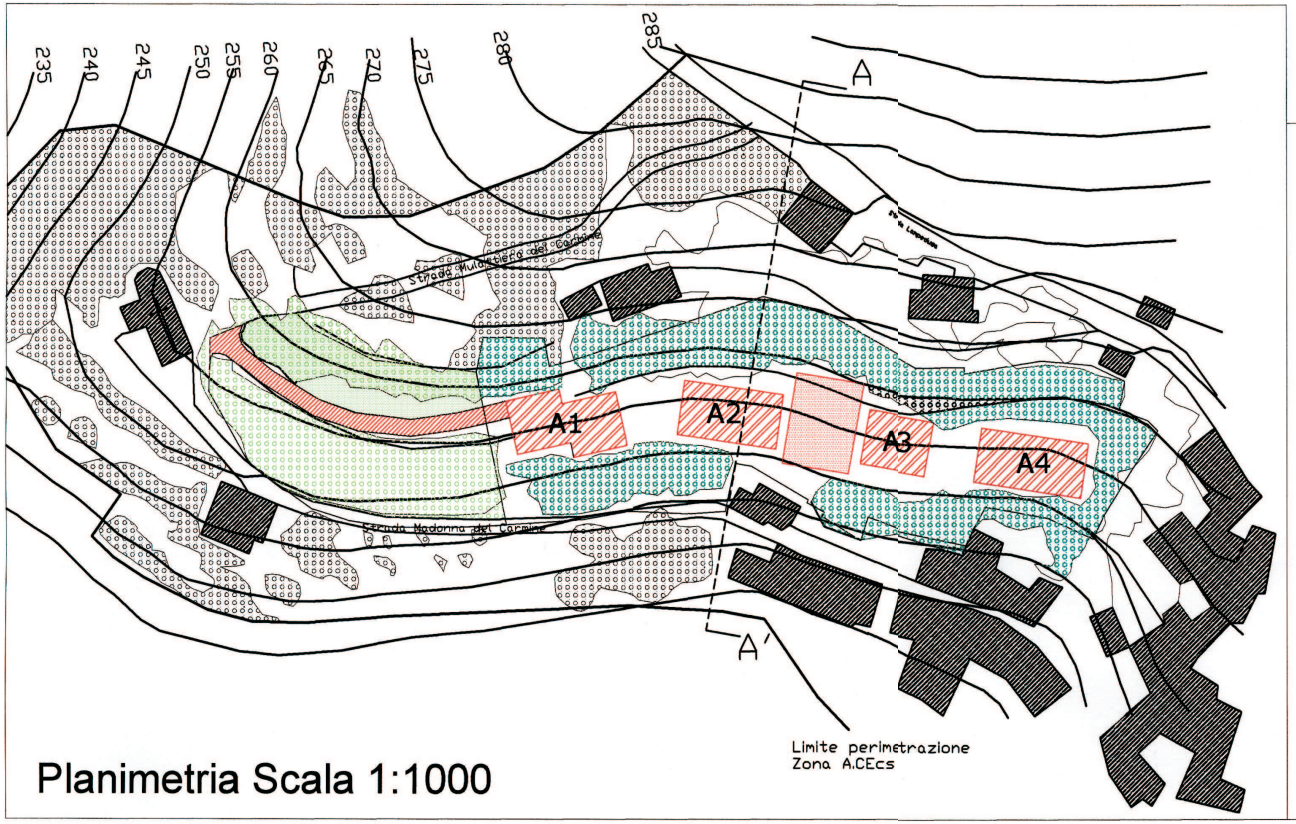
INQUADRAMENTO



Veduta zenitale



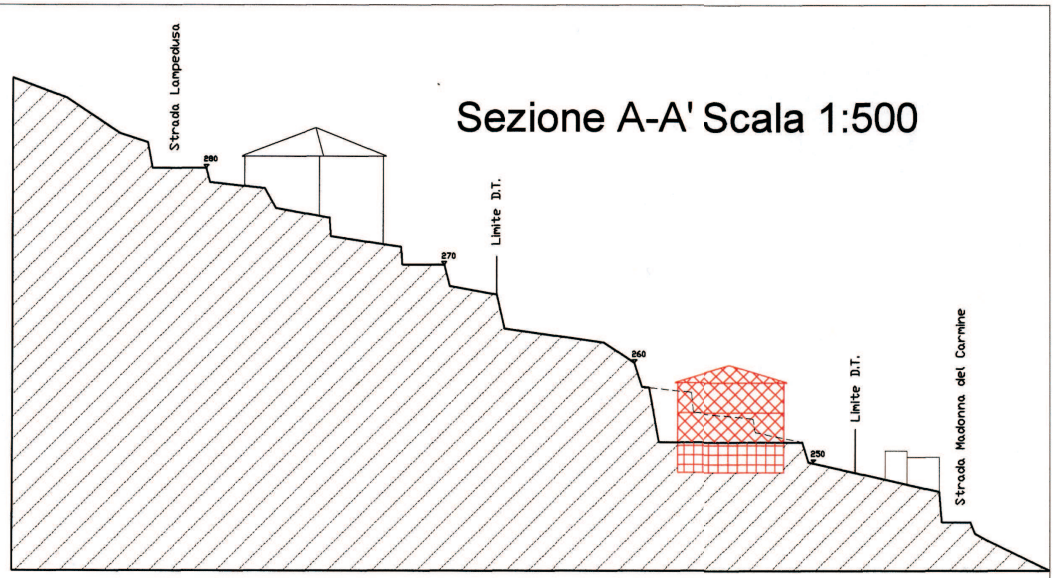
Planimetria catastale Scala 1:1000



Planimetria Scala 1:1000

LEGENDA

- Limiti di Distretto di Trasformazione
- Residenza Nuove Costruzioni
- Parcheggio pubblico alberato
- Percorso di accesso
- Piazza
- Verde Privato
- Verde Pubblico



Sezione A-A' Scala 1:500

LEGENDA

- Residenza
- Parcheggio pertinenziale interrato

NORME ATTUATIVE

Obiettivi

- Intervento di trasformazione dì un'area contigua all'abitato storico da attuarsi con il recupero degli elementi tipologici e stilistici propri del tessuto edilizio circostante.
- Definizione di un impianto progettuale in grado di consentire "l'espansione" del Borgo attraverso una attenta valutazione delle ricadute sul contesto naturale.
- Progetto di un'area verde limitrofa al nuovo aggregato a collegamento con la chiesa del Carmine.
- Organizzazione di un sistema di parcheggi pubblici e privati.
- Collegamento pedonale e carrabile dell'area di progetto con la viabilità esistente.

Dimensionamento dell'intervento
Superficie Complessiva mq 5.830

Destinazioni Ammissibili:
Residenziale,parcheggio pertinenziale e servizi pubblici (verde e parcheggio)

Parametri Urbanistici:
Volume residenziale lordo max. mc 5.130
Superficie Agibile max mq 1.490
Abitanti insediabili max n.64
Superficie Parcheggio Pertinenziale max mq 700
Superficie a Servizi Pubblici mq 1.574 pari a mq 26 per abitante insediabile
Parcheggio mq 524
Verde attrezzato mq 1.050
Parametri edilizi:
Fabbricato Al, A2, A3, A4 max piani: 2 fuori terra + 1 interrato

Variazioni
Le sagome e l'ubicazione degli edifici A1,A2,A3 ed A4, così come previste nella presente scheda norma, non sono strettamente vincolanti.
Per motivate esigenze tecniche sono ammissibili mutamenti alle sagome planivolumetriche di ingombro contenuto nella misura di 1,50 m in lunghezza e larghezza e di 0.50 m in altezza nel rispetto comunque della S.A. massima consentita.
Anche il posizionamento in pianta degli edifici è suscettibile di traslazione nella misura massima di 2.00 m. Inoltre il piano interrato potrà non essere totalmente compreso all'interno del profilo naturale del terreno ma è consentita una sua fuoriuscita. Il punto di massima emergenza non potrà superare 1 m rispetto alla quota sul terreno originario e comunque in qualsiasi caso di fuoriuscita il progetto esecutivo dovrà sempre farsi carico di provvedere all'interramento artificiale della parte emergente.

Attuazione
Concessione edilizia convenzionata

Prescrizioni

- Il tessuto edilizio: La presente scheda norma intende proporre la definizione di un tessuto edilizio a completamento dell'edificato esistente tra la strada per Lampedusa e la sottostante via del Carmine. L'impianto complessivo dei fabbricati dovrà essere di tipo lineare rispettando gli aspetti morfologici del terreno e sviluppato nel senso delle curve di livello e delle relative fasce. In posizione baricentrica verrà collocata, quale elemento legante e a ripresa del linguaggio architettonico tradizionale, una piazzetta belvedere.

- I percorsi interni: I percorsi saranno articolati tenendo conto della scansione tipica dei terrazzamenti. La pavimentazione è prevista in mattonato posto di coltello e cunette laterali in pietra o in acciottolato, con gradini in pietra. I marciapiedi e gli spazi attorno ai fabbricati potranno essere in laterizio o con elementi autobloccanti di colore e caratteristiche coerenti con la viabilità circostante.

- La piazzetta belvedere: E' uno spazio attrezzato che potrà anche essere piantumato con essenze autoctone. In particolare la pavimentazione dovrà essere realizzata con laterizio ed acciottolato, e/o lastre di pietra secondo disegni e metodi di posa tradizionali. Eventuali parapetti dovranno essere in muratura piena con copertura in laterizio o ardesia.

- II verde pubblico: La zona a verde pubblico è ubicata nella parte occidentale dell'intervento, sottostante alla strada di penetrazione ed in collegamento funzionale con l'area verde attorno alla chiesa del Carmine con cui forma un tutt'uno organico. Dovranno essere realizzati spazi attrezzati a sosta e per il gioco, inoltre saranno mantenute il più possibile le alberature attualmente presenti, mentre la nuova piantumazione sarà effettuata con essenze tipiche dell'entroterra ligure (preferibilmente olivi) raccordandosi alla soprastante strada per Lampedusa tramite il nuovo percorso inserito nella viabilità dì progetto. La strada di penetrazione consentirà di raggiungere i percorsi pedonali interni e gli spazi pertinenziali previsti attorno ai fabbricati. A monte di questa struttura viaria saranno ricavati i posti auto pubblici rispettando il più possibile l'alberatura esistente.