

Sarmeola $\frac{C2}{1}$

PARAMETRI DI

Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità: 1 mc/mq
Rapporto di copertura: 30%
Altezza massima: 8,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G.



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
- Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedersi urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Schema grafico

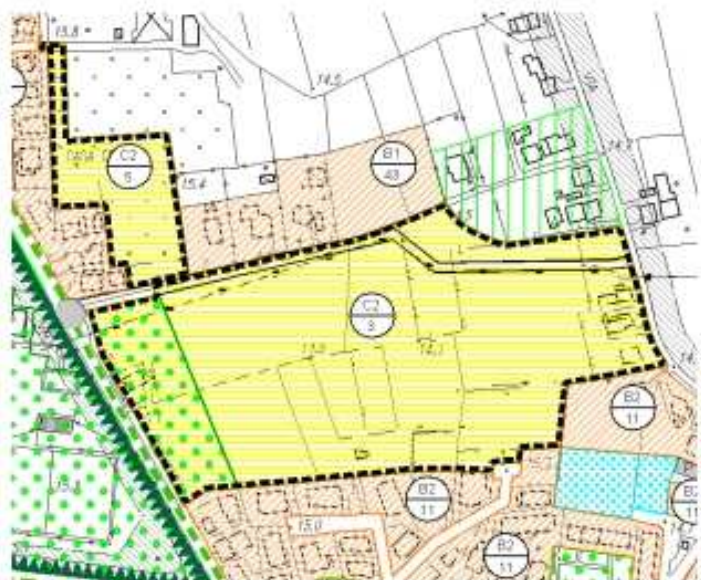
L'area, così delimitata, va a completamento del tessuto edificato esistente formato prevalentemente da edifici singoli dell'altezza media di due piani. Nel contesto del piano di lottizzazione dovrà essere prevista la cessione di un'area a parcheggio (urbanizzazione secondaria). Si potrà in tal modo sopperire alla mancanza di posti auto nella zona, liberando così le carreggiate stradali che oggi sono utilizzate per la sosta delle auto.

Sarmeola $\frac{C2}{3}$

PARAMETRI DI INTERVENTO

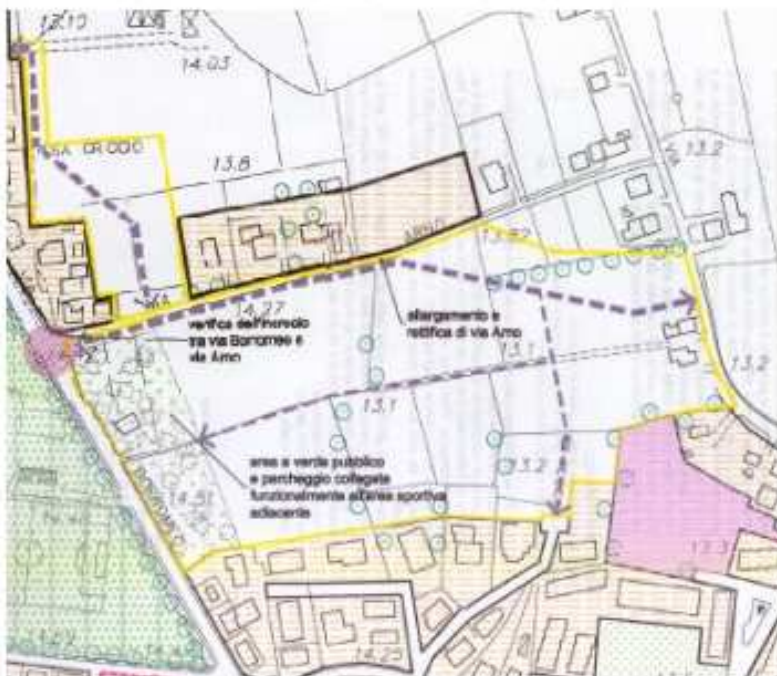
Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità: 1 mc/mq
Rapporto di copertura: 30%
Altezza massima: 8,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G.



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
- Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedere urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Schema grafico

L'attuazione dell'area C2 è anche occasione per dare una configurazione diversa all'assetto viario della zona, dovrà infatti essere contestualmente previsto l'allargamento e la retifica di via Arno e studiato l'imbocco su via Borromeo. Anche le strade a fondo cieco che distribuiscono il quartiere sottostante dovranno trovare sbocco e raccordo alla Viabilità principale. Nel contesto del piano di lottizzazione, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere ricavata un'area a verde e parcheggi nella fascia prospiciente via Borromeo, di servizio per la zona ad attrezzature sportive.

PARAMETRI DI INTERVENTO

Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità: 1 mc/mq
Rapporto di copertura: 30%
Altezza massima: 10 m

ESTRATTO DAL P.R.G.



Ortofoto



--- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedersi urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Schema grafico

L'area, così delimitata, fa da chiusura del tessuto edilizio del Piano per il nuovo centro, altrimenti lasciato incompiuto nella parte a nord. E' prevista la realizzazione di un nuovo tratto di strada che raccorda via Verinse Frasca a nord, facendo assumere carattere di strada interna con traffico solo locale al tracciato esistente e migliorando così l'integrazione fra le due zone edificabili (C2/4 e Piano nuovo centro). Naturalmente la nuova strada dovrà essere ben collegata all'esistente e gli incroci risolti attraverso la realizzazione di piccole rotonde. All'estremità nord della zona si trova il tracciato di un elettrodotto che genera una fascia di rispetto lungo la quale potranno essere collocate le zone a standard (verde e parcheggio). L'area C2 si estende anche verso ovest, qui dovrà essere valorizzato il tracciato del rio Bappi che lambisce la porzione più a sud. Il piano di lottizzazione dovrà tenere conto anche dei due tracciati di collegamento alla viabilità esistente. All'estremità est e ovest che lo delimitano e dei percorsi ciclabili e pedonali già previsti e che dovranno essere raccordati.

Sarmeola $\frac{C2}{5}$

PARAMETRI DI INTERVENTO

Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità: 1 mc/mq
Rapporto di copertura: 30%
Altezza massima: 8,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G.



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
- Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedersi urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Schema grafico

La zona completa il tessuto edilizio esistente ed è occasione per la previsione di uno sbocco stradale alternativo all'esistente, in posizione di scarsa visibilità. Lo schema planimetrico indica un possibile raccordo con via Arno, sarà compito del piano di lottizzazione trovare il tracciato più conveniente anche in rapporto alla soluzione definitiva che verrà adottata per la C2 sottostante.

PARAMETRI DI INTERVENTO

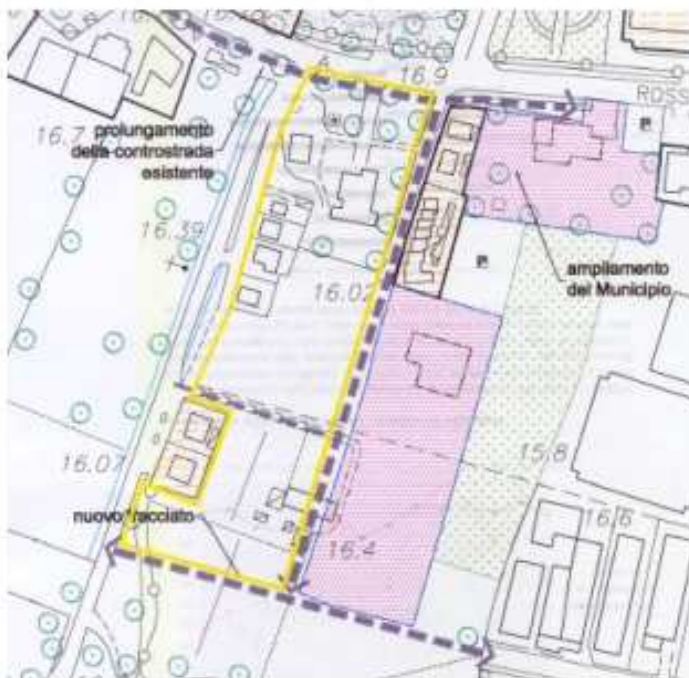
Superficie Territoriale:	vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità:	1,2 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima:	9,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
- Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedersi urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Schema grafico


La zona riveste particolare importanza perché rappresenta l'occasione di dare una configurazione nuova alla zona a servizi di Rubano. Si potrà infatti contestualizzare la presenza del Municipio e di altre strutture di interesse pubblico all'interno di un tessuto edificato residenziale. Il Piano dovrà prevedere l'allargamento della viabilità esistente e risolvere il problema dei due sbocchi sulla Strada Statale. Nel contesto dello strumento attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di demolizione di edifici esistenti e il recupero dei volumi in una diversa configurazione. Data la presenza di aree a destinazione pubblica e per il tipo di tematiche da affrontare, la zona è assoggettata a STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA.

PARAMETRI DI INTERVENTO

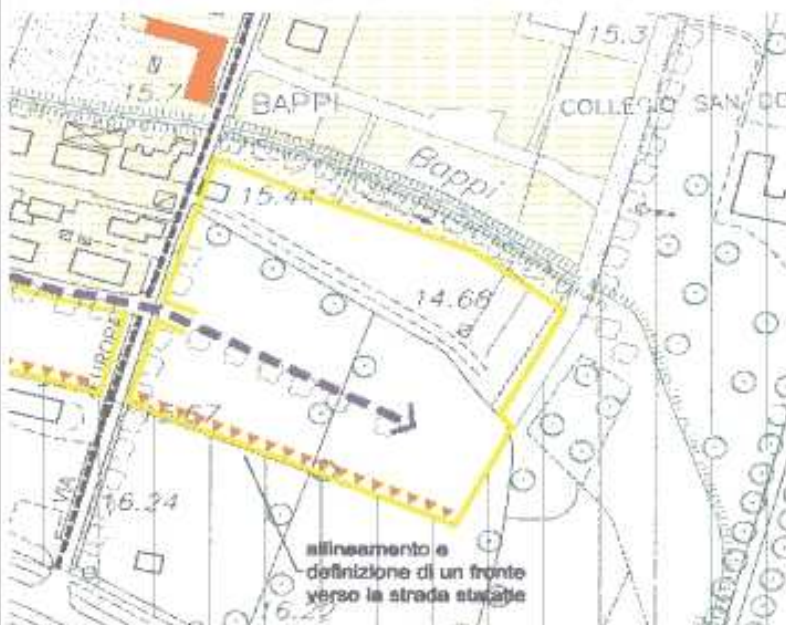
Superficie Territoriale:	vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima:	7,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
-  Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedersi urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Oltre a quanto esposto nella scheda della C2/9, nel caso di questa zona il progetto dovrà porre attenzione alla presenza del rio Bappi che il Piano intende valorizzare lungo tutto il suo percorso. L'organizzazione degli edifici dovrà quindi essere studiata in modo da non prevedere retri verso il corso d'acqua. La distribuzione viaria della nuova lottizzazione è concepita in modo da non gravare esclusivamente su via Europa, ma è previsto anche un nuovo tracciato che va a collegarsi con via Vernise Frascà, dotando di un ulteriore sbocco anche la zona PEEP immediatamente a nord.

Schema grafico

PARAMETRI DI INTERVENTO

Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
 Indice di edificabilità: 1 mc/mq
 Rapporto di copertura: 30%
 Altezza massima: 7,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G



--- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
 Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedere urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



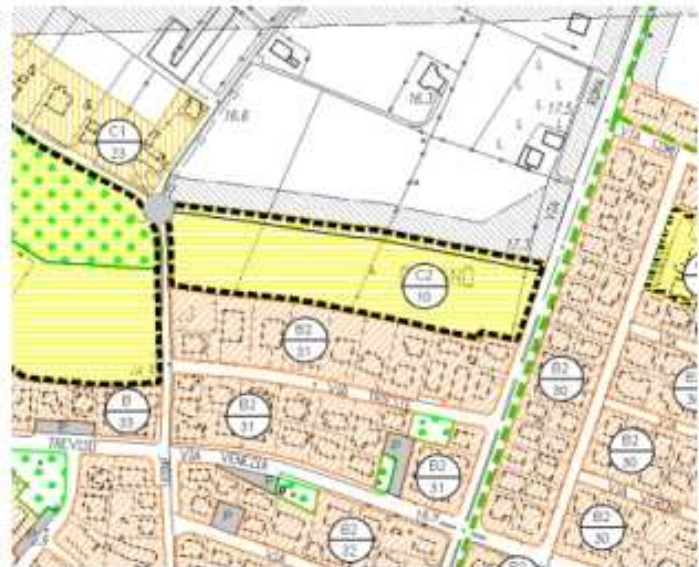
Schema grafico

La posizione e la conformazione dell'area sono tali da dare luogo a configurazioni planimetriche di tipo lineare con tipologie analoghe ai lotti adiacenti. Pur avendo l'accesso da nord, le nuove costruzioni dovranno tenere conto della presenza della strada statale sul lato sud verso la quale dovranno essere organizzati dei fronti edilizi.
 Per poter meglio definire alcuni elementi architettonici di controllo dei fronti sulla Statale (partiture, modularità, uso dei materiali, particolari segni connotativi) sarebbe opportuno che la progettazione avvenisse in modo unitario con la C2 adiacente che presenta tematiche analoghe.

PARAMETRI DI INTERVENTO

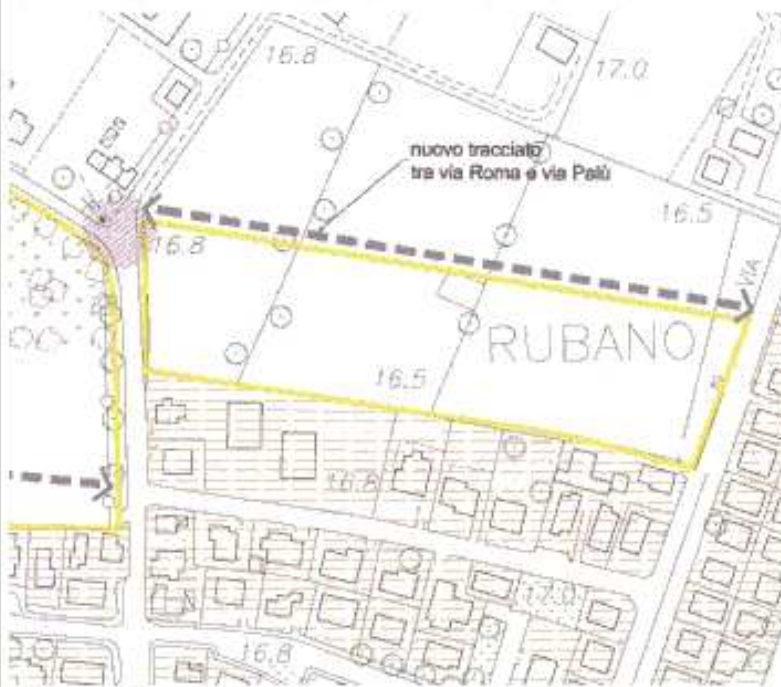
Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
 Indice di edificabilità: 1 mc/mq
 Rapporto di copertura: 30%
 Altezza massima: 8,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G.



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
- Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedersi urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



L'area C2 Cosiindividuata va a completamento del tessuto esistente riprendendone il sistema viario e l'articolazione in lotti singoli o aggregati a schiera. Con l'occasione della nuova zona residenziale verrà realizzato anche il tratto stradale che collega via Roma con via Palù immettendosi in quest'ultima attraverso una rotonda organizzata anche tenendo conto dell'altra zona C2 immediatamente adiacente.

Schema grafico

PARAMETRI DI INTERVENTO

Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
 Indice di edificabilità: 1,2 mc/mq
 Rapporto di copertura: 30%
 Altezza massima: 10 m

ESTRATTO DAL P.R.G.



--- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
 Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedersi urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Schema grafico

L'area ha una particolare importanza proprio perché situata all'ingresso di Rubano per chi arriva da Vicenza. Rappresenta dunque una sorta di portale di ingresso e separa la zona agricola da quella urbana. Attualmente l'unica presenza edificata è costituita da una ex-fornace; sarà compito dello strumento attuativo valutare o meno l'opportunità di conservare testimonianza delle preesistenze. L'area, di dimensioni considerevoli, dovrà avere carattere urbano nella parte prospettante la S.S., dove potranno essere collocate anche funzioni di tipo direzionale e commerciale, con uno studio dettagliato dei fronti; mentre le parti più a nord dovranno essere progettate coerentemente con il tessuto circostante, tenendo conto anche della necessità di raccordarsi con la viabilità esistente. Una fascia a verde pubblico all'estremità nord consentirà un passaggio graduale tra l'ambito edificato e la zona agricola e una barriera di protezione dal canile poco più a nord. Lo schema planimetrico indica il prolungamento della controstrada sul lato nord della S.S. in modo da evitare accessi diretti, il prolungamento di via Valli e gli incroci viari che dovranno essere studiati nel dettaglio e risolti anche mediante l'utilizzo di rotonde.


Villaguettera $\frac{C2}{12}$

PARAMETRI DI INTERVENTO

Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità: 1 mc/mq
Rapporto di copertura: 30%
Altezza massima: 8,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G.



--- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
 Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedere urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Schema grafico

Nella redazione dello strumento attuativo si dovrà tenere conto della presenza della roggia, lungo la quale sarà mantenuta una fascia a verde pubblico con la possibilità di realizzare una pista ciclabile. Il sistema viario sarà collegato alla rete stradale esistente, offrendo la possibilità anche alla zona P.E.E.P. adiacente di trovare uno sbocco sulla strada provinciale. L'edificazione sarà formata da edifici bassi, a schiera o signoli, e dovrà essere organizzata con particolare attenzione per il prospetto lungo l'area verde a nord. Qui è opportuno che il fronte edilizio non sia continuo, ma vengano invece mantenuti dei coni visuali aperti sulla zona agricola.

Villaguettera C2 14

PARAMETRI DI INTERVENTO

Superficie Territoriale:	vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima:	8,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
- Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cederli urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Nella redazione dello strumento attuativo si dovrà valorizzare la presenza della roggia Monegale, lungo la quale dovrà essere ricavata una fascia a verde e un percorso pedonale e ciclabile. Nella scelta dell'organizzazione viaria si dovrà tenere conto della presenza dell'area P.E.E.P. e dell'altra zona C2 verso est.

Le nuove strade dovranno quindi raccordarsi con le esistenti e così pure l'edificazione dovrà essere coerente per tipologia e nella organizzazione morfologica con quanto attuato nelle aree adiacenti. Alcune aperture visive dovranno consentire la percezione della zona agricola che si apre a nord dell'area.

Schema grafico

PARAMETRI DI INTERVENTO

Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
 Indice di edificabilità: 1,5 mc/mq
 Rapporto di copertura: 40%
 Altezza massima: 10 m

ESTRATTO DAL P.R.G.

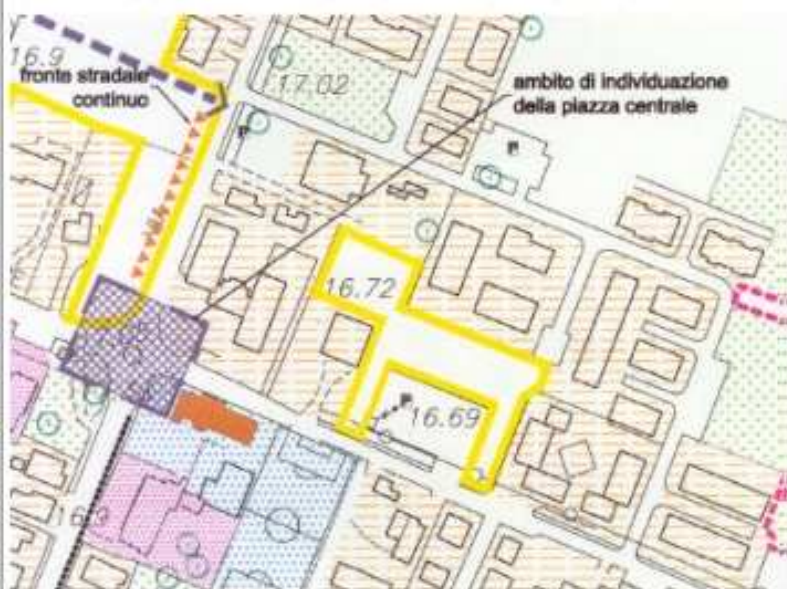


Ortofoto



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
- Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedersi urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Schema grafico

L'area è chiusa all'interno del tessuto edificato e di dimensioni molto contenute.
 La presenza di un ampio parcheggio e la collocazione in prossimità del centro di Bosco potrà favorire l'insediarsi, almeno nel lotto prospiciente la strada, di attività commerciali a completamento della dotazione già esistente e a servizio della frazione.

Bosco $\frac{C2}{17}$

PARAMETRI DI INTERVENTO

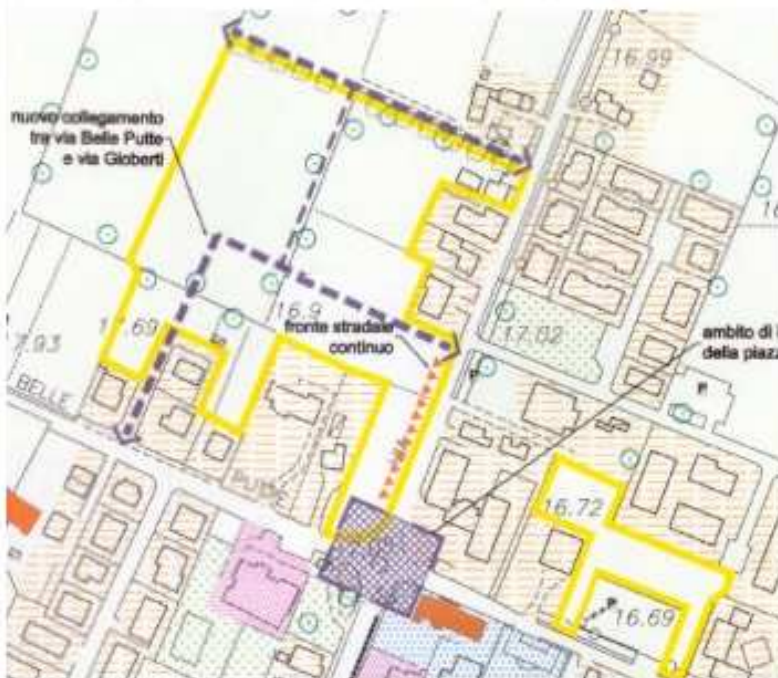
Superficie Territoriale:	vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima:	10 m

ESTRATTO DAL P.R.G.



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
- Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedere urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



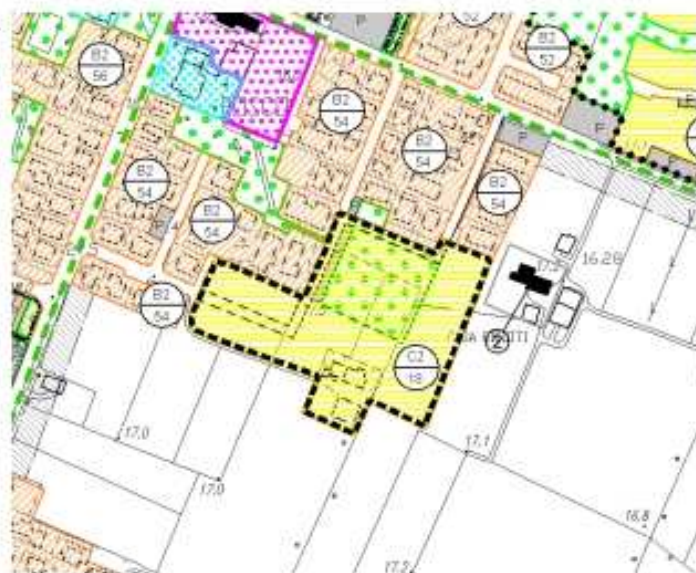
Con la realizzazione del quarto quadrante si completa il tessuto edificato di Bosco sviluppato intorno all'incrocio tra via Belle Putte, via Roma e via Gioberti. La nuova area edificabile sarà anche l'occasione per realizzare un collegamento stradale tra via Gioberti e via Belle Putte alternativo all'incrocio principale. Qui infatti è prevista la realizzazione della futura piazza della frazione, luogo di incontro che, almeno in alcune occasioni, potrà essere reso pedonale trovando alternative di percorso per il traffico veicolare. Sempre in funzione della presenza della piazza dovrà essere studiato con particolare attenzione l'ambito che affaccia su via Gioberti in modo da costruire un fronte edificato e da dare un'immagine urbana a una situazione che adesso è invece molto aperta e discontinua, quindi non riconoscibile come luogo della piazza centrale.


Schema grafico

PARAMETRI DI INTERVENTO

Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
 Indice di edificabilità: 1 mc/mq
 Rapporto di copertura: 30%
 Altezza massima: 8,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G.



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
-  Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedersi urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



La zona C2, così delimitata, va a completare il tessuto edilizio andando a definire meglio i margini dell'edificato.
 La realizzazione del tracciato stradale di distribuzione interna all'area sarà anche occasione per raccordare la viabilità esistente oggi costituita da strade a fondo cieco, migliorando la rete distributiva.

Schema grafico


Sarmeola $\frac{C2}{19}$

PARAMETRI DI INTERVENTO

Superficie Territoriale: vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità: 1 mc/mq
Rapporto di copertura: 30%
Altezza massima: 8,5 m

ESTRATTO DAL P.R.G.



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
-  Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedersi urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



L'area residenziale è posta in continuità con la zona prevista per attrezzature immediatamente a nord e con l'ambito di un edificio di interesse ambientale a sud e va a completare il tessuto edilizio esistente. Il progetto dovrà curare in modo particolare il rapporto con la zona agricola immediatamente adiacente, prevenendo verso questa dei fronti edilizi e la possibilità di alcune aperture visive.

Schema grafico

PARAMETRI DI INTERVENTO

Superficie Territoriale:	vedi art. 3 del Reg. Ed.
Indice di edificabilità:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima:	8,5 m



Ortofoto

ESTRATTO DAL P.R.G



- Ambito di intervento del P.d.L. - Superficie territoriale
- Le aree indicate a "servizi" sono da considerarsi come standard in aggiunta ai primari e da cedere urbanizzate, gratuitamente, al Comune

CRITERI-GUIDA PER LO STRUMENTO ATTUATIVO



Schema grafico

L'introduzione della zona C2/20, suddivisa in due ambiti, è legata a un progetto complessivo di riqualificazione di un ambito formato, oltre che dalle due zone di espansione residenziale, anche dall'area per l'istruzione (esistente e futura) e dall'area per attrezzature pubbliche immediatamente adiacente. Lo strumento urbanistico previsto per l'attuazione dell'intero complesso è il PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Tale scelta è dovuta alle condizioni particolari delle zone interessate. L'edificazione delle zone residenziali, infatti, è legata allo spostamento degli istituti scolastici nell'ampia fascia limitrofa dove potrà così essere organizzato un polo per l'istruzione dotato di tutti i servizi necessari e con una migliore economia di investimenti. E' dunque necessaria una regia pubblica in modo da poter meglio organizzare e controllare tempi e modi dell'attuazione. Solo in questo modo sarà possibile studiare, oltre all'aspetto edilizio, anche la collocazione più opportuna di verde e parcheggi, l'organizzazione della viabilità e la rete dei percorsi pedonali necessaria all'accessibilità della zona pubblica e di quella scolastica.