



AT 2 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE COMPLETAMENTO INSEDIATIVO E MIGLIORAMENTO VIABILISTICO IN LOCALITA' CASSINETTA – VIA V. VENETO



Foto satellitare dell'area interessata dell'Ambito AT 2

PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato nella parte alta dell'abitato di Cassinetta, ed interessa la fascia di aree libere tra il limite dell'edificato esistente e la via Vittorio Veneto. La via V. Veneto, oltre ad essere parte della direttrice di collegamento tra il nucleo centrale di Cassinetta e gli ambiti edificati dell'area di recente sviluppo lungo la strada provinciale n. 18 (via Pio Selvini) nella zona del polo scolastico, costituisce il margine tra il tessuto urbano e gli ambiti agricoli e boschivi. All'interno delle aree interessate dalla trasformazione sono presenti alcune macchie boschive, costituite da vegetazione pioniera, che hanno colonizzato le aree incolte tra il limite dell'edificato e via Vittorio Veneto.

Le aree si collocano nella parte alta del versante, lievemente acclive, che dalla strada provinciale che circonda il lago, si collega alla piana agricola soprastante.



Il PGT persegue per questo contesto un intervento di completamento insediativo e adeguamento dell'asse di viabilità urbana di collegamento tra Cassinetta e il polo scolastico. Concorrono a tale realizzazione tre comparti di intervento accomunati dal progetto di riqualificazione infrastrutturale che interessa l'adeguamento dell'asse viario e il completamento della rete dei sottoservizi.

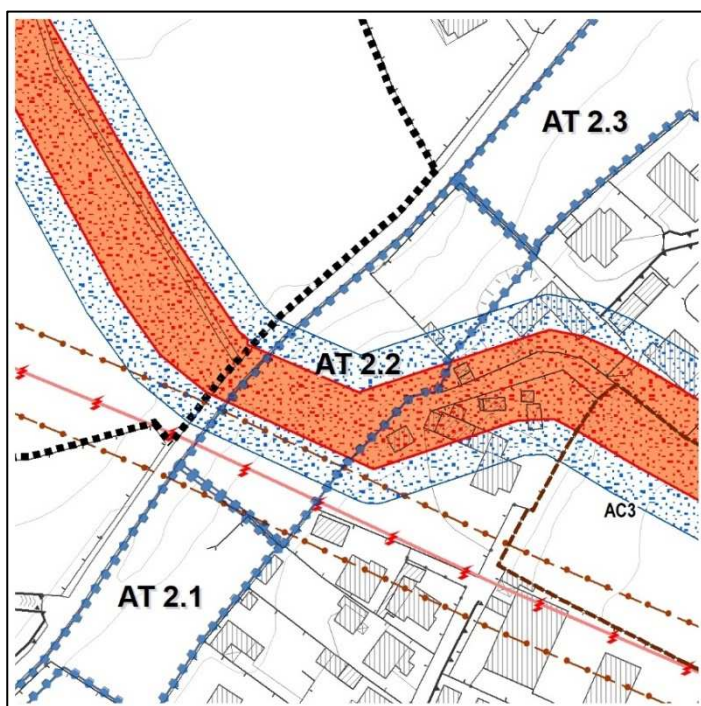
Dati di superficie

Superficie territoriale del sub-ambito AT 2.1	6.520 mq.
Superficie territoriale del sub-ambito AT 2.2	3.300 mq.
Superficie territoriale del sub-ambito AT 2.3	5.750 mq.

Al margine ovest dell'ambito AT 2.2 è presente un corso d'acqua del RIM interessato da una fascia di tutela assoluta di 900 mq., non edificabili e pertanto non considerati nella superficie territoriale dell'ambito

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la prevalenza delle aree interessate dai tre sub ambiti di trasformazione nella Classe di fattibilità geologica F1 (Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti) "Fattibilità con modeste limitazioni". Fatta eccezione per l'area interessata dal corso d'acqua afferente al reticolo idrico minore, che interessa il sub ambito AT 2.2, che determina una fascia di tutela assoluta di circa 900 mq. considerati inedificabili.





Stato della pianificazione sovracomunale

Parte dell'ambito AT 2 è interessato dalla presenza di formazioni boschive, di recente colonizzazione, inserite in contesti urbani, non funzionali alla costruzione della rete ecologica ed alla valorizzazione del sistema delle aree boscate.

Il PIF considera tali superfici boscate trasformabili.



Estratto tavola DdP.A 1 – Le trasformazioni dei boschi ammesse dal PIF

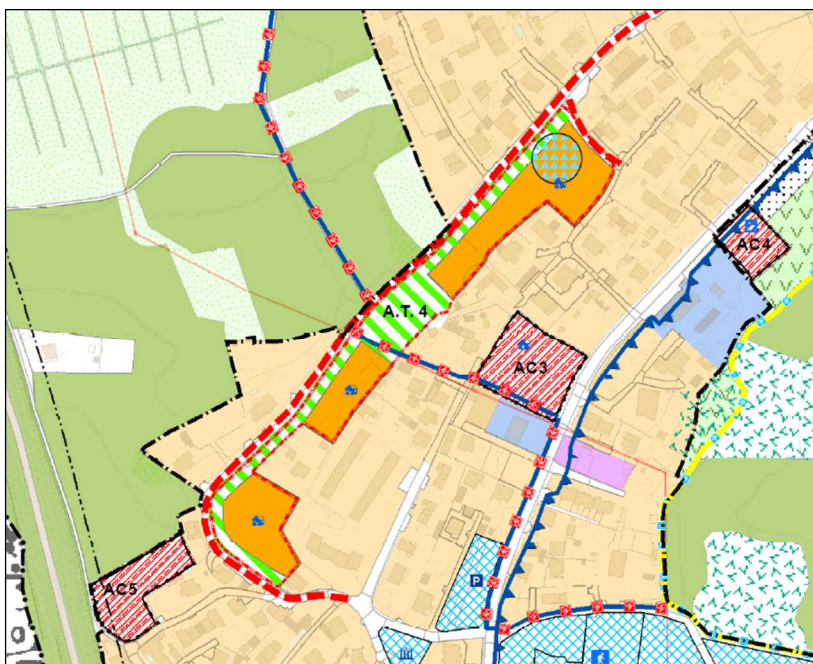
Le superfici delle aree boscate nei tre sub-ambiti ammontano complessivamente a 10.350 mq. così suddivisi:

AT 2.1 superficie a bosco 5.200 mq.

AT 2.2 superficie a bosco 70 mq.

AT 2.3 superficie a bosco 5.080 mq.

Stato della pianificazione vigente

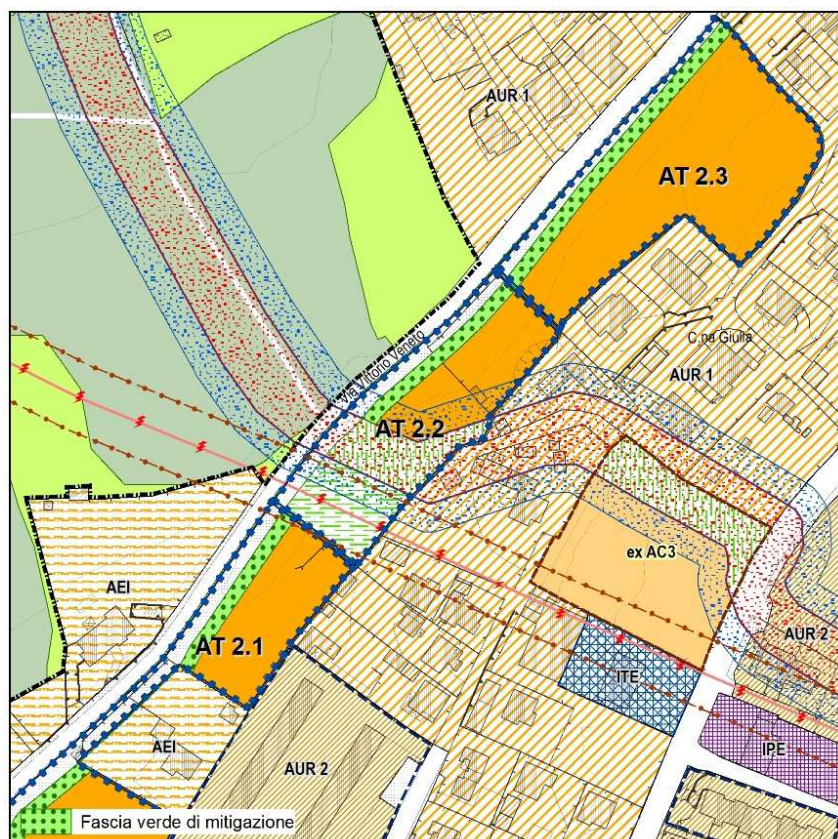
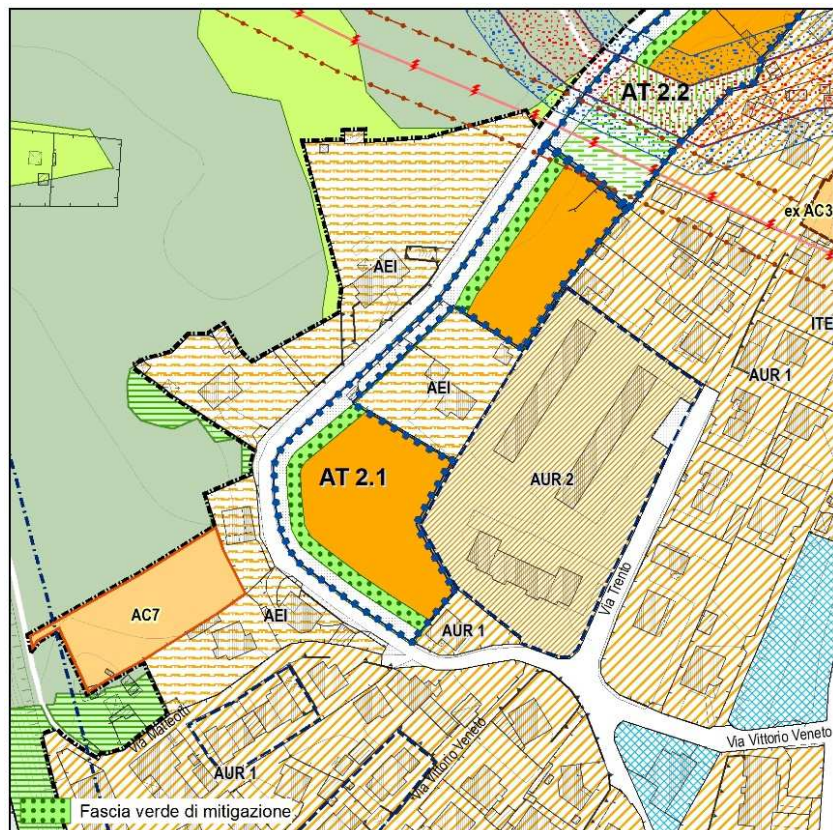


Il P.G.T. vigente classifica l'area come "Ambito di trasformazione" Disciplinata dal Documento di Piano

Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione



PARTE SECONDA AMBITO AT 2.1 – 2.2- 2.3



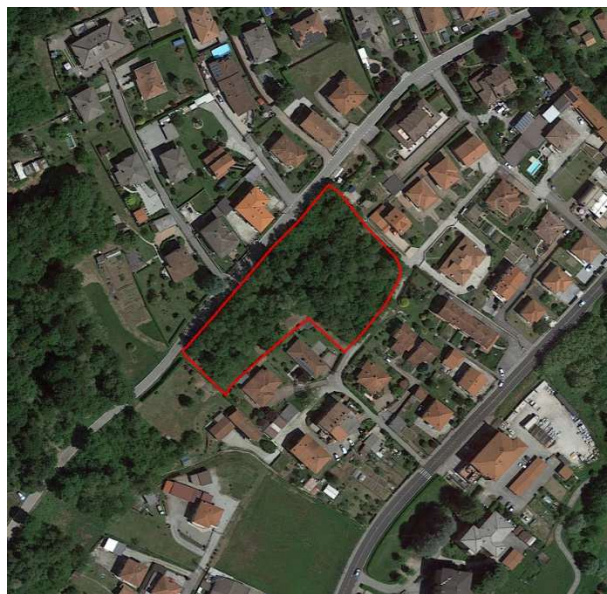
Estratto elaborato DdP C.2 – Previsioni del Documento di Piano



AT. 2.1



AT 2.2.



AT 2.3

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato della parte alta di Cassinetta, conseguendo nel contempo l'adeguamento dell'asse stradale di via Vittorio Veneto.

L'intervento mira a riqualificare la mobilità di collegamento tra il centro dell'abitato e la zona insediativa in prossimità del polo scolastico, attraverso l'allargamento del calibro stradale di via V. Veneto, in continuità con la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito AT 1 e negli ambiti ACR 2 e 3, con la formazione di un percorso ciclabile in affiancamento all'asse stradale.



Per l'ambito AT 2 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Completamento della realizzazione di un asse di mobilità urbana, alternativa alla strada provinciale, al servizio della zona edificata tra Cassinetta ed il plesso scolastico, attraverso l'adeguamento di via V. Veneto, che comprende un percorso ciclabile affiancato alla strada di livello urbano.
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità con una significativa presenza di verde, e con particolare attenzione agli aspetti di inserimento paesaggistico correlati alla percezione visuale della sommità del versante.
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del comparto funzionali sia al nuovo insediamento che al fabbisogno pregresso degli insediamenti circostanti
- Riqualificazione della fascia a verde compresa tra gli ambiti AT 2.1. e AT 2.2. ed interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto e del reticolo idrico minore;

DISPOSIZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO

Superficie del sub-Ambito AT 2.1 6.520 mq

Superficie destinata a edificazione	4.875 mq.
Superficie destinate ad ampliamento stradale	1.645 mq.

Superficie del sub-Ambito AT 2.2 3.300 mq

Superficie destinata a edificazione	1.830 mq.
Superficie destinate ad ampliamento stradale	550 mq.
Superficie a verde inedificabile	920 mq.

Dalla superficie territoriale (per il calcolo della capacità edificatoria) dell'ambito AT 2.2. è esclusa la fascia di tutela assoluta del RIM che ha una superficie di 900 mq.

Superficie del sub-Ambito AT 2.3 5.750 mq

Superficie destinata a edificazione	4.920 mq.
Superficie destinate ad ampliamento stradale	435 mq.

Destinazioni d'uso:

L'ambito è destinato ad ospitare funzioni residenziali :

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area residenziale è così determinata:

- L'indice **IT** = 0,12 mq/mq
- **IC** = 30%
- **IPF** = 40% (di cui a verde a giardino alberato 40%)
- **Hm** = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 9,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine 5,00 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dal margine stradale di via V. veneto 7,50 mt.
- Rispetto al margine stradale le recinzioni lungo via V. Veneto dovranno essere arretrate di mt. 2,00.



L'indice IT di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AT 2.1, AT 2.2 e AT 2.3, con la sola esclusione dell'area di tutela assoluta del RIM che ricade all'interno dell'ambito AT 2.2., tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate all'adeguamento di via V. Veneto ed alla realizzazione dei servizi, parcheggi interni al comparto, verde di tutela ambientale o verde pubblico di fruizione.

Modalità attuative

È prescritta la redazione di un progetto unitario relativo all'adeguamento di via V. Veneto ed alla riqualificazione e completamento delle reti dei sottoservizi, promosso dalle proprietà o direttamente dall'A.C., finalizzato a coordinare le opere di urbanizzazione. L'attuazione degli interventi, compatibili con il progetto approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con ricorso alla pianificazione attuativa, esteso ad ogni singolo sub-ambito di intervento AT 2.1. e AT 2.2, e AT 2.3. L'attuazione dei singoli ambiti sarà subordinata all'adeguamento della rete dei sottoservizi, funzionale a garantire la dotazione delle necessarie urbanizzazioni per gli insediamenti previsti in ciascun sub-ambito, nonché alla realizzazione del tratto di adeguamento della viabilità a carico di ciascun sub-ambito, in relazione a quanto stabilito dal progetto preliminare approvato dal Consiglio Comunale. L'attuazione degli interventi dovrà peraltro prevedere la realizzazione dei servizi e dei parcheggi pubblici a carico di ciascun intervento.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, in misura non inferiore a:

- un posto macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore)

Dovranno comunque essere attrezzate e cedute aree destinate a parcheggio pubblico eventualmente previste dal Piano dei Servizi in misura superiore rispetto ai parametri indicati al comma precedente.

La quota di servizi necessari a raggiungere la dotazione minima pari a 18 mq/abitante e non ceduta all'interno del comparto di attuazione dovrà essere monetizzata.

DIRETTIVE DI INDIRIZZO

Assetto morfologico-insediativo

Il Piano privilegia il ricorso a tipologie costituire da edifici isolati con giardino di pertinenza, a tipologia mono o bifamiliare.

La rete viaria di accesso ai nuovi insediamenti dovrà essere opportunamente razionalizzata, con un numero contenuto di accessi diretti al servizio delle abitazioni.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato lungo la fascia di tutela del RIM, e dovrà essere conservata a verde l'area individuata al margine ovest dell'ambito AT 2.2. All'interno di tale ambito l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificio esistente, conservando a verde la parte superiore.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto delle prescrizioni dettate dallo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale nonché dell'invarianza idraulica.



MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc).
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi si dovrà porre particolare attenzione all'impatto paesaggistico degli edifici posti nella parte sommitale del declivio, contenendo, per quanto possibile l'emergenza dei volumi rispetto allo skyline del rilievo morfologico (rispetto alla veduta dalla strada provinciale) e conservando una significativa presenza di alberature a qualificare la parte sommitale del rilievo.
- Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.

In considerazione della sottrazione di suolo agricolo, si prescrivono inoltre le seguenti **misure compensative**:

- Realizzazione, tramite apposito progetto, di area/aree verdi alberata/boscata pari alla superficie coperta edificata, da realizzarsi in loco o in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale riterrà idonea al rafforzamento della rete ecologica, a compensazione dalla trasformazione delle aree boscate, secondo i parametri stabiliti dal PIF e dalla normativa vigente. Gli interventi di compensazione dovranno essere assoggettati a progettazione naturalistica. In caso di ricorso alla compensazione economica, fermo restando il valore equivalente, potranno essere indirizzate verso altre opere di carattere ambientale (quali ad esempio sistemazioni spondali, regimentazione/laminazione dei corsi d'acqua, sistemazioni di sentieri-terrazzamenti, e simili).