

Ambito 3 - Insediamento residenziale Via Belvedere, via Rimembranze



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

Le aree di intervento si inseriscono in un'area a verde di ampia estensione posta a sud ovest del centro storico che confina con via Belvedere e via Rimembranze e che comprende un insediamento rurale dimesso.

L'insediamento rurale dimesso non presenta edifici di particolare pregio architettonico ed in prossimità dello stesso si sviluppa una fascia boschiva.

L'area lungo via Rimembranze è un giardino al limite del centro storico.

Dati di superficie

La superficie totale dell'ambito è pari a 10.065 mq suddivisa in due sub ambiti:

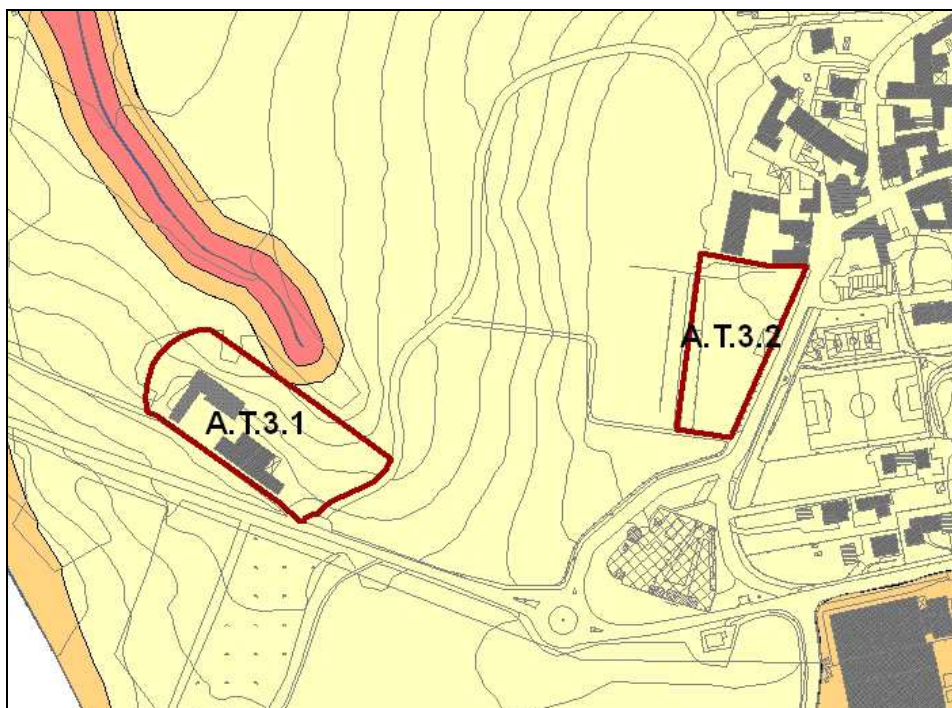
il sub-ambito 1 di 6.220 mq.

il sub-ambito 2 di 3.850 mq.

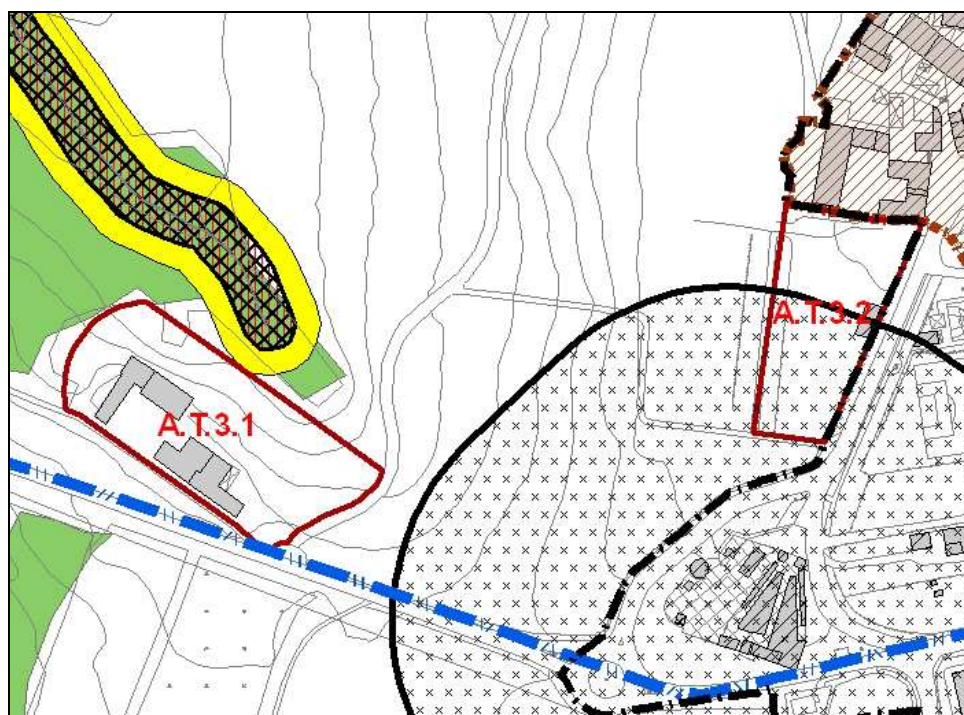
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'Ambito risulta completamente classificato dallo Studio Geologico all'interno della Classe di Fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni" e non contiene aree boscate PIF e Ambiti agricoli individuati dal PTCP.

Il Sub-Ambito AT 3.2 risulta in parte inserito all'interno del limite di rispetto cimiteriale.



Estratto Tav DP B 7: Classi di fattibilità geologica con AT3



Estratto Tav DP A3: Carta dei vincoli con AT3

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue per tale ambito il recupero di insediamento rurale dimesso ai fini residenziali ed un limitato ampliamento del tessuto insediativo del centro urbano e contestualmente la realizzazione di nuovo parcheggio in prossimità dei servizi e del centro cittadino.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo



il Sub-Ambito 2 risulta diviso in due aree:

- Area destinata all'edificazione pari a 1.880 mq sulla quale potranno essere realizzati gli edifici e gli spazi pavimentati e aperti funzionali alla nuova edificazione
- Area a verde pertinenziale in fascia di rispetto cimiteriale da mantenere a prato libera da edificazioni ed edificazioni nel rispetto dei limiti di utilizzo previsti dalla normative per le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, pari a 1.970 mq

Destinazioni d'Uso

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA

Viabilità e mobilità

L'accesso all'area libera dovrà avvenire utilizzando l'ingresso all'attuale proprietà o in alternativa un nuovo accesso al termine del lotto, mantenendo integro l'attuale fronte della via con la sua recinzione. L'area dell'insediamento rurale potrà avere accesso direttamente da via Belvedere attraverso la sistemazione della strada campestre esistente sistemando l'innesto sulla strada provinciale. I Parcheggi da realizzare nell'area adiacente a via Rimembranze avranno accesso dalla suddetta via.

Capacità edificatoria e parametri urbanistici

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

1. sub-ambito 1

- Volume massimo edificabile pari al volume (vuoto per pieno) degli edifici esistenti che ammontano indicativamente a circa 4.800 mc.
- Hm = altezza massima 10,50 (3 piani f.t. compreso eventuale sottotetto)

1. sub-ambito 2

Volume massimo edificabile pari al volume (vuoto per pieno) degli edifici esistenti che ammontano indicativamente a circa 1.100 mc.

Rc = 25%

Hm = 8,50 ml. (2 piani f.t.)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona agricola 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

Standard qualitativo

La dotazione minima di standard a carico dell'intervento è quella prevista dal Piano dei Servizi oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la via Belvedere della superficie non inferiore a 1.000 mq. , il recupero dell'insediamento rurale dovrà essere collegato alla rete fognaria comunale con la realizzazione di un nuovo tratto di fognatura lungo via Belvedere.

Per l'intervento relativo al sub-ambito 1 è prevista in luogo della cessione di aree all'interno del comparto la realizzazione quale standard qualitativo secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi

Assetto morfologico-insediativo

Il recupero della struttura rurale potrà prevedere la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nel rispetto dell'assetto morfologico originario e dei caratteri architettonici della tradizione locale ed in particolare degli elementi che connotano la struttura esistente da sostituire.

Gli edifici residenziali dovranno essere correttamente inseriti per quanto riguarda i caratteri architettonici rispetto agli edifici della corte storica confinante.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'area circostante l'insediamento rurale (AT 3.1) dovrà essere opportunamente sistemata a verde e garantire un'adeguata transizione mediante piantumazione verso la zona boschiva .

L'area a verde di pertinenza dell'insediamento previsto nell'Ambito AT3.2 che ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, dovrà rimanere libera da edifici e da pavimentazione ed il suo utilizzo dovrà essere compatibile con le norme e le prescrizioni della vigente legislazione relativa alle zone che ricadono nel Limite di rispetto cimiteriale

Modalità attuative

L'intervento può essere attuato con due distinti interventi urbanistici secondo la suddivisione in sub-ambiti individuata nel Documento di Piano.

Il sub-ambito 1 può essere attuato mediante PII

Il sub-ambito 2 può essere attuato mediante unico intervento assoggettato a permesso di costruire convenzionato.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

1. Subambito 1: l'area ricade all'interno delle **fasce di pertinenza acustica stradale** della SP44: vige l'obbligo prescritto dall'Art.8 della L.Q. 447/95 e dall'Art.5 della L.R. 13/2001 di presentazione di idonea documentazione di previsione del clima acustico relativa alla realizzazione di nuovi edifici residenziali. Inoltre l'ambito è in parte ricadente all'interno dell'area di rispetto cimiteriale, art.8 RR 6/2004
2. **Rispetto dell'assetto morfologico originario e dei caratteri architettonici della tradizione locale** ed in particolare degli elementi che connotano la struttura esistente da sostituire. Gli edifici residenziali dovranno essere correttamente inseriti per quanto riguarda i caratteri architettonici rispetto agli edifici della corte storica confinante.
3. **L'area circostante l'insediamento rurale dovrà essere opportunamente sistemata a verde** e garantire un'adeguata transizione mediante piantumazione verso la zona boschiva
4. Il recupero dell'insediamento rurale dovrà essere collegato alla **rete fognaria comunale** con la realizzazione di un nuovo tratto di fognatura lungo via Belvedere.
5. È necessario prevedere una quota significativa del lotto di **superficie permeabile in profondità**.
6. Occorre dotare l'ambito di **adeguate superfici di parcheggio** opportunamente inserite nel contesto naturalistico, di strutture viarie, di percorsi per la mobilità dolce,. Inserimento per il parcheggio di idonea piantumazione e mascheramento dell'impatto con siepi al perimetro.
7. La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di **architettura ecocompatibile** (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc; ⇒ vedasi check-list finali) con edifici almeno in classe energetica B.
8. È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le **emissioni in atmosfera** degli impianti degli edifici.
9. È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai **materiali di cava**, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo.
10. Occorre prevedere sistemi di diminuzione di **consumi idrici**, sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie, cassette di scarico differenziate, ...) sia a scala del lotto prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi.
11. È necessaria un'attenta progettazione del **sistema fognario**, suddiviso in acque bianche e acque nere.
12. È necessario considerare **soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive** (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi) che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici.
13. È necessaria un'attenta **progettazione dell'illuminazione pubblica e privata**, sia dal punto di vista di massima riduzione di eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che del consumo di energia.