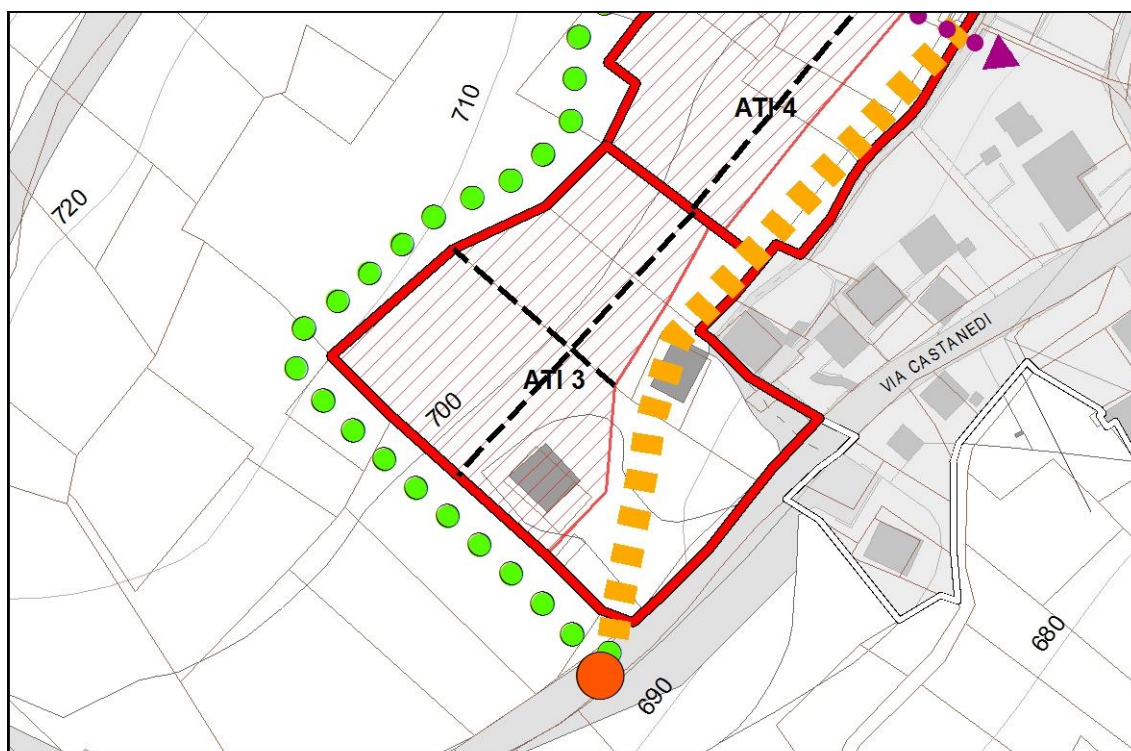


ATI 3 – CASTANEDI SUD

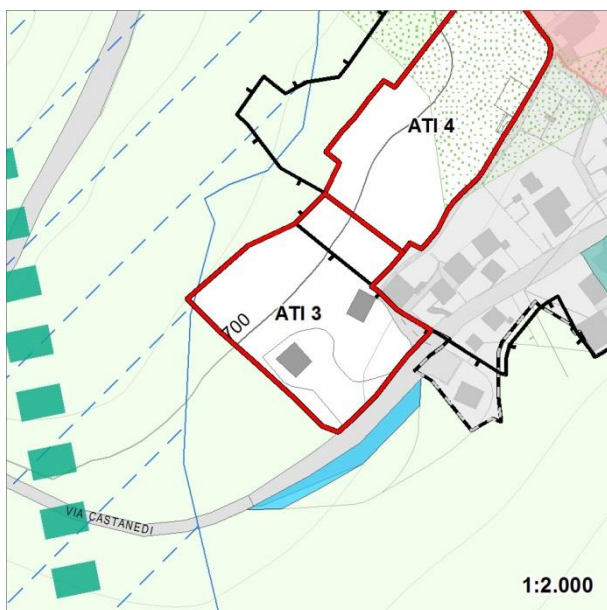


- Tessuto urbano consolidato
 Salvaguardia del cono visuale
 Viabilità di progetto
 Superficie fondiaria
- AT a prevalente destinazione**
 Residenziale
 ● Schermature arboree
 ● Marciapiedi
 ● Valorizzazione dei percorsi
- Allineamento nuovi edifici
 ● Porte di accesso ai nuclei
 ▲ Presidi ambientali
- Viabilità esistente

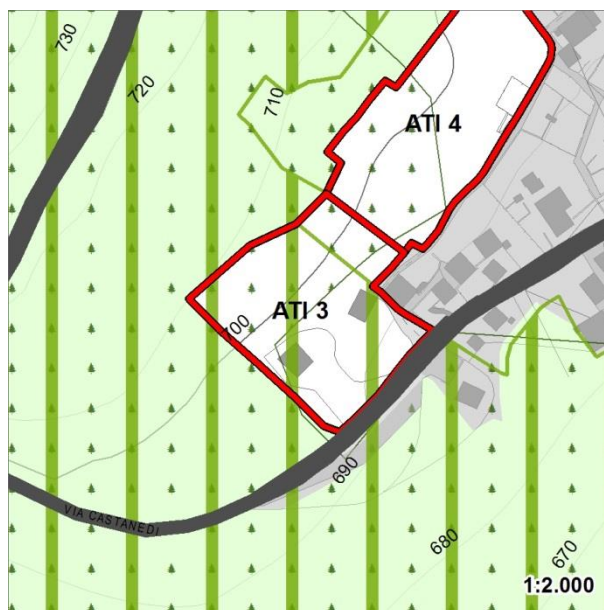
1:1.000

Superficie territoriale (St)	2108,18		(mq)	Riprese fotografiche
	lt _{minimo}	lt _{pertinenza}	lt _{massimo}	
Indice territoriale (mq/mq)	0,15	0,24	0,27	
pari a SL (mq)	316,23	505,96	569,21	
Cessioni:	20%	Pari a mq	421,64	
Procedimento attuativo	Permesso di costruire convenzionato			
He (m)	7,50	Piani ft:	2 + Sottot.	
Ds (m)	5,00	Dc (m)	5,00	
Indice di copertura IC max	30%	Indice Verde	30%	
Destinazione principale:	Residenziale			
Destinazioni non ammesse:	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, attività produttive			

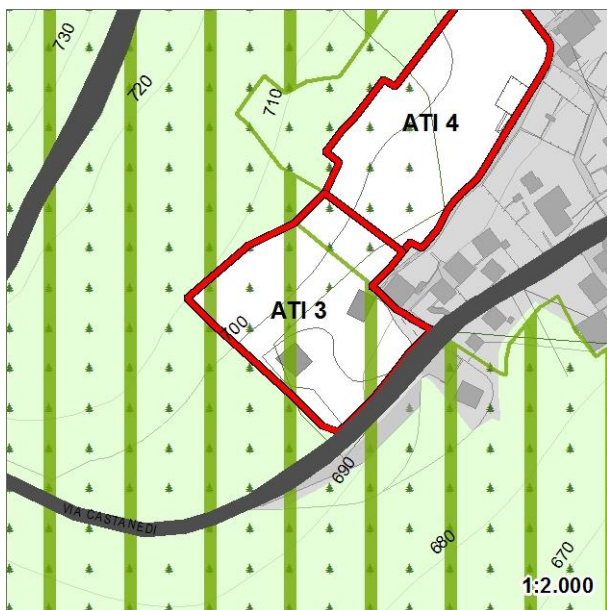
ATI 03 - Propensione alla trasformazione dei suoli



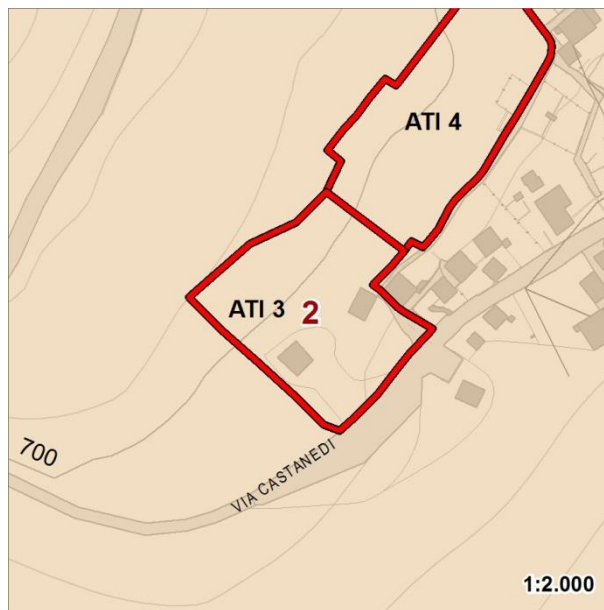
Grado di incidenza dei vincoli



Elementi costitutivi del paesaggio



Elementi della rete ecologica



Classi di capacità agronomica

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

Si tratta di un ambito a destinazione residenziale già sottoposto a pianificazione attuativa dal previgente PGT. L'ambito viene confermato con prescrizioni specifiche circa l'inserimento paesaggistico dei manufatti e delle infrastrutture d'accesso.

Dotazioni territoriali necessarie

Realizzazione della viabilità d'accesso (veicolare privata e pedonale pubblica, se possibile su tracciati differenti) e sistemazione, anche per la parziale fruizione pubblica, della fascia sud-est verso la via Castanedi. Servizi alla residenza.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico e vedutistico

Si tratta di un ambito connotato da forte naturalità, risultante dall'integrazione tra aree boscate e naturali con ambiti ove l'attività agricola è ancora attiva. L'intervento dovrà inserirsi in maniera rispettosa e organica in questo contesto operando sulle aree al contorno, come la fascia di separazione tra la superficie fondiaria e la strada comunale e le fasce perimetrali che dovranno integrarsi con le aree boscate limitrofe. Anche le dotazioni di verde dei lotti dovranno essere studiate per dare continuità al contesto. Gli edifici dovranno avere altezza contenuta e particolare attenzione andrà dedicata alle sistemazioni esterne che dovranno prevedere movimenti di terra limitati e muri di contropia di altezza ridotta. La tipologia edilizia dovrà essere coerente con gli edifici esistenti nel contesto e i materiali coerenti con quelli già presenti in loco. La cura progettuale dovrà soffermarsi sulla viabilità carrabile nel tentativo di inserirla in maniera il più possibile armoniosa nel contesto, limitando il più possibile la dimensione della sezione stradale ed i movimenti terra; il tracciato dovrà assecondare l'orografia evitando rettilinei dall'aspetto artificiale. L'edificazione dovrà riguardare esclusivamente l'area interna al perimetro della superficie fondiaria e dovrà essere rispettosa degli allineamenti riportati nello schema.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

L'AT va ad incidere su ambiti boscati rispetto ai quali dovrà essere ripristinata la continuità prevedendo alberature (possibilmente non in filari) ai margini del lotto.

Rete ecologica comunale

- ◆ Ridurre l'altezza delle recinzioni e ripristinare la vegetazione, in particolare ai margini del bosco, al fine di mantenere le connessioni ecologiche. Attenersi comunque alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

Clima acustico e impatto acustico

- ◆ Essendo l'area relativamente silenziosa non si ritiene necessaria la predisposizione della documentazione previsionale di clima acustico (art. 8 comma 3 della L 447/95). I manufatti dovranno essere comunque rispettosi delle norme sui requisiti acustici passivi (DPCM 5/12/1997).

Note VAS

Aspetti vedutistici e percettivi

Salvaguardare la vista dalla strada allineando i fabbricati come da schema grafico e contenendone l'altezza.

Flora, fauna e biodiversità

L'ambito di trasformazione residenziale costituirà il limite dell'edificato rispetto al contesto naturale.

Dovrà essere limitato il disturbo alle aree naturali a nord ovest, che dovranno essere mantenute inedificate e vegetate; evitare la frammentazione e l'isolamento di alcune porzioni di territorio, limitando per quanto possibile sbarramenti lineari al suolo (recinzioni al suolo, cordoli, muretti).

Aria

Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in particolare mirate alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento (l'installazione di impianti ad energia solare è favorita dalla buona esposizione), o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera (bio-edilizia).

Acqua

Gli ambiti di trasformazione residenziali dovranno essere collegati alle reti acquedottistiche, fognarie, depurative e tecnologiche del Comune.

Note VAS

Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle abitazioni.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei corsi d'acqua esistenti; dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT. Sarà necessario inoltre attenersi alle norme regionali in materia di invarianza idraulica e idrologica.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere una migliore definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi, comunque nel rispetto del RR7/2017 su invarianza idraulica e idrologica.

Paesaggio

L'ambito deve costruirsi come margine dell'edificato rispetto al contesto naturale a nord-ovest, creando contestualmente una fascia di verde a sud-est studiata per raccordarsi con il contesto naturale circostante.

Rifiuti

L'ambito residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale, integrandosi nel sistema di raccolta della contrada. Dovrà essere promossa e attivata la raccolta differenziata anche nel nuovo ambito di trasformazione.