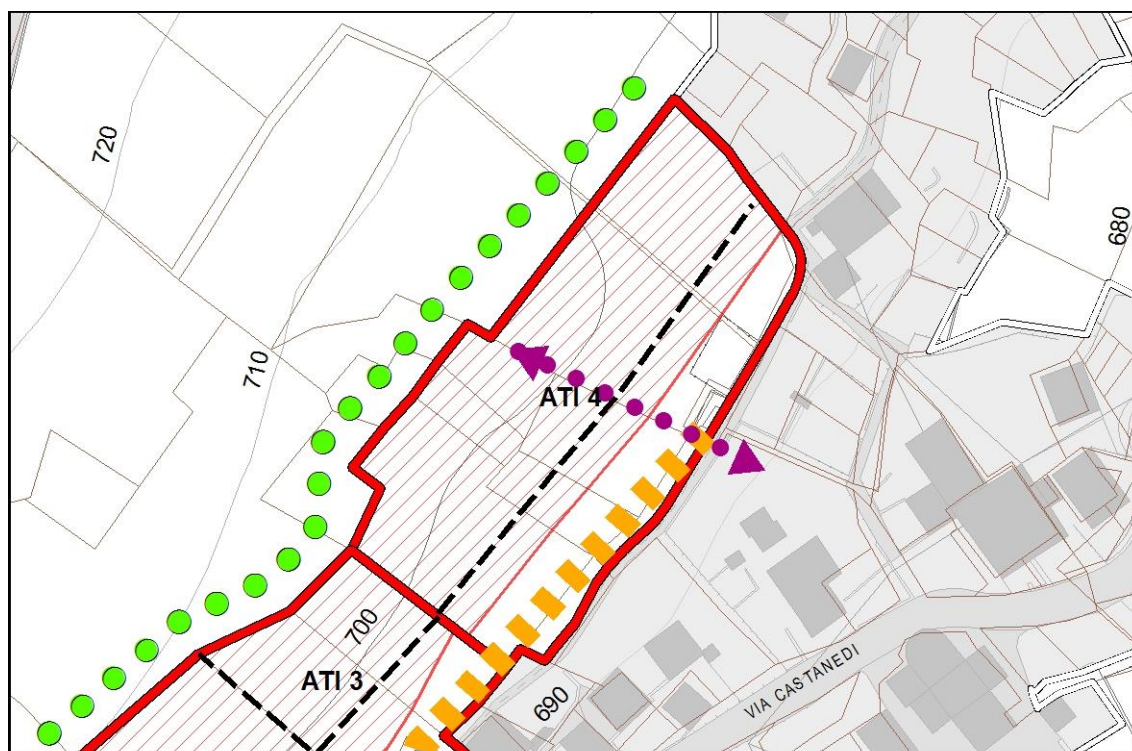


ATI 4 – CASTANEDI NORD

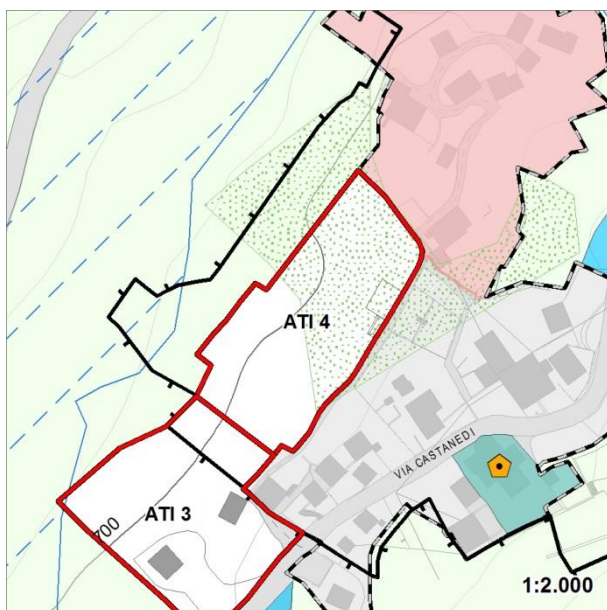


- | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Tessuto urbano consolidato | Salvaguardia del cono visuale | Viabilità di progetto | Superficie fondiaria |
| AT a prevalente destinazione | Schermature arboree |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

1:1.000

Superficie territoriale (St)	2209,28		(mq)	Riprese fotografiche
	lt _{minimo}	lt _{pertinenza}	lt _{massimo}	
Indice territoriale (mq/mq)	0,15	0,3	0,33	
pari a SL (mq)	331,39	662,78	729,06	
Cessioni:	20%	Pari a mq	441,86	
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			

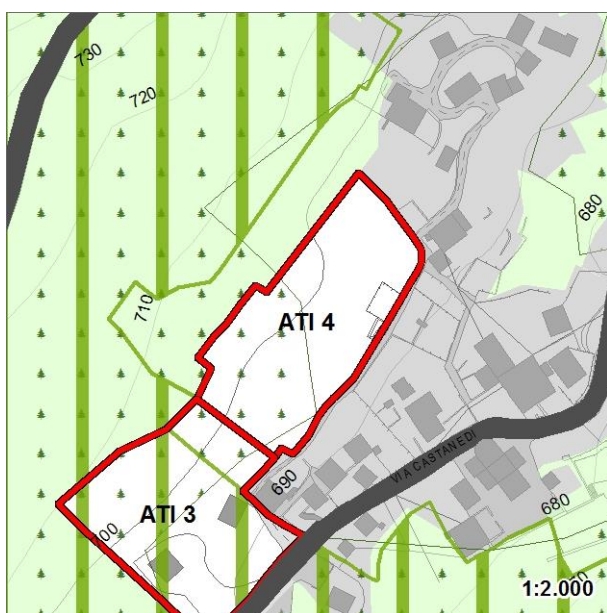
ATI 04 - Propensione alla trasformazione dei suoli



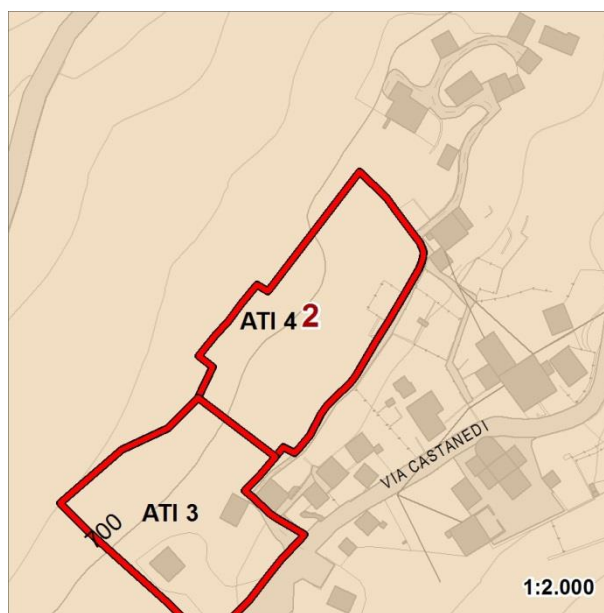
Grado di incidenza dei vincoli



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, su tracciati differenti) e sistemazione del tracciato d'accesso; riqualificazione dell'antico sentiero e della piazzetta ove si colloca il lavatoio. Creazione di un collegamento pedonale che dalla fontana salga in direzione nord-ovest. Servizi alla residenza.

Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico e vedutistico

Asse portante dell'ambito è l'antico sentiero che raggiunge la contrada a nord. Gli interventi dovranno interferire il meno possibile con la leggibilità di questo tracciato. Per questo il corsello carrabile dovrà spostarsi verso nord-ovest, se possibile in interrato, lasciando intonsa la percezione della viabilità storica che dovrà essere riqualificata.

Si tratta di un ambito connotato da forte naturalità, risultante dall'integrazione tra aree boscate e a coltura foraggera. L'intervento dovrà inserirsi in maniera rispettosa e organica in questo contesto, rispettando le "cellule" del tessuto agrario tradizionale e mantenendo i muri in pietrame a secco lungo il perimetro.

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 controripa di altezza ridotta. L'edificazione dovrà riguardare esclusivamente l'area interna al perimetro della superficie fondiaria e dovrà essere rispettosa degli allineamenti riportati nello schema. La tipologia edilizia dovrà essere coerente con gli edifici esistenti nel contesto e i materiali coerenti con quelli già presenti in loco.

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

L'AT va ad incidere su ambiti rurali rispetto ai quali dovrà essere ripristinata la continuità prevedendo aree prative con presenza di alberi (anche da frutto).

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 assolutamente 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 percezione dall'antico tracciato che raggiunge la contrada che dovrà essere opportunamente valorizzato. 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. Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la

Note VAS

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.