

AT_1_16218

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU1

LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella zona centro-settentrionale del territorio comunale, a nord della strada statale, estendendosi su una superficie di circa 36.767 mq.

L'attuale accesso all'ambito avviene da sud tramite via Nazionale (SS42) e da est da via Giorgio Paglia.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Area edificabile 11.566 mq; sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza, con possibilità di interventi commerciali e di servizio pubblico.

Area verde

PARAMETRI URBANISTICI

Area edificatoria:

$S_t = 11.566$ mq

Volumetria definita = 15.000 mc

$R_c = 30\%$

$S_d = 30\%$ SF

$H_{max} = 8$ m

Ab.teor.= 75

Standard urbanistico di 26,5 mq/ab.

Intervento soggetto a realizzazione di standard qualitativi e/o compensativi da utilizzarsi per l'attuazione del Piano dei Servizi.

ATU1a – AREE DI ATTERRAGGIO

LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella zona centro-settentrionale del territorio comunale, a sud della strada provinciale n. 65, estendendosi su una superficie di circa 3.525 mq.

L'attuale accesso all'ambito avviene da nord tramite la via Benedetto Croce (SP65) e da ovest da una via fondo chiuso.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza, con possibilità di interventi commerciali e di servizio pubblico.

PARAMETRI URBANISTICI

Atterraggio di volumetrie provenienti dal sub ambito ATU1

ATU1b – AREE DI ATTERRAGGIO

LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella zona centro-settentrionale del territorio comunale, a nord della strada provinciale n. 65, estendendosi su una superficie di circa 8.919 mq.

L'attuale accesso all'ambito avviene da sud tramite la via Muradello.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza, con possibilità di interventi commerciali e di servizio pubblico.

PARAMETRI URBANISTICI

Atterraggio di volumetrie provenienti dal sub ambito ATU1

INDIRIZZI PROGETTUALI

VINCOLI E TUTELA AMBIENTALE

La pianificazione e la progettazione degli interventi dovranno tener conto della presenza:

- del vincolo legato al Torrente Tadone che comporta l'acquisizione della relativa autorizzazione paesaggistica. La documentazione progettuale dovrà essere coerente con le previsioni del Piano Paesistico Comunale;
- del dissesto idrogeologico individuato dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Fascia Eb - area di esondazione a pericolosità elevata;
- della classe di fattibilità geologica 4ld su parte del territorio dell'ambito;
- delle fasce di rispetto del reticolo Idrografico minore e principale;
- della fascia di rispetto dell'elettrodotto;

Inoltre, gli interventi dovranno essere coerenti con le previsioni della Rete Ecologica Regionale che classifica il territorio dell'ambito come Elemento di II livello della Rete Ecologica Regionale, con le previsioni della Rete Ecologica Provinciale che classifica parte delle aree dell'ambito come Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione (nodo di II livello Provinciale) nonché con il Piano Paesistico Comunale che attribuisce all'area una sensibilità paesistica media per le aree agricole; inoltre il Piano Paesistico Comunale individua lungo il T. Tadone un Corridoio ecologico da tutelare/potenziare. Dovrà inoltre essere preservato il cono ottico di Villa Terzi dalla strada statale SS42.

Per gli interventi negli ambiti classificati dal PTCP quali "Versanti delle zone collinari e pedemontane" e disciplinati all'art. 59 delle Nda del PTCP stesso, dovranno essere conservati e mantenuti riconoscibili tutti gli elementi di emergenza naturalistica, nonché tutte le componenti che concorrono alla stabilità dei versanti ed agli equilibri idrogeologici; dovranno inoltre essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative degli strumenti urbanistici.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'URBANIZZAZIONE

- cessione di aree per la realizzazione di un parco urbano e di aree a parcheggi;
- progettazione (preliminare, definitiva, esecutiva) della riqualificazione urbana di Piazza Cavour;
- dovrà essere preservato il cono ottico di Villa Terzi dalla strada statale SS42.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione del "nuovo" ATU1 dovrà essere assoggettata a specifico Programma Integrato di Intervento in Variante al P.G.T. accompagnato dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica in grado di valutare i potenziali effetti ambientali dell'attuazione del nuovo ambito e di indirizzare verso soluzioni progettuali a minor impatto.

L'adozione dell'ambito di trasformazione deve avvenire entro 1 anno dall'approvazione del P.G.T. pena l'azzeramento delle previsioni urbanistiche. Allo scadere del termine di cui sopra, senza che sia stato adottato il PII, tutto l'ambito viene automaticamente individuato quale TIN e ricondotto alla disciplina urbanistica di cui all'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole.

MISURE DI MITIGAZIONE SUGGERITE DALLA VAS:

- Come previsto dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta

attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di rigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto.

- Come previsto dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua, sfruttando le acque meteoriche o di riciclo (acque saponate recuperate dagli scarichi dei lavabi e opportunamente filtrate) riducendo quindi il consumo di acqua potabile per irrigazione del giardino o per gli scarichi dei WC. L'azione si applica mediante lo stoccaggio ed il successivo utilizzo delle acque piovane ricadenti sulle coperture dei fabbricati. Il sistema consiste nel convogliare le tubazioni pluviali in vasche di stoccaggio completamente interrate, dotate di filtri e poste nelle vicinanze dell'abitazione. Si prevedono due possibilità di utilizzo dell'acqua meteorica: l'irrigazione dei giardini oppure il riutilizzo combinato anche per le cassette WC, la pulizia delle superfici, ecc. E' anche possibile realizzare impianti di raccolta e riutilizzo che "riciclino" l'acqua dei lavabi per gli scarichi dei WC.
- Potenziare le fasce di vegetazione arborea-arbustiva lungo le sponde del torrente Tadone, mediante l'impiego di specie autoctone.
- Prevedere delle fasce verdi con funzione di filtro tra le aree da edificare e l'area verde.
- Adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio e alla percepiibilità/visibilità del territorio in cui si colloca l'ambito.
- Organizzare la disposizione delle strutture previste nell'ambito e adottare scelte progettuali atte a garantire il mantenimento del cono ottico di Villa Terzi dalla strada statale, evitando in questo l'inserimento di elementi di disturbo e di ingombro visivo.
- Nella realizzazione di aree a verde, privilegiare la scelta di specie vegetali autoctone.