

AT_3_16218

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU3

LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella zona nord-orientale del territorio comunale, in località Minardi, estendendosi su una superficie di 14.633 mq.

ATU3 – UNITA' MINIMA DI INTERVENTO A

LOCALIZZAZIONE

L'UMI si colloca nella zona nord-orientale del territorio comunale, in località Minardi, tra via Minardi e via Dosso, estendendosi su una superficie di 10.596 mq.

L'attuale accesso all'UMI avviene da ovest e da sud tramite via Minardi e da est tramite via Dosso.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

$S_t = 10.596 \text{ mq}$

$I_t = 0,7 \text{ mc/mq}$

$R_c = 30\%$

$S_d = 30\% \text{ SF}$

$H_{\max} = 8 \text{ m}$

$Ab_{\text{teor.}} = 37$

Dovrà essere reperito lo 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.

INDIRIZZI PROGETTUALI

VINCOLI E TUTELA AMBIENTALE

La pianificazione e la progettazione degli interventi dovranno tener conto della prossimità del territorio dell'UMI:

- a fasce di rispetto del reticolo idrografico minore;
- classificazione in classe geologica 4ld di una ridotta porzione dell'UMI.

Inoltre, gli interventi dovranno essere coerenti e compatibili con le previsioni della Rete Ecologica Regionale che classifica il territorio dell'UMI come Elemento di I e II livello della Rete Ecologica Regionale, nonché con il Piano Paesistico Comunale che attribuisce all'area una sensibilità paesistica media.

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

- realizzazione di un'area a parcheggio pubblico in fregio a via Minardi
- riqualificazione della via Dosso con adeguamento calibro stradale, realizzazione marciapiede e dell'illuminazione pubblica.

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.
- Realizzare barriere verdi con funzione di filtro, mediante l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone, tra il nuovo ambito urbanizzato e gli spazi aperti, in particolare lungo il perimetro settentrionale e occidentale dell'UMI. In particolare, lungo il perimetro occidentale, sono da favorire interventi volti alla creazione di una fascia arborea-arbustiva a corredo delle sponde del corso d'acqua esistente.
- Concentrare preferibilmente l'edificazione nelle aree centrali dell'UMI, lasciando libere le aree settentrionali, ricadenti entro un elemento di I livello della Rete Ecologica Regionale. In quest'area sono invece da privilegiare interventi di potenziamento/conservazione del ruolo ecologico dell'area (per es. realizzazione di fasce a prato, arbustive, arboree-arbustive).
- Adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio collinare e alla percepiibilità/visibilità del territorio in cui si colloca l'UMI.
- Nella realizzazione delle aree a verde privato, privilegiare la scelta di specie vegetali autoctone.

ATU3 – UNITA' MINIMA DI INTERVENTO B

LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella zona nord-orientale del territorio comunale, in località Minardi, tra via Minardi e via Paganelli, estendendosi su una superficie di 3.196 mq.

L'attuale accesso all'ambito avviene da nord tramite via Minardi.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

$S_t = 3.196 \text{ mq}$

$I_t = 0,7 \text{ mc/mq}$

$R_c = 30\%$

$S_d = 30\% S_f$

$H_{max} = 8 \text{ m}$

$Ab_{teor.} = 11$

Dovrà essere reperito lo 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.

INDIRIZZI PROGETTUALI

VINCOLI E TUTELA AMBIENTALE

La pianificazione e la progettazione degli interventi dovranno tener conto della prossimità dell'UMI a fasce di rispetto del reticolo idrografico minore e a zone classificate in classe geologica 4Id.

Gli interventi dovranno essere coerenti con le previsioni della Rete Ecologica Regionale che classifica il territorio dell'UMI come Elemento di II livello della Rete Ecologica Regionale.

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

- *realizzazione di un'area a parcheggio pubblico nella zona settentrionale, in fregio alla via Minardi;*
- *completamento via Laghetto sino all'innesto con via Minardi;*
- *riqualificazione tratto di via Minardi con adeguamento calibro stradale, realizzazione marciapiede e illuminazione pubblica;*
- *mantenimento pensilina fermata BUS nel tratto finale di via Paganelli.*

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 interrato, 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.
- Realizzare una fascia verde, mediante l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone, nella porzione di terreno situata tra l'UMI e il corso d'acqua esistente a nord-ovest dell'ambito.
- Adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio collinare in cui si colloca l'UMI.
- Nella realizzazione di aree a verde privato, privilegiare la scelta di specie vegetali autoctone.