

AT_4_16218

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU4

LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella zona centro-meridionale del territorio comunale, estendendosi su una superficie di circa 15.543 mq.

L'attuale accesso all'ambito avviene da via San Cassiano, la quale divide l'ambito in 2 UMI e da sud tramite via Don Giovanni Bosco (SS42).

L'ATU4 potrà essere attuato secondo le modalità previste nel capitolo 14 paragrafo 14.4.2.1. del Documento di Piano mediante lo strumento urbanistico attuativo **"Schema Urbanistico Strategico"**

ATU4 - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO A

LOCALIZZAZIONE

L'UMI si colloca nella zona centro-meridionale del territorio comunale, lungo via Don Giovanni Bosco e via San Cassiano, estendendosi su una superficie di 5.981 mq.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

St = 5.981 mq

It = 0,7 mc/mq

Rc = 30%

Sd = 30% SF

H_{max} = 8 m

Ab.teor.= 21

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 presenza di una vulnerabilità della falda idrica sotterranea di grado elevato nel territorio dell'ambito.

Inoltre, gli interventi dovranno essere coerenti con le previsioni della Rete Ecologica Provinciale che classifica le aree dell'UMI 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.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'URBANIZZAZIONE

- Adeguamento e allargamento di via San Cassiano per il tratto confinante con l'UMI.
- Completamento della rete ciclopedonale esistente.

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 "ricicolino" l'acqua dei lavabi per gli scarichi dei WC.

- Prevedere un'ideale fascia verde con funzione di varco/corridoio ecologico che si ponga in continuità con la fascia prescritta per l'UMI B (vedi relativa scheda), e che insieme a questa permetta di creare/preservare un varco tra i territori lungo il torrente Tadone e le aree agricole comunali poste a ovest dell'ambito.

- Adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si colloca l'UMI.

- Nella realizzazione di aree a verde privato, privilegiare la scelta di specie vegetali autoctone.

ATU4 – UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO B

LOCALIZZAZIONE

L'UMI si colloca nella zona centro-meridionale del territorio comunale, tra via San Cassiano e via Don Giovanni Bosco, estendendosi su una superficie di 9.162 mq.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

$S_t = 9.162 \text{ mq}$

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

$R_c = 30\%$

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

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

$Ab_{\text{teor.}} = 32$

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 presenza:

- di una vulnerabilità della falda idrica sotterranea di grado elevato;
- della presenza marginale di un nucleo storico individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Inoltre, gli interventi dovranno essere coerenti con le previsioni della Rete Ecologica Provinciale che classifica le aree dell'UMI come Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione (nodo di II livello provinciale), nonché con il Piano Paesistico Comunale che attribuisce a quell'area una sensibilità paesistica media.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'URBANIZZAZIONE

- Adeguamento e allargamento di via San Cassiano per il tratto confinante con l'UMI e di via Don Giovanni Bosco per il tratto tra via San Cassiano e via Camillo Brembati.
- Completamento della rete ciclopedonale esistente.

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.
- Prevedere un'ideale fascia verde con funzione di varco/corridoio ecologico che si ponga in continuità con la fascia prescritta per l'UMI A (vedi relativa scheda), e che insieme a questa permetta di creare/preservare un varco tra i territori lungo il torrente Tadone e le aree agricole comunali poste a ovest dell'ambito.
- Adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si colloca l'UMI.
- Nella realizzazione di aree a verde privato, privilegiare la scelta di specie vegetali autoctone.