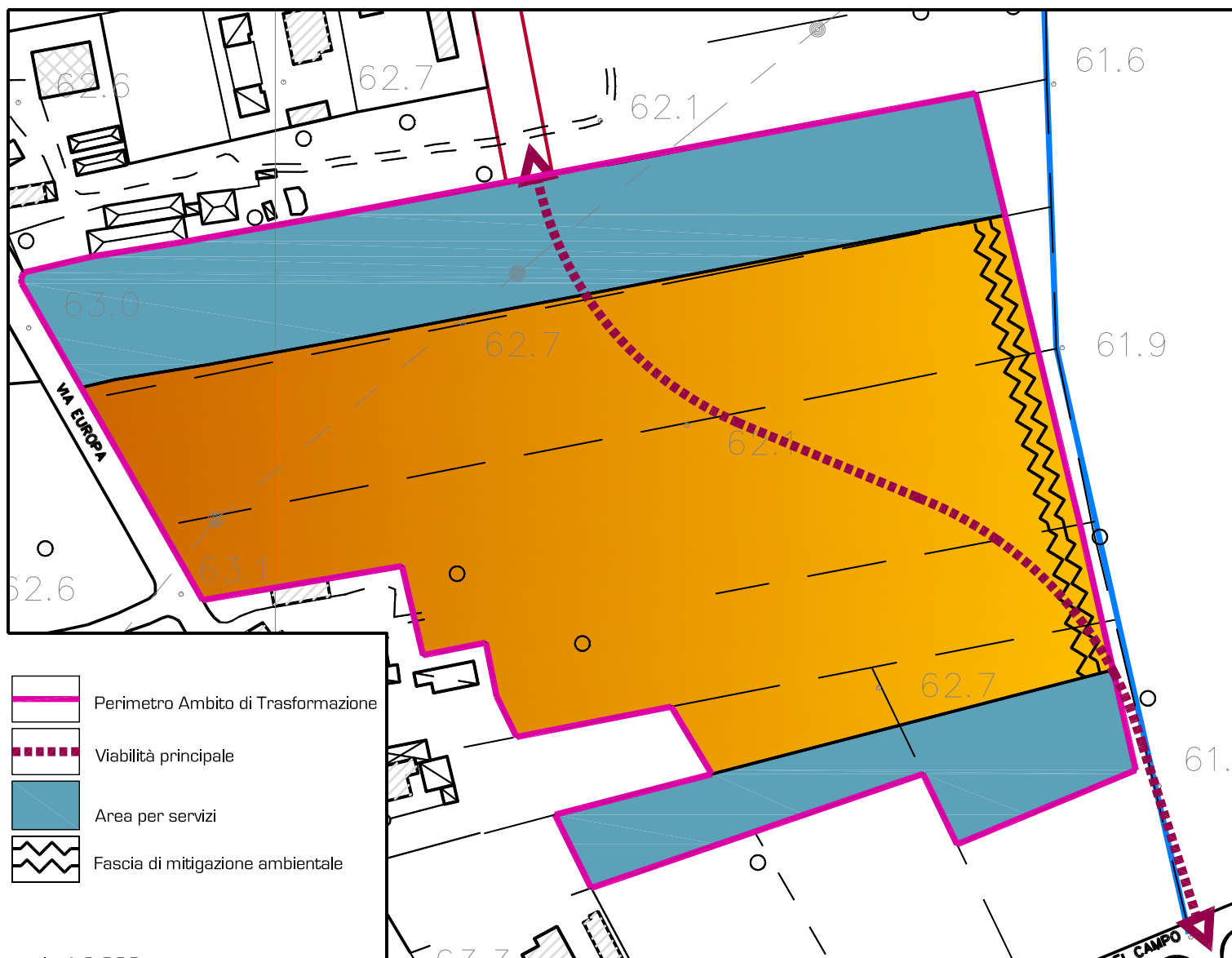


Ambito di trasformazione residenziale n. 5

Ricucitura del tessuto edificato esistente tra gli insediamenti di Casenuove e Casette lungo via Europa.



Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	53'600 mq	Abitanti teorici insediabili	160 ab
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,15 mq / mq	Aree per servizi pubblici	30 % E
Superficie lorda di pavimento massima	slp	8'040 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	16'500 mq
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Superficie lorda massima per altri usi	20 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto	Usi vietati	U2, U3, U7

Prescrizioni attuative

- Realizzazione di un tratto della gronda viabilistica est, anche fuori comparto fino all'intersezione con Strada Comunale del Campo
- Realizzazione di connessioni verdi attrezzate con funzione di corridoi ecologici in direzione est - ovest
- Accesso al comparto dalla nuova gronda viabilistica
- Realizzazione, sul fronte orientale (ad ovest rispetto all'elemento appartenente al Reticolo Idrico Minore) e meridionale del comparto, di fasce inedificabili piantumate all'interno delle superfici fondiari, quali elementi di mitigazione estetico-visuale dell'insediamento: tali fasce devono essere caratterizzate dalla presenza di tipologie vegetazionali miste, con la messa a dimora di piante di medio e di alto fusto (aventi larghezza minima pari a 3 m), ad elevata superficie ombreggiante, disposte su file irregolari, al fine di conferire ai luoghi un senso di maggiore naturalità, ed ad alta capacità schermante (es. *Populus nigra* var *italica* e *Carpinus betulus*) con 16-20 cm di circonferenza, con disposizione fitta. La piantumazione di tali fasce dovrà avvenire entro due anni dalla stipula della convenzione in atto pubblico, e comunque prima della data di inizio lavori di costruzione dei fabbricati.
- Privilegiare l'utilizzo di specifiche geometrie degli edifici a basso s / v

continua →

- Gli spazi pertinenziali dei lotti fronteggianti la SP ex SS 617 devono essere mantenuti a verde privato per una distanza di 30 m misurata a partire dal ciglio stradale; in tali spazi inerbiti si deve procedere alla realizzazione di una fascia-tamponeo arboreo-arbustiva verso il fronte strada, prevedendo la messa a dimora di siepi arbustive, frammiste ad individui arborei (essenza autoctone e tipiche del paesaggio) con disposizione complessiva a sestì compatti
- I settori edificati devono essere approntati con un disegno organico ed ordinato ed essere altresì alternati a corridoi verdi pubblico / privati, in cui inglobare la viabilità locale, posizionati in direzione est / ovest coerentemente all'orditura agricola presente nel comparto; inoltre occorre prevedere un orientamento ottimale e un'attenta dislocazione degli spazi interni, a seconda delle diversità funzionali e delle necessità termoisometriche, verificando la disposizione degli edifici, delle strade, delle servitù, all'interno del comparto complessivo, secondo l'allineamento eliotermico ed il rapporto tra altezze massime e distanze minime, per garantire il maggiore "accesso al sole" nel periodo invernale, con la massima protezione dell'irraggiamento diretto ed indiretto nel periodo estivo
- Le soluzioni tipologiche adottate per i fabbricati devono essere studiate coerentemente al contesto paesistico di riferimento, prestando specifica attenzione alla percezione visiva avvertibile durante il transito lungo la SP ex SS 617, alla definizione delle altezze, alle caratteristiche costruttive, nonché alla scelta cromatica ed ai materiali di finitura dei nuovi edifici; si dispone anche il ricorso al verde per l'ombreggiamento delle aree destinate ai parcheggi, al fine di ridurre gli effetti dell'isola di calore
- Realizzare bacini di accumulo per le acque meteoriche potenzialmente non inquinate, per un loro utilizzo ai fini irrigui del verde pertinenziale
- Prevedere l'utilizzo di nuovi impianti di illuminazione esterna in conformità ai criteri di antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico (preferibilmente sodio a bassa pressione) secondo la LR 17 / 00 e la LR 38 / 04; per l'illuminazione della viabilità interna, prevedere impianti contenuti anche in altezza
- Realizzare la viabilità interna a guisa di filari alberati ove deve essere privilegiata una modalità di illuminazione con pali di altezza contenuta
- La messa a dimora delle essenze prescritte deve avvenire contestualmente alle prime fasi dei lavori (preverdissement), comunque prima della costruzione dei fabbricati
- Deve essere garantita la manutenzione e verificato annualmente lo stato vegetativo delle essenze messe a dimora e, in caso, di fallanze, provvedere alla sostituzione
- Nella fase esecutiva progettuale dovrà essere posta particolare attenzione all'adeguatezza architettonica "forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico" del nuovo intervento col contesto circostante, basandosi su criteri di continuità paesaggistica al fine di contribuire a migliorare la qualità complessiva dei luoghi
- Nella fase esecutiva progettuale dovrà essere verificata attentamente (anche con simulazioni fotografiche) la percettibilità dei manufatti dalla SP ex SS 617, valutando il grado di interferenza per intrusione e / o occlusione. Tale aspetto dovrà essere considerato in fase di valutazione dell'impatto paesistico degli interventi ai sensi dell'art. 25 del P.T.P.R. e della D.G.R. n. VII / 11045 del 2002

Indirizzi attuativi

- E' d'uopo prevedere un corretto isolamento termico delle pareti esterne, delle coperture e anche del basamento degli edifici, introducendo materiali ad elevata resistenza termica, oltre che prevedere l'utilizzo di sistemi per la riduzione del consumo di acqua potabile, da associare ai servizi igienici e ai differenti erogatori
- Le recinzioni dei lotti fronteggianti la viabilità pubblica devono essere preferibilmente realizzate con tipologie uniformi "a giorno" con pannelli grigliati, con esclusione del cemento armato a vista
- Realizzazione di parcheggi pubblici distribuiti lungo la viabilità interna.
- Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B
- Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali