

Area residenziale: Cascina Rocca

Descrizione dell'ambito:

L'area in questione non presenta elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica individuati dalla regione o dalle amministrazioni provinciali né terrazzamenti.

Si tratta di un campo agricolo adibito a seminativo, separato fisicamente dalla Roggia Rizza Biraga da una strada di medie dimensioni, pertanto gli interventi previsti non coinvolgeranno in modo diretto il corso d'acqua in questione. Sono comunque previste le fasce di rispetto di almeno 10 metri per i corsi d'acqua superficiali.

L'area è localizzata oltre la sede stradale, in adiacenza al tessuto urbano già edificato con destinazione residenziale.

Risulta inglobata nell'area la Cascina S. Rocco, attualmente disabitata e con necessità di ristrutturazione.

L'ambito presenta la struttura di area aperta, in quanto non è delimitata da aree edificate e risulta di semplice pianificazione urbanistica.

Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione residenziale come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

Sono quelle parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali, previsti per garantire insieme alle altre aree residenziali un ragionevole sviluppo edilizio del Comune.

Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché delle prescrizioni derivanti dallo studio geologico;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione;
- la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005);

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e l'eventuale monetizzazione dove consentita, per la parte mancante;
- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005);
- la dotazione di aree a verde pubblico nella misura di 13,5 mq per abitante, all'interno degli Ambiti di trasformazione residenziale, eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto;

La porzione di verde pubblico da realizzare obbligatoriamente è quella indicata come prescrizione nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, per la restante parte, per il raggiungimento dello standard minimo è concessa la monetizzazione. Qualora la quota indicata come prescrizione nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione superi la quota del 10% sopra detta è comunque obbligatoria la sua realizzazione ai fini mitigativi dei nuovi interventi.

Le aree a verde sono eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da questo esplicitamente richiesto.

Si precisa che i piani attuativi dovranno prendere in considerazione l'entità delle trasformazioni indotte dagli stessi, verificando sia le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni in cui si collocano, che le loro capacità di porsi in composizione con il contesto.

Il rapporto progetto-contesto dovrà valutare:

- l'adozione tra le alternative possibili quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto;
- misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale;
- scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto.

Qualora in tali ambiti possano insediarsi attività logistiche, dovrà essere espletata la procedura di esclusione dalla V.I.A. allo stato di competenza Regionale.

ASPETTI VIABILISTICI

Fuori dall'attuale perimetro del centro edificato gli accessi alla viabilità provinciale non potranno avvenire direttamente dagli ambiti di trasformazione ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla SP mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate, nuove intersezioni a rotatoria oppure nuove intersezioni che consentano la loro svolta a destra senza la possibilità di attraversamento della carreggiata, poste ad un'adeguata distanza l'una dall'altra.

Negli ambiti di trasformazione prospicienti la viabilità provinciale, dovrà essere prevista una strada di arroccamento, posta ad un'adeguata distanza dalla strada provinciale per consentirne un'eventuale futura riqualifica, al fine di dare continuità alla viabilità locale comunale di lottizzazione.

L'ambito T1 potrà accedere alla viabilità principale solo attraverso la strada comunale prossima alla Roggia Rizza adeguando l'intersezione con la S.P. n.119 (via IV Novembre).

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relativamente a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione ed alle caratteristiche tecniche verranno indicate nella predetta fase.

Come previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento e prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, si sottolinea che i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

ENERGIA

Per la realizzazione di nuove costruzioni ci si dovrà attenere a quanto previsto dalle seguenti normative (così come integrate e modificate dal D.Lgs. 152/06 e dal d.Lgs. 311/2007):

- D.Lgs. 192 del 19.08.2005 "Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e DGR n.VIII/5018 del 26.06.2007 "Determinazioni in merito alla certificazione energetica degli edifici";
- L.R.39 del 21.12.2004, in materia di risparmio energetico e riduzione di emissioni inquinanti e

climateranti;

- L.R. 17 del 27 marzo 2000, con modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 38/2004, in materia di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso.

Indici urbanistici

INDICI URBANISTICI	
$i_t = 0,95 \text{ mc/mq}$	$H = 8,5 \text{ m}$
$R_c = 40\%$	$I_p = 30\%$

Parcheggi pertinenziali:

1 mq per ogni 10 mc di volume

In sede di pianificazione attuativa:

Il Documento di piano all'Art. 2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Residenza: 75% minimo

Altre destinazioni compatibili: 25% massimo

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non Ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività commerciali	Attività commerciali al dettaglio	X	

	Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di SIp per unità edilizia	X	
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
Attività terziarie	Uffici pubblici	X	
	Uffici privati	X	
	Studi professionali	X	
	Attività di ricerca e di laboratorio	X	
	Agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli	X	
	Laboratori		X
	Ricettivo		X
Attrezzature private	Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature di interesse comunale, servizi pubblici		X
	Verde naturale ed attrezzato	X	
	Parcheggi pubblici	X	
	Residenza pubblica	X	

Prescrizioni tipo-morfologiche

Tipi edilizi previsti: edifici multipiani in linea, a schiera, case isolate, negozi.

Le prescrizioni tipo - morfologiche sono riportate nelle Schede relative ai singoli Ambiti di Trasformazione.

La tipologia edilizia deve risultare compatibile con la residenza.

PRESCRIZIONI:

- Per quanto concerne la sistemazione del verde pubblico e privato devono essere utilizzate preferibilmente le essenze arboree ed arbustive indicate nelle N.T.A. del DdP all'art. 4.1.3 .
- Un'ampia percentuale di spazi a verde pubblico dovrà essere collocata preferibilmente nei pressi della cascina S.Rocco, al fine di salvaguardare i valori della ruralità e di mitigare gli impatti dell'azione edificatoria mediante la creazione di un "filtro verde" all'interno dell'ambito di trasformazione;
- E' necessario porre particolare attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici (ad esempio la presenza nelle vicinanze della Roggia Rizza Biraga, la vicinanza con aree aperte e di carattere rurale) data la localizzazione dell'ambito all'interno della Zona di Protezione Speciale;
- E' necessario porre attenzione agli aspetti viabilistici, data la presenza della SP n.119. L'ambito potrà accedere alla viabilità principale solo attraverso la strada comunale prossima alla Roggia Rizza Biraga, adeguando l'intersezione con la SP n.119 (via IV Novembre).