

Area residenziale: I Laghetti

Descrizione dell'ambito:

Situata nella porzione Ovest del paese, l'area in oggetto riguarda l'ambito costituito da tre laghetti artificiali privati per l'attività di pesca sportiva, che risultano ormai perfettamente inseriti in modo omogeneo nel paesaggio naturale.

L'area risulta facilmente accessibile dalla Via Olai e dall'esterno del paese dalla SP26.

Si presenta come un ambito dotato di caratteristiche naturalistiche che devono necessariamente essere salvaguardate pur consentendo l'integrazione di aree edificabili.

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 parte mancante ai fini del raggiungimento dello standard minimo è concessa la monetizzazione.

Qualora la quota indicata all'interno delle schede degli ambiti di trasformazione sia superiore allo standard richiesto, deve essere comunque realizzata interamente a fini mitigativi dell'intervento.

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 percepibilità 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.

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'adequata 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.

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:	Indice massimo di fabbricabilità territoriale	$I_t = 0,9$ mc/mq
	Rapporto di copertura	$Q_c = 40\%$
	Indice di permeabilità	$I_p = 25\%$
	Altezza massima edifici	$H_{max} = 8$ m
	Nuove piantumazioni	$N_p = 1/170$ alberi / mq di superficie fondiaria

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	X	

	unità edilizia		
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
Attività	Uffici pubblici	X	
	Uffici privati	X	
	Studi professionali	X	
	Attività di ricerca e di	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: case a schiera, case isolate.

Utilizzo preferibile di tecniche della bioarchitettura edilizia.

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

La tipologia edilizia deve risultare compatibile con la residenza.

PRESCRIZIONI:

- Dovranno essere salvaguardate tutte le essenze arboree esistenti presenti all'interno dell'ambito in oggetto; ove non fosse possibile, per insolubili problematiche progettuali o tecniche, la conservazione o il trapianto di una specie vegetale, dovrà essere insediata all'interno delle aree verdi una specie autoctona tra quelle indicate nella tabella del presente elaborato (Rif. Sezione "Guida al verde" e "Guida alle Previsioni" delle presenti Schede;
- Le porzioni edificabili dovranno essere previste in massima parte in luogo degli specchi d'acqua attualmente esistenti;
- Dovrà essere posta particolare attenzione alla conservazione e riuso del fabbricato individuato come "Ghiacciaia";
- La realizzazione degli allacciamenti alle reti tecnologiche (fognatura, metano, acqua, elettricità, ecc.) sarà a carico del lottizzante;
- La realizzazione di aree a verde e a servizi dovranno risultare nella misura indicata dalle NTA del DdP e nelle Sezioni "Guida al verde" e "Guida alle previsioni" delle presenti Schede;
- Sarà obbligatoria l'installazione di pannelli solari o impianti fotovoltaici ai fini della produzione di energia da fonti rinnovabili.

E' fatto obbligo, nell'attuazione dell'intervento, mettere in opera le misure di rinaturalizzazione verso le aree agricole circostanti volte a mitigare e ridurre la frammentazione del corridoio primario della Rete Ecologica Regionale e limitare le potenziali interferenze nel corridoio medesimo.

A questo proposito, sarà a carico dei lottizzanti la realizzazione delle aree a verde, come indicato nella Scheda dell'ambito di trasformazione.

L'opera di rinaturalizzazione consisterà nella messa a dimora, nell'area a verde individuata, di essenze arboree ed arbustive tra quelle indicate all'interno dell'apposito elenco, alternando le specie in base alla velocità di accrescimento. Occorrerà inoltre porre attenzione alla realizzazione di tali aree con mix di elementi di naturalità (arboreo-arbustivi e prativi).

Sarà obbligatoria la messa a dimora di un albero ad alto fusto e due specie arbustacee all'interno delle aree a verde di mitigazione di nuova creazione pari a 1/170 mq di superficie fondiaria, così da arrivare alla quota di 1albero ad alto fusto ogni 60 mq nelle aree a verde di mitigazione di nuova creazione.

Le fasce verdi, poste lateralmente alla strada, potranno così giocare ruoli di serbatoio per specie senza particolari esigenze di mobilità (flora erbacea, molti invertebrati).

Occorrerà inoltre, ove possibile, all'interno delle nuove aree verdi, ricreare zone umide o specchi d'acqua, compatibilmente con l'idoneità tecnica realizzativa.

Occorrerà inoltre porre particolare attenzione alla riduzione massima delle superfici impermeabilizzate, quali strade e piazzali.

Infine, alla tipologia di recinzione prevista per le aree edificabili all'art.11.1.6 delle NTA del PdR, occorrerà affiancare, ove possibile, fasce arboreo-arbustive che potranno svolgere un ruolo molteplice di tipo ornamentale, naturalistico e al tempo stesso permeabili alla fauna minore.

In particolare per **l'ambito di trasformazione AT3**, oltre a tutto quanto sopra esposto e a quanto esplicitato all'interno della Scheda relativa all'ambito di trasformazione occorre inoltre precisare quanto segue:

- Nell'attuazione dell'ambito andrà preliminarmente verificato se la vegetazione presente costituisce

bosco o meno, secondo la definizione di cui al D.Lgs. 227/2001 , ed eventualmente andrà acquisita autorizzazione paesaggistica per trasformazione di bosco ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- Considerata l'elevata vulnerabilità dell'acquifero dovuta all'esposizione della falda superficiale, si prescrive che le eventuali opere, che dovessero essere autorizzate dopo un'attenta valutazione della compatibilità dell'intervento con le norme pianificatorie di settore, dovranno prevedere l'utilizzo di materiali inerti di controllata provenienza e un'attenta gestione dei rifiuti di cantiere, ponendo particolare attenzione alla prevenzione, al contenimento ed all'immediata bonifica di eventuali sversamenti di oli e/o carburanti o, comunque, di altre sostanze potenzialmente inquinanti.