

## **AT\_02\_18079**

### **Area residenziale: Area Sp21**

#### **Descrizione:**

L'area in oggetto è interamente occupata da campi agricoli adibiti a seminativo, ai margini del tessuto urbano, ben servito dalla S.P. 21. L'ambito rientra in CLASSE II - Fattibilità con modeste limitazioni.

L'area non presenta elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario, ad eccezione di un colatore che circonda in parte l'area.

#### **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 dotazione di servizi come indicato nelle schede attuative e comunque non inferiore a **18 mq/abitante** per la destinazione residenziale così suddivisa:
  - 9 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a verde pubblico;
  - 4,5 mq di aree per l'istruzione;
  - 2 mq per aree per attrezzature di interesse comune;
  - 2,5 mq per aree a parcheggi pubblici.
- 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;

- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005);
- la dotazione di aree a verde pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nel 20% della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività, da cedere o da monetizzare (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 20% 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.
- Occorrerà rispettare gli obblighi ed i divieti previsti dal Dm184/07, pertanto i progetti e gli interventi non previsti e programmati nel dettaglio dal PGT, ma che possono avere incidenze significative, dovranno essere singolarmente sottoposti a specifica valutazione d'incidenza.

Ai sensi della **D.g.r .n. 8757 del 22/12/08** "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali", gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata dai comuni entro un minimo

dell'1,5% ed un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

### **ASPETTI VIABILISTICI**

All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione o i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale, dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti a loro volta convenientemente adeguate.

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.

In particolare l'ambito residenziale AT 02 e l'ambito produttivo AT 03 potranno collegarsi alla SP 21 ciascuno con un unico accesso, mentre l'ambito residenziale AT 01 dovrà avere accesso dall'esistente viabilità prospiciente (via Case Sparse).

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:**

|                |                                               |                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>INDICI:</b> | 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                       | $H_{max} = 10,20$ m esclusi i volumi tecnici e gli impianti a carattere straordinario |
|                | Nuove piantumazioni                           | $N_p = 1/80$ alberi / mq di superficie scoperta                                       |

**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 Slp 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 bancari, laboratori sanitari                                                                                                                | 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

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

La tipologia edilizia deve risultare compatibile con la residenza.

---

#### **PRESCRIZIONI:**

Dal punto di vista infrastrutturale occorrerà effettuare:

- l'allacciamento alla rete idrica, elettrica, del gas metano e telefonica localizzate in Via Mazzini;
- l'allacciamento alla rete fognaria localizzata in Via Mazzini;
- la realizzazione di aree a verde e a servizi in misura indicata nelle NTA del DdP;
- l'installazione di pannelli solari o impianti fotovoltaici ai fini dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;
- L'ambito potrà collegarsi alla Sp 21 con un unico accesso;

Occorrerà verificare la presenza del corso d'acqua limitrofo e l'eventuale fascia di rispetto di 10 m (4 m nel caso di approvazione del reticolo idrico minore).