

ATR2 – CORTE DE' FRATI – Via XXV Aprile

Schede ambiti di trasformazione residenziale (ATR2)

Si tratta di un comparto a destinazione residenziale di discrete dimensioni destinato a prolungare lo sviluppo residenziale a sud della Via XXV Aprile.

Il terreno, con una forma pressoché regolare rettangolare, potrebbe essere utilmente servito dal prolungamento della Via XXV Aprile, ma un puntuale studio ne potrebbe suggerire una organizzazione viabilistica al suo interno così da non congestionare totalmente l'attuale strada di accesso e in futuro, attraverso una successiva espansione, potersi collegare alla futura tangenziale che sorgerà proprio a sud dell'edificato di Corte de' Frati.

Le superfici a standard potranno essere, di norma, monetizzate, salvo quelle destinate ai parcheggi di uso pubblico.

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale	ST	13.979 mq.
Superficie stradale		-- mq.
Indice territoriale	IT	Min. 0,70 mc/mq – max 1,2 mc/mq
Volume minimo insediabile		9.785 mc
Volume massimo insediabile		16.775 mc
Abitanti insediabili max		16.775/150= 111,83
Standard richiesti		18 mq x 111,83 = 2.012,94 mq.

Normativa (art. 99, 100, 101)

DEFINIZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione Residenziale costituiscono i luoghi deputati alla realizzazione di espansioni del centro abitato a scopo residenziale.

Tali interventi dovranno essere finalizzati alla ricucitura del tessuto urbano e alla ridefinizione dei suoi margini, all'integrazione e alla razionalizzazione degli spazi destinati a attività collettive o di relazione, alla valorizzazione e all'incremento del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando la riconoscibilità della tessitura agraria.

Gli interventi sul patrimonio immobiliare si realizzano attraverso opere di Nuova costruzione da compiersi nell'ambito di un Piano di lottizzazione.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

ATR		AMBITO TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
Interventi di: Nuova costruzione		
Distanza dai confini	DC	Uguale o maggiore di 5,00 m.
Distanza dalle strade	DS	Come esistente o – pari o maggiore a 5,00 metri da strade di larghezza inferiore ai 7,00 metri; – pari o maggiore a 7,50 metri da strade di larghezza compresa tra 7,00 metri e 15,00 metri; – pari o maggiore a 10,00 metri da strade di larghezza superiore a 15,00 metri; – pari o maggiore all'altezza del fabbricato, se superiore alle suddette distanze;
Distanza lineare tra edifici	DIE	– pari o maggiore a 5,00 metri tra pareti cieche; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti finestrate; – pari o maggiore a 10,00 metri tra pareti che si fronteggino per una lunghezza di almeno 12,00 metri, di cui almeno una finestrata; – pari all'altezza del fabbricato più alto, se superiore alle suddette distanze;
Distanza radiale tra edifici	DrE	Come esistente o pari o maggiore a 3,00 metri
Altezza dell'edificio	H	Fino a 12,00 metri per ATR3 Fino a 8,50 metri per i rimanenti
Indice di copertura territoriale	ICT	0,25 mq per mq di Superficie Territoriale ST
Indice di edificabilità territoriale	IET	da 0,70 a 1,20 mc per mq di Superficie Territoriale ST
Dotazione standard minima		18 mq/ab comprensivi dei 5 mq/ab per parcheggi pubblici
Area libera all'interno del lotto		Deve essere sistemata a verde o a parcheggio
Fabbricati accessori		Devono essere realizzati all'interno dell'edificio principale tranne in casi dimostrati di diversa collocazione per motivi di sicurezza o di adeguamento igienico-sanitario Distanza minima di 5 ml. Dalle vie pubbliche

Trasferimento di volume		E' ammesso il trasferimento di volume da un ambito di trasformazione a un altro purché in ciascun ambito non si superi la densità massima ammessa. In caso di cessione al Comune di aree, inserite in ambiti di trasformazione, da destinare a servizi pubblici e attrezzature, il Comune rilascerà un documento comprovante il volume cui ha diritto la proprietà cedente. Tale volume potrà essere liberamente venduto, anche frazionato, negli ambiti di trasformazione.
Parcheggi privati		nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. I proprietari d'immobili possono realizzare parcheggi ai sensi dell'art.9 della L.122/89.
Parcheggi pubblici		per insediamenti residenziali o per quelli di attività commerciali a seguito di approvazione di Piani Attuativi, si devono prevedere i parcheggi rispettivamente nella misura di 5 mq/abitante e pari al 100% della superficie commerciale; tali parcheggi possono essere ricavati anche all'interno dei cortili e devono essere accessibili dagli utenti.

ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

E' ammesso esclusivamente l'esercizio di attività commerciali che si configuri come **Esercizio di vicinato** o come **Forme speciali di vendita al dettaglio** secondo le modalità e nei limiti previsti dalla L.R. 14/99 e successive modifiche e relativi provvedimenti attuativi e dell'art.22 della Normativa del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

VAS (Previsione di nuovi ambiti residenziali in corrispondenza dei principali centri abitati)

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 1
Obiettivi di sostenibilità impattati (OSS)		Impatto
<i>Componenti ambientali: Aria</i>		
1.b.1	Ridurre le emissioni inquinanti	-CSNP
1.b.2	Rientrare nei limiti di emissione per rispettare il protocollo di Kyoto	-CnNP
Descrizione dell'impatto		
La realizzazione di nuovi ambiti residenziali comporta un incremento delle emissioni		

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 1
in atmosfera di gas inquinanti, con particolare riferimento all'anidride carbonica derivante dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria). L'ambito ATR2 in corrispondenza del centro abitato di Corte de' Frati è interessato dalla presenza di fasce di rispetto di allevamenti di avicoli (600 m) presenti a sud del centro abitato stesso e di un allevamento di suini (600 m) presente nella porzione meridionale del territorio comunale.		
Azioni di mitigazione Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale. In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007. I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007. Per quanto riguarda l'ambito ATR2 in fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto degli allevamenti; in caso ciò non sia possibile la sua attuazione è subordinata alla dismissione degli allevamenti le cui fasce di rispetto interessano l'ambito stesso.		

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 2
Obiettivi di sostenibilità impattati (OSS)		Impatto
<i>Componente ambientale: Rumore</i>		
2.a.1	Raggiungere e rispettare determinati livelli di esposizione della popolazione alle singole realtà territoriali	-iScP
Descrizione dell'impatto La realizzazione di nuovi ambiti residenziali potrebbe determinare l'esposizione delle persone che vi si insedieranno a livelli di rumore elevati, sebbene essi siano collocati in zone non caratterizzate da particolari sorgenti di rumore. Al porosito il piano di classificazione acustica comunale classifica entrambi gli ambiti di trasformazione in classe III. Unica annotazione riguarda l'ambito ATR1, la cui porzione meridionale si sviluppa in prossimità della SP n.26 (di cui, comunque, se ne prevede il declassamento con la realizzazione della nuova variante a sud) e con un insediamento produttivo/artigianale a sud-est della stessa viabilità provinciale.		

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 2
-----------------	--	-----------------

Azioni di mitigazione

In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione. Fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive derivanti dalla valutazione previsionale di clima acustico, per quanto riguarda la porzione meridionale dell'ambito ATR1, dovrà comunque essere prevista la realizzazione di una zona verde con la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva dello spessore medio di almeno 5 m. Potrà essere prevista anche la realizzazione di una duna in terra.

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 3
-----------------	--	-----------------

Obiettivi di sostenibilità impattati (OSS)		Impatto
<i>Componente ambientale: Risorse idriche</i>		
3.a.1	Rispettare i limiti e raggiungere i valori guida e gli obiettivi di qualità delle acque di approvvigionamento e delle acque superficiali e sotterranee	-iSNP
3.a.2	Garantire la raccolta degli scarichi e la loro depurazione	-iSct
3.b.1	Ridurre la popolazione esposta ad elevati livelli di rischio idraulico	-iSNt
3.c.2	Garantire acqua potabile di buona qualità a tutta la popolazione	-iSct

Descrizione dell'impatto

La realizzazione di nuovi ambiti residenziali comporta inevitabilmente la produzione di reflui civili, che, se non adeguatamente raccolti e trattati, potrebbero causare l'inquinamento delle acque superficiali e del suolo e, per infiltrazione, delle acque sotterranee. Al proposito si evidenzia che l'impianto di trattamento delle acque reflue presenta condizioni prossime alla saturazione.

Dal punto di vista idraulico, inoltre, la presenza di aree impermeabilizzate (parcheggi, strade, edifici, ecc.) comporta lo scarico nel reticolo idrografico superficiale di quantitativi di acqua anche ingenti in un tempo relativamente breve (soprattutto in occasione di precipitazioni di forte intensità), determinando, potenzialmente, problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse.

La presenza di nuovi ambiti residenziali determina, inoltre, un incremento del consumo di acqua potabile.

Azioni di mitigazione

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 3
capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso. Lo scarico generato dalle aree di trasformazione non potrà essere superiore a quello derivante dalle stesse aree non impermeabilizzate (invarianza idraulica). Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale. In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.		

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 4
Obiettivi di sostenibilità impattati (OSS)		Impatto
<i>Componente ambientale: Suolo e sottosuolo</i>		
4.b.1	Ridurre il consumo di inerti, pregiati e non	-CSNt
4.b.2	Proteggere il suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, promuovendone un uso sostenibile	-iScP
<i>Componente ambientale: Agricoltura</i>		
12.a. 2	Garantire la produttività agricola	-incP
Descrizione dell'impatto La realizzazione di nuovi ambiti residenziali comporta inevitabilmente l'utilizzo di inerti (anche pregiati) per la realizzazione di edifici, parcheggi, viabilità di accesso, ecc., oltre al consumo diretto, e potenzialmente indiretto, di suolo attualmente impiegato per usi agricoli.		
Azioni di mitigazione Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito. Per gli ambiti non interamente compresi nel tessuto edificato le nuove edificazioni dovranno svilupparsi, per quanto possibile, in stretta adiacenza con le edificazioni già		

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 4
esistenti, concentrando le aree a standard urbanistico verso l'esterno dei comparti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli. Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale. A tal proposito si evidenzia che gli ambiti sono interamente interessati dalla classe di fattibilità 2 (livello fondamentale della pianura).		

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 5
Obiettivi di sostenibilità impattati (OSS)		Impatto
<i>Componente ambientale: Biodiversità e paesaggio</i>		
5.a.1	Conservare e riqualificare la tipicità e unicità degli elementi del paesaggio rurale e storico e riqualificare il paesaggio urbano	-CScP
Descrizione dell'impatto La realizzazione di nuovi ambiti residenziali comporta l'inserimento nel paesaggio di elementi estranei, che possono determinare anche rilevanti effetti sia di ostruzione visuale che di intrusione, alterando i caratteri del paesaggio agrario locale. Gli ambiti, tuttavia, si collocano generalmente all'interno o in continuità con aree già edificate, limitando significativamente il fenomeno dell'intrusione visuale. Si evidenzia, tuttavia, che l'ambito ATR1 si sviluppa in prossimità della porzione storica del centro abitato di Noci Garioni. Presumibilmente, si renderanno, inoltre, necessari nuovi sistemi di illuminazione. Infine, non è possibile, a priori, escludere la possibilità di rinvenimenti di materiali archeologici.		
Azioni di mitigazione Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti. In linea generale è vietato l'interramento di eventuali rogge esistenti, garantendone adeguate distanze di rispetto dalle nuove edificazioni (pari ad almeno 10 m). Fatte salve le necessarie esigenze di manutenzione, lungo le rogge dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, realizzata con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m. Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'azione di Piano si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali agli ambiti (con l'esclusione dei margini in continuità con il tessuto già edificato o con la viabilità di accesso), realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali è preferibile che le aree a standard e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole. L'ambito ATR1 dovrà prevedere tipologie edilizie e colorazioni coerenti con il		

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 5
contesto in cui si inserisce, considerando la sua vicinanza con la porzione storica del centro abitato di Noci Garioni. I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i.. Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.. In particolare, per alcuni ambiti si prescrivono le seguenti misure di mitigazione specifiche: - ambito ATR1: dovrà essere garantita una fascia arboreo-arbustiva lungo il margine meridionale dell'ambito, come specificato nella SCHEDA 2; - ambito ATR2: dovrà essere prevista una siepe arboreo-arbustiva lungo il margine orientale e meridionale dell'ambito, a separazione dell'ambito stesso dalle aree agricole; le caratteristiche della siepe dovranno rispettare quanto sopra riportato.		

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 6
Obiettivi di sostenibilità impattati (OSS)		Impatto
<i>Componente ambientale: Consumi e rifiuti</i>		
6.a.1	Ridurre la produzione e la pericolosità dei rifiuti	-CScP
6.b.1	Aumentare i processi di raccolta differenziata, riutilizzo, riciclaggio e recupero dei rifiuti prodotti	-inct
Descrizione dell'impatto La presenza di nuovi ambiti residenziali determinerà un incremento della produzione di rifiuti e potrebbe causare una riduzione della percentuale di raccolta differenziata.		
Azioni di mitigazioni Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.		

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 7
Obiettivi di sostenibilità impattati (OSS)		Impatto
<i>Componente ambientale: Energia ed effetto serra</i>		
7.a.1	Aumentare l'utilizzo di fonti rinnovabili in sostituzione delle fonti fossili	-iSct

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 7
7.a.2	Ridurre i consumi energetici e promuovere il risparmio energetico	-CScP
Descrizione dell'impatto La presenza di nuovi ambiti residenziali comporterà inevitabilmente un incremento dei consumi energetici, correlato principalmente agli impianti di riscaldamento/condizionamento.		
Azioni di mitigazione Dovranno essere rispettate le prescrizioni e le indicazioni contenute nella SCHEDA 1. Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i.. In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere l'installazione di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.		

PA 9.a.2	Previsione di nuovi ambiti residenziali (ambiti ATR1, ATR2)	SCHEDA 8
Obiettivi di sostenibilità impattati (OSS)		Impatto
<i>Componente ambientale: Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti</i>		
13.a.1	Garantire il rispetto dei valori limite, favorire il raggiungimento dei valori di qualità e ridurre l'esposizione nelle situazioni più critiche	-iSct
Descrizione dell'impatto I nuovi edifici potrebbero essere interessati dalla presenza di elettrodotti a media tensione o essere localizzati in prossimità di cabine di trasformazione elettrica. La realizzazione delle nuove edificazioni potrebbe, inoltre, richiedere la realizzazione di nuove cabine o di nuove linee elettriche.		
Azioni di mitigazione Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.		

