

CAPO III - AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art.5 R.1 – Ambito di trasformazione “Via degli Zingari”

5.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto è localizzato nella zona a ridosso dell'area sportiva e ricreazionale del centro abitato di Libiola, ove si ritiene opportuno prevedere il completamento verso la strada Provinciale del tessuto edificato esistente; esso risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

5.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- | | |
|---|--|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 14.158 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 1 mc/mq |
| ➤ Volume edificabile massimo | 14.158 mc |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,5 mc/mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 8,50 |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 40% |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab) | 94 ab |
| d) Tipologie edilizie | case isolate, bifamigliari e a schiera |
| e) Destinazione principale | residenziale, commerciale di vicinato
direzionale e artigianato di servizio |
| f) Destinazioni non ammesse | produttiva, agricola |

5.3 Indirizzi del piano urbanistico

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto; esso dovrà prevedere adeguati raccordi con la viabilità già presente nella zona residenziale e in particolare con la via IV Novembre.

Nel piano attuativo deve essere verificata la possibilità di accedere al comparto edificabile in modo da non realizzare un unico accesso dalla via Degli Zingari, evitando sistemi a fondo cieco.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni della Norme Tecniche Geologiche.

Qualora gli interventi prevedano la realizzazione di impianti di illuminazione, si prescrive l'utilizzo di corpi illuminanti provvisti di idonee schermature in conformità alla L.R. 17/2000 al fine di non arrecare disturbo alle specie presenti nei siti a protezione speciale.

In fase di costruzione venga posta particolare attenzione alla rumorosità delle lavorazioni, alla produzione di polveri, alle emissioni in atmosfera ed agli sversamenti sul suolo, sottosuolo e sistema idrico; non vengano tominati i corsi d'acqua; vengano realizzate fasce a verde di adeguata larghezza lungo i confini con le aree agricole.

5.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, preventivamente individuati nel piano stesso, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario.

5.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto, anche se l'attuazione avviene per stralci.

5.6 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 2.491 mq, con la possibilità di un minimo del 50% da destinare a verde primario e parcheggi, e monetizzabili per il restante 50%.

Gli interventi di compensazione ecologica preventiva, così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente realizzati anche all'interno del comparto per la formazione della quinta alberata indicata al punto precedente.

5.7 Azioni mitigative e/o compensative

Al fine di mitigare adeguatamente gli impatti introdotti dalla realizzazione del comparto residenziale in oggetto, è richiesta la predisposizione di idonea cortina verde arborata sul confine est, a delimitazione con le zone agricole ivi presenti, al fine di creare un adeguato filtro fra le due zone.

Nella zona nord (vedasi parte tratteggiata in rosso) è stata prevista un'area di compensazione ecologica di circa mq. 8.000,00, da realizzarsi secondo quanto previsto al Titolo I - capo II - art. 14 delle NTA.

Dovranno inoltre essere previsti al suo interno aree standard di parcheggio sviluppati lungo la viabilità e la messa a dimora di piante in numero almeno di 1 ogni 5 posti auto.