

Traccia n. 2

PROVA PRATICA

In una cittadina di provincia piemontese di circa 70.000 abitanti il PRG, oggetto di variante strutturale nel 2014, prevede alcune nuove aree di impianto poste nella prima cintura urbana.

Una di queste aree (particella catastale 3330) della superficie di mq 7.700 e denominata CF1.5 è evidenziata con colore verde nell'estratto di PRG allegato.

Il candidato formuli una proposta di lottizzazione ed edificazione esclusivamente residenziale secondo i parametri urbanistico-edilizi riportati nelle schede di piano allegate e riepilogate nella tabella in calce, seguendo anche le tipologie edilizie ammesse anch'esse riportate nella legenda allegata.

La proposta dovrà contenere gli elaborati di seguito indicati.

1. Planimetria 1:500 che rappresenti:

- posizione degli edifici, degli ingressi e suddivisione in unità immobiliari
- verde privato permeabile
- accesso carrabile, viabilità di lotto e localizzazione dei parcheggi privati
- aree a Standard urbanistici, da dimensionare secondo la normativa vigente in Regione Piemonte e riportata nella scheda di PRG, utilizzando come destinazioni ritenute utili per la zona in cui si trova il lotto, il parcheggio pubblico (con indicazione degli stalli) ed il verde pubblico (con indicazione di massima del lay-out previsto)

2. Planivolumetrico

3. Calcolo seguito per il dimensionamento

Tabella riassuntiva dei parametri urbanistico-edilizi (come da scheda di PRG)

Dc	Distanza dai confini	5 m
Df	Distanza tra edifici	10 m
Ds	Distanza dalla strada	7 m
H	Altezza massima edifici	7 m
Rc	Indice di copertura	20% ST
It	Indice fondiario massimo	0,25 mc/mq
ST	Superficie territoriale	7.000 mq
Vpl	Verde privato permeabile	50% SF
Np	Numero dei piani	2

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI	
Sigle distintiva	CF1.n – CF2.n – CF3.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	C
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	Per gli interventi di nuovo impianto, all'interno delle aree CF1.n.: - Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa; Per gli interventi di nuovo impianto, all'interno delle aree CF2.n, CF3.n: - Permesso di costruire convenzionato; - interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente, incluso l'ampliamento di cui all'art. 14 delle presenti norme, nonché per la realizzazione di fabbricati pertinenziali non determinanti carico insediativo: - D.I.A. / S.C.I.A. - Permesso di costruire
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	- Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Commerciale per la vendita all'ingrosso - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	Fino all'approvazione del prescritto S.U.E.: all'interno delle aree di tipo a): - tutti quelli previsti nell'art. 5 delle presenti norme ad eccezione di quelli di completamento e di nuovo impianto - interventi di cui all'art. 6, comma 9 - ampliamento di cui all'art. 14. all'interno delle aree di tipo b): - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso Dopo l'approvazione dello S.U.E.: - interventi previsti dallo Strumento Urbanistico Esecutivo
Parametri (art. 3 n.t.a.)	Per le aree contraddistinte dalle sigle CF1.n, CF2.n: It = 0,25 mc/mq Rc = 20% Vpl = 50% Np = 2 H = mt. 7,00 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00 Per le aree contraddistinte dalle sigle CF3.n: It = 0,50 mc/mq Rc = 20% Vpl = 50% Np = 2 H = mt. 7,00 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00
Aree per servizi da cedere al Comune (art. 8 n.t.a.)	Per tutte le aree ad esclusione dell'area contraddistinta dalla sigla CF1.20, nell'ambito del prescritto strumento urbanistico esecutivo dovranno essere cedute aree all'interno del comparto di intervento in misura non inferiore alle seguenti quantità: - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico ricettivi, 25 mq/90mc; - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva

	<p>artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</p> <p>Per l'area contraddistinta dalla sigla CF1.20, nell'ambito del prescritto strumento urbanistico esecutivo dovranno essere cedute aree all'interno del comparto di intervento in misura non inferiore alla seguente quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico ricettivi, a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: 28% della Superficie Territoriale attivata nel comparto. <p>All'interno delle aree CF2.n, CF3.n, in luogo della cessione della quota di servizi pubblici necessaria, potrà essere versato il corrispettivo determinato sul valore monetario delle aree nella zona d'intervento.</p>
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.t.a.) (tavv. 19.n e 23.n)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali	Limiti tipologici di cui all'art. 21 bis comma 6. Per tipologie specifiche destinate al commercio per la vendita al dettaglio, come previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	È consentito, fino all'approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie; - che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa. <p>Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.</p>
Condizioni particolari per la progettazione	Gli elementi di indirizzo contenuti nell'appendice allegata alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" sono di norma vincolanti per la corretta progettazione; l'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni tipologiche che possono discostarsi da quelle prospettate, in presenza di ipotesi progettuali che non alterino i prioritari obiettivi di carattere pubblico volti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.

ARTICOLO 21 bis

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI

1. Il vigente P.R.G.C. individua nei nuclei frazionali e nelle aree di frangia al tessuto urbano, aree residenziali di nuovo impianto che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee a integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
2. Come riportato nella tabella allegata al presente articolo, l'attivazione delle aree di cui al comma precedente è soggetta a S.U.E. unitario, da redigersi secondo i disposti dell'art. 2 delle presenti norme, o a permesso di costruire convenzionato.
3. La tabella che segue disciplina altresì le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nelle aree residenziali di cui al presente articolo. Tali trasformazioni dovranno inoltre essere coerenti con gli elementi di indirizzo alla progettazione contenuti nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano".
4. Nell'ambito dei prescritti S.U.E. dovranno essere reperiti i necessari spazi da destinare a servizio pubblico secondo quanto stabilito alla apposita voce della tabella allegata alle presenti norme; tali aree dovranno essere prioritariamente individuate in conformità con quanto indicato nelle tavole contenute nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" e dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale con utilizzo del relativo indice territoriale da parte del proponente il S.U.E.
5. Le tavole contenute nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" individuano altresì i tracciati indicativi delle aree destinate alla mobilità pubblica e/o privata a supporto dei nuovi insediamenti, che dovranno essere realizzati prioritariamente in conformità con le suddette indicazioni; le aree destinate alla mobilità pubblica dovranno essere dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta a quelle di cui al comma precedente con utilizzo del relativo indice territoriale da parte del proponente il S.U.E.; eventuali oneri per l'espropriazione di aree per mobilità pubblica funzionali agli insediamenti previsti saranno a carico del proponente.
6. Le tavole contenute nell'allegata appendice alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" individuano inoltre due tipologie di aree all'interno dei comparti di cui al presente articolo:
 - aree di tipo "a)", già edificate ed occupate da fabbricati coerenti con il tessuto edilizio circostante e loro dirette pertinenze, in cui la volumetria esistente è di norma maggiore di quella ottenibile dall'applicazione dell'indice territoriale di zona sul lotto relativo. Per tali aree è possibile in ambito di S.U.E. il riutilizzo della volumetria derivante dalla demolizione del fabbricato preesistente in luogo di quella ottenibile dall'applicazione dell'indice territoriale di zona
 - aree di tipo "b)", inedificate o occupate da fabbricati incoerenti con il tessuto edilizio circostante. Per tali aree è unicamente possibile in ambito di S.U.E. l'applicazione dell'indice territoriale di zona, senza possibilità di riutilizzo della volumetria derivante dalla demolizione di un eventuale fabbricato preesistente.
7. E' fatta salva l'applicazione del comma 3 dell'art. 7 delle presenti norme.
8. Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite. Sono altresì consentite, tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico ricettiva, commerciale nonché, in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, tipologie specifiche che configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, etc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio.

ELEMENTI DI INDIRIZZO E NORMATIVI PER LE AREE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI E PER LE AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI FRAZIONALI

Nelle cartografie di riferimento allegate al presente elaborato sono identificati i confini dei comparti minimi di intervento ai sensi e per i fini di cui all'art.2 comma 2 delle N.T.A. nei quali sono individuati gli elementi prescrittivi e di indirizzo delle trasformazioni secondo i contenuti descritti nelle tabelle seguenti.

Nell'ambito dei suddetti comparti è in ogni caso prescritta la progettazione unitaria delle trasformazioni in relazione alla documentazione dello stato dei luoghi estesa ad un intorno significativo per quanto riguarda almeno la viabilità, le preesistenze di interesse documentario, gli elementi paesaggistici e ambientali, gli usi in atto dei suoli, i caratteri vegetazionali, il sistema idrografico minore.

Nell'ambito del confine di S.U.E. concorrono all'applicazione dell'indice territoriale di zona tutte le aree di qualunque destinazione d'uso pubblica e privata, salvo quanto disciplinato per le aree di pertinenza di edifici esistenti individuate nelle suddette cartografie con la lettera "a".

Nello specifico, nell'ambito del S.U.E. dovranno essere valutati e specificati, dandone compiuta risoluzione progettuale, in relazione alle caratteristiche della zona, almeno i seguenti elementi:

A) Caratterizzazione dell'insediamento in confronto alle componenti geomorfologiche rilevate in zona:

- Crinale
- Strada
- Pedecollinare
- Terrazzo
- Versante

B) Modalità di innesto sulla viabilità esistente

C) Criteri della viabilità veicolare, ciclabile e pedonale di S.U.E.:

- Dimensioni
- Posizione (confronto alle curve di livello esistenti)
- Tipo di percorso (rettilineo, curvilineo, alberato)
- Caratteri della permeabilità

D) Criteri degli elementi del verde:

- Impostazione unitaria
- Continuità con il verde esistente anche privato
- Accessibilità da più punti
- Valorizzazione del microclima
- Garantire la visibilità e il controllo

E) Articolazione e posizionamento dei corpi edilizi

- Non confrontanti
- Alternati
- Allineati
- Limitazione degli scavi e dei riporti

F) Criteri in rapporto all'orientamento solare:

- Applicazione delle tecnologie di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili integrate nella tipologia edilizia

G) Coerenza e riconoscibilità dell'insediamento in confronto ai caratteri consolidati del contesto e riconoscibilità della morfologia insediativa:

- Bordo
- Intervallo nel costruito
- Porta/ingresso
- Singolarità rilevante

H) Carattere tipologico dell'impianto dei lotti:

- Regolarità
- Variabilità

I) trattamento delle aree private:

- Fasce a verdi regolari o irregolari posizionate in confronto alle visuali definite

Nell'ambito del S.U.E. per quanto riguarda gli elementi di concentrazione, evidenza, segnalazione e "arredo" dell'ingresso all'area con innesto sulla viabilità esistente dovranno essere valutati e specificati, dandone compiuta risoluzione progettuale, in relazione alle caratteristiche della zona, almeno i seguenti elementi:

- parcheggio adeguato per dimensioni al fabbisogno della zona di nuovo impianto o (nei casi specifici di dimostrata esigenza e resi evidenti e funzionali per la posizione nei confronti del nucleo) per il fabbisogno pregresso del tessuto edilizio esistente;
- verde di filtro e separazione tra i lotti e le costruzioni nei confronti della viabilità esistente pubblica. La sistemazione deve essere sempre alberata (almeno con un elemento vegetazionale di rilievo anche simbolico). La vegetazione deve essere a carattere prevalentemente naturalizzato con specie e modalità di impianto riferite ai caratteri consolidati e tipici dell'intorno
- è ammessa la compresenza delle funzioni a parcheggio e a verde purché integrate e rese omogenee per mezzo delle sistemazioni vegetazionali (è obbligatoria l'alberatura anche per le aree a parcheggio)
- aree di sosta e di interscambio per percorsi ciclabili e pedonali (in relazione ai collegamenti esistenti o di prevista realizzazione per finalità turistico-ambientali)
- il posizionamento dell'area di ingresso deve tenere conto delle preesistenze di interesse storico-documentario (strade campestri significative, accessi a cascine tipiche, ecc.)

Le aree per servizi pubblici cedute all'Amministrazione Comunale dovranno essere attrezzate, per lo scopo cui saranno destinate con riferimento agli elementi di cui al capoverso precedente, nell'ambito dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione del S.U.E., anche qualora il costo di tali opere ecceda il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione dovuti tabellarmente determinato.

Nella convenzione del S.U.E. dovrà essere espressamente posta a carico dei proponenti o loro aventi causa la manutenzione perenne delle aree destinate e da attrezzarsi a verde pubblico, senza che questo possa in alcun modo giustificare o costituire presupposto per una limitazione alla loro fruizione collettiva.

Nelle cartografie di riferimento allegate al presente elaborato sono identificate con la lettera "a)" e con specifico retino a colore verde le aree che costituiscono pertinenza di fabbricati esistenti, in cui la volumetria esistente è di norma maggiore di quella ottenibile dall'applicazione dell'indice territoriale di zona e che pertanto non concorrono alla determinazione della volumetria edificabile sulla base dell'indice territoriale stesso. In tali aree è consentito l'ampliamento delle costruzioni esistenti secondo le previsioni delle N.T.A. e, in caso di demolizione del fabbricato preesistente, è consentito il riutilizzo del volume esistente ai fini edificatori nel caso in cui esso sia superiore al volume calcolato mediante l'applicazione dell'indice territoriale.

Nelle cartografie di riferimento allegate al presente elaborato sono identificate con la lettera "b)" e con specifico retino a colore viola le aree prevalentemente inedificate all'interno del comparto. Per tali aree è unicamente possibile in ambito di S.U.E. l'applicazione dell'indice territoriale di zona, senza possibilità di riutilizzo della volumetria derivante dalla demolizione di un eventuale fabbricato

preesistente, Gli eventuali volumi esistenti, se mantenuti, devono essere dedotti dalla volumetria teoricamente ottenibile mediante l'applicazione del suddetto indice, e possono essere oggetto al massimo di risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

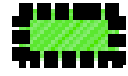
In entrambe le tipologie di aree di cui ai punti precedenti sono indicate con specifico retino le aree da destinarsi prioritariamente a verde privato di lotto le quali potranno essere ulteriormente specificate nell'ambito del S.U.E.


La progettazione architettonica degli interventi edilizi e nelle aree destinate a servizi dovrà verificare la coerenza con i contenuti dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P. "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio" per quanto riguarda gli aspetti del paesaggio, in particolare qualora si rilevi la presenza di caratteri identitari nelle preesistenze (vegetazione, orografia, ecc.).


Nella progettazione di dettaglio per il rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere effettuata idonea valutazione per la gestione dei rifiuti e per l'uso di sostanze e materiali che possono determinare un impatto sul terreno durante le varie fasi di cantiere per l'attuazione degli interventi previsti e dovranno inoltre essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati al massimo contenimento delle emissioni, quali per esempio il mantenimento delle strade percorse dai mezzi di trasporto in condizioni tali da non dar luogo ad emissioni aggiuntive in fase di cantiere.

La progettazione dei nuovi interventi dovrà individuare gli opportuni "varchi paesistico-ambientali", curando le interconnessioni tra le aree libere e gli spazi di partenza degli edifici con individuazione degli eventuali elementi naturali caratterizzanti (siepi, fossati esistenti, verde privato, fasce vegetazionali, le piantumazioni eventualmente presenti) ed in ogni caso tutti gli elementi connessi con l'utilizzo agrario dei suoli che possono costituire riferimenti per la costituzione di "corridoi ecologici". Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere redatto specifico progetto "vegetazionale" indirizzato all'utilizzo di specie autoctone e alla coerenza con il paesaggio agrario limitrofo, dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti. Per gli edifici dovranno essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura tramite cisterna e verificata la coerenza con la normative vigente (DGR 20/02/2006 n. 1/R ecc.).




Legenda

 Comparti di intervento: aree oggetto di trasformazione urbanistica soggette ad indice di trasformazione territoriale attivabili con il 51% del valore degli immobili interessati dal comparto.
I comparti di intervento individuano schemi distributivi e tipologie edilizie prioritarie al fine dell'edificazione, la posizione dei nuovi fabbricati pur non essendo prescrittiva rappresenta la posizione consigliata da operare in fase di progettazione

 Tipo a - Aree prioritariamente destinate all'edificazione all'interno del comparto. Eventuali volumi presenti all'interno di queste aree non comportano una detrazione dal volume teorico del comparto calcolato mediante indice territoriale.
I volumi esistenti su queste aree non possono essere riutilizzati a fini edificatori


 Tipo b - Nelle aree edificate inserite all'interno dei comparti se il volume esistente è superiore a quello calcolato mediante indice territoriale lo stesso potrà essere riutilizzato a fini edificatori

tipologia edilizia

 A - Isolata (villetta)
 B - bifamiliare, schiera
 C - palazzina a 2 piani


CFn.n Sigla identificativa i nuovi comparti di intervento ad edificazione di libera iniziativa

CPFn.n La presenta variante individua anche aree soggette ad edilizia pubblica. All'interno di questi comparti la volumetria da destinare a tale destinazione deve rappresentare almeno il 50% di quella totale con quote di edilizia sovvenzionata ed agevolata rispettivamente pari ad almeno il 20% della volumetria complessiva

 All'interno dei comparti vengono individuate le aree destinate a verde privato di lotto che concorrono alla quantificazione del volume ma che dovranno rimanere vincolate a tale destinazione

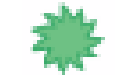
 indicazione orientativa delle aree vocate a servizi "strategici"

--- indicazione allineamenti e fili edilizi prevalenti

 Indicazione della viabilità pubblica di comparto
All'interno dei comparti viene indicata la posizione dei nuovi assi viari in progetto.
Tale indicazione non rappresenta un vincolo preordinato all'esproprio ma individua il tracciato viario consigliato da adottare al fine di addivenire ad una corretta progettazione di insieme

 indicazione della viabilità privata all'interno del comparto

 rotonde stradali in progetto

 previsione di nuove alberature su percorso viario o su aree di filtro all'interno del comparto

 coni visuali

NORME PER CIASCUNA NUOVA AREA EDIFICABILE

SAN CARLO

zona CF1.5

Tipologia: miste, aggregata bifamiliare, palazzine, in insediamento a medio/bassa densità di versante;

Filo edilizio/allineamento: previsione di filo edilizio così come riportato in cartografia di riferimento.

Posizione e qualità delle aree per servizi: concentrazione delle aree a verde con eventuali quote non prevalenti di parcheggio alberato in corrispondenza del confine con l'insediamento esistente e del raccordo tra la strada Borgomale e il c.so Alba.

Posizione e qualità della viabilità pubblica e/o di interesse pubblico: concentrazione dell'accesso nel punto indicato in cartografia di riferimento sulla strada esistente con viabilità di S.U.E. conforme alla morfologia esistente. La nuova viabilità di zona dovrà essere attrezzata a viale alberato.

Visuali: verifica specifica nel S.U.E., anche estesa all'intorno dell'area, dei contenuti del presente elaborato "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" con tutela della visuale sull'edificio individuato dal P.R.G. come "edificio notevole" e del suo viale di accesso che dovrà essere integrato con la sistemazione a verde limitrofa.

Riferimenti a tipologie edilizie, costruttive, caratteri storico-documentari: Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze di interesse documentario sia per il posizionamento degli edifici che per gli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti: della cartografia di riferimento della presente Variante; del presente elaborato "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano"; degli "Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola (appendice all'art. 35/bis del R.E.C)".

Riferimento all'edilizia tipica esistente nel contesto quale la stecca rurale e le sue evoluzioni a corpo legato e corpo separato, con orientamento dei corpi edilizi conforme a quello prevalente delle preesistenze tipiche consolidate.

Riferimenti agli elementi geologici, geomorfologici ed idraulici: verifica specifica nel S.U.E., anche estesa all'intorno dell'area, dei contenuti dell'elaborato: "Relazione geologico tecnica delle aree di nuovo impianto frazionali".

Riferimenti agli elementi di valutazione acustica: verifica specifica nel S.U.E., anche estesa all'intorno dell'area, dei contenuti dell'elaborato: "Relazione acustica delle aree di nuovo impianto frazionali".

Prescrizioni particolari di carattere qualitativo, ambientale, paesaggistico, attuativo:

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso, di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone, con connessione con gli elementi del verde esistente in zone limitrofe. Altre previsioni di sistemazione a verde privato sono indicate in planimetria di riferimento.

Le nuove edificazioni dovranno comunque essere posizionate nelle aree meno acclivi, lungo le curve di livello attuali, evitando le modificazioni della morfologia dei luoghi e negli interventi di sistemazione del terreno dovranno essere contenute le altezze degli eventuali elementi di sostegno (max mt. 1,50 f.t.) verso strada pubblica o comunque visibili da spazio o percorso di uso pubblico ed essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica con esclusione di muri in cemento armato a vista.

Nell'ambito del S.U.E. dovrà essere prodotta specifica elaborazione di valutazione degli impatti visivi sul paesaggio con definizione degli interventi di mitigazione e compensazione necessari, dei quali sarà prevista la realizzazione a carico dei proponenti.

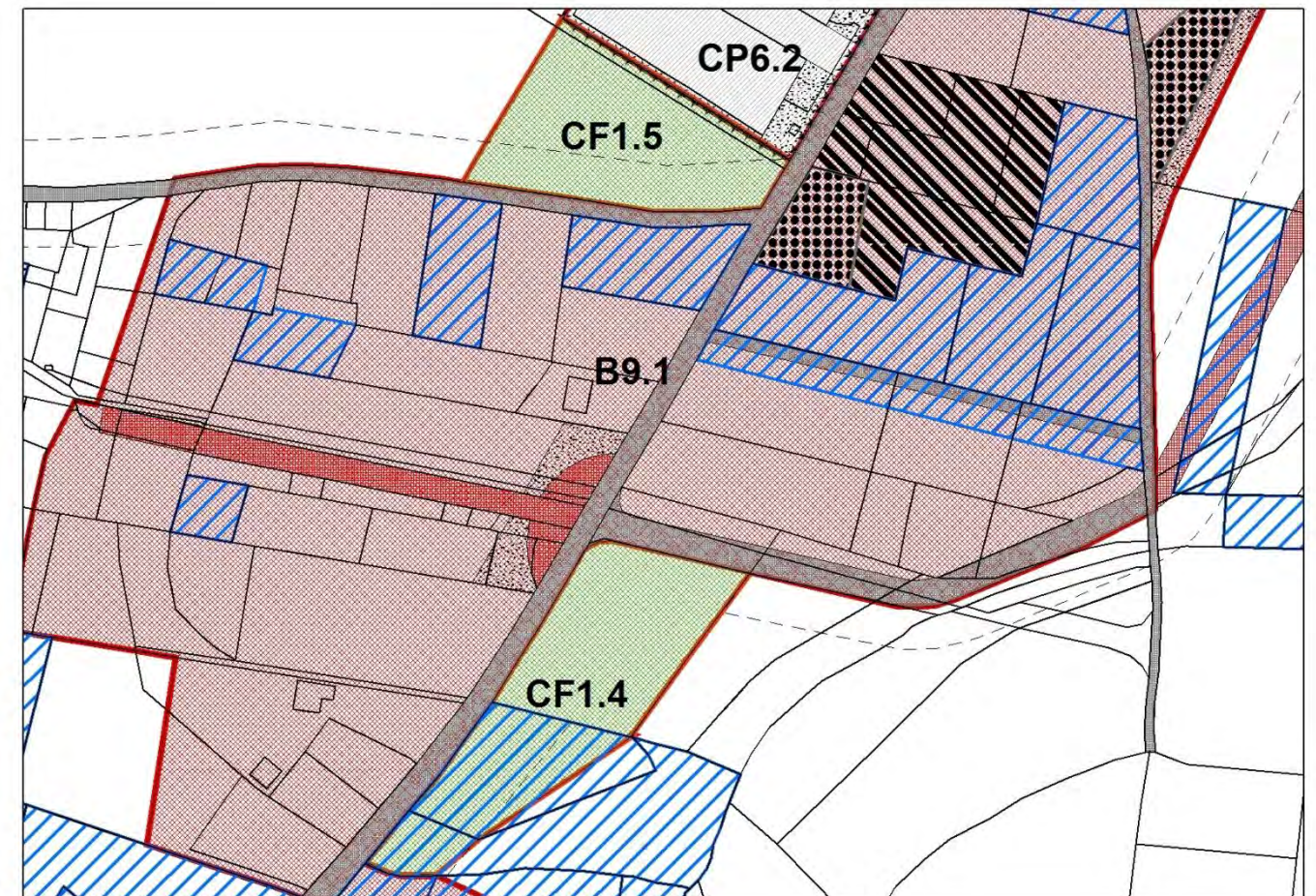
In ogni caso l'Amministrazione Comunale in sede di S.U.E potrà prescrivere il posizionamento delle aree per infrastrutture e servizi ritenuti necessari alla migliore fruizione pubblica dei luoghi e, anche in sede di progetti finalizzati all'ottenimento del permesso di costruzione, potrà richiedere specifici interventi o accorgimenti per il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.

La progettazione dei nuovi interventi dovrà individuare i percorsi dei fossati esistenti, le piantumazioni eventualmente presenti ed in ogni caso tutti gli elementi connessi con l'utilizzo agrario dei suoli che possono costituire riferimenti per la costituzione di "corridoi ecologici". Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti.

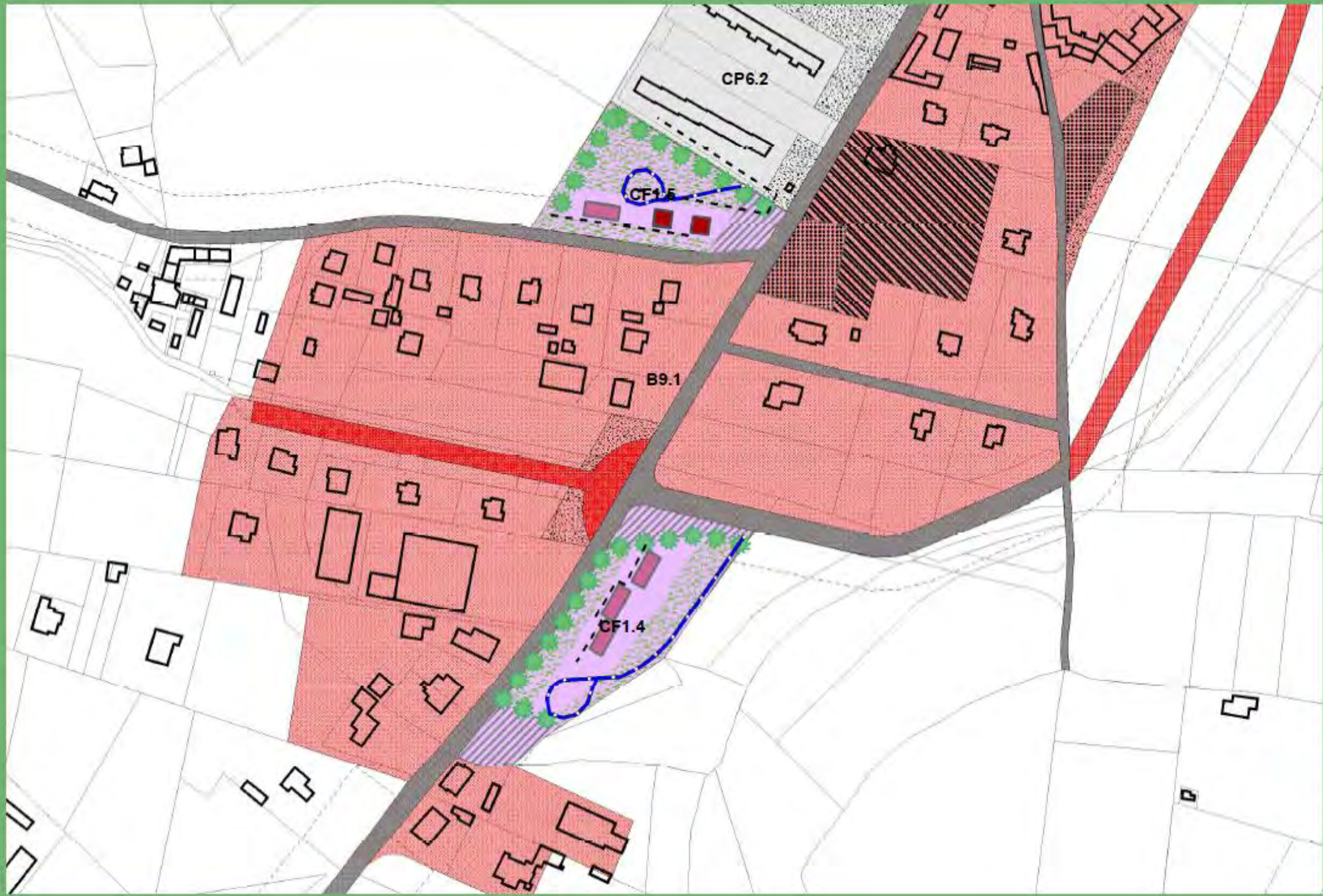
In sede di predisposizione dei SUE per i comparti di nuovo impianto, dovranno essere previste specifiche elaborazioni e valutazioni di dettaglio al fine di individuare idonee soluzioni tecniche e programmatiche finalizzate a potenziare l'attuale rete di distribuzione acqua potabile.

Prima della realizzazione degli interventi a verde, dovrà essere prodotta un'analisi agronomica per individuare specie arboree con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui saranno inserite

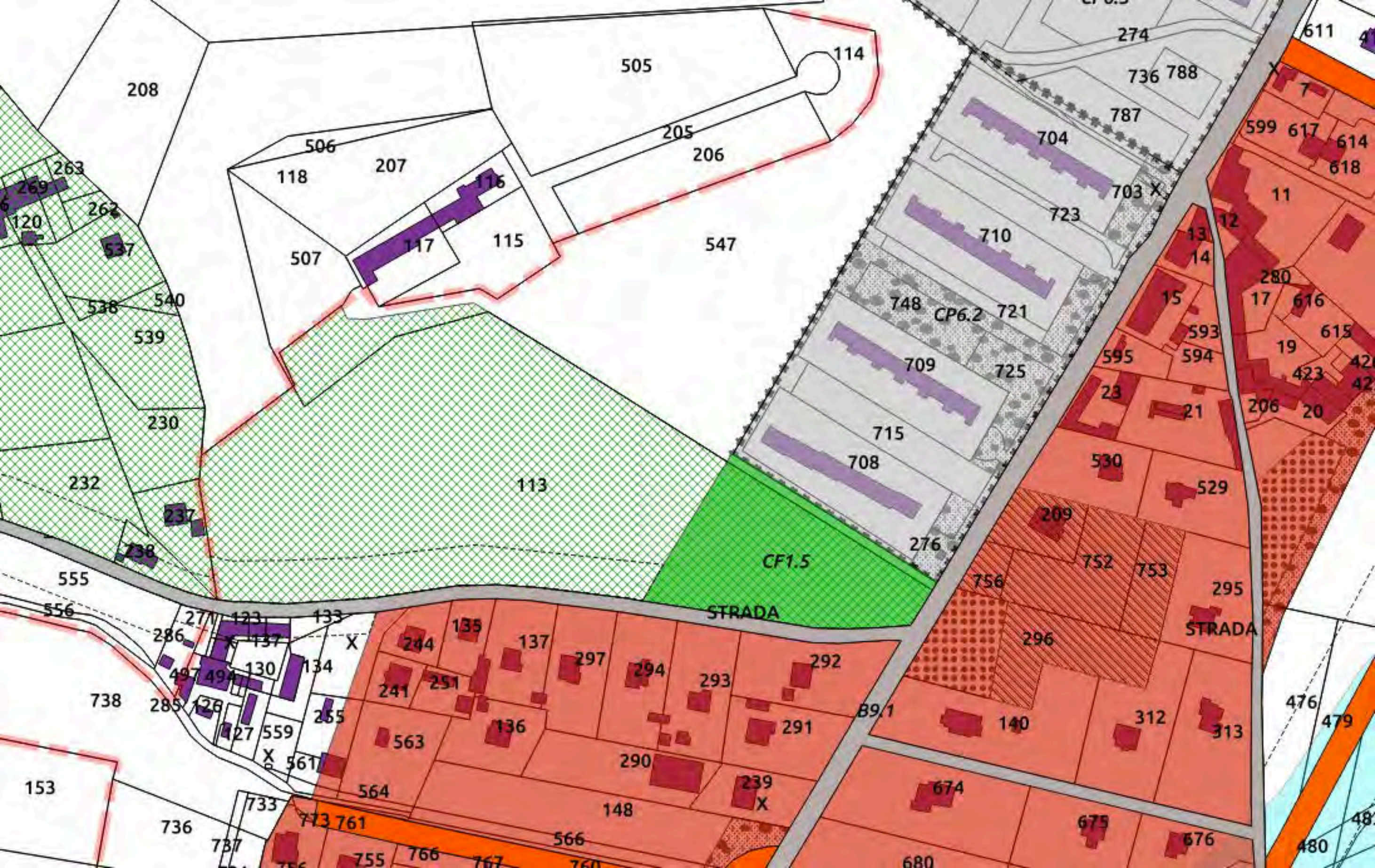
In sede di predisposizione dei SUE, dovrà essere verificata l'applicabilità del DPCM 08/07/2003, laddove si rilevi la presenza di un potenziale inquinamento elettromagnetico



Terreni cui estendere la verifica in sede di S.U.E. del comparto CF1.4 per valutare se gli stessi siano già stati eventualmente utilizzati o asserviti a fini edificatori.



SAN CARLO





ELABORATO IN SCALA 1:500

