

COMUNE DI FONTE (TV)

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Z.T.O. C2/14 Località "Fonte Alto"

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

1. Introduzione

Il presente "*Prontuario per la mitigazione ambientale*" accompagna l'attuazione del Piano di Lottizzazione Z.T.O. C2/14. Esso contiene un corpo articolato di indicazioni normative e descrittive che integrano le Norme Tecniche di Attuazione per la regolamentazione degli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali previsti dal Piano di Lottizzazione.

2. Ambito di applicazione

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione, è delimitata a nord da via Belli, ad est da via S.Martino e da terreni agricoli inseriti nella Z.T.O. C2/14 i cui proprietari non sono al momento interessati all'intervento, ad ovest da un fossato demaniale (Rujo) che la separa da un'altra zona residenziale, mentre a sud è lambita dalla zona residenziale Z.T.O. C1/9. Il terreno attualmente destinato a seminativo e prato presenta un andamento pressoché pianeggiante con una leggera inclinazione verso sud-est.

Per le sue caratteristiche l'area possiede un discreto pregio ambientale e paesaggistico in quanto inserita in un contesto urbano che ha conservato nel tempo la propria fisionomia e le proprie caratteristiche originarie nonostante l'ormai diffusa urbanizzazione della zona.

In tal senso il progetto di urbanizzazione dell'area punta alla realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità nel rispetto dei caratteri insediativi e dei particolari costruttivi contenuti nelle norme generali del P.A.T.I. e

del P.I. al fine di armonizzare quanto più possibile il nuovo insediamento al contesto circostante.

A tale scopo il Piano pone particolare attenzione alla definizione delle tipologie edilizie e degli elementi di finitura degli edifici che dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali tradizionali. Le coperture saranno del tipo a "falde" con rivestimento in coppi.

Si ritiene inoltre che in tale ambito potranno trovare ideale applicazione le tecniche costruttive proprie dell'architettura biologica la quale, come noto, prevede il rispetto di particolari requisiti a livello di progettazione edilizia, di materiali e tecniche costruttive.

Anche per quanto riguarda le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici il Piano ne prevede la sistemazione a verde/giardino con la piantumazione di essenze arbustive e/o d'alto fusto tipiche della flora locale. E proprio la destinazione a verde piantumato della gran parte delle aree scoperte, sia pubbliche che private, potrà determinare condizioni favorevoli per la formazione di altre nicchie ecologiche in aggiunta a quelle esistenti nella territorio agricolo circostante.

Per quanto riguarda inoltre le problematiche legate all'accessibilità dell'area, essa risulta facilmente collegabile a tutti i principali servizi e reti presenti lungo la viabilità comunale.

Da una attenta valutazione delle alterazioni delle componenti ambientali eventualmente indotte dagli interventi previsti, si può affermare che trattandosi di interventi volti a consentire la realizzazione di nuove costruzioni in zone già in parte edificate non si verificheranno significative azioni di disturbo o alterazioni sulle componenti ambientali; gli effetti negativi saranno soprattutto correlati alla durata dei cantieri ed alle modalità di realizzazione degli stessi. I materiali dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente e si dovranno mettere in atto tutte le precauzioni per ridurre al minimo l'inquinamento acustico, del suolo e delle acque. Si ritiene inoltre necessario che vengano comunque rispettate le norme di attuazione proposte che prevedono per ogni singolo intervento

edificatorio la sistemazione a verde dell'area scoperta, con la prescrizione di mettere a dimora piante arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

Nel complesso si può dunque concludere che le scelte operate nella redazione del Piano di Lottizzazione, sia per quanto riguarda le soluzioni tipologiche/architettoniche degli edifici che la sistemazione a verde non solo delle aree scoperte private ma anche di gran parte delle aree a servizi quale viabilità e parcheggi, consente di mitigare significativamente l'impatto ambientale determinato dalla realizzazione del nuovo insediamento residenziale.

3. Prescrizioni normative

Le disposizioni contenute nei paragrafi seguenti integrano e dettagliano il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione fornendo indicazioni per quanto attiene in particolare l'aspetto architettonico degli edifici di cui è ammessa la costruzione e la sistemazione delle aree scoperte.

3.1 Disciplina per i nuovi fabbricati

I nuovi fabbricati devono riproporre in via generale i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale al fine di armonizzarsi con il contesto insediativo ed ambientale circostante.

In particolare è ammessa la realizzazione di edifici uni-bifamiliari-schiere con massimo di tre/quattro unità contigue a pianta di forma pressoché rettangolare e sviluppo longitudinale preferibilmente sul lato est-ovest. Ove possibile, è consigliabile la realizzazione del portico, architravato o no. Non sono ammesse scale esterne.

Le murature degli edifici, quando non siano in pietra naturale a vista, dovranno essere trattate con intonaco tradizionale. Non sono ammessi rivestimenti murali in legno. Le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali costituite dalle terre gialle naturali, mattone chiaro, terre d'ombra giallo bruno, ocra rosse, rosso veneziano chiaro, terre bruciate. Vanno in ogni caso evitate le tinte violente e/o i contrasti troppo forti.

Le coperture dei fabbricati dovranno essere a due falde, con andamento perpendicolare a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, e con pendenze comprese tra il 30% e il 45%. Non sono consentiti i tetti piani e/o l'apertura di terrazze inserite nella copertura. Il rivestimento dovrà essere unicamente in coppi.

E' ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari integrati nonché l'apertura di lucernari del tipo "a raso" di forma rettangolare con lato corto parallelo alla linea di colmo di dimensioni non superiori a cm 80x120.

Le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere di tipo semicilindrico in rame o lamiera verniciata: i pluviali a sezione circolare del tipo tradizionale.

Le dimensioni dei fori finestra dovranno riprendere le forme ed i caratteri dimensionali tipici dell'architettura tradizionale. Al piano terra possono essere ammesse aperture di dimensioni maggiori sia per ricavare autorimesse, che per aumentare la luminosità in presenza di porticati.

I serramenti per i fori di finestre, porte e portoni dovranno essere del tipo tradizionale a una o due ante e dovranno essere in legno naturale o tinteggiati con colori in uso nella zona. E' vietato l'inserimento di qualsiasi forma di avvolgibile. Possono essere previste inferriate, in ferro color nero, che riprendano motivi tradizionali.

Le canne fumarie dovranno essere intonacate e rifinite con lo stesso colore o trattamento delle pareti su cui poggiano. Le torrette di camino dovranno avere le caratteristiche di quelle tradizionali: non sono ammesse torrette prefabbricate.

Il Responsabile dell'UTC, sentita la CEC, potrà autorizzare eventuali diverse modalità insediative e/o soluzioni tipologiche purché esse si inseriscano correttamente nel contesto ambientale e previa adeguata relazione che dimostri

la correttezza della proposta progettuale: a tale relazione deve essere fatto esplicito riferimento in sede di rilascio del permesso di costruire.

3.2 Recinzioni

Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate in cancellate, muri, grigliati, siepi ecc., e non superare l'altezza di ml. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante ad eccezione delle siepi che possono raggiungere l'altezza massima di ml.3

Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile molto importante, deve essere ricercata l'omogeneità tipologica e cromatica lungo gli stessi fronti stradali. Il Responsabile dell'UTC, sentita la CEC, può imporre l'adozione di particolari recinzioni o la prosecuzione di quelle esistenti.

3.3 Disciplina degli spazi a verde

Gli spazi aperti di proprietà sia pubblica che privata dovranno essere preferibilmente sistemati a verde, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, e andranno accuratamente mantenuti.

Le essenze arboree dovranno essere tipiche della flora locale e di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona; a tal fine almeno l'80% delle piante arboree poste a dimora dovrà appartenere a specie comprese nella lista di seguito allegata. Sono da escludere in via generale tutte le conifere fuori dal loro ambiente naturale, quelle ornamentali (thuja, cipresso,...) e altre specie esotiche.

Le pavimentazioni dei percorsi e/o degli spazi funzionali strettamente necessari saranno realizzate in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche. A titolo orientativo si consigliano materiali quali: ciottolato, selciato, lastricato, pietra lavorata, cubetti di porfido, "macadam", terra stabilizzata con GLORIT-A. Sono comunque ammessi: lastre di porfido, lastre di

cemento lavorato, elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella, asfalto a semipenetrazione.

Gli elementi di arredo (panchine, cestini portarifiuti, insegne luminose, corpi illuminanti ecc.), dovranno armonizzarsi con il contesto sia per quanto riguarda i materiali che le caratteristiche formali.

L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa solamente negli eventuali appositi spazi indicati dal Comune, previa autorizzazione.

3.3 Disciplina degli spazi a parcheggio

Gli spazi destinati a parcheggio pubblico sia a servizio degli insediamenti residenziali che della nuova struttura pubblica dovranno essere opportunamente curati nella loro realizzazione. È consentita la pavimentazione con elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella e/o in asfalto a semipenetrazione. La pavimentazione dovrà in ogni caso garantire un facile deflusso delle acque meteoriche.

Ai piedi delle piante dovranno essere previsti degli spazi non pavimentati per assicurare l'irrigazione e l'aerazione dell'apparato radicale.

Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata con apposita segnaletica orizzontale la separazione dalle corsie di marcia.

Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

ALLEGATO A

DEFINIZIONE DELLE ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE DA UTILIZZARE SIA NEGLI INTERVENTI PUBBLICI CHE PRIVATI

a. specie a foglia caduca consigliate:

<i>Acer campestre</i>	<i>acero campestre</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>acer minore</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>acero di monte</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>acero riccio</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>ontano nero</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>carpino bianco</i>
<i>Celtis australis</i>	<i>bagolaro</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>nocciolo</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>biancospino comune</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>	<i>biancospino selvatico</i>
<i>Fraxinus angustifolia</i>	<i>frassino</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>orniello</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>frassino</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>noce comune</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>ligustro comune</i>
<i>Morus alba</i>	<i>gelso</i>
<i>Morus nigra</i>	<i>moro</i>
<i>Olea europea</i>	<i>olivo</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>carpino nero</i>
<i>Platanus spp.</i>	<i>platano</i>
<i>Populus alba</i>	<i>pioppo bianco</i>
<i>Populus nigra</i>	<i>pioppo nero</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>pioppo tremolo</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>ciliegio</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>prugnolo</i>
<i>Quercus pubescens</i>	<i>roverella</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>farnia</i>
<i>Robinia pseudoacacia</i>	<i>robinia comune</i>

<i>Salix alba salice</i>	<i>salice bianco</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>salice grigio</i>
<i>Salix incana</i>	<i>salice ripaiolo</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>salice porporino</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>salice da vimini</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>sorbo domestico</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>ciavardello</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>tiglio selvatico</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>tiglio nostrale</i>
<i>Ulmus minor</i>	<i>olmo minore</i>

b. specie sempreverdi consigliate:

<i>Juniperus communis</i>	<i>ginepro</i>
<i>Laurus nobilis</i>	<i>alloro</i>
<i>Quercus ilex</i>	<i>leccio</i>
<i>Taxus baccata</i>	<i>tasso</i>

Eventuali progetti di sistemazione a verde in deroga alle disposizioni sopra richiamate dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale e sottoposte al parere della Commissione Edilizia, che ne valuterà la congruità rispetto alle caratteristiche pedoclimatiche e paesaggistiche del sito.

INDICE

1. INTRODUZIONE	1
2. AMBITO DI APPLICAZIONE	1
3. PRESCRIZIONI NORMATIVE.....	3
3.1 DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI	3
3.2 RECINZIONI	5
3.3 DISCIPLINA DEGLI SPAZI A VERDE	5
3.3 DISCIPLINA DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO	6
ALLEGATO A.....	7