



INDIRIZZI PER UNA CORRETTA E SOSTENIBILE ATTUAZIONE DELLE NUOVE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE (INTEGRATI CON INDICAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE NELLA SEDUTA DEL 01.06.2007)

Si ritiene opportuno, al fine di verificare la corretta attuazione delle previsioni urbanistiche dei PRG nel rispetto del PTC nonché della normativa vigente, formulare alcuni indirizzi da seguire in sede di osservazione da parte dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 1 della LR. 34/05 che concorrono a determinare una valutazione complessiva sugli interventi proposti e a garantirne la sostenibilità.

Nelle zone di nuova urbanizzazione, siano esse destinate alla residenza, all'uso produttivo o a servizi generali, dovranno essere previste specifiche norme concernenti le percentuali massime ammissibili di impermeabilizzazione dei suoli, le superfici da destinare a verde, il tipo e la quantità di essenze vegetali da mettere a dimora, l'arredo urbano.

In particolare sarebbe opportuno che nei casi di realizzazione di nuove aree di espansione o trasformazione, si prevedesse la costruzione di cisterne condominiali di raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili, ovvero si prevedesse di separare la fornitura di acqua per usi igienici da quella per usi alimentari.

Di seguito, al fine di chiarire meglio quanto sopra enunciato, proponiamo il complesso dei parametri al momento individuati e le prime riflessioni sul significato che a ciascuno di essi intendiamo attribuire:

Impatto dell'intervento sul sistema della mobilità: in relazione alla consistenza e alla destinazione urbanistica dell'area oggetto di trasformazione si possono creare delle situazioni insostenibili per la mobilità. Si tratta quindi di valutare il carico che l'intervento determina sulle infrastrutture di mobilità principali e le eventuali soluzioni predisposte per ovviare ai possibili inconvenienti con relativi oneri a carico dei lottizzanti.

Di regola le strade di lottizzazione dovranno essere contenute al massimo come sviluppo e come dimensioni. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

Bilancio idrico e impermeabilizzazione dei suoli: i piani particolareggiati devono valutare in maniera adeguata la sostenibilità degli interventi in relazione all'impermeabilizzazione del suolo



provocata, all'aumento del fabbisogno idrico, allo smaltimento delle acque al fine di valutare se siano compatibili con le infrastrutture in essere o in progetto, (fogne e depuratori) che con la portata di magra dei ricettori finali, permettono così un sufficiente livello di diluizione e di qualità delle acque e un corretto smaltimento delle stesse.

Andranno inoltre evitate le opere di pavimentazione con materiali impermeabili e quanto meno essere eseguite con coperture filtranti.

E' opportuno comunque che i piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione prevedano un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere, rapportato alla natura dei terreni e delle falde.

Tale indice è ipotizzabile intorno al 50% dell'area di intervento.

Impatto visivo: con impatto visivo si deve intendere la visibilità da particolari punti (strade, abitati ecc.) o da luoghi di frequentazione facilmente accessibili, delle trasformazioni da introdurre, i cui caratteri possono essere esaltati o mitigati dalla morfologia del terreno o dalla presenza di elementi come alberature, siepi, rilevati, ecc. che creano interferenze significative con l'intervento.

Risparmio Energetico e Contenimento dell'inquinamento luminoso: dovranno essere osservate le disposizioni della legge regionale n.10/02 finalizzata al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso.

Realizzazione di vasche di laminazione per la raccolta delle acque di prima pioggia: tale operazione, oltre a diminuire i rischi di allagamento crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per il sistema antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi.

Inserimento paesaggistico e verifica procedure VIA

In generale, sentito il Responsabile della P.O. Pianificazione Territoriale, V.I.A., Beni Paesistico-Architettonici Arch. Donatella Senigalliesi, si evidenzia infine la necessità che l'inserimento paesaggistico e l'individuazione di opportune mitigazioni degli interventi, comunque necessarie, andranno quanto più curate ed approfondite in caso di zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04; dovrà essere inoltre preliminarmente valutato se gli interventi previsti dai piani attuativi, debbano essere assoggettati alle procedure di verifica o di V.I.A. ai sensi degli artt. 6 e 9 della L.R. n. 7/2004. L'attuazione di tali previsioni, qualora non



siano state già espletate le relative procedure di screening o V.I.A. dovrà essere subordinata alla conclusione positiva dei suddetti procedimenti.

Si ricorda che sono assoggettati a screening o V.I.A. non solo gli interventi di particolare tipologia e natura (ad esempio piste permanenti per corse e prove di automobili ed altri veicoli a motore) ma anche i progetti di sviluppo di aree urbane o industriali e produttive in genere, in ragione delle loro dimensioni complessive (zone industriali con superficie superiore ai 40 ha., aree urbane nuove o in estensione superiori ai 40 ha., aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ha, ecc.) o altre tipologie di intervento per i quali la legge fissa una soglia dimensionale al di sopra della quale vanno attivate le procedure di screening o V.I.A. (cantieri navali con superficie complessiva superiore a 2 ha, campeggi di superficie superiore a 5 ha., ecc.).

Infine che qualora tali interventi ricadono anche solo parzialmente, all'interno di aree naturali protette (così come definite dalla L. 394/91), gli stessi vanno comunque assoggettati a V.I.A.

A titolo indicativo, nei seguenti paragrafi, **si suggeriscono** alcuni parametri numerici, suddivisi secondo il tipo di zona, che dovrebbero poi essere adattati alle varie situazioni locali .

Zone urbane residenziali di espansione

Nelle nuove lottizzazioni residenziali, per evitare un eccessivo consumo di suolo, le volumetrie dovrebbero essere tendenzialmente accorpate, preferendo, qualora compatibili con i principi insediativi del luogo, tipologie edilizie a schiera o in linea, preferibilmente con andamento parallelo alle curve di livello.

Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, (alberi, siepi, aiuole), sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario..

Taglio dimensionale degli alloggi: Grande importanza, al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento, riveste tale parametro che dovrebbe essere adeguato alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005 preferendo comunque la realizzazione di alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% degli alloggi previsti dal piano attuativo.



Verde privato di pertinenza degli edifici e Verde pubblico di zona e di viabilità: per quanto riguarda l'impianto del verde valgono gli stessi indirizzi operativi previsti dal PTC.

Percorsi ciclo-pedonali: dovranno essere verificate, al interno di lottizzazioni significative, la presenza di percorsi ciclo-pedonali funzionali a collegare le nuove zone con il contesto circostante.

Parcheggi: : per quanto riguarda i parcheggi valgono gli stessi indirizzi operativi previsti dal PTC.

Zone urbane produttive

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi, considerato il tipo di impatto che questi hanno sul paesaggio, sembra opportuno che vengano adottati ulteriori accorgimenti concernenti le aree libere, in particolare, in aggiunta alle dotazioni di verde pubblico previste dagli standard ministeriali, così come integrate dall'art. 21 della L.R. 5 Agosto 1992 n.34 e sue successive modifiche, dovranno essere previste e disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi altre superfici ancorché private da adibire a verde:

- al margine delle aree produttive, se necessario anche all'interno dei lotti quando questi assumono dimensioni considerevoli, dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde, visiva e frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante;
- la profondità di detta cortina verde, differenziata in funzione del carattere delle aree separate, potrà oscillare da un minimo di 5/10 metri (sufficiente all'impianto di un solo filare di alberi di alto fusto) a 25 metri ed oltre necessari per consentire la messa a dimora di due filari di piante con arbusti al piede.

Verde pubblico di zona e di viabilità e Verde privato di pertinenza dei singoli opifici: per quanto riguarda l'impianto del verde valgono gli stessi indirizzi operativi previsti dal PTC.

Finiture e colorazione: I manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali. A titolo esemplificativo, come supporto di base, in calce alla presente si allega una tavolozza delle principali tinte da utilizzare.



Particolare importanza, al fine di ridurre l'impatto visivo dei capannoni industriali dai territori collinari contermini, risulta la colorazione della copertura che dovrà essere preferibilmente rosso mattone a tonalità opaca.

Indice di impermeabilizzazione: Tenuto conto delle considerevoli dimensioni delle superfici che sono interessate da questo tipo di insediamenti, la opportunità di contenere la impermeabilizzazione dei suoli assume maggiore importanza.

I piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione dovranno quindi prevedere un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere, rapportato alla natura dei terreni e delle falde.

Nelle zone produttive detto indice non dovrebbe essere superiore al 75% della superficie fondiaria libera, in dette aree può essere consentito il ricorso a pavimentazioni di tipo permeabile (betonelle autobloccanti e simili).

Il Responsabile della P.O.
Urbanistica – VAS – Coordinamento SUAP
Ing. Mario Primavera
(f.to)