

COMPARTO ATTUATIVO COORDINATO B: ATU/R3a+ATU/R3b+ACU1+ACU3:**ACU3 (s.p. 3) AMBITO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA**

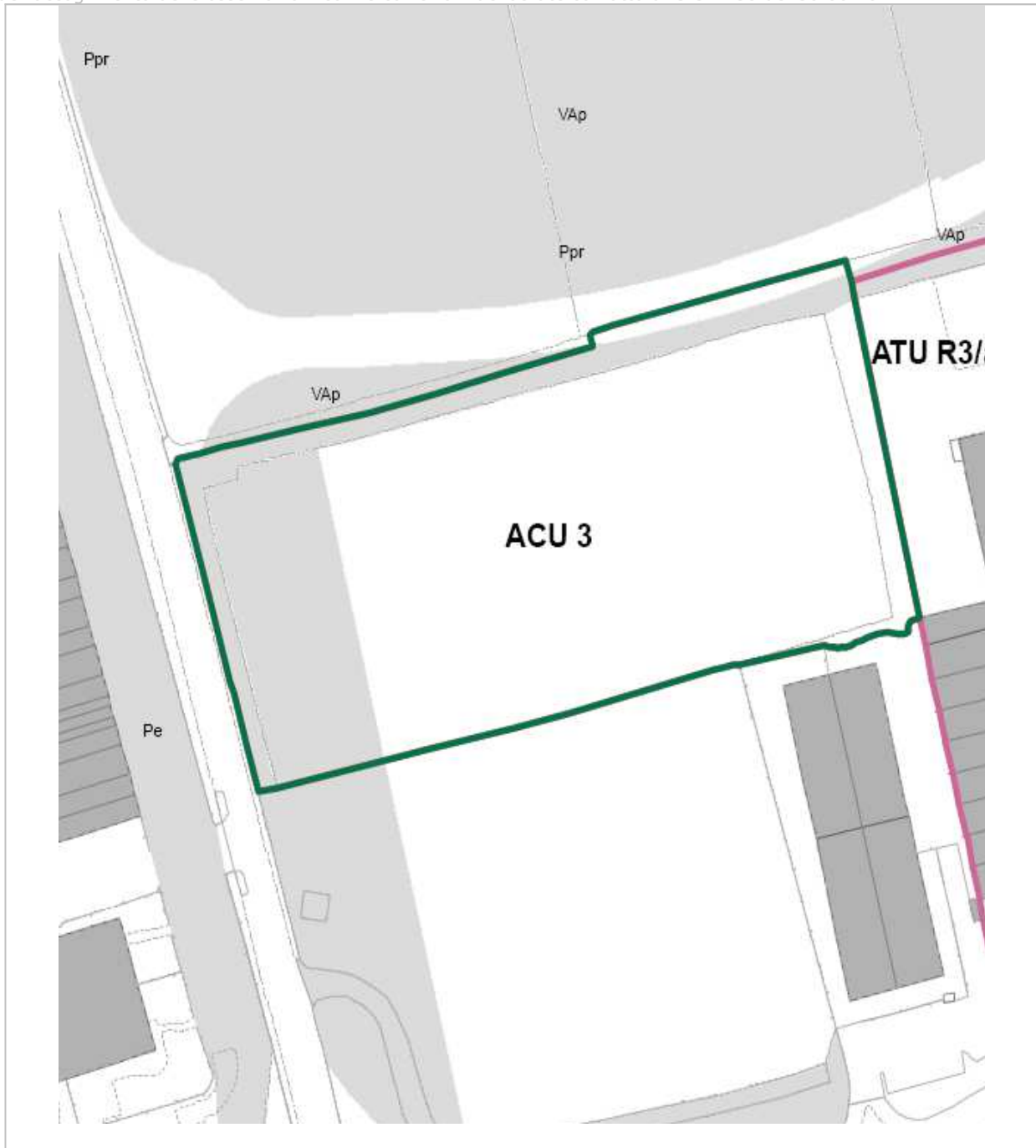
L'ambito di trasformazione compensazione urbanistica ACU3 è delimitata a nord dalla nuova strada prevista dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv n. 30 denominato "PII Sud" e proseguendo in senso orario dall'ambito di trasformazione urbana ATU/R3a, da un'attività produttiva, dall'ambito di trasformazione vigente P/Pv denominato "Lorena-Risorgimento" e delimitato a ovest da Via Monte Grappa.

L'area è destinata dal PRG del 1997 parte come zona terziaria di espansione, parte come zona produttiva e di completamento e parte come zona a servizi pubblici per industria e terziario.



Superficie perimetrata: mq 14.369

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di programma.



Programma Integrato d'Intervento

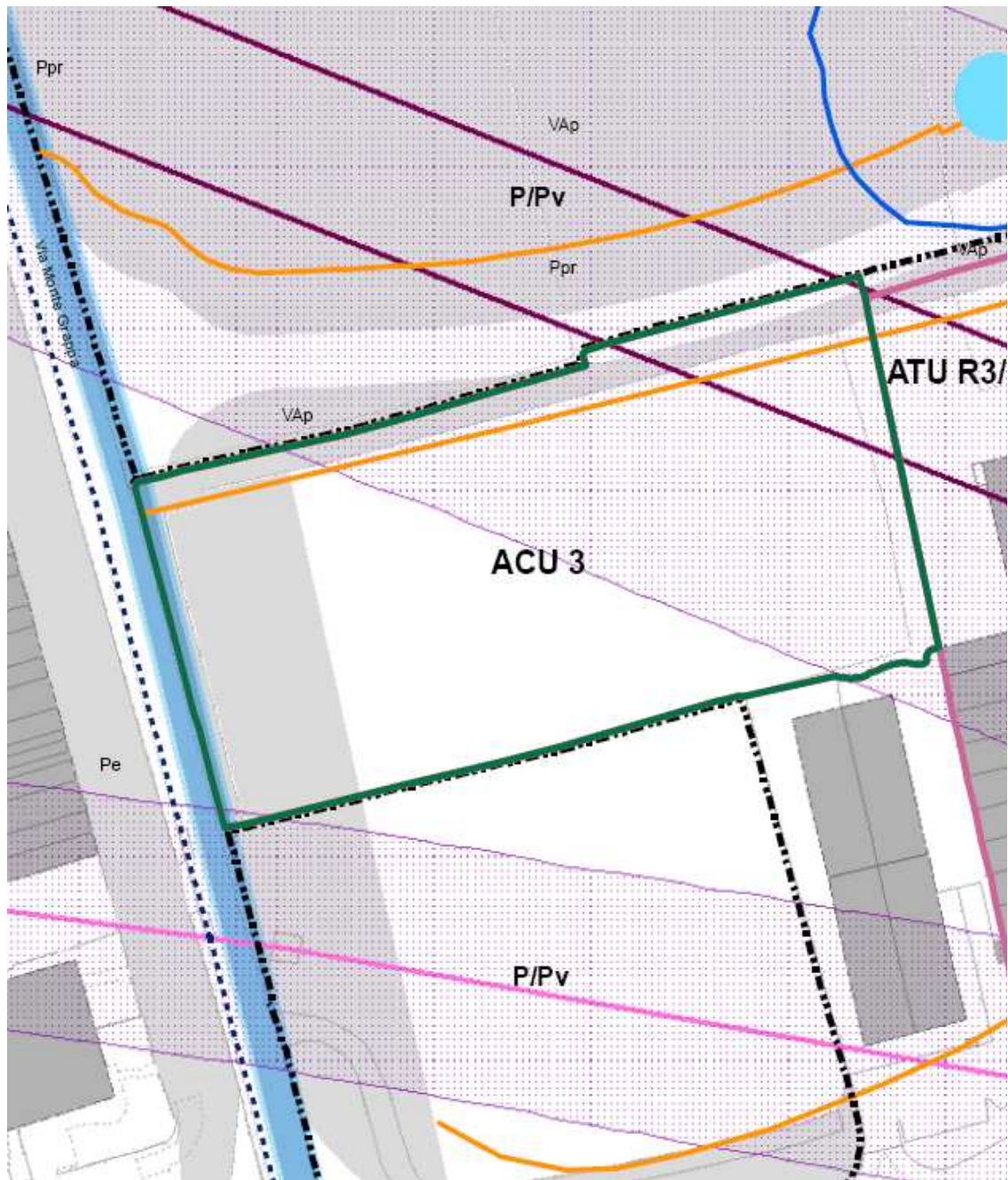
L'attuazione dell'ambito si concretizza attraverso la cessione minima del 25% della sua superficie territoriale (St), prioritariamente, all'interno del Comparto Attuativo Coordinato B con vocazione terziaria del Documento di Piano, mediante l'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata.

Obiettivi

Mantenimento dell'ambito libero da edificazioni al fine di evitare nuovo consumo di suolo e si attua anche il recupero del consumo di suolo urbanizzato, secondo le prescrizioni del PTCP, potenziando la funzione mitigatrice fra le attività produttive che si sviluppano ad ovest della Via Monte Grappa ed il realizzando complesso a prevalente destinazione residenziale P/Pv n. 30 denominato "PII Sud"; nonché, più in generale, fra la zona produttiva posta a sud del territorio della Città e la zona residenziale a nord del Canale Scolmatore che consentirà anche di potenziare il verde pubblico fruibile già previsto all'interno di detto P/Pv n. 30.

Ma al fine di garantire l'effettiva localizzazione delle potenzialità edificatorie ammesse,

non completamente realizzabili nel solo ambito di concentrazione ATU/R3a per le limitazioni dovute ai vincoli delle linee dell'alta tensione, è consentita la possibilità di parziale edificazione sulle aree interne all'ACU3, comunque garantendo una corrispondente destinazione a verde per una superficie equivalente di aree individuate dal DdP all'interno dell'ambito ATU/R3a.



Capacità edificatoria:

Ut	=	0,20 mq/mq
Incremento	=	10% Ut

Morfo-tipologia del progetto

L'ambito di compensazione urbanistica ACU3 dovrà essere attrezzato a verde urbano e le piantumazioni dovranno essere definite nel rispetto del *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione del PTCP* dove gli elementi vegetazionali introdotti dovranno offrire un contributo positivo alla tutela e al potenziamento del sistema ambientale, salvo

eventuali verificati bisogni locali di nuovi servizi, comunque per usi compatibili con il carattere ambientale dell'area.

Almeno il 25% della superficie territoriale (St) dell'ambito di compensazione urbanistica ACU3 dovrà obbligatoriamente essere ceduta al Comune o asservita all'uso pubblico perpetuo per **servizi pubblici** (s.p.) al fine di dare attuazione al Comparto Attuativo Coordinato B e più in generale agli obiettivi strategici del presente Piano di Governo del Territorio.

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di mq 10.220,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2, facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano

Le **prescrizioni** riguardano le linee dell'alta tensione che lambiscono l'ambito, come meglio individuato sulla Tav. A1.3.01 (dei vincoli), pertanto già in fase di progettazione a scala urbanistica si dovrà applicare il principio di precauzione degli elettrodotti esistenti al fine di ridurre al minimo l'esposizione delle persone.

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta -Titolo V.

Il *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali* del PTCP dovrà costituire strumento di indirizzo per gli interventi di compensazione connessi alla trasformazione e volti a garantirne la sostenibilità ambientale.

Dovranno essere utilizzate specie vegetazionali autoctone, adatte alle condizioni geopedologiche e climatiche dell'ambito oggetto d'intervento, nonché specie con bassa allergenicità evitando, secondo le indicazioni fornite dall'Azienda Sanitaria Locale, Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo ed essenze erbacee della famiglia Graminae, Plantaginacrae, Polygonaceae, nonché specie urticanti o con parti velenose (Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 12/2005 L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

