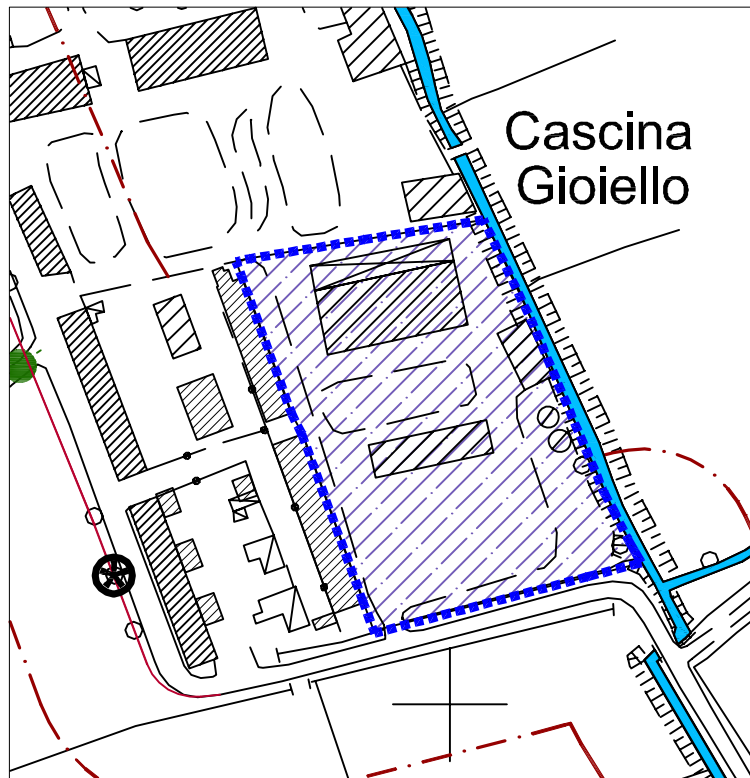
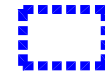


Ambito di Riconversione Urbana n. 1 - ARU1

SP 124 - località Cascina Gioiello



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Riconversione Urbana



Prescrizioni particolari

Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	7.890 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	—
Indice di utilizzazione territoriale	ut	Ut esistente	Aree per servizi pubblici	S	da definire in sede attuativa
Superficie lorda di pavimento massima	slp	—	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	da definire in sede attuativa
Altezza massima dei fabbricati	H	9 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	100%
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	UV	U2, U3

Indirizzi attuativi

- Riconversione funzionale dell'area dell'ex cascina Gioiello - Recupero di un ambito dismesso
- Possibile incentivazione di incremento del 15% della potenzialità edificatoria in caso di realizzazione e/o partecipazione alla fornitura di servizi "di qualità" da concordare con l'Amministrazione Comunale

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Necessità di svolgere sul sito un'indagine ambientale preliminare, ai sensi dell'art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo, ai fini della verifica dell'attivazione dell'iter di bonifica ex D. Lgs 152/2006
- Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento
- Utilizzo di tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (da concordare con l'Amministrazione Comunale)
 - ⊗ Ampliamento della carreggiata della SP 124 lungo il lato ovest, nel tratto rettilineo situato a sud dell'ATP 2
 - Realizzazione di una pista ciclo-pedonale lungo la SP 124 nel tratto compreso tra cascina Gioiello e l'inizio dell'abitato del capoluogo
 - Realizzazione del tratto di fognatura di collegamento tra il nucleo di cascina Gioiello e la rete esistente a servizio dell'abitato del capoluogo
- Co-partecipazione alla realizzazione del depuratore comunale
- Fino al momento in cui il nuovo depuratore non sarà operativo, la realizzazione dell'intervento è subordinata alla creazione di un opportuno sistema di trattamento delle acque reflue (una o più fosse Imhoff seguite da fitodepurazione), correttamente dimensionati per gestire il carico espresso in A.E. generato dal nuovo insediamento
- In fase esecutiva progettuale dovrà essere verificata, anche con simulazioni fotografiche, la percettibilità dal tracciato viario di rango provinciale dei manufatti in progetto, il loro grado di occlusione e/o di intrusione. Saranno da valutare l'adozione delle alternative possibili, la misura e assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi e la scelta e trattamenti dei materiali e colori dei manufatti.

Regime vincolistico insediativo - ambientale

—

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 2 di fattibilità geologica