

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	CORTE NUOVA	Localizzazione:	SAN SILVESTRO	Quota consumo di suolo:	Quota Condizionata
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona F1 - Zona per attrezzature ed impianti di livello generale				
Descrizione:	L'ambito è compreso tra la S.P.57 e via Parri e la zona F, riservata alla Casa del Sole. L'area era destinata dal P.R.G.C. vigente e da quello precedente quale zona F1. La proprietà ha richiesto, vista la normativa vigente, e considerato che non è stata effettuata alcuna acquisizione o trasformazione per la zona F, una trasformazione in zona mista residenziale. L'ambito è situato su un'area pianeggiante prevalentemente ancora destinata a coltivio. Esso insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti.				
PEREQUAZIONE:				SI	✓ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	12.210	---			
Superficie territoriale dell'ambito:			12.210 mq		

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI	• realizzazione del sistema ciclopedonale a completamento della ciclabile esistente - opera fuori comparto
MITIGAZIONE	• valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato; • presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare a parere della Commissione Paesaggio Comunale; • realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada; • riqualificazione delle aree verdi limitrofe fuori comparto, con piantumazione di essenze autoctone; • l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto; • l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili; • l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Non potendo riproporre il vincolo di zona F, e non essendo stato acquisito dalla Casa del Sole, la zona è stata classificata quale zona mista, prevalentemente residenziale. In tal modo potrà integrarsi con le attività e le funzioni della limitrofa Casa del Sole, con un progetto qualificato, compatibile e ad alto valore energetico tecnologico.

L'intervento dovrà soddisfare la necessità di parcheggi che si manifesta in zona ed, al contempo, integrarsi al sistema delle ciclabili.

- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse;
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze, anche parzialmente quelle della Casa del Sole;
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal Comune;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al Comune;
- l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto da conservare a verde;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- l'accessibilità al comparto dovrà avvenire esclusivamente da via Parri o preferibilmente da via Gementi;
- attività terziarie a impatto minimo

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL <i>DOCUMENTO DI PIANO</i>						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL <i>PIANO DELLE REGOLE</i>																		
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu
						Parametri minimi		Servizi del comparto edificatorio																
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)			(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)	(%)
Piano di Lottizzazione	12.210	12.210	0,60	7.326	147	Residenziale	≥ 40 mq/ab	5.880 VARIABILE	2.500	VARIABILE	---	5.880 VARIABILE	B	5	Residenziale	✓	SI		NO	0,50÷1,50	3 piani	45%	50%	B
						Attività produttive	≥ 30% slp									SI	✓	NO						
						ESV	≥ 101% Slp com.								✓	SI		NO						
						MSV-	≥ 110% Slp com.									SI		NO						
						MSV±	≥ 125% Slp com.									SI	✓	NO						
						MSV+	≥ 140% Slp com.									SI	✓	NO						
						GSV	≥ 201% Slp com.									SI	✓	NO						
						Attività terziarie	≥ 100% slp								✓	SI		NO						
						Altre destinazioni	≥ 100% slp								✓	SI		NO						



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

