

Il record denominato **AT_02_20055** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato CR2** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.6 C.R.2 – Ambito di trasformazione “Via Simeona 3”

6.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto nel PRG, è localizzato nella parte nord-est del capoluogo a diretto contatto con il tessuto urbano consolidato, nei pressi della piazzola ecologica; esso risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

6.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- a) Superficie territoriale compresa nel piano 40.790 mq
- b) Edificabilità:
 - Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) 1,00 mc/mq
 - Volume edificabile massimo 40.790 mc
 - Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If) 1,50 mc/mq
 - Altezza massima degli edifici m 10,00 – 3 piani abitabili
 - Rapporto massimo di copertura 40 %
- c) Ab/teorici (150 mc/ab) 272 ab
- d) Tipologie edilizie case isolate, binate e a schiera, palazzine in linea o isolate
- e) Destinazione principale residenziale, terziaria direzionale e commerciale (EV)
- f) Destinazioni non ammesse produttiva, agricola

L'altezza massima indicata è consentita solo nel caso in cui siano previste all'interno del comparto zone omogenee per tipologia edilizia e per altezza dei fabbricati; tali zone dovranno fare parte integrante di un progetto planivolumetrico, vincolante per la successiva edificazione dei lotti, da allegare allo strumento attuativo al momento della convenzione.

6.3 Indirizzi del piano urbanistico

Comparto di nuovo insediamento con funzione di ampliamento dell'abitato esistente.

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente, evitando soluzioni a fondo cieco.

Il piano attuativo dovrà contenere prescrizioni planivolumetriche vincolanti, almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei nuovi fabbricati verso le strade e le relative altezze in gronda.

6.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, ed essere predisposto e approvato unitariamente; esso potrà essere attuato anche per stralci successivi, che devono essere individuati preventivamente, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

6.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto, anche se l'attuazione avviene per stralci.

6.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Realizzazione di una quinta alberata di almeno 10 m, con filari di essenze autoctone di alto fusto e arbusti, lungo il perimetro est del comparto, in modo da evidenziare il margine dell'edificazione verso la campagna per separarla dal paesaggio agrario circostante e

mitigare gli interventi edilizi anche rispetto al canale che scorre sul margine orientale del comparto, al fine di garantire la biodiversità delle zone verdi.

Nelle zone adiacenti la viabilità principale dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione.

Dovranno altresì essere conservate e integrate le dotazioni ambientali esistenti costituite dal sistema ambientale canale/ filari/ macchie verdi.

Il progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche la rete di distribuzione dell'acqua potabile, in modo che questa si possa semplicemente allacciare alla rete di distribuzione acquedottistica, dopo la realizzazione dell'acquedotto comunale.

6.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 7.206 mq, da cedere integralmente, con un minimo del 50 % da destinare a verde primario e parcheggi.

Gli interventi di compensazione ecologica sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente realizzati anche all'interno del comparto per la formazione della quinta alberata indicata al punto precedente.

6.8 Standard di qualità aggiuntiva

Dovrà essere previsto un sistema di collettamento separato per le acque reflue nere e bianche:

- la fognatura nera dovrà essere collegata direttamente al collettore principale diretto al depuratore.
- la fognatura bianca dovrà essere recapitata direttamente nel canale Zanolo.