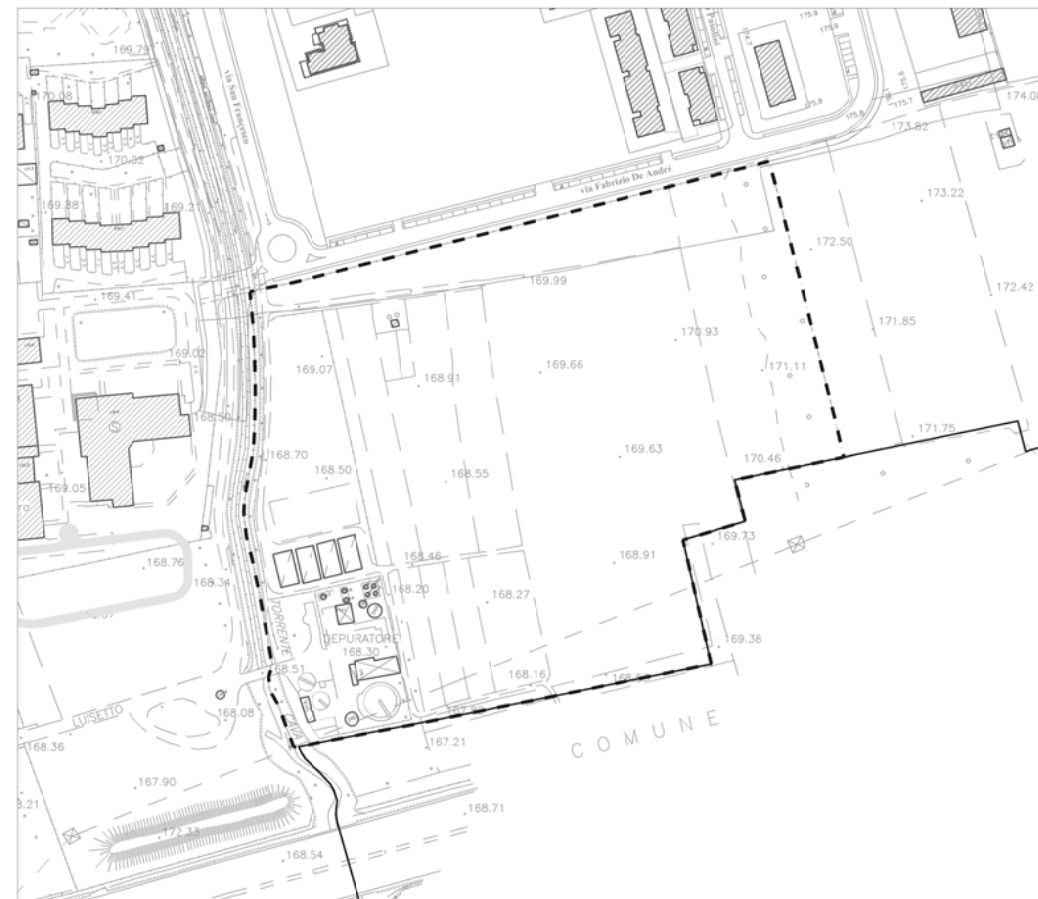
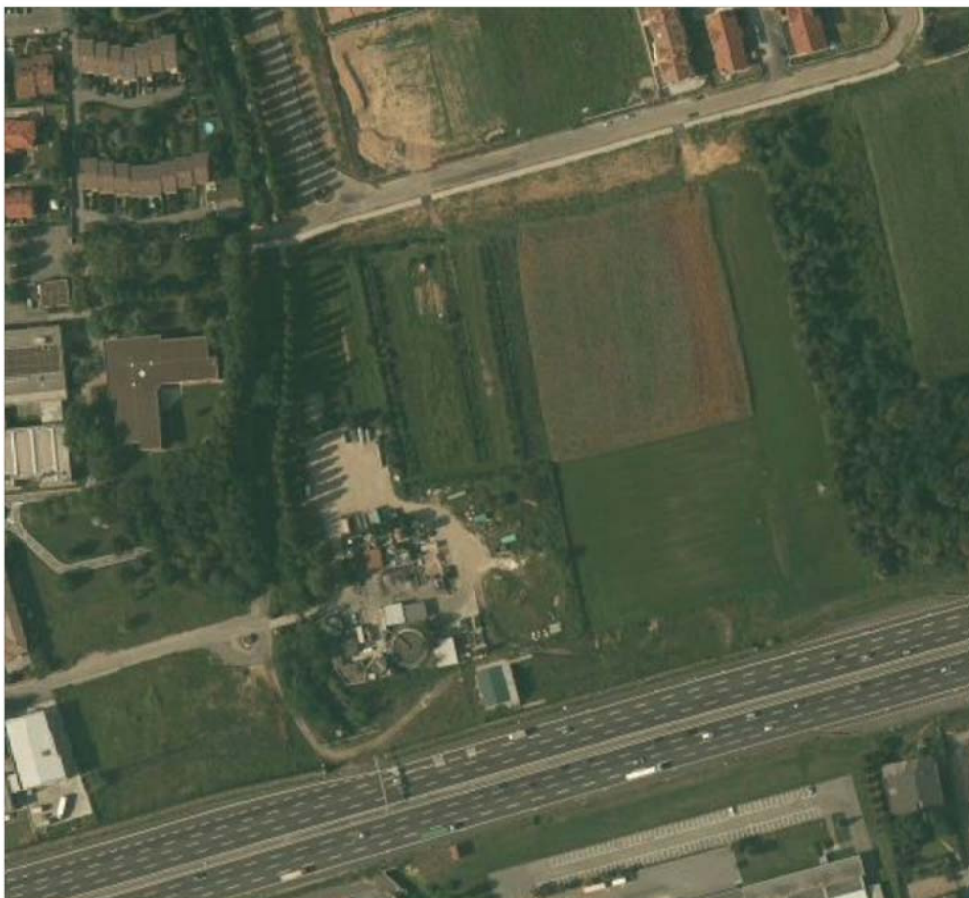




1.1. Descrizione area di intervento

L'area è collocata nella parte sud-est del territorio comunale, al limite del tessuto edificato a destinazione residenziale, con la presenza di servizi e di attività produttive. A sud confina con il tracciato dell'Autostrada A4, ad ovest con il torrente Cava, a nord con la viabilità di distribuzione all'interno dell'ambito di completamento ACR3 - via San Francesco sud e ad est con aree agricole. Attualmente una minima parte dell'area, per l'esattezza nell'angolo sud-ovest, è utilizzata dal depuratore consortile, che verrà dismesso, all'estremo lato est esiste un'area boscata, mentre la restante parte dell'area è libera ed utilizzata per attività agricola.

1.2. Superficie complessiva

Superficie territoriale :	47.460 mq
---------------------------	-----------

1.3. Uso attuale delle aree

Area libera ad uso agricolo, con la presenza dell'impianto di depurazione ed area boscata.

1.4. Ambito da PGT

Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (ATR)

Ambito di trasformazione residenziale. ATR 1_ via San Francesco



SUDDIVISIONE AMBITI

scala 1:2000

--- Ambito ATR 1 - mq 47.460

- - - Ambito A - mq 31.550
 Ambito B - mq 15.910

 Area di proprietà pubblica priva di capacità edificatoria - mq 4.507

ATR 1_via San Francesco



--- Ambito di intervento

Area di interesse pubblico

(P) Parcheggi pubblici

scala 1:2000

Comperti di concentrazione della capacità edificatoria
 Comparto 1 - 11.550 mq
 Comparto 2 - 7.490 mq
 Comparto 3 - 8.780 mq

--- Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali

Accessi principali ai comparti

Filari alberati

Area boscata

ATR 1_via San Francesco

2.1. Caratteristiche e obiettivi

L'intervento si propone di completare il tessuto edificato della parte est del territorio, attraverso la trasformazione di aree collocate tra il tracciato dell'Autostrada A4 e il tessuto edificato a destinazione residenziale in fase di completamento. L'intera superficie territoriale è stata suddivisa in due diversi ambiti di attuazione, in considerazione dello stato di fatto (aree libere e aree attualmente occupate dall'impianto di depurazione da dismettere) e dall'assetto proprietari (aree di proprietà di singoli cittadini e dell'Amministrazione Comunale, aree di proprietà della Società dell'impianto di depurazione) al fine dell'assegnazione della capacità edificatoria e della possibilità di attuare l'intervento in tempi differenziati. Sulla base di questa suddivisione è stato predisposto un disegno urbanistico unitario che individua tre comparti di concentrazione della capacità edificatoria, mantenendo lungo i lati sud ed ovest importanti aree da destinare a parco urbano e lungo il lato est l'esistente fascia boscata. All'interno dell'Ambito A è individuato un comparto, per l'esattezza Comparto 3, destinato alla realizzazione delle capacità edificatorie originate dalle aree di interesse pubblico che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale secondo le modalità stabilite dalle normative di Piano.

2.3. Destinazioni ammesse

GF 1, con possibilità di funzioni compatibili GF4.2-GF4.3-GF 5.1-GF5.2-GF 5.9-GF6.1 fino ad un massimo del 10% della capacità edificatoria.

2.4. Aree di interesse pubblico

Parco urbano e area boscata	19.640 mq
Parcheggi	1.500 mq
Viabilità	Da definire in sede di piano attuativo
Totale	21.140 mq

2.2. Parametri urbanistici di progetto	Ambito A	Ambito B	TOTALE
Superficie territoriale	31.550 mq	15.910 mq	47.460 mq
Superficie edificatoria assegnata (It = 0.26 mq/mq)	7.031 mq (27.043*x0.26)	4.137 mq (15.910x0.26)	11.168 mq
Superficie di perequazione generata da aree di interesse pubblico			5.000 mq
Superficie utile di pavimento			16.168 mq
Volume massimo			48.504 mc
Abitanti teorici (1 ab / 150 mc)**			291
Altezza massima	10,50 mt.	10,50 mt.	10,50 mt.

* Non genera capacità edificatoria l'area di proprietà pubblica collocata nella parte nord dell'ambito e in precedenza inserita all'interno dell'ambito ACR3, di superficie pari a 4.507 mq

** Calcolati sulla % di volumetria a destinazione residenziale pari al 90%

ATR 1_via San Francesco

2.5. Prescrizioni particolari

1. L'attuazione dell'ambito di trasformazione potrà avvenire in modo unitario oppure in tempi separati per i due ambiti individuati, anche in considerazione della presenza dell'impianto di depurazione. L'attuazione dovrà avvenire attraverso la predisposizione di piano urbanistico attuativo oppure di piani urbanistici attuativi che, sulla base ed in coerenza con le indicazioni contenute nella presente scheda urbanistica, ad una scala di maggior dettaglio definisca scelte progettuali e assetti urbanistici e ambientali dell'intero intervento. In ogni caso, qualora il primo strumento attuativo non riguardi l'intera area dell'ambito di trasformazione, dovrà garantire l'attuazione dell'ambito nel rispetto delle indicazioni della scheda urbanistica per ciò che riguarda la dotazione di aree di interesse pubblico e gli interessi delle singole proprietà.
2. In sede di elaborazione del piano attuativo oppure dei piani attuativi, in accordo con l'Amministrazione Comunale, dovranno essere definite le forme e le modalità per creare i presupposti di attuazione del Comparto 3 destinato ad ospitare la capacità edificatoria generata dalle aree di interesse pubblico cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale dai proprietari, a seguito del riconoscimento della concreta possibilità di realizzazione della volumetria assegnata, ovvero dell'assegnazione delle aree di atterraggio.
3. Qualora l'attuazione degli interventi preveda una prima fase senza coinvolgimento dell'area attualmente occupata dal depuratore, il piano attuativo dovrà garantire il pieno rispetto delle normative in materia, ovvero escludere eventuali compromissioni delle matrici ambientali, garantire idonee condizioni di salubrità e igienico-sanitarie per i nuovi edifici in progetto, mettendo in atto eventuali misure di mitigazione.
4. Il piano attuativo oppure i piani attuativi dovranno prevedere idonei interventi di valorizzazione paesistica e ambientale delle aree indicate per la sistemazione a parco urbano, compresa l'area a verde urbano e boscata esistente al limite est dell'ambito, confinante con le aree comprese all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica individuata dal PTCP. In modo particolare dovranno essere applicati i principi e gli obiettivi indicati dall'art. 31, comma 3 della normativa vigente del PTCP. Si segnala la necessità di risolvere con adeguati interventi di mitigazione e compensazione i seguenti aspetti:

- rafforzamento del corridoio fluviale lungo il torrente Cava (sistemazione paesistica-ambientale, fasce tampone, filari alberati, percorsi ciclopedonali,);
 - valorizzazione area boscata esistente lungo il lato est;
 - creazione di idonea fascia alberata con funzione di protezione ambientale, avente larghezza minima di 20 mt lungo il lato sud;
 - sempre lungo il lato sud, misure di mitigazione volte a proteggere gli edifici e a contenere l'impatto acustico (ad esempio fasce tampone, movimenti di terra,...).
5. E' consentita la realizzazione di tre piani abitabili fuori terra e sottotetto non abitabile, con impegno da inserire in convenzione urbanistica.
 6. E' consentito l'insediamento di una media struttura di vendita - MSV di prossimità, con una superficie di vendita massima di 600 mq.
 7. In sede di elaborazione del piano attuativo oppure dei piani attuativi particolare attenzione dovrà essere riservata alla progettazione delle attrezzature per la mobilità, con priorità da assegnare a quella di pedoni e ciclisti. Tali movimenti dovranno svolgersi in condizioni di massima sicurezza e garantendo le necessarie connessioni/continuità con i percorsi esistenti e/o previsti.
 8. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati lungo la viabilità interna, da realizzare a sud di via F. De Andrè.
 9. All'interno delle aree private che confinano direttamente con le aree a verde urbano (lato ovest e sud) e boscate (lato est) dovranno essere individuati, in sede di piano attuativo oppure di piani attuativi, idonei interventi di mitigazione (filari alberati, filari di siepi e cespugli, fasce tampone,).
 10. Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al valore del 30%.
 11. In fase di pianificazione attuativa dovrà essere adeguatamente valutata l'incidenza delle nuove aree impermeabilizzate su portata, volumi e tempi di piena del tratto meridionale del Torrente Cava e l'eventuale necessità di individuare interventi idonei a garantire invarianza idraulica delle acque superficiali, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10, comma 5, lettera d delle norme di attuazione del PTCP.