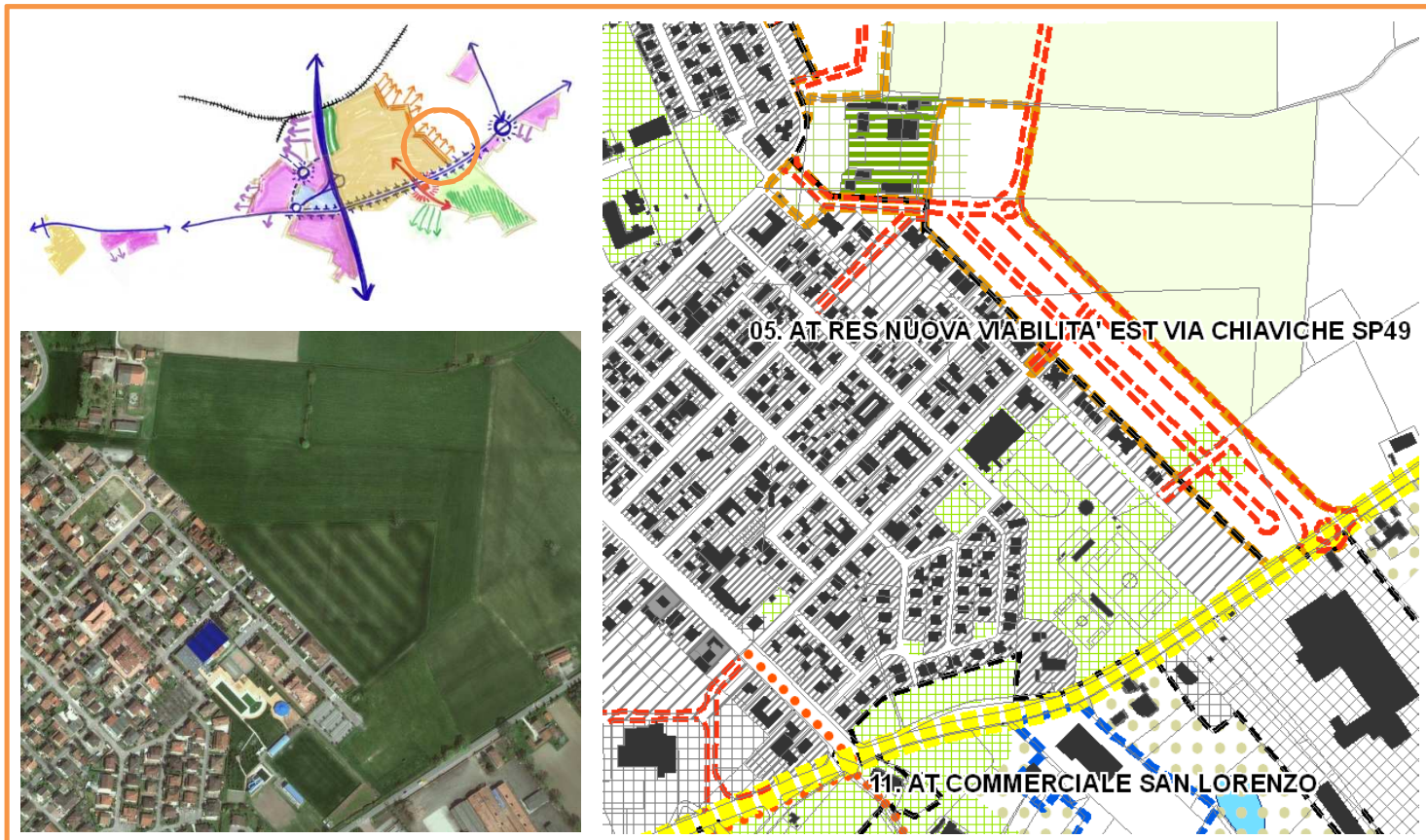




Il comparto individua aree destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti con destinazione prevalentemente residenziale, da assoggettare a nuova pianificazione attuativa. Tutti gli interventi concorrono alla realizzazione al suo interno, di una bretella di collegamento sud-nord tra via Chiaviche e la SP49 e che si possa porre in continuità con la futura nuova viabilità da via Nizzoli del comparto 08.

#### **obiettivi e finalità delle trasformazioni**

Realizzazione di nuovi ambiti urbanizzati caratterizzati da elevati livelli di qualità ambientale, da conseguire tramite idonei collegamenti con il contesto esistente, opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispondenti alle esigenze del nuovo insediamento ed eventualmente del contesto nel quale l'insediamento si viene a trovare, edificazione finalizzata a soddisfare la domanda insediativa ed a garantire la realizzazione di spazi pubblici di qualità.

#### **destinazioni d'uso prevalenti**

Residenza

Sono vietate le destinazioni "A" agricole, "Pia" produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), le destinazioni "Tcm" commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali.

In assenza di piano attuativo, sulla edificazione esistente, indipendentemente dalle destinazioni d'uso in atto, possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione, senza incrementi degli indici edificatori esistenti.

#### **parametri e indici quantitativi di massima, che il pa deve definire**

Superficie territoriale: 71.500 mq

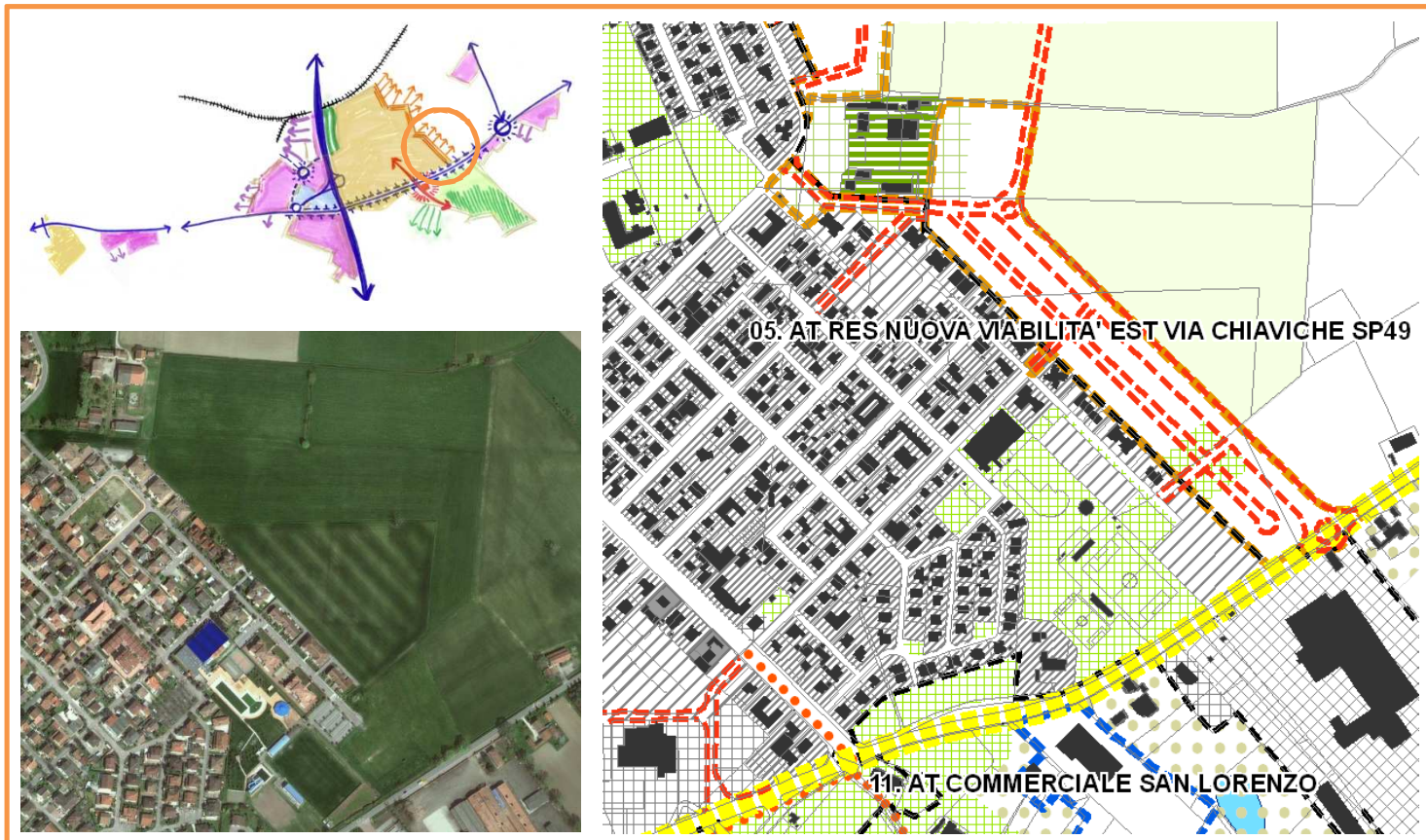
It max: 10.000 m<sup>3</sup>/Ha

If max: 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, includendo nel computo le eventuali volumetrie preesistenti di cui il PA prevede la conservazione.

Rc max: 60%

H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili.

Distanze dai confini e fra i fabbricati: come previsto dal precedente art.7.



***criteri specifici di sostenibilità ambientale***

- Rapporto di impermeabilizzazione pari al 30% della St;
- messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di 1 albero ogni 10 m<sup>2</sup> di superficie filtrante;
- raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane;
- rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni residenziali;
- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- uso di elementi recuperati e materiali riciclati

In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo possono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento come previste dall'art. PdR 06

La nuova viabilità interna ai comparti dovrà essere diramata evitando nuovi innesti sulla SP42. La bretella di collegamento dovrà essere collegata alle suddette strade provinciali mediante intersezioni a rotatoria

Le aree residenziali dovranno rimanere arretrate rispetto alla Strada Provinciale n. 42 e dalla ferrovia Suzzara Ferrara al fine di tutelare l'abitato dall'inquinamento atmosferico ed acustico