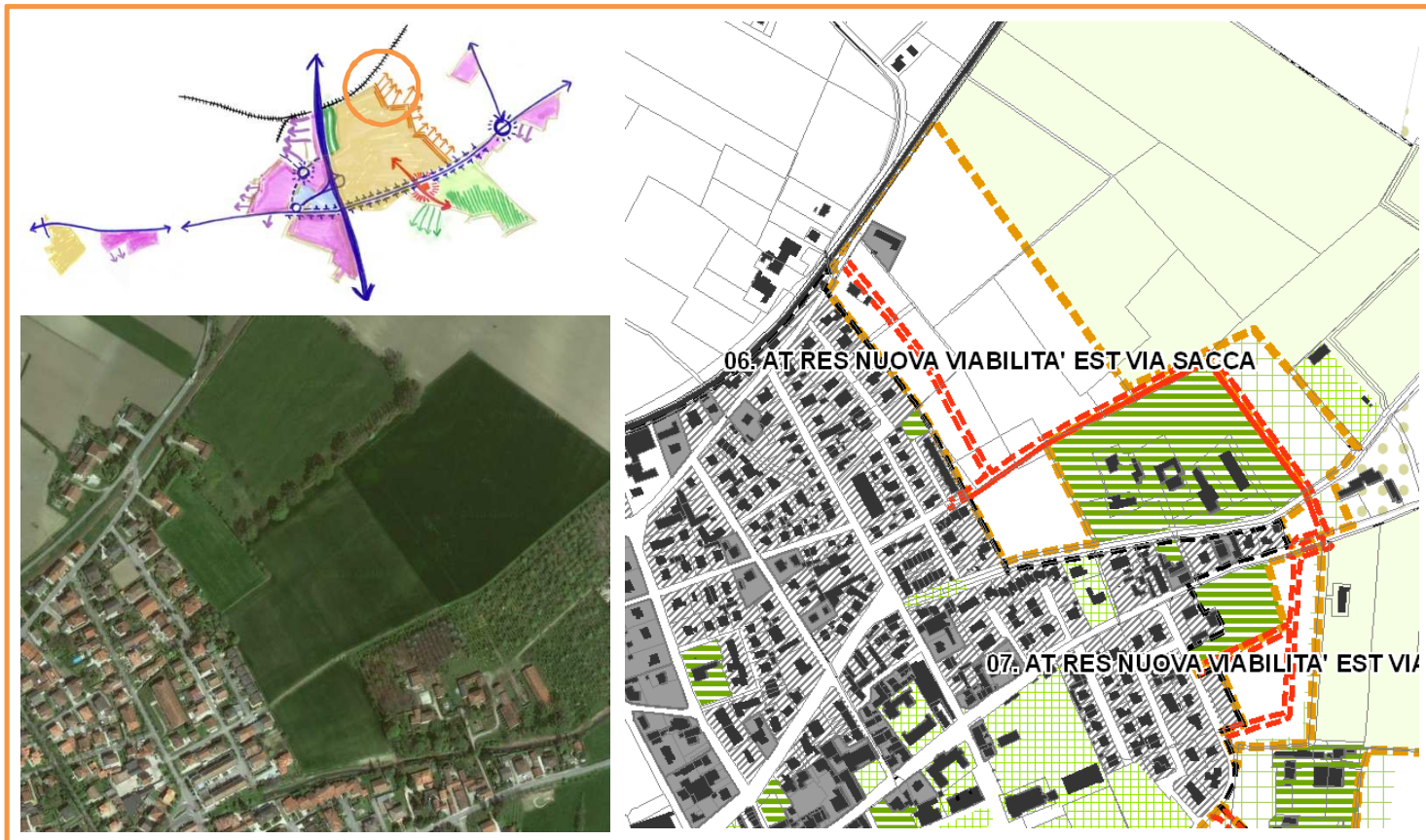




Il comparto individua aree destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti con destinazione prevalentemente residenziale, da assoggettare a nuova pianificazione attuativa. Tutti gli interventi concorrono alla realizzazione di una nuova viabilità ad est del capoluogo, che colleghi via

Sacca con via Polirone e strada Chiaviche per collegarsi con la futura nuova viabilità 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: 112.500 mq

It max: 10.000 m³/Ha

If max: 2,00 m³/m², includendo nel computo le eventuali volumetrie preesistenti di cui il PA prevede la conservazione.

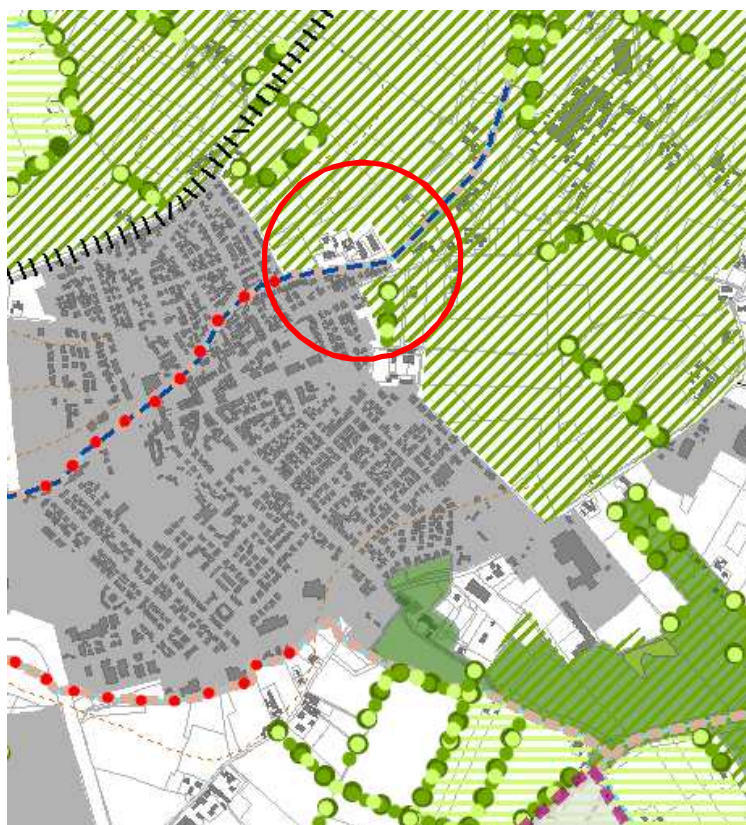
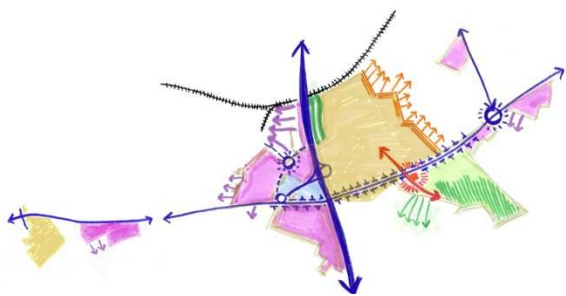
Rc max: 60%

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 m² 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;



Estratto da tavola DdP 2.4

- 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

Si segnala inoltre la presenza del canale PO VECCHIO. In fase di predisposizione di piano attuativo questo elemento dovrà essere tenuto in considerazione per la progettazione di opere mitigative e/o compensative

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