

Il record denominato **AT_04_20047** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato CR4** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.8 **C.R.4– Ambito di trasformazione “Via Argine nord”**

8.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, è localizzato nel capoluogo a ridosso dell'argine Nord del Secchia, nelle vicinanze della residenza sanitaria assistenziale; esso risulta compreso in parte nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni e in parte nella classe 3 con consistenti limitazioni per la vicinanza con il fiume Secchia..

8.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

Superficie territoriale compresa nel piano 10.703 mq

Edificabilità:

I_{tc} (Indice di edificabilità territoriale del comparto) 1,5 mc/mq

Volume edificabile massimo 16.055 mc

Densità fondiaria massima realizzabile sui singoli lotti (I_f) 1,50 mc/mq

Altezza massima degli edifici m 10,00 - 3 piani abitabili

Rapporto massimo di copertura 40 %della S_f

Ab/teorici (150 mc/ab) 107ab

Tipologie edilizie case isolate, binate e a schiera, palazzine in linea e isolate

Destinazione principale Residenziale

Destinazioni non ammesse Produttiva, agricola

8.3 Indirizzi del piano urbanistico

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

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente; in particolare deve essere previsto il collegamento tra le strade poste a nord del comparto e quelle esistenti a sud dello stesso.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

8.4 *Modalità di attuazione*

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente.

8.5 *Modalità di perequazione di comparto*

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto,

8.6 *Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali*

Il piano attuativo dovrà prevedere adeguati sistemi di mitigazione, tramite la realizzazione di una fascia verde dalla larghezza minima di m 10,00, che deve essere piantumata con arbusti ed alberi di alto fusto di essenze nostrane; lungo tale fascia potranno indirizzarsi gli interventi di compensazione ecologica preventiva derivanti dall'edificazione interna al comparto; è altresì ammesso indirizzare nella stessa zona gli interventi di compensazione derivanti da altri comparti.

8.7 *Standard ed interventi di compensazione*

Standard dovuti: 2.836 mq, da cedere integralmente: all'interno del comparto dovrà essere garantita una adeguata dotazione di parcheggi, da distribuire uniformemente nelle diverse zone edificabili; la rimanente quota di standard dovrà far parte della zona per servizi previsti indicata a nord del comparto.

Gli interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente, in base a quanto indicato al punto precedente.