

Il record denominato **AT_05_20047** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato CR5** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.9 **C.R.5 – Ambito di trasformazione “Sabbioncello”**

9.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, è localizzato a est del centro abitato del capoluogo, dal quale risulta separato dal canale Sabbioncello; il comparto confina a nord con la Strada comunale Sanguinetto, mentre sul limite meridionale viene prevista la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra il capoluogo e la zona produttiva esistente; 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 canale Sabbioncello.

9.2 *Dati dimensionali e parametri urbanistici*

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

Superficie territoriale compresa nel piano 177.040 mq

Edificabilità:

Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) 0,80 mc/mq

Volume edificabile massimo 141.632 mc

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

Altezza massima degli edifici m 12,50 - 4 piani abitabili

Rapporto massimo di copertura 35% della Sf

Ab/teorici (150 mc/ab) 944 ab

Tipologie edilizie case isolate, bifamigliari e a schiera, palazzine in linea o isolate

Destinazione principale residenziale, terziario commerciale e direzionale

Destinazioni non ammesse produttiva, agricola

9.3 *Indirizzi del piano urbanistico*

Comparto di nuovo insediamento con funzione di espansione 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 con la strada posta a nord del comparto.

Le modalità esecutive dei nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

In posizione baricentrica dovrà essere prevista una piazza alberata, contornata da edifici di 4 piani, dotati di portici d'uso pubblico al piano terreno; gli stessi pianterreni potranno essere destinati ad attrezzature commerciali di vicinato, uffici pubblici e privati, con possibilità di insediamento di una struttura commerciale di media dimensione, fino a un massimo di 400 mq di superficie di vendita.

La destinazione non residenziale non può comunque superare il 20% della edificabilità massima consentita all'intero comparto.

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.

9.4 *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.

L'attuazione del secondo stralcio potrà essere avviata solo dopo l'avvenuta urbanizzazione completa del primo stralcio e quando in esso sarà realizzato almeno il 70% dell'edificazione in esso consentita. Lo stesso criterio deve essere applicato a tutti gli stralci successivi.

9.5 *Modalità di perequazione di comparto*

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

9.6 *Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali*

Il piano attuativo dovrà prevedere adeguati sistemi di mitigazione lungo il canale Sabbioncello, tramite la realizzazione di una fascia verde della larghezza minima di m 25,00 , che deve essere piantumata con arbusti ed alberi di alto fusto di essenze nostrane secondo la descrizione fornita all'art.27 del TITOLO IV; lungo tale fascia boscata 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.

Filari alberati dovranno essere previsti anche sul lato est del comparto, verso la campagna, in modo da evidenziare il margine dell'edificazione e da separarla dal paesaggio agrario circostante.

9.7 *Standard ed interventi di compensazione*

Standard dovuti: 25.016 mq, da cedere integralmente; di questi, almeno una quota parte di 10 mq/abitante dovrà essere localizzata all'interno del comparto ed essere destinata a

verde primario e parcheggi d'uso pubblico, salvo conguagli derivanti dall'insediamento di eventuali attrezzature commerciali.

La quota restante pari a mq 16,50 per ogni abitante insediabile dovrà essere reperita nell'ambito posto a sud della nuova strada di collegamento prevista tra il capoluogo e la zona produttiva esistente, destinato ad "aree per servizi in previsione".

Interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al precedente TITOLO I art.14: da realizzare integralmente, con le modalità riportate al punto precedente.

Gli interventi di compensazione ecologica sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente realizzati anche all'interno del comparto per la formazione della fascia verde di mitigazione e la piantumazione dei filari indicati al punto precedente.

9.8 *Standard di qualità aggiuntiva*

Realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti il ponte di attraversamento del Canale Sabbioncello e del tratto di strada che lambisce il lato sud del comparto.