

Il record denominato **AT_01_20055** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato CR1** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.5 C.R.1 – Ambito di trasformazione “Via Schiappa”

5.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, è localizzato lungo la strada provinciale per Quingentole, a sud-est del centro abitato di San Benedetto, e si estende verso l'abitato di Villa Garibaldi, in località Loghino Eridano e Loghino Cà Vecchia; esso risulta compreso nella classi di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

5.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

- a) Superficie territoriale compresa nel piano 63.674 mq
- b) Edificabilità:
 - Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) 1,00 mc/mq
 - Volume edificabile massimo 63.274 mc
 - Densità fondiaria realizzabile sui singoli lotti (If) 1,50 mc/mq
 - Altezza massima degli edifici m =10,00- 3 piani abitabili
 - Rapporto massimo di copertura 40 %
- c) Ab/teorici (150 mc/ab) 424 ab
- d) Tipologie edilizie case isolate, bifamigliari e a schiera, palazzine in linea o isolate
- e) Destinazione principale residenziale, terziaria direzionale e commerciale (EV)
- f) Destinazioni non ammesse produttiva, agricola

L'altezza massima indicata è consentita solo nel caso in cui siano previste all'interno del comparto zone omogenee per tipologia edilizia e per altezza dei fabbricati; tali zone dovranno fare parte integrante di un progetto planivolumetrico, vincolante per la successiva edificazione dei lotti, da allegare allo strumento attuativo al momento della convenzione.

5.3 Indirizzi del piano urbanistico

Comparto di nuovo insediamento con funzione di completamento dell'abitato esistente. Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve rispettare le indicazioni dello studio preliminare approvato con delibera di Consiglio comunale n.97 del 29/11/2004.

Deve essere altresì previsto un organico raccordo dello schema di viabilità del nuovo piano attuativo con la strada provinciale per Quingentole, in modo da garantire una migliore accessibilità verso la strada provinciale per Quistello.

I nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere concordati con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia preliminarmente alla adozione del piano attuativo.

L'edificazione dovrà garantire allineamenti prestabiliti dei fronti edificati lungo strada, integrando nel nuovo assetto anche la edificazione esistente che si intende mantenere.

5.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto e predisposto e approvato unitariamente; esso dovrà attenersi alle indicazioni dello studio preliminare urbanistico già a suo tempo predisposto e potrà essere attuato anche per stralci successivi, che devono essere individuati preventivamente, con possibilità di convenzionamento autonomo, ancorché coerente con il piano unitario stesso.

5.5 Modalità di perequazione di comparto

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

5.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Nelle zone adiacenti la viabilità principale dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione.

Il progetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere anche la rete di distribuzione dell'acqua potabile, in modo che questa si possa semplicemente allacciare alla rete di distribuzione acquedottistica, dopo la realizzazione dell'acquedotto comunale.

5.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 11.236 mq, pari a 26,5 mq per abitante insediabile da cedere integralmente e destinare a funzioni specifiche, sulla base delle esigenze derivanti dal Piano dei Servizi, in sede di predisposizione del piano attuativo.

Le aree standard dovranno essere accorpate e localizzate in luogo centrale, preferibilmente in fregio alla strada provinciale per Quingentole, e comunque in modo da risultare facilmente accessibili e fruibili anche dall'abitato esistente.

Gli interventi di compensazione ecologica così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente messi in opera anche all'interno del comparto di espansione, per la formazione della quinta alberata indicata al punto precedente.

5.8 Standard di qualità aggiuntiva

Realizzazione del raccordo viabilistico con la strada provinciale per Quistello.

In alternativa a tale raccordo dovranno essere realizzate le seguenti opere:

- nuova fognatura su strada Villa Garibaldi per la parte prospiciente il comparto, convogliando la stessa all'interno di quella in progetto per il comparto;
- collettamento della nuova fognatura nere del comparto nel tratto terminale del condotto principale fognario diretto al depuratore (a valle del tratto interrato dell'ex canale Zanolo);
- realizzazione di una fognatura bianca del comparto con scarico diretto nel canale Zara Polirone attraverso strada Maffei o percorso alternativo (aree private o via Ferri).;
- riqualificazione con opportune sedi ciclo-pedonali di strada Schiappa e strada Villa Garibaldi nel tratto prospiciente il comparto da edificare.