

Il record denominato **AT_03_20055** corrisponde **all'ambito di trasformazione denominato CR3** di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.7 C.R. 3– Ambito di trasformazione “Via Ferri”

7.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto nel PRG, è localizzato nella parte sud-est del capoluogo a completamento del tessuto urbano consolidato, tra Via Ferri e la Provinciale per Quingentole; esso risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni.

7.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

- a) Superficie territoriale compresa nel piano 9.536 mq
- b) Edificabilità:
 - Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) 1,00 mc/mq
 - Volume edificabile massimo 9.536 mc
 - Densità massima 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) 64 ab
- d) Tipologie edilizie case isolate, binate e a schiera – palazzine in linea o isolate
- e) Destinazione principale Residenziale
- 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.

7.3 Indirizzi del piano urbanistico

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente, curando in particolare le connessioni con le strade già realizzate nelle zone edificate all'intorno; andranno altresì evitate soluzioni a fondo cieco.

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

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.

7.4 Modalità di attuazione

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

7.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto.

7.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Le aree destinate a parcheggi e attrezzature d'uso pubblico, nonché la viabilità principale devono essere opportunamente alberate.

In ogni lotto non meno del 70 % dell'area non costruita deve essere adibita a verde privato. 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.

7.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 1.685 mq da cedere integralmente, con un minimo del 50 % da destinare a verde primario e parcheggi

Gli interventi di compensazione ecologica così come specificati al precedente TITOLO I art.14 sono da realizzare integralmente, nelle aree appositamente individuate dal PGT.

7.8 Standard di qualità aggiuntiva

Realizzazione di una fognatura bianca del comparto e del tratto di via Ferri prospiciente lo stesso, con scarico diretto nel canale Zanolo.

Interramento della linea elettrica aerea tra la strada Maffei e la cabina elettrica situata a margine del comparto.

Realizzazione di un percorso ciclopedonale a raso in fregio a via Ferri prospiciente il comparto.