



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA**

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE P S C

P.S.C. Approvato con Del. C.C. 76/2009 entrata in vigore il 20/05/2009

Prima variante approvata con Del. C.C. 228/2014 entrata in vigore il 31/12/2014

Variante ex art. A-14bis L.R.20/2000 approvata con Del. C. C. 10/2015 entrata in vigore il 25/02/2015

Accordo di Programma "Adeguamento in materia di sicurezza del territorio" approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena 57/2017 entrato in vigore il 05/04/2017

Accordo di Programma per opere di rilevante interesse pubblico approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena 175/2017 entrato in vigore dal 29/11/2017

Seconda variante approvata con Del. C.C. 18/2019 entrata in vigore il 15/05/2019

Variante Procedimento Unico ex art. 53 dell L.R. 24/2017 - scuole Deledda approvata con Del. C.C. 4/2020 - Dt. conclusione procedimento prot.13660/2020 - entrata in vigore il 13/05/2020

Terza variante approvata con Del. C.C. 18/2021 entrata in vigore il 14/04/2021

Variante Procedimento Unico ex art. 53 L.R. 24/2017 - ditta GRA-COM srl approvata con Del. C.C. 72/2021 - Dt. conclusione procedimento prot.17820/2021 - entrata in vigore il 18/08/2021

**elaborato coordinato**

**non costituisce copia conforme all'originale digitale depositato in atti  
aggiornamento Agosto 2021**

**SCHEDE D'AMBITO**  
**CAPOLUOGO**



## **INDICE**

Capoluogo	Macroambiti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 del Documento Preliminare.....	2
Ambito n. 1	Capoluogo – Centro Storico .....	4
Ambito n. 2	Capoluogo – Forte Urbano .....	10
Ambito n. 3	Capoluogo – Ambito della stazione ferroviaria .....	12
Ambito n. 4	Capoluogo – Ospedale, scuole “Rosse” e impianti sportivi.....	17
Ambito n. 5	Capoluogo – Polo scolastico, Istituto agrario, impianti sportivi.....	23
Ambito n. 6	Capoluogo – Impianto Natatorio Comunale .....	28
Ambito n. 7	Capoluogo – via Petrarca.....	30
Ambito n. 8	Capoluogo – via Per Panzano e via Commenda.....	33
Ambito n. 9	Capoluogo – via Commenda e via Larga .....	37
Ambito n. 10	Capoluogo – Cantine Sociali .....	39
Ambito n. 11	Capoluogo – via Vittorio Veneto .....	43
Ambito n. 12	Capoluogo – via Moscardini .....	47
Ambito n. 13	Capoluogo – via Prampolini.....	50
Ambito n. 14	Capoluogo – residenziale via Castiglione .....	54
Ambito n. 15	Capoluogo – via Valletta .....	57
Ambito n. 16	Capoluogo – residenziale Mezzaluna .....	59
Ambito n. 17	Capoluogo – residenziale Bramante .....	61
Ambito n. 18	Capoluogo – residenziale via Francia .....	64
Ambito n. 19	Capoluogo – residenziale Solimei.....	67
Ambito n. 20	Capoluogo – residenziale mare Adriatico .....	70
Ambito n. 21	Capoluogo – residenziale Solimei storico .....	73
Ambito n. 22	Capoluogo – residenziale Monte Bianco .....	76
Ambito n. 23	Capoluogo – via Loda – tangenziale.....	78
Ambito n. 24	Capoluogo – residenziale via Gobetti .....	80
Ambito n. 25	Capoluogo – San Donnino .....	83
Ambito n. 26	Capoluogo – la “Pradella” .....	85
Ambito n. 27	Capoluogo – via Ligabue .....	87
Ambito n. 28	Capoluogo – Luogo Fontana .....	91
Ambito n. 29	Capoluogo – dotazioni Forte Urbano .....	93
Ambito n. 30	Capoluogo – centro commerciale “le Magnolie”.....	96
Ambito n. 31	Capoluogo – produttivo “Venturina”.....	99
Ambito n. 32	Capoluogo – produttivo “Cartiera” .....	105
Ambito n. 33	Capoluogo – produttivo Sant’Anna.....	109
Ambito n. 34	Capoluogo – produttivo Madonna degli Angeli .....	113
Ambito n. 35	Capoluogo – produttivo “Cà Biscia”.....	115
Ambito n. 36	Capoluogo – produttivo Emiliafrutta.....	117
Ambito n. 37	Capoluogo – produttivo Prato Monti .....	119
Ambito n. 38	Capoluogo – riqualificazione via Foro Gallico.....	121
Ambito n. 39	Capoluogo – produttivo nuovo Cartiera 1° stralcio .....	125
Ambito n. 40	Capoluogo – Cimitero Nuovo.....	128
Ambito n. 41	Capoluogo – riqualificazione Tangenziale Est .....	131
Ambito n. 42	Capoluogo – Tangenziale via Loda.....	134
Ambito n. 43	Capoluogo – Femminella .....	138
Ambito n. 44	Capoluogo – produttivo via Muzza Corona.....	141
Ambito n. 45	Capoluogo – Comando Carabinieri .....	143
Ambito n. 46	Capoluogo – Dotazioni Centro Storico.....	145
Ambito n. 50	Capoluogo – nuovo produttivo della Cartiera .....	146
Ambito n. 51	Capoluogo – nuovo residenziale Bramante Castiglione.....	151
Ambito n. 52	Capoluogo – nuovo residenziale via per Panzano .....	171
Ambito n. 53	Capoluogo – nuovo residenziale via Gaidello.....	175
Ambito n. 54	Capoluogo – nuovo residenziale Solimei.....	180
Ambito n. 55	Capoluogo – nuovo residenziale Muzza Corona .....	185
Ambito n. 58	Capoluogo – nuovo produttivo Graziosa .....	190

**Capoluogo Macroambiti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 del Documento Preliminare****Ambiti**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha St)	
1	AS	202.548	2093	103,3	Centro Storico
2	AS	169.782	21	1,2	Forte Urbano
3	AD	136.970	23	1,7	Stazione Ferroviaria
4	AD	250.005	73	2,9	Ospedale, Scuole "Rosse" e Impianti Sportivi
5	AD	204.437	6	0,3	Polo Scolastico, Istituto Agrario, Impianti Sportivi
6	AD	35.604	0	0,0	Impianto Natatorio Comunale
7	AC.c	123.995	1034	83,4	via Petrarca
8	AC.c	246.843	1050 + 163*	49,2	via Per Panzano e via Commenda
9	AC.d	35.946	30	8,3	via Commenda e via Larga
10	AR	34.927	0	0,0	Cantine Sociali
11	AC.c	446.585	3050 + 223*	73,3	via Vittorio Veneto
12	AC.c	120.037	968	80,6	via Moscardini
13	AC.c	168.362	982 + 54*	61,5	via Prampolini
14	AC.a	75.601	7 + 215*	29,4	Via Castiglione
15	AC.c	40.225	19	4,7	Via Valletta
16	AC.c	190.566	1164	61,1	Mezzaluna
17	AC.a	154.068	729 + 220*	61,6	Bramante
18	AC.a	185.169	1510	81,5	via Francia
19	AC.a	226.101	1656	73,2	Cà Ranuzza
20	AC.c	81.530	427 + 33*	56,4	Mare Adriatico
21	AC.c	68.695	397	57,8	Solimei
22	AC.c	67.014	476	71,0	Monte Bianco
23	AC.c	24.491	8	3,3	via Loda Tangenziale
24	AC.c	56.809	87	15,3	via Gobetti
25	AC.d	36.798	13	3,5	San Donnino
26	AC.d	21.320	9	4,2	La Pradella
27	AR	48.086	53	11,0	Via Ligabue
28	AC.d	37.356	10	2,7	Luogo Fontana
29	AND	219.713	0	0,0	Forte Urbano
30	APC.a	34.425	0	0,0	Centro Commerciale "Le Magnolie"
31	APC.b	589.670	161	2,7	Venturina
32	APC.b	213.140	74	3,5	Cartiera
33	APC.b	135.449	54	4,0	Sant'Anna
34	APC.a	38.322	10	2,6	Madonna degli Angeli
35	APC.b	10.843	5	4,6	"Cà Biscia"
36	APC.c	83.641	18	2,2	"Emilianfrutta"
37	APC.a	21.674	0	0,0	Prato Monti
38	ARP	72.898	17	2,6	Foro Gallico
39	APC.b	66.511	0	0,0	"Laghi"
40	AD	189.785	9	0,5	Cimitero Nuovo
41	ARP	22.827	0	0,0	Tangenziale Est
42	AND	206.673	14	0,7	Tangenziale via Loda
43	AND	103.248	0	0,0	Femminella
44	APC.c	6.498	4	14,5	Via Muzza Corona
45	AD	2.843	17	59,8	Caserma Carabinieri
46	AD	1.219	0	0,0	Dotazioni Centro Storico
50	ANP	167.094	0	0,0	Nuovo Cartiera
51	AN	551.201	5	0,1	Nuovo Bramante
52	AN	59.029	0	0,0	nuovo via per Panzano

53	AN	75.628	0	0,0	nuovo via Gaidello
54	AN	56.000	3	0,5	nuovo Solimei
55	AN	49.611	0	0,0	nuovo via Canalino
58	ANP	45.142	0	0,0	nuovo via Emilia Ovest

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SU convenzionata per i Piani Particolareggiati convenzionati

#### Dotazioni di carattere collettivo e servizi pubblici presenti nel capoluogo

Di seguito si riportano le dotazioni di carattere collettivo e i servizi pubblici presenti nel capoluogo riferiti all'insieme degli ambiti e sub ambiti residenziali consolidati presenti.

#### **Dotazioni presenti nel capoluogo**

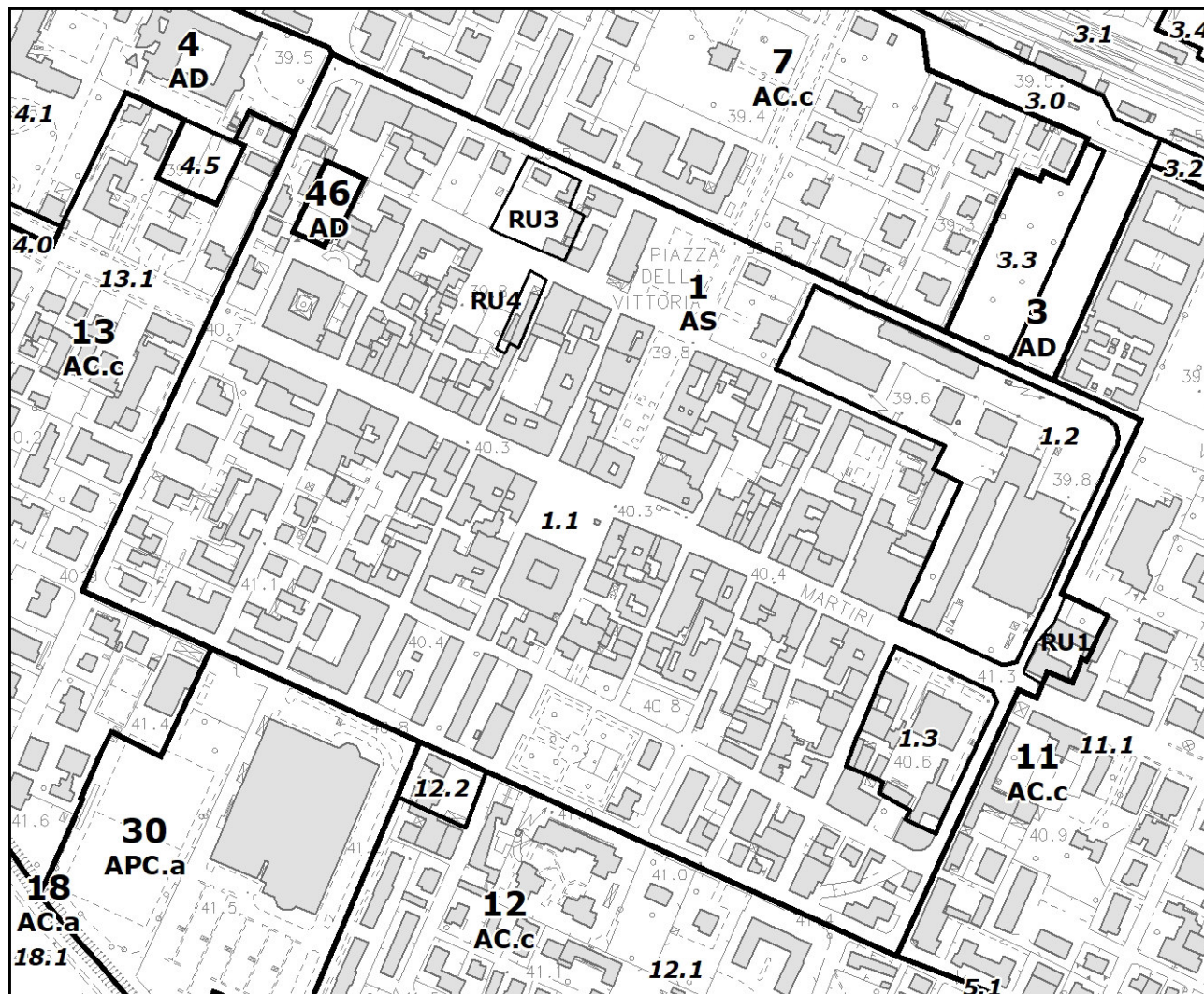
	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	395.674	mq./abitante	23,0
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	103.313	mq./abitante	6,0
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	53.696	mq./abitante	3,1
<b>Attrezzature sportive</b>	91.264	mq./abitante	5,3
<b>Parcheggi pubblici</b>	240.086	posti auto/ab.	0,56
<b>Totale dotazioni</b>	884.033	mq./abitante	51,4
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	6.016		

#### **Servizi presenti nell'capoluogo**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido	3 plessi, 9 sezioni
	Scuola Materna	5 plessi, 17 sezioni + 4 sezioni*
	Scuola Elementare	2 plessi (di cui uno nel Polo Scolastico)
	Scuola Media	2 plessi (Polo Scolastico + scuole "Rosse" da ristrutturare)
<b>Attrezzature Sportive:</b>	7 Palestre, 2 Campi sportivi, 4 Campi da Tennis	
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	2 Centri ARCI, Complesso di Cà Ranuzza, ANEC, Biblioteca, Teatro, Museo	
<b>Attrezzature per il culto</b>	Chiese	
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>	Ospedale Civile, Casa Protetta e RSA, Servizi sanitari distrettuali	
<b>Strutture Commerciali</b>	Centro Commerciale, Centri di vicinato, Asse dei portici, gallerie commerciali, mercato ambulante bisettimanale	
<b>Servizi Pubblici</b>	Municipio e uffici pubblici, presidio Carabinieri Cimitero – Farmacia	

\* strutture private convenzionate

<b>Ambito n. 1 Capoluogo – Centro Storico</b>	<b>AS</b>
<i>Politiche generali d'ambito: salvaguardare l'identità storico-culturale, valorizzare il sistema economico, valorizzare il sistema delle attrezzature collettive</i>	



### **Localizzazione e caratteri insediativi**

Ambito costituito dal territorio urbano compreso tra le vie Circondaria Nord e Circondaria Sud, e il Mulino dell'Agnesa con le sue pertinenze. L'impianto originario è ancora chiaramente leggibile e l'assetto viario è rimasto intatto: il percorso matrice costituito dalla via Emilia (Corso Martiri), su cui si affacciano i palazzi con i portici e la maggior parte delle attività commerciali, attraversa l'ambito longitudinalmente, trasversalmente vi sono le contrade; il nucleo più antico si è formato entro le Ripe, e solo successivamente (dai primi del Novecento) si è occupato lo spazio compreso tra queste e le Circondarie.

Il tessuto, denso e compatto sulla via Emilia e sulle contrade, più rado e disordinato verso le Circondarie, è caratterizzato da attrezzature collettive nella parte nord, da residenza a sud. L'ambito ha la più alta densità abitativa del capoluogo.

Il sistema insediativo ha componenti storiche ancora ben leggibili, tra cui edifici di interesse storico architettonico (chiese, palazzi) ed edifici di valore testimoniale con tipologie particolari (villini, case operaie, edifici di archeologia industriale, edifici d'angolo), la maglia viaria storica intatta e il percorso dei portici lungo la via Emilia, gli spazi di piazza Garibaldi e dei giardini pubblici, i resti delle mura.

Il sistema insediativo ha anche una buona dotazione di spazi e attrezzature pubbliche: piazza della Vittoria con il Municipio, le piazze d'ingresso (Moro e Curiel), il complesso parte della ex-distilleria con nuove attrezzature collettive tra cui la biblioteca, il teatro, i passaggi e le zone pedonali.

Le criticità rilevate sono: una scarsa qualità urbana (mancanza di "carattere unitario") degli spazi aperti/pubblici, una relativa scarsa tenuta della rete commerciale, alcuni "comparti" da riqualificare

(Bergamini, via Dalla Vacca), la presenza di episodi di trasformazione urbana con notevoli alterazioni del tessuto e di sostituzione con edifici pluripiano in C.A.

Il comparto dell'ex distilleria Bini, con un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica risulta ancora da ultimare.

Parte dell'Ambito ricade all'interno del perimetro individuato ai sensi delle procedure relative ai Contratti di Quartiere.

### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
1	AS	202.548	2093	103,3	RUE/POC

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	4.667	mq./abitante	2,2
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	0	mq./abitante	0,0
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	3.089	mq./abitante	1,5
<b>Attrezzature sportive</b>	0	mq./abitante	0,0
<b>Parcheggi pubblici</b>	20.670	posti auto/ab.	0,40
<b>Totale dotazioni</b>	28.426	mq./abitante	13,6
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	2.987		

### **Servizi presenti nell'ambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido Scuola Materna Scuola Elementare Scuola Media	4 sezioni*
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	Biblioteca, Teatro, Museo	
<b>Attrezzature per il culto</b>	Chiese	
<b>Strutture Commerciali</b>	Centro di vicinato, asse dei portici, gallerie commerciali, mercato ambulante bisettimanale	
<b>Servizi Pubblici</b>	Municipio e uffici pubblici, Farmacia	

\* strutture private convenzionate

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

Il traffico veicolare provoca impatto sull'abitato in termini di inquinamento acustico e atmosferico.

Il monitoraggio acustico ha restituito i valori più elevati di rumore sugli edifici posti a ridosso della via Emilia, il margine sud dell'ambito risente anche di via Circondaria Sud con effetti inferiori rispetto a quelli prodotti della via Emilia, ma tuttavia sempre elevati.

Anche l'edificato più interno alla viabilità principale presenta valori di rumore elevati dovuti al propagarsi dello stesso lungo le strette vie trasversali e quindi al riverbero che si produce.

I valori dell'inquinamento atmosferico sono particolarmente elevati all'interno dei portici.

Con la recente apertura della tangenziale, vi è stata una sensibile diminuzione del traffico veicolare sulla via Emilia, in particolare di quello pesante, con conseguente diminuzione dei valori di inquinamento atmosferico e acustico.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

La rete fognaria è presente con un sistema di dorsali ad acque miste, i comparti di recente realizzazione sono stati realizzati a reti separate.

I microbacini urbani presentano una situazione di deflusso con basso carico idraulico nel settore ovest mentre si rileva una situazione di deflusso difficoltoso nel settore est. La causa è determinata dall'impiego di piccoli diametri che hanno dovuto sopportare, nel tempo, le stratificazioni insediative che si sono succedute con sempre maggiori quote di impermeabilizzazione.

## Mobilità

Il sistema della viabilità primaria del centro storico è imperniato sui tre assi paralleli della via Emilia e delle Circondarie. La via Emilia ha funzioni prevalenti di transito mentre le Circondarie sono legate alla distribuzione del traffico locale sulle radiali esterne pur con ruoli diversi.

Per tutti e tre gli assi si evidenziano condizioni diffuse di criticità dovute alla sicurezza, all'inquinamento e alla qualità urbana.

La maglia viaria trasversale è pesantemente condizionata dalla via Emilia che ne limita la fruibilità soprattutto per le utenze deboli.

Il percorso del trasporto pubblico su gomma, e la conseguente posizione delle fermate, non sono posti in relazione al servizio ferroviario, in quanto distanti dalla stazione F.S.

Vi è carenza di parcheggi al servizio della residenza, e inadeguatezza degli spazi per i percorsi pedonali e ciclabili lungo le contrade e le ripe.

### **Obiettivi dell'ambito**

Il PSC definisce il sistema delle invarianti strutturali che sono:

- l'impianto viario/stradale: ripe, contrade, circondarie;

il sistema primario degli spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, slarghi, sagrati, portici, giardini pubblici;

- il sistema secondario degli spazi pubblici e di uso pubblico: parcheggi pubblici, aree di pertinenza di edifici pubblici;
- gli spazi ineditati liberi
- le dotazioni ecologiche: aree di pertinenza di edifici privati, a verde anche alberato.

Gli obiettivi di carattere sociale riguardano:

- il rilancio della capacità attrattiva residenziale del centro storico, estesa a tutte le fasce sociali, soprattutto nella parte a sud della via Emilia.
- la progressiva eliminazione dei fattori di degrado (stato di abbandono, fatiscenza di alcuni complessi);
- l'innalzamento della qualità urbana con la sostituzione programmata e la riqualificazione dei "condomini a balconcini", luoghi di possibile degrado urbano, con tipologie in armonia con il tessuto storico prevedendo interventi di recupero qualitativo che si accompagnino ad una riduzione dei volumi.

Gli elementi facenti parte del sistema primario degli spazi pubblici rappresentano l'armatura e il tessuto connettivo per l'articolazione spaziale di attività ed eventi collegati alle politiche dell'ambito e sono quindi spazi privilegiati per la cultura, la valorizzazione del sistema delle attività economiche e per eventi in genere (mercati e fiere).

Il sistema primario degli spazi pubblici comprende l'asse dei portici, le piazze e gli spazi pubblici aperti; tali elementi sono quindi da considerare come inalterabili sia singolarmente che nel loro insieme in particolare per quello che riguarda sistema delle piazze e della via Emilia.

La valorizzazione del centro storico si deve attuare con il miglioramento dell'accessibilità e della qualità urbana, la riorganizzazione della logistica nonché attraverso una opportuna valorizzazione commerciale.

E' fondamentale anche la valorizzazione del sistema delle attrezzature collettive e delle funzioni di eccellenza (teatro, museo, biblioteca, altro) al fine di proporre un'offerta culturale di livello intercomunale, attraverso il potenziamento del sistema secondario degli spazi pubblici, la riorganizzazione del sistema ciclopedonale e la razionalizzazione del sistema del trasporto pubblico, in stretta relazione con la stazione ferroviaria.

Fondamentale è la progressiva chiusura al traffico veicolare di porzioni di centro storico, a protezione delle parti prevalentemente residenziali, per la sicurezza, per favorire la diminuzione dell'inquinamento e il miglioramento della qualità insediativa.

Le aree indicate come dotazioni ecologiche, anche quelle private, concorrono al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, e sono quindi da mantenere libere e inalterate.

Per quello che riguarda il sistema delle infrastrutture sono da prevedere interventi di miglioramento delle



reti fognarie nel settore est del centro.

L'assetto morfologico del tessuto urbano storico deve essere tutelato nei suoi caratteri peculiari, evitando anche di alterare i rapporti edificato/inedificato, tutelando l'edilizia storica, riqualificando i comparti degradati e a rischio di degrado, recuperando il patrimonio edilizio pubblico, implementando il patrimonio edilizio pubblico da destinare a funzioni pubbliche e collettive.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

<b>Sub ambito di Riquilificazione Urbana</b>	<b>RU 1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dal fabbricato del Mulino dell'Agnese, dai fabbricati adiacenti e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate al recupero del fabbricato storico e alla riqualificazione complessiva delle aree circostanti.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire previo inserimento nel POC. In attesa dell'attuazione attraverso il POC sono sempre ammessi gli interventi sui fabbricati esistenti e le destinazioni d'uso così come indicato dal RUE e dalla cartografia del Centro Storico.</p> <p>Il POC può prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un indice minimo di 3 mc/mq;</li> <li>• un indice massimo di 5 mc/mq: è sempre compito del POC assegnare un indice superiore a quello minimo in funzione della rilevanza degli obiettivi di carattere pubblico.</li> </ul> <p>In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali.</p>		

<b>Sub ambito di Riquilificazione Urbana</b>	<b>RU 3</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dai fabbricati che si affacciano sulla porzione a nord di Piazza Bergamini, dall'edificio del comando di Polizia Municipale e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate alla realizzazione di nuovi edifici pubblici e alla contestuale valorizzazione della Piazza.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire previo inserimento nel POC. In attesa dell'attuazione attraverso il POC sono sempre ammessi gli interventi sui fabbricati esistenti e le destinazioni d'uso così come indicato dal RUE e dalla cartografia del Centro Storico.</p> <p>Il POC può prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un indice minimo di 3 mc/mq;</li> <li>• un indice massimo di 5 mc/mq: è sempre compito del POC assegnare un indice superiore a quello minimo in funzione della rilevanza degli obiettivi di carattere pubblico.</li> </ul> <p>In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali.</p>		

<b>Sub ambito di Riquilificazione Urbana</b>	<b>RU 4</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dai fabbricati che si affacciano sulla porzione a sud di Piazza Bergamini e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate alla riqualificazione degli edifici che si affacciano sulla Piazza e alla sua contestuale valorizzazione.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire previo inserimento nel POC. In attesa dell'attuazione attraverso il</p>		

POC sono sempre ammessi gli interventi sui fabbricati esistenti e le destinazioni d'uso così come indicato dal RUE e dalla cartografia del Centro Storico.

Il POC può prevedere:

- un indice minimo di 3 mc/mq;
- un indice massimo di 5 mc/mq: è sempre compito del POC assegnare un indice superiore a quello minimo in funzione della rilevanza degli obiettivi di carattere pubblico.

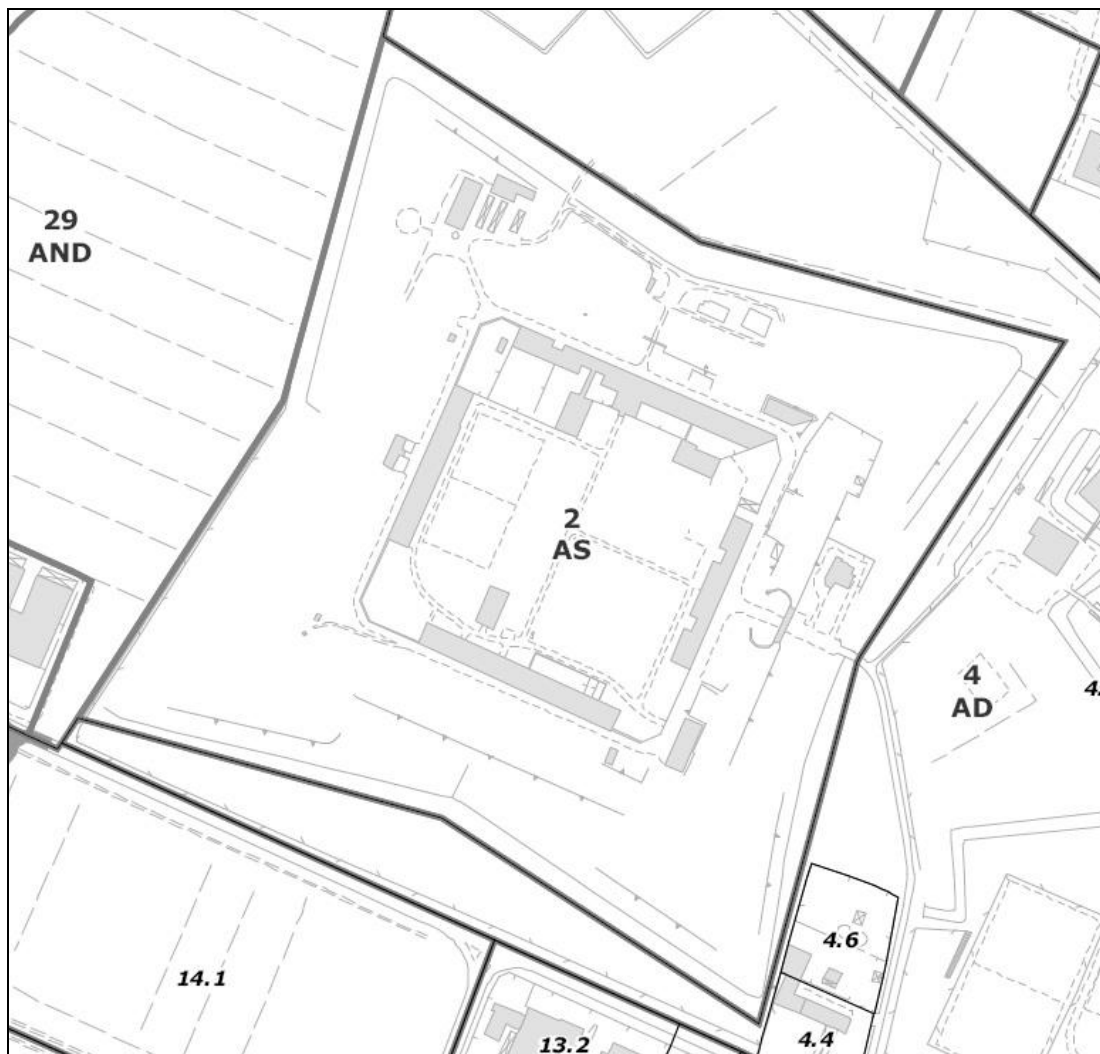
In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali.

<b>Sub ambito</b>	<b>AS 1.2</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG con PP
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree del "Comparto Bini". Per tale sub ambito l'attuazione è regolata dall'apposita convenzione in vigore al momento dell'approvazione del Piano.</p> <p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione. Il calcolo della potenzialità edificatoria viene parametrato in S.U. come stabilito dal PRG previgente.</p> <p>La potenzialità edificatoria residua del comparto pari a 703 mq di SU a destinazione residenziale e 325 mq di SU a destinazione direzionale e terziario può essere localizzata sull'area individuata al Foglio 51 Mappale 508, oppure, in alternativa, può essere ridistribuita su altri immobili interni al comparto.</p> <p>Fino all'attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.</p> <p>L'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dalle norme di PSC, può proporre varianti non sostanziali alle convenzioni in essere senza per questo modificare la potenzialità edificatoria definita dalla convenzione stessa.</p> <p>Le convenzioni sono state approvate con delibere di Consiglio Comunale n. 115 e n. 116 del 28/07/08.</p>		

<b>Sub ambito Dadà</b>	<b>AS 1.3</b>	Trasformazione attuativa disciplinata con PdC Convenzionato per ristrutturazione urbanistica
<p>Il sub ambito è costituito dal teatro Dadà, dal fabbricato sede della vecchia biblioteca, che attualmente ospita uffici comunali, dai fabbricati che si affacciano su via Dalla Vacca, dal fabbricato adiacente il Giardino dei Campanelli e dalle aree di proprietà pubblica e privata di pertinenza di questi edifici. All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate: al recupero dei fabbricati che si affacciano su via Dalla Vacca, alla riqualificazione delle aree pubbliche di pertinenza del teatro e del fabbricato ex-biblioteca attualmente sede di uffici comunali e alla riqualificazione del fabbricato adiacente il Giardino dei Campanelli.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>L'attuazione del sub ambito può avvenire anche per stralci funzionali.</p> <p><b>Prescrizioni attuative</b></p> <p>Il ridisegno urbano deve prevedere una riorganizzazione dell'edificato tale da garantire una corte interna/spazio pubblico o privato ad uso pubblico, di collegamento fra la via dalla Vacca e il giardino dei Campanelli, quale naturale ampliamento del giardino stesso.</p> <p>Relativamente al piano terra degli immobili su piazzale Curiel, si prescrive che venga previsto uno spazio porticato esteso a tutto il fronte e vi sono consentiti i soli usi commerciale e pubblico esercizio.</p>		



<b>Ambito n. 2 Capoluogo – Forte Urbano</b>	<b>AS</b>
<i>Politiche generali d'ambito: salvaguardare l'identità storico culturale del complesso edificato del Forte Urbano e delle sue pertinenze</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

Il forte urbano, attualmente adibito a struttura carceraria, è un elemento peculiare di tutto il capoluogo, esterno al capoluogo negli anni '50 ora ne viene inglobato.  
 Sono ancora leggibili i lavori di deviazione del sistema dei canali, le cui risorgive erano a sud est del capoluogo, per alimentare i fossati della fortezza.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
2	AS	169.782	21	RUE/POC

**Criticità ed Emergenze**

Il Forte costituisce una presenza da sempre antagonista e, nello stesso tempo, prossima a Castelfranco fin dalla sua fondazione. Attualmente il forte è di proprietà statale ed è utilizzato come sede penitenziaria.

Ad est il disegno degli spalti estremi è rispettato e perfettamente leggibile: si sviluppa un parco con alberi a filare che riproducono le fortificazioni più esterne. Gran parte degli spazi esterni alle mura sono di proprietà comunale, in particolare lo spazio ad est è attualmente gestito dall'associazionismo sportivo che ha prodotto strutture di alto livello ambientale.

La palazzina residenziale della direzione penitenziaria accanto alla monumentale "bocca" manierista, porta di ingresso del forte, è un elemento edilizio incongruo.

Il deposito carburanti e l'annesso distributore, adiacente la via di ingresso al Forte, costituiscono anch'essi elemento di forte incongruità.

### **Obiettivi dell'ambito**

Il tema generale fondamentale per la riqualificazione e la tutela del Forte riguarda le funzioni del complesso fortificato.

Si pone, in un rapporto tra Stato ed Enti locali, il riposizionamento del forte dal punto di vista della più idonea riutilizzazione funzionale, in modo da dare slancio, sia culturale che di tutela, rispetto allo stato di sottoutilizzazione e depressione attuale.

Non è tanto in discussione la funzione carceraria, quanto una più densa e motivata utilizzazione nei confronti del territorio che ne esalti tutte le potenzialità.

Si è verificato nel corso del tempo come l'utilizzazione debole del complesso del Forte Urbano si sia accompagnata a una convergente aggressione dall'esterno; al contrario, per la porzione dove tutto questo non è avvenuto, si sono potute coniugare la situazione di appartenenza pubblica insieme al giusto rispetto di tutela.

Il riutilizzo del Forte urbano, già citato in premessa, deve comunque prevedere:

- la valorizzazione di quest'area per la sua valenza storico-testimoniale e ambientale, che la rendono idonea alla realizzazione di un progetto di tutela, recupero e valorizzazione degli elementi naturali ed antropici, attraverso l'eventuale localizzazione di nuove dotazioni ecologiche ed ambientali;
- la destinazione a verde pubblico di tutte le aree libere, che assumono la connotazione tipica di "prati urbani";
- il riordino del bordo urbano costruito, in forma di fronte urbano di accesso alla città;
- la rimozione dei caratteri incongrui (deposito e distributore di carburanti, palazzina della direzione penitenziaria);
- la realizzazione di un collegamento ciclabile e pedonale con il capoluogo e con il corridoio ecologico Canal Torbido-Villa Sorra;
- l'utilizzo, a scopo ricreativo, di parti definite dell'area considerata, con incremento dell'area verde già esistente e recupero delle mura e del disegno del forte;
- la realizzazione di un parco archeologico in ragione del sito già esistente;
- il ripristino e la ricostruzione del paesaggio agrario tradizionale;
- il rimboschimento di terreni agricoli;
- la realizzazione di aree paranaturali (siepi, boschetti, stagni, filari alberati);
- la riconversione della struttura in un centro, di carattere sovracomunale, dedicato alla cultura e all'istruzione superiore e/o universitaria in raccordo con gli enti territoriali competenti quali la Provincia di Modena e l'Università degli studi di Modena e Reggio Emilia.

<b>Ambito n. 3 Capoluogo – Ambito della stazione ferroviaria</b>	<b>AD</b>
<i>Politica generale d'ambito: Riqualificare le aree della stazione ferroviaria, potenziare il sistema dei parcheggi, migliorare l'accessibilità al trasporto ferroviario, realizzare il capolinea del trasporto pubblico su gomma, potenziare il sistema dell'intermodalità del trasporto pubblico.</i>	



### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito comprende: le aree di pertinenza della stazione ferroviaria compreso lo scalo merci a nord destinato ad essere utilizzato da RFI come area logistica finalizzata alla manutenzione della linea ferroviaria, le aree private ancora libere a nord fino a via Commenda, il parcheggio ad ovest del cimitero e l'area verde adiacente.

In questo ambito la centralità è costituita dalla stazione ferroviaria; ad est dell'ambito sono localizzate alcune attività produttive due delle quali sono cantine sociali vitivinicole; ad ovest della stazione, in adiacenza alla sede ferroviaria, si è sviluppato un tessuto residenziale di primo impianto, risalente agli anni '60; a sud si trova un asilo nido.

Parte dell'Ambito ricade all'interno del perimetro individuato ai sensi delle procedure relative ai Contratti di Quartiere.

### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
3	AD	136.970	23	RUE/POC

### **Sub Ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
3.1	AD	68.947	RUE
3.2	AD	2.916	POC
3.3	AD	5.316	POC
3.4	AD	7.383	POC
3.5	AD	34.878	POC

### **Dotazioni presenti nell'ambito**

	mq.
<b>Verde pubblico</b>	496
<b>Parcheggi pubblici</b>	5.728

## ***Criticità ed Emergenze***

### **Sistema ambientale**

A nord della stazione la presenza della sottostazione di alimentazione e delle linee ad alta tensione determinano un impatto in termini di inquinamento elettromagnetico.

### **Sistema delle dotazioni**

#### Infrastrutture

L'ambito è dominato dalla dorsale principale che recapita al depuratore lungo via Commenda.

Non si segnalano problemi di deflusso fognario dovuti da insediamenti interni all'ambito, mentre particolare attenzione meritano i passaggi verso nord, alcuni dei quali presentano problemi di sezione insufficiente dovuti ai pesi insediativi aggiunti a monte.

#### Mobilità

Attualmente l'accessibilità alla stazione ferroviaria avviene dal lato sud con il sistema dei parcheggi al servizio della stazione e del centro storico, sul lato nord non sono presenti parcheggi.

L'attraversamento ciclopedonale della ferrovia è assicurato dal sottopassaggio in corrispondenza di via Marconi.

### ***Obiettivi dell'ambito***

Gli obiettivi di riassetto e riqualificazione del sistema della mobilità fanno riferimento al progetto di valorizzazione della stazione in prospettiva dell'entrata in funzione del Trasporto Ferroviario Regionale.

L'accessibilità alla stazione ferroviaria e il progetto di interscambio modale gomma-ferro del trasporto pubblico condizionano gli obiettivi della mobilità sia sul lato nord che sul lato sud della stazione ferroviaria.

In primo luogo si rende necessario un piano di viabilità che privilegi i percorsi protetti che fanno capo al capoluogo, inoltre l'accessibilità al polo di interscambio modale richiede una dotazione di parcheggi dedicati alla stazione per circa 400 posti auto.

Se non è realistico ipotizzare la costruzione di un nuovo sottopasso carrabile è indispensabile potenziare il sottopasso ai binari per l'ottimizzazione del collegamento tra il lato nord e il lato sud della ferrovia.

Si deve prevedere una viabilità a servizio del polo ferroviario sul margine sud dei binari che faccia riferimento a via Vittorio Veneto e/o via Archimede.

In corrispondenza di via Vittorio Veneto deve essere completata la viabilità ciclopedonale con un nuovo attraversamento ferroviario in senso nord-sud.

In questo ambito è centrale la riqualificazione ed integrazione della stazione ferroviaria nel contesto urbano in quanto nodo di interscambio modale e luogo di nuova centralità.

Si pone l'esigenza di un progetto che comprenda le opere già citate:

- la rifunionalizzazione della stazione ferroviaria come nodo di rete regionale e metropolitana;
- la dotazione di parcheggi scambiatori di traffico (modalità gomma-ferro);
- la localizzazione di attività di carattere metropolitano (servizi adiacenti alla ferrovia).

La previsione riguarda quindi l'intervento strategico di riqualificazione e valorizzazione generale del vasto ambito urbano caratterizzato dalla fascia della ferrovia storica, sia sul lato nord che su quello sud, e in particolare delle aree più vicine alla stazione: ad est della stazione vi è una zona attualmente occupata dallo scalo ferroviario in disuso, da frange edilizie disordinate, da impianti produttivi in via di dismissione, da vuoti urbani irrisolti, e da una grave carenza di permeabilità funzionale, condizioni che nell'insieme pongono la zona a rischio di degrado.

Riguardo alle strategie di riqualificazione si prevede quindi:

- la riorganizzazione della stazione in vista del nuovo Servizio Ferroviario Regionale, con una nuova funzione intermodale esplicita dalla compresenza della fermata per gli autobus e dai parcheggi da realizzarsi su entrambi i lati della ferrovia;
- il potenziamento dei servizi di stazione e dei servizi complementari, la razionalizzazione dei

<p>collegamenti stradali, ciclabili e pedonali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il rafforzamento della struttura urbana nell'intorno della stazione, con nuove previsioni urbanistico-edilizie integrate, residenziali e terziarie, per dare quindi alla zona della stazione un carattere di centralità e di urbanità, per favorire ed incrementare l'uso della ferrovia per gli spostamenti pendolari;</li> <li>• la rifunzionalizzazione della stazione come luogo attrattore, dotato di più ampie e rinnovate funzioni di interfaccia tra la città e la ferrovia, in particolare sul fronte della città, con una riqualificazione architettonica che rinnovi l'immagine pubblica della stazione, salvaguardando e valorizzando le caratteristiche di pregio dei fabbricati esistenti;</li> <li>• il superamento della barriera fisica rappresentata dalla ferrovia, ricostituendo le possibili continuità dei percorsi e degli spazi pubblici, anche con nuovi attraversamenti, in modo da integrare al meglio la fascia di via Commenda al resto della città con particolare riferimento al nuovo impianto cimiteriale a nord della ferrovia;</li> <li>• sono da prevedere spazi commerciali e di servizio con riferimento non solo all'utenza ferroviaria, ma con funzioni più allargate, per ricreare connessione urbana e per ricucire la cesura esistente tra i due lati della ferrovia e tra la ferrovia ed il resto della città, per prevenire le forme di degrado e di pericolosità;</li> <li>• sul lato nord della ferrovia vengono individuati gli spazi idonei per la realizzazione di un parcheggio di attestamento e di un polo scolastico per l'istruzione secondaria superiore.</li> </ul>
---

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

Le aree esterne ai sub ambiti di seguito specificati ed indicati nella cartografia del Piano non sono edificabili, su tali aree sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

<b>Sub ambito</b>	<b>3.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà pubblica e da quelle di proprietà RFI strumentali per l'esercizio della rete ferroviaria.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla realizzazione delle infrastrutture funzionali all'intermodalità del trasporto pubblico e all'adeguamento degli spazi pubblici esistenti;</li> <li>• alla realizzazione delle infrastrutture funzionali all'esercizio della rete ferroviaria e del trasporto ferroviario;</li> <li>• agli interventi di nuova costruzione;</li> <li>• agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.</li> </ul> <p>Le perimetrazioni dei sub ambiti 3.1 e 3.2 possono subire variazioni in funzione delle determinazioni della proprietà, RFI, riguardo alla strumentalità delle aree in oggetto per il funzionamento della rete ferroviaria.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,60 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

<b>Sub ambito</b>	<b>3.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà RFI non strumentali per l'esercizio della rete ferroviaria.</p> <p>All'interno del sub ambito, con l'obiettivo di dare alla zona della stazione maggiore carattere di centralità e di urbanità, sono ammesse le trasformazioni finalizzate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificare le aree dismesse e non strumentali all'esercizio della rete ferroviaria;</li> <li>• completare il tessuto urbano in prossimità della stazione ferroviaria con previsioni urbanistiche da coordinare, in sede di POC, con l'attuazione dell'ambito AR 10;</li> </ul>		



- prevedere nuovi spazi funzionali al servizio del nodo intermodale del trasporto pubblico;
- completare i collegamenti per l'accesso alla stazione ferroviaria da via Vittorio Veneto e da via Verdi;
- gli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.

Le perimetrazioni dei sub ambiti 3.1 e 3.2 possono subire variazioni in funzione delle determinazioni della proprietà, RFI, riguardo alla strumentalità delle aree in oggetto per il funzionamento della rete ferroviaria.

In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:

- l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici del sub ambito;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni al sub ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni al sub ambito, su una superficie che non può superare il 50% di quella complessiva del sub ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.

L'attuazione del sub ambito 3.2 deve essere coordinata con l'attuazione dell'ambito AR 10 in ragione dei rilevanti interessi pubblici relativi alla riqualificazione della fascia ferroviaria. I diritti edificatori riconosciuti all'interno del sub ambito vanno quindi preferibilmente localizzati all'interno dell'ambito AR 10 o di un suo stralcio funzionale.

#### **Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,30 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

Sub ambito	3.3	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata adiacenti al parcheggio di via Circondaria Nord.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificare le aree limitrofe alla stazione ferroviaria e al Centro Storico;</li> <li>• creare un nuovo parco pubblico attrezzato;</li> <li>• ampliare il parcheggio esistente a servizio della stazione e del capoluogo;</li> <li>• realizzare edifici per funzioni di pubblica utilità.</li> </ul> <p>In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici del sub ambito;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni al sub ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</li> </ul> <p>Allo scopo di acquisire al patrimonio pubblico le aree in oggetto l'Amministrazione comunale, con delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 28/07/2008, ha approvato una bozza di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 2002 e della Legge 241/1990 per l'acquisizione alla pubblica proprietà delle aree in oggetto.</p> <p>Tale accordo prevede la localizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta quale indennizzo per l'esproprio nei sub ambiti 81.7 di Manzolino e 130.2 di Rastellino</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,30 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

Sub ambito	3.4	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata a nord della ferrovia.</p> <p>All'interno del sub ambito l'obiettivo è quello di ampliare le dotazioni di standard di parcheggi pubblici a servizio della stazione ferroviaria e di realizzare l'accesso nord della stazione da via Commenda.</p> <p>In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici del sub ambito;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni al sub ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni al sub ambito, su una superficie che non può superare il 30% di quella complessiva del sub ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</li> </ul> <p>In sede di attuazione è possibile trasferire in questo sub ambito SC dall'ambito AC.c 8 adiacente.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,30 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

Sub ambito	3.5	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata a nord della ferrovia.</p> <p>All'interno del sub ambito l'obiettivo è quello di realizzare un polo scolastico per l'istruzione secondaria superiore e altre funzioni complementari a questo annesso.</p> <p>In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici del sub ambito;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni al sub ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni al sub ambito, su una superficie che non può superare il 15% di quella complessiva del sub ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</li> </ul> <p><b>Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,30 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

### **Prescrizioni attuative**

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.

<b>Ambito n. 4 Capoluogo – Ospedale, scuole “Rosse” e impianti sportivi</b>	<b>AD</b>
<i>Politica generale d’ambito: consolidare e riqualificare il sistema delle dotazioni pubbliche presenti.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L’ambito comprende l’ospedale e la casa protetta, le strutture sportive e ricreative, il plesso delle scuole “Rosse” e la palestra scolastica, le aree di pertinenza e il parcheggio ad ovest di via Costa.

La presenza residenziale è costituita da due fabbricati che si affacciano su via Costa, destinati ad edilizia residenziale pubblica.

Una emergenza ambientale è costituita dal distributore carburanti nell’area di pertinenza del Forte Urbano che, esterno al capoluogo negli anni ‘50, ora viene inglobato dal territorio urbanizzato con una grave compromissione in termini percettivi delle caratteristiche paesaggistiche del complesso storico.

#### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
4	AD	250.005	73	RUE/POC

**Sub Ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
4.1	AD	33.652	RUE
4.2	AD	7.098	RUE
4.3	AD	183.527	RUE
4.4	AD	3.318	POC
4.5	AD	1.612	POC
4.6	AD	4.131	POC

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.
<b>Verde pubblico</b>	67.450
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	0
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	44.324
<b>Attrezzature sportive</b>	15.708
<b>Parcheggi pubblici</b>	5.875

**Servizi presenti nell'ambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido Scuola Materna Scuola Elementare Scuola Media	Plesso scolastico delle "Rosse"
<b>Attrezzature Sportive:</b>	Campi da calcio e da tennis – Palestra scolastica	
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	Circolo ARCI	
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>	Ospedale – Poliambulatori - Casa Protetta	

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dal grande valore paesaggistico e ambientale del Forte Urbano, attualmente adibito a struttura carceraria. Sono ancora leggibili i lavori di deviazione del sistema dei canali, le cui risorgive, per alimentare i fossati della fortezza, erano a sud est del capoluogo.

Il parco del Forte Urbano rappresenta oggi un elemento di forte valenza naturale e ambientale.

La presenza del tracciato della ferrovia rappresenta l'emergenza ambientale di questo ambito; nonostante il carattere futuro di rete locale che acquisirà la ferrovia storica, con l'entrata in funzione dell'Alta Capacità, non c'è da attendersi una riduzione dell'inquinamento acustico.

Anche la viabilità, via Costa e via Emilia, determinano un impatto rilevante sul clima acustico e sull'inquinamento atmosferico.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

L'ambito è dominato dalla dorsale principale di via Costa che recapita al depuratore lungo via Commenda. Non si segnalano problemi di deflusso fognario determinati da insediamenti dell'ambito specifico, mentre particolare attenzione meritano i passaggi verso nord, alcuni dei quali presentano problemi di sezione insufficiente dovuti ai pesi insediativi aggiunti a monte.

Mobilità

Il sistema della mobilità di questo ambito è rappresentato da via Costa che rimane il collegamento della provinciale 14 alla via Emilia.

Mentre la via Emilia con l'entrata in esercizio della tangenziale ricopre una funzione più urbana, pur importante, per il traffico interno al capoluogo, la provinciale 14 provoca un impatto rilevante sul tessuto dell'ambito e sulle funzioni collettive in esso presenti.

Da non trascurare la presenza di via Alighieri e via Circondaria nord che continuano ad assolvere a funzioni fondamentali nella distribuzione del traffico interno proveniente e diretto a servizi pubblici di alta attrattività (il municipio, le scuole Marconi, l'ufficio Postale, la Stazione Ferroviaria).

Accanto ad un sistema della viabilità molto importante, e ad altrettanto importanti centri di attrattività presenti negli ambiti vicini, vanno evidenziate le forti polarità presenti nell'ambito in oggetto costituite dalle strutture socio sanitarie e dagli impianti sportivi.

**Obiettivi dell'ambito**

Consolidare, riqualificare e potenziare il sistema delle dotazioni pubbliche presenti con particolare riferimento alle aree di pertinenza della Casa Protetta che devono essere ampliate per poter realizzare dotazioni adeguate e specifiche per il trattamento delle patologie della terza età.

Migliorare i percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale.

Potenziare degli standard di parcheggio pubblico a servizio dei servizi pubblici presenti.

Riqualificare e potenziare i nodi del sistema della viabilità con particolare riferimento all'incrocio tra via Alighieri e via Costa e l'accesso al parcheggio a ovest di via Costa.

Migliorare il clima acustico dell'ambito con interventi di limitazione dell'impatto determinato dalla ferrovia e dal sistema della viabilità presente.

Salvaguardare e tutelare l'impianto del verde pubblico del parco del forte urbano con particolare riferimento alla ricostruzione dell'antico fossato del Forte Urbano.

Obiettivi specifici sono contenuti nelle indicazioni dei sub ambiti presenti e riguardano in particolare le aree più vicine alla casa protetta e al Forte Urbano che dovrebbero concorrere ad una decisa riqualificazione ambientale e funzionale di queste due importanti strutture.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

Le aree esterne ai sub ambiti di seguito specificati ed indicati nella cartografia del Piano non sono edificabili, su tali aree sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sub ambito	4.1	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di pertinenza dell'Ospedale, della RSA e della Struttura Protetta per anziani.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla realizzazione degli interventi di riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti, all'adeguamento delle infrastrutture e delle funzioni a servizio delle stesse;</li> <li>• agli interventi di nuova costruzione;</li> <li>• agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.</li> </ul> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,60 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

Sub ambito	4.2	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di pertinenza delle scuole "Rosse" e degli edifici adibiti a edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla realizzazione degli interventi di riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti, all'adeguamento delle infrastrutture e delle funzioni a servizio delle stesse;</li> <li>• agli interventi di nuova costruzione;</li> <li>• agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.</li> </ul> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,60 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

Sub ambito	4.3	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di pertinenza degli impianti sportivi e delle strutture ricreative di proprietà pubblica.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla realizzazione degli interventi di riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti, all'adeguamento delle infrastrutture e delle funzioni a servizio delle stesse;</li> <li>• agli interventi di nuova costruzione;</li> <li>• agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.</li> </ul> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,30 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

Sub ambito	4.4	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata sulle quali insiste il distributore di carburanti con relative pertinenze.</p> <p>L'attuazione del sub ambito è funzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla eliminazione del distributore di carburante con la demolizione dei fabbricati presenti gravemente impattanti sul complesso storico architettonico del Forte Urbano;</li> <li>• alla generale riqualificazione delle aree adiacenti il Forte Urbano in modo particolare di quelle comprese nell'area di tutela storica della stella esterna;</li> <li>• alla bonifica dell'area e alla riqualificazione e valorizzazione dei caratteri ambientali;</li> <li>• alla realizzazione di un parco attrezzato integrato con la struttura del Forte Urbano che preveda la realizzazione di spazi pubblici in continuità con le aree scolastiche e sportive ad est, con le aree verdi previste nell'ambito 14 a sud della via Emilia e con il nuovo ambito per dotazioni previsto sulle aree a sud e a ovest del Forte Urbano.</li> </ul> <p>In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici del sub ambito;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni al sub ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</li> </ul> <p>I diritti edificatori che vengono riconosciuti in sede di POC sono dati dalla potenzialità edificatoria ricavata dal previgente PRG (e confermata da una sentenza del Consiglio di Stato). La potenzialità edificatoria da PRG risulta dall'applicazione dell'indice, pari a 0,8 mq di SU / mq di SF, assegnato alle zone omogenee di tipo D che prevedono la Riqualificazione delle Attività Terziarie Esistenti come in questo caso. Dal PRG risulta che la zona interessata da tale indice comprende il fabbricato a nord del piazzale utilizzato per la distribuzione del carburante.</p> <p>La potenzialità edificatoria calcolata per il sub ambito è pari a 990 mq di SC.</p> <p>In sede di POC l'Amministrazione Comunale potrà mettere a disposizione a titolo gratuito un'area per il trasferimento della superficie edificabile. Nel caso in cui la proprietà dovesse raggiungere l'accordo con un soggetto privato per l'acquisizione di un'area dove delocalizzare la superficie edificabile originaria, sarà accordato un incremento della potenzialità edificatoria pari a <math>SC = 0,18 \times SF</math>.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,05 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

Sub ambito	4.5	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata adiacenti la struttura protetta.</p> <p>L'attuazione del sub ambito è funzionale all'ampliamento degli spazi di pertinenza della struttura protetta.</p> <p>In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici del sub ambito;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni al sub ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni al sub ambito, su una superficie che non può superare il 15% di quella complessiva del sub ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</li> </ul> <p><b>Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,30 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

Sub ambito	4.6	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata sulle quali insiste il deposito di carburanti dismesso.</p> <p>L'attuazione del sub ambito è funzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla eliminazione del deposito con la demolizione dei fabbricati e delle strutture presenti gravemente impattanti sul complesso storico architettonico del Forte Urbano;</li> <li>• alla generale riqualificazione delle aree adiacenti il Forte Urbano in modo particolare di quelle comprese nell'area di tutela storica della stella esterna;</li> <li>• alla bonifica dell'area e alla riqualificazione e valorizzazione dei caratteri ambientali;</li> <li>• alla realizzazione di un parco attrezzato integrato con la struttura del Forte Urbano che preveda la realizzazione di spazi pubblici in continuità con le aree scolastiche e sportive ad est, con le aree verdi previste nell'ambito 14 a sud della via Emilia e con il nuovo ambito per dotazioni previsto sulle aree a sud e a ovest del Forte Urbano.</li> </ul> <p>In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici del sub ambito;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni al sub ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</li> </ul> <p>I diritti edificatori che vengono riconosciuti in sede di POC sono dati dalla potenzialità edificatoria ricavata dal previgente PRG (e confermata da una sentenza del Consiglio di Stato). La potenzialità edificatoria da PRG risulta dall'applicazione dell'indice, pari a 0,8 mq di SU / mq di SF, assegnato alle zone omogenee di tipo D che prevedono la Riqualificazione delle Attività Terziarie Esistenti come in questo caso. Dal PRG risulta che la zona interessata da tale indice comprende il fabbricato a nord del piazzale utilizzato per la distribuzione del carburante.</p> <p>La potenzialità edificatoria calcolata per il sub ambito è pari a 3.250 mq di SC.</p> <p>In sede di POC l'Amministrazione Comunale potrà mettere a disposizione a titolo gratuito un'area per il trasferimento della superficie edificabile. Nel caso in cui la proprietà dovesse raggiungere l'accordo con un soggetto privato per l'acquisizione di un'area dove delocalizzare la superficie edificabile originaria, sarà accordato un incremento della potenzialità edificatoria pari a <math>SC = 0,18 \times SF</math>.</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,05 mq SC / mq SF</p>		

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

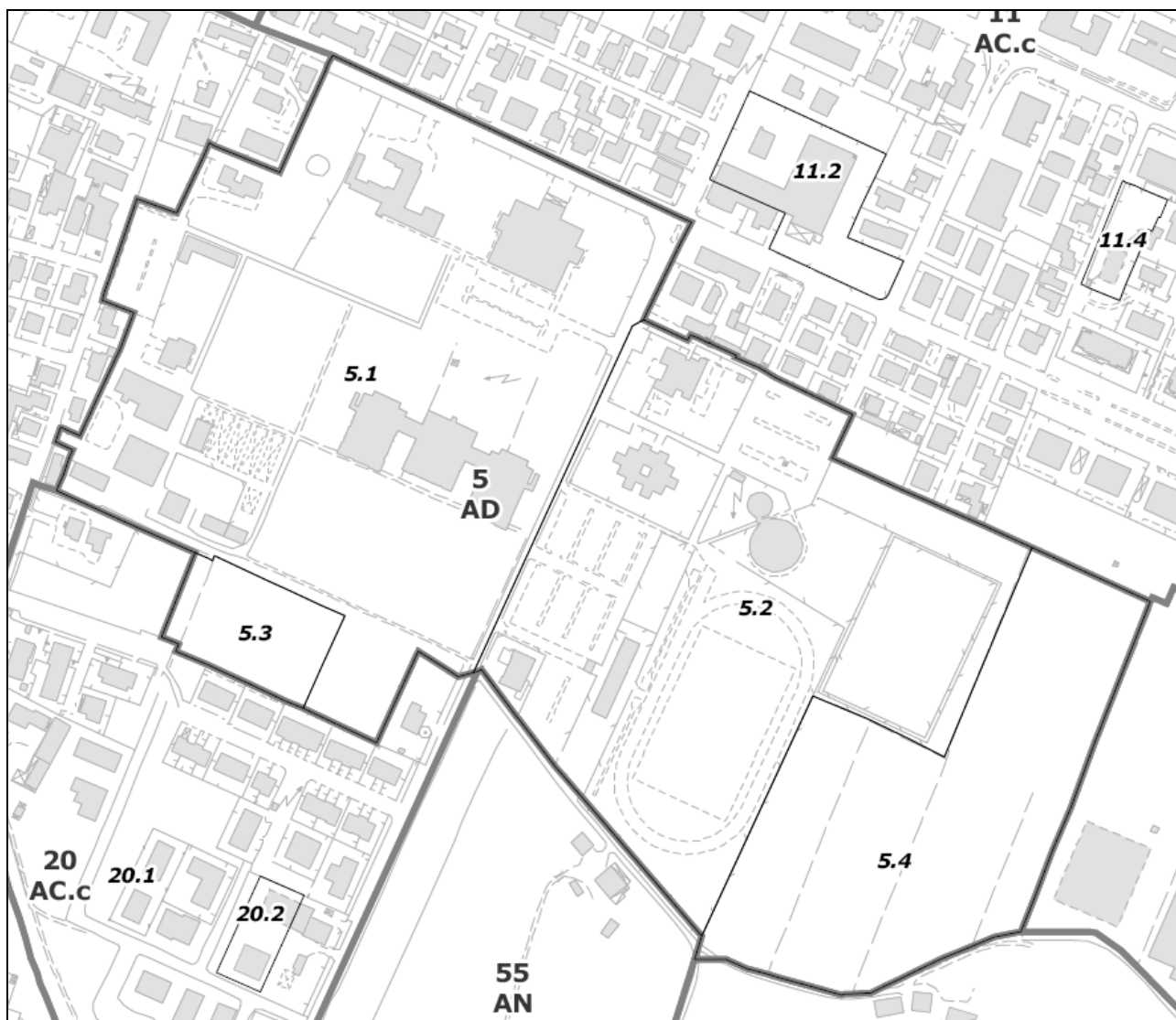
### ***Prescrizioni attuative***

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.



<b>Ambito n. 5 Capoluogo – Polo scolastico, Istituto agrario, impianti sportivi</b>	<b>AD</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema delle dotazioni pubbliche presenti</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

In questo ambito, delimitato dal canale di Castelfranco a sud, si collocano le funzioni scolastiche e sportive più importanti del capoluogo, il Polo Scolastico, l'Istituto Professionale di agraria, un asilo nido e una scuola materna, il centro sportivo "Ferrarini" e il palazzo dello sport, la sede di associazioni di volontariato e l'orto botanico.

#### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
5	AD	204.437	6	RUE/POC

#### **Sub Ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
5.1	AD	91.924	RUE
5.2	AD	68.303	RUE
5.3	AD	6.273	POC
5.4	AD	37.938	POC

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.
<b>Verde pubblico</b>	10.404
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	82.209
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	607
<b>Attrezzature sportive</b>	40.931
<b>Parcheggi pubblici</b>	15.337

### **Servizi presenti nell'ambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido	3 sezioni
	Scuola Materna	5 sezioni
	Scuola Elementare	Polo Scolastico
	Scuola Media	Polo Scolastico - Istituto Professionale per l'agricoltura "Spallanzani"
<b>Attrezzature Sportive:</b>	Campi da calcio - Palestre - Palazzetto dello sport	
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	Associazioni del volontariato	
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>	Centro Handicap	

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza del Canale di Castelfranco che delimita l'ambito sul lato sud e che risulta parte importante del sistema dei corridoi ecologici individuati nel capoluogo. L'ambito agricolo dei fontanili a est rappresenta un elemento di forte valore per la realizzazione di un corridoio ecologico e ambientale.

Di grande valore ambientale sono anche le aree verdi di pertinenza degli edifici pubblici, delle scuole e del volontariato con particolare riferimento all'Orto Botanico.

La viabilità, in particolare via Magenta e via Risorgimento, determinano un impatto rilevante sul clima acustico e sull'inquinamento atmosferico.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

Le reti fognarie sono state concepite in tempi di rapida crescita e con il metodo dell'aggiunta al nucleo storico più antico.

Infatti mentre la situazione legata al carico idraulico delle acque bianche è sufficientemente tranquilla, più critico è lo stato della rete per le acque nere.

##### Mobilità

Questo ambito, già attraversato dal sistema delle relazioni verso l'area centrale, è a sua volta oggetto di peculiari problemi, legati alla presenza di poli di servizio di livello comunale del complesso scolastico sportivo.

Il sistema della mobilità di questo ambito è dominato dalla presenza di via Risorgimento che, in assenza dello svincolo di via Muzza Corona con la tangenziale, rappresenta il collegamento preferenziale per le relazioni dell'abitato di Piumazzo con il capoluogo; questa strada, che separa l'ambito, determina un forte impatto sulla presenza delle strutture scolastiche e sportive presenti.

Anche via Magenta e via Solimei rappresentano situazioni di una certa criticità soprattutto a causa della presenza nell'ambito dei forti attrattori di carattere collettivo.

Questo ambito rappresenta inoltre, per gli ambiti residenziali a sud, una fascia di transizione, strategica per la accessibilità pedonale al Centro Storico.

#### **Obiettivi dell'ambito**

Obiettivo generale è consolidare, riqualificare e potenziare il sistema delle dotazioni pubbliche presenti.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- la realizzazione del collegamento viario tra via Muzza Corona e via Peschiera utilizzando i tratti di viabilità già realizzati all'interno del comparto Venturina III;

- il potenziamento degli standard di parcheggio pubblico a servizio delle dotazioni e dei servizi pubblici presenti;
- l'intervento di riqualificazione e il potenziamento dei nodi del sistema della viabilità: l'incrocio tra via Magenta e via Risorgimento in particolare.

L'assetto della viabilità deve prevedere, con l'apertura della tangenziale, la limitazione del traffico nel tratto centrale della viabilità a nord, tra via Loda e via Risorgimento/Muzza Corona, dove si affacciano il polo scolastico e il palazzo dello sport.

Per ciò che riguarda via Risorgimento, che separa il Polo Scolastico dal centro sportivo all'aperto e dalle scuole dell'infanzia, è d'obbligo prevedere interventi di moderazione del traffico in attesa di risolvere questa carenza con una nuova infrastruttura, in particolare sono necessari:

- interventi di moderazione del traffico su via Magenta e via Risorgimento;
- interventi di moderazione del traffico su via Risorgimento per garantire il migliore collegamento tra i due poli di interesse pubblico (scolastico e sportivo);
- La scarsa potenzialità di via Solimei e la contemporanea presenza dei centri a forte valenza pubblica impone la separazione del traffico veicolare indotto dall'ambito a sud dello scolo Muzza per privilegiare percorsi protetti per l'utenza debole in generale e scolastica in particolare.

Per quanto riguarda la ciclabilità è necessario realizzare un sistema completo di percorsi ciclabili innervanti tutti i principali poli attrattori, nel quale sono da ricercarsi, attraverso le tecniche della moderazione, condizioni diffuse di forte privilegio e protezione per la mobilità non motorizzata.

Rispetto alla qualità ambientale è necessario:

- migliorare il clima acustico dell'ambito con interventi di limitazione dell'impatto determinato dal sistema della viabilità presente;
- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito che non devono introdurre carichi impropri sulle dorsali del capoluogo che conferiscono al depuratore;
- salvaguardare e tutelare l'impianto del verde pubblico con particolare riferimento alle aree di pertinenza degli edifici scolastici e all'Orto Botanico;
- integrare le aree verdi presenti nell'ambito con l'ambito rurale dei fontanili allo scopo di realizzare e potenziare il corridoio ecologico esistente.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

Le aree esterne ai sub ambiti di seguito specificati ed indicati nella cartografia del Piano non sono edificabili, su tali aree sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

<b>Sub ambito</b>	<b>5.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di pertinenza del Polo Scolastico, dell'Istituto Agrario e dei fabbricati utilizzati dalle associazioni del volontariato di proprietà pubblica.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla realizzazione degli interventi di riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti, all'adeguamento delle infrastrutture e delle funzioni a servizio delle stesse;</li> <li>• agli interventi di nuova costruzione;</li> <li>• agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.</li> </ul> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,60 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

Sub ambito	5.2	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di pertinenza degli impianti sportivi e delle scuole dell'infanzia di proprietà pubblica.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla realizzazione degli interventi di riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti, all'adeguamento delle infrastrutture e delle funzioni a servizio delle stesse;</li> <li>• agli interventi di nuova costruzione;</li> <li>• agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.</li> </ul> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,30 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

Sub ambito	5.3	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata adiacenti le aree scolastiche.</p> <p>L'attuazione del sub ambito è funzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• all'ampliamento degli spazi di pertinenza al servizio delle strutture scolastiche;</li> <li>• alla realizzazione di un nuovo accesso alle aree scolastiche da via Melecchi;</li> <li>• alla realizzazione di aree destinate a verde pubblico.</li> </ul> <p>In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici del sub ambito;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni al sub ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate;</li> <li>• l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni al sub ambito, su una superficie che non può superare il 15% di quella complessiva del sub ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</li> </ul> <p><b>Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,05 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

Sub ambito	5.4	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata adiacenti le aree sportive.</p> <p>L'attuazione del sub ambito è funzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• all'ampliamento degli spazi di pertinenza al servizio delle strutture sportive;</li> <li>• alla realizzazione del collegamento viario tra via Muzza Corona e via Peschiera utilizzando i tratti di viabilità già realizzati all'interno del comparto Venturina III (il tracciato riportato in cartografia è puramente indicativo e verrà definito in sede di POC);</li> <li>• alla realizzazione di aree destinate a verde pubblico;</li> <li>• al miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;</li> <li>• al potenziamento degli standard di parcheggio pubblico a servizio delle dotazioni e dei servizi pubblici presenti.</li> </ul> <p>In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici del</li> </ul>		

sub ambito;

- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni al sub ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate; una delle possibili aree per l'individuazione di quote di superficie edificabile compensativa può essere l'ambito AN 55, in ragione della localizzazione della viabilità di collegamento tra via Muzza Corona e il quartiere Venturina II, che interessa entrambi gli ambiti AD 5 e AN 55;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni al sub ambito, su una superficie che non può superare il 30% di quella complessiva del sub ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.

**Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,30 mq SC / mq SF

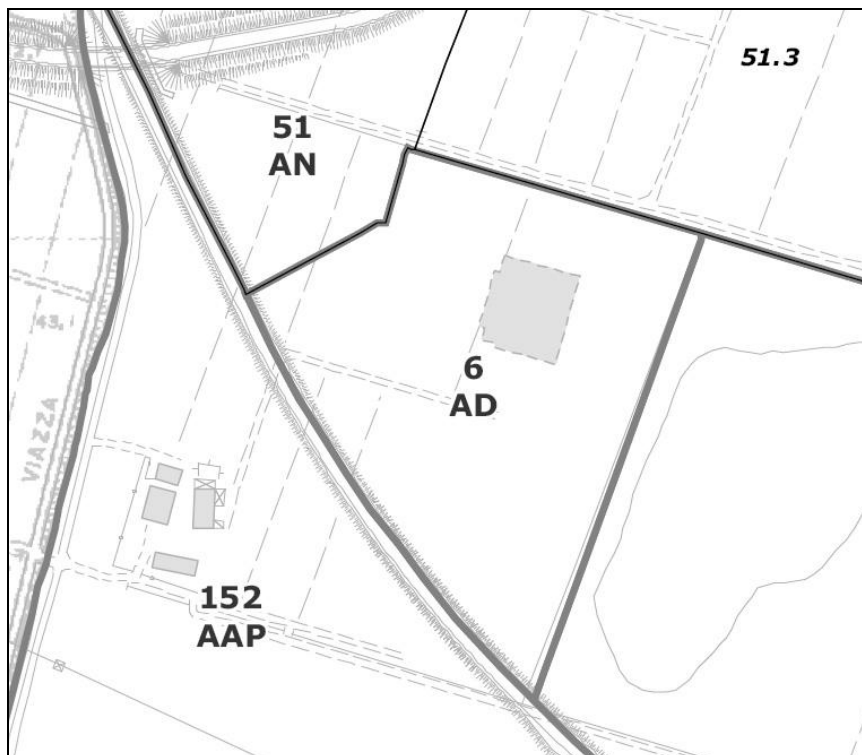
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

***Prescrizioni attuative***

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.

<b>Ambito n. 6 Capoluogo – Impianto Natatorio Comunale</b>	<b>AD</b>
<i>Politica generale d'ambito: realizzare il sistema delle dotazioni pubbliche previste collegate alla realizzazione dell'impianto natatorio comunale.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è collocato a nord della tangenziale in corrispondenza dello svincolo della Graziosa ed è oggetto di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato alla realizzazione dell'impianto natatorio comunale.

L'ambito è parte di uno studio di assetto urbanistico, inserito nel Quadro Conoscitivo, che si estende a tutto il macroambito Bramante che comprende anche ambiti urbani consolidati.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
6	AD	35.604	0	RUE

**Criticità ed Emergenze**

**Sistema ambientale**

Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza della fascia di rispetto del Canal Torbido.

La tangenziale determina un impatto rilevante sul clima acustico e sull'inquinamento atmosferico.

L'area dell'ex Cooperativa Fornaciai (area della "Femminella") ad est rappresenta un elemento di forte valore per la realizzazione di un corridoio ecologico e ambientale.

**Sistema delle dotazioni**

Infrastrutture

La situazione delle reti deve essere vista nel quadro di un macroambito che comprende tutte le aree già edificate a sud della via Emilia (ambiti 16 e 17); tutto il macroambito è interessato da attraversamenti fognari provenienti anche dalla zona produttiva della Graziosa (Comune di San Cesario).

Pur essendo un area prevalentemente residenziale con spazi verdi questo macroambito presenta condizioni di deflusso per le acque bianche molto difficoltoso legate ai bassi diametri impiegati.

Per questo ambito quindi si è posto il problema di una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e della dorsale di riferimento, verifica che ha portato a prescrizioni per la realizzazione di nuovi comparti a sud (costruzione di nuove dorsali di nere recapitanti al depuratore) considerando anche di poter intercettare i comparti di recente espansione che sono stati realizzati a reti separate.

#### Mobilità

La necessità di realizzare un collegamento tra via Loda e via Emilia ovest, intercettando via Bramante e lo svincolo della tangenziale, mette a sistema, per quello che riguarda la viabilità, questo ambito con quello di nuovo insediamento a nord della tangenziale.

Le relazioni ciclopedonali protette con il capoluogo e il comune di san Cesario sono riportate nello studio di assetto urbanistico del macroambito Bramante.

#### ***Obiettivi dell'ambito***

All'interno dell'ambito gli obiettivi riguardano la funzionalità dell'impianto natatorio e delle strutture complementari ad esso annesso.

In particolare all'interno dell'ambito devono essere promosse tutte le attività complementari alle funzioni sportiva, ludica e riabilitativa previste dall'accordo pubblico privato per la realizzazione dell'impianto natatorio.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici è necessario fare riferimento allo studio di assetto di macroambito allegato al Quadro Conoscitivo, in particolare, quale obiettivo specifico si pone la realizzazione dello stralcio di collegamento ciclabile tra via Viazza (in comune di San Cesario) e ala rete delle piste ciclabili del capoluogo.

#### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

##### **Dimensionamento ammissibile**

All'interno dell'ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate:

- alla realizzazione degli interventi di adeguamento e riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti, all'adeguamento delle infrastrutture e delle funzioni a servizio delle stesse;
- nuove edificazioni per attività complementari alle funzioni di interesse pubblico presenti;
- nuove edificazioni ad uso commerciale e terziario complementari all'attività ludico ricreativa e riabilitativa;
- agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.

##### **Parametri edilizio urbanistici per interventi destinati a funzioni pubbliche o complementari**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,30 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

<b>Ambito n. 7 Capoluogo – via Petrarca</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere il tessuto edificato dall'impatto acustico della ferrovia.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito da un tessuto prevalentemente residenziale, quasi tutto realizzato negli anni '60. Il tessuto urbano è generalmente povero di standard.

In questo ambito vi sono diverse funzioni pubbliche: un asilo nido in via Alfieri e le scuole elementari Marconi.

Parte dell'Ambito ricade all'interno del perimetro individuato ai sensi delle procedure relative ai Contratti di Quartiere.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
7	AC.c	123.995	1034	83,4	RUE

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	916	mq./abitante	0,9
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	7.577	mq./abitante	7,3
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0
<b>Parcheggi pubblici</b>	4.797	posti auto/ab.	0,19
<b>Totale dotazioni</b>	13.290	mq./abitante	12,9
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>			



**Servizi presenti nell'ambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido	4 sezioni
	Scuola Materna	
	Scuola Elementare	Scuola elementare Marconi
	Scuola Media	

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

La presenza del tracciato della ferrovia rappresenta l'emergenza ambientale di questo ambito; nonostante il carattere futuro di rete locale che acquisirà la ferrovia storica, con l'entrata in funzione dell'Alta Capacità, non c'è da attendersi una riduzione di inquinamento acustico.

Anche la viabilità, via Costa in particolare, determina un impatto rilevante sul clima acustico e sull'inquinamento atmosferico.

L'ambito delle dotazioni collettive ad ovest rappresenta un elemento di forte valenza naturale e ambientale.

In prossimità delle scuole elementari, su via Marconi, si affacciano diverse abitazioni con aree di pertinenza a forte valenza ecologica e ambientale.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

Le reti fognarie dell'ambito sono ad acque miste. Non si segnalano particolari problemi su deflusso dei bacini urbani.

Mobilità

Il sistema della mobilità di questo ambito è dominato da via Costa che rimane il collegamento della provinciale 14 alla via Emilia, questa strada provoca un impatto rilevante sul tessuto dell'ambito e sulle funzioni collettive in esso presenti.

Da non trascurare la presenza di via Alighieri e via Circondaria nord che continuano ad assolvere a funzioni fondamentali nella distribuzione del traffico interno proveniente e diretto a servizi pubblici di grande attrattività (il municipio, le scuole Marconi, l'ufficio postale, la Stazione Ferroviaria).

Accanto ad un sistema della viabilità molto importante e ad altrettanto importanti centri di attrattività presenti negli ambiti vicini vanno evidenziate le forti polarità presenti nell'ambito in oggetto costituite dalle strutture scolastiche.

L'insieme di tali aspetti rende il governo della mobilità (in particolare la sosta e la mobilità ciclopedonale) uno dei temi in assoluto più rilevanti.

Interventi sulla viabilità ciclo pedonale sono già previsti e finanziati per realizzare percorsi protetti in accesso al centro con un riassetto della viabilità di quartiere che prevede un generale miglioramento degli standard con nuovi spazi ciclo pedonali e per la sosta.

**Obiettivi dell'ambito**

Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti interni all'ambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali.

Mettere in sicurezza la viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare.

Migliorare i percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale; potenziare gli standard di parcheggio pubblico a servizio delle dotazioni e dei servizi pubblici presenti; riqualificare e potenziare i nodi del sistema della viabilità: l'incrocio tra via Alighieri e via Costa e l'incrocio tra via Marconi e via Circondaria nord.

Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alle dorsali che recapitano a quella principale di via Commenda.

Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.

Migliorare il clima acustico dell'ambito con interventi di limitazione dell'impatto determinato dalla ferrovia e

dal sistema della viabilità presente

***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

Parte dell'Ambito ricade all'interno del perimetro individuato ai sensi delle procedure relative ai Contratti di Quartiere.

**Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

**Ambito n. 8 Capoluogo – via Per Panzano e via Commenda****AC.c**

*Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere il tessuto edificato dall'impatto acustico della ferrovia.*

***Localizzazione e caratteri insediativi***

L'ambito, a nord della ferrovia, è tagliato in due dalla provinciale 14, è costituito da un tessuto prevalentemente residenziale, quasi tutto di prima periferia anni '60; solo una piccola parte, in via Commenda/Gaidello, è stata realizzata con piano particolareggiato.

Sulla porzione nord ovest dell'ambito è prevista l'attuazione di un piano particolareggiato già approvato all'atto di adozione del PSC.

Le aree ad ovest della provinciale sono relativamente povere di standard mentre quelle ad est, grazie al recente intervento edilizio, godono di un livello insediativo qualitativamente più alto.

In questo ambito, inserite in un tessuto residenziale consolidato, sono presenti alcune attività produttive per le quali l'attuale PRG ha già definito le norme di riconversione.

In questo ambito non sono presenti servizi pubblici.

Parte dell'Ambito ricade all'interno del perimetro individuato ai sensi delle procedure relative ai Contratti di Quartiere.

**Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
8.1	AC.c	202.077	1026	43,8	RUE
8.2	AC.c	20.665	24		POC/PUA
8.3	AC.c	16.327	122*	74,7	Da PRG con PP
8.4	AC.c	7.773	41*	52,7	Da PRG con PP

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SU convenzionata

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Le dotazioni riportate sono quelle presenti nel sub ambito 8.1 e quelle previste nei sub ambiti 8.3 e 8.4.
<b>Verde pubblico</b>	19.897	mq./abitante	16,4	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Parcheggi pubblici</b>	9.340	posti auto/ab.	0,31	
<b>Totale dotazioni</b>	29.237	mq./abitante	24,1	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

La presenza del tracciato della ferrovia storica rappresenta l'emergenza ambientale di questo ambito; nonostante il carattere futuro di rete locale che acquisirà la ferrovia storica, con l'entrata in funzione dell'Alta Capacità, non c'è da attendersi una riduzione di inquinamento acustico.

Anche la viabilità, via per Panzano in particolare, determina un impatto rilevante sul clima acustico e sull'inquinamento atmosferico.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

Le reti fognarie dell'ambito sono ad acque miste. Non si segnalano particolari problemi sul deflusso dei bacini urbani.

Mobilità

L'ambito è separato in due dalla SP.14 per Panzano. L'attraversamento di quest'ultima è ancora oggi difficile e estremamente pericoloso. Mentre il livello di accessibilità per tutta la parte del comparto ad ovest è scarso, la parte ad est della via per Panzano può usufruire di percorsi relativamente più sicuri verso il centro del capoluogo.

L'ambito è adiacente al nuovo cimitero, il principale del capoluogo, che rende fondamentale la realizzazione di connessioni ciclabili sicure con il resto del territorio. Tale esigenza comporta presumibilmente un intervento di riadeguamento dell'attuale sottopasso pedonale della ferrovia, oltre all'apertura delle nuove connessioni sul lato orientale di via Marconi che sono prese in esame nell'ambito della stazione ferroviaria.

Interventi sulla viabilità ciclo pedonale sono già previsti e finanziati per realizzare percorsi protetti in accesso al centro.

**Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali gli obiettivi sono:

- la mitigazione dell'abitato rispetto al rumore generato dalla ferrovia storica;
- la creazione di un passante viario a nord con l'obiettivo di limitare il traffico in transito;
- la salvaguardia del sistema delle aree di verde privato;
- la creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento alla fascia di ambientazione della ferrovia.

La situazione della viabilità impone la limitazione dell'impatto della strada provinciale creando un collegamento più efficace con via Commenda e la viabilità a nord del capoluogo, spostando il traffico sul passante a nord della ferrovia come previsto dall'ambito di nuovo insediamento n. 53.

Sotto l'aspetto funzionale quindi gli obiettivi riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- la realizzazione di un accesso sicuro su via per Panzano per tutte le aree ad ovest;
- l'intervento di riqualificazione e potenziamento dei nodi del sistema della viabilità: l'incrocio tra via per Panzano e via Commenda;
- la messa in sicurezza la viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare;
- il potenziamento dell'attraversamento della ferrovia per una migliore accessibilità all'ambito e al cimitero nuovo.

Relativamente agli aspetti strutturali è necessario migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alle dorsali che recapitano a quella principale di via Commenda.

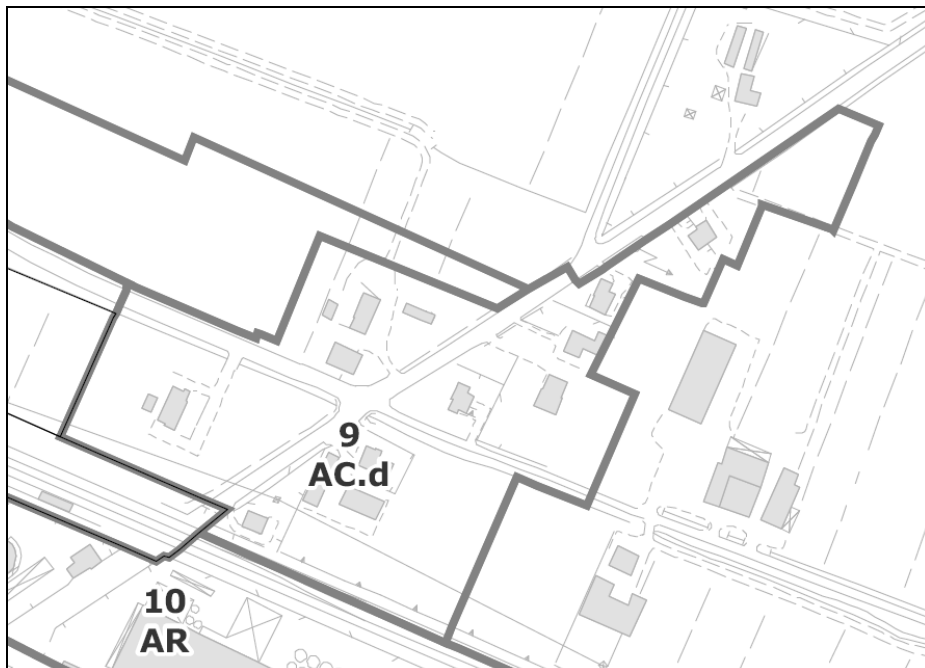
***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

<b>Sub ambito</b>	<b>8.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambito</b>	<b>8.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA
<p>A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del subambito è subordinata all'inserimento nel POC.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• attuazione delle previsioni strategiche sulla viabilità per quello che riguarda la realizzazione del collegamento della SP 14 con via Commenda e dei percorsi protetti in accesso al cimitero del capoluogo;</li> <li>• cessione delle aree per la realizzazione dell'accesso alla stazione ferroviaria da via Commenda.</li> </ul> <p>Il complesso di "villa Commenda" è ricompreso nel sub ambito 8.2; per il fabbricato principale, in quanto edificio di pregio storico culturale e testimoniale - ES.b, in conformità con quanto previsto dall'art. 4.2.8 del RUE, comma 4, in deroga alle previsioni relative all'ambito urbanizzato di appartenenza, è possibile la creazione di più unità abitative, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardare l'impianto tipologico ed architettonico dell'edificio.</p> <p>Approfondimenti in materia di sismica:</p> <p>In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.</p>		
Indice di utilizzazione:	<b>0,25 mq di SC / mq di ST</b>	
Destinazioni d'uso:	<b>residenziale - commerciale/terziario</b>	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	<b>Art. 5.5.16 comma 5 del RUE</b>	
La potenzialità edificatoria è al netto della superficie esistente del fabbricato Es.b		
<p><b>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- --- --- --- --- infrastrutture per il collettamento dei reflui</li> <li>..... .. percorsi ciclopedonali</li> <li>■ viabilità</li> <li>▨ P parcheggi pubblici</li> <li>▤ aree di cessione</li> </ul> 		

<b>Sub ambiti</b>	<b>8.3 – 8.4</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG con PP
<p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione.</p> <p>Fino alla attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.</p>		

<b>Ambito n. 9 Capoluogo – via Commenda e via Larga</b>	<b>AC.d</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere il tessuto edificato dall'impatto acustico della ferrovia.</i>	



### **Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito da un debole tessuto residenziale che si è sviluppato nei primi anni '60 a nord della ferrovia, la chiusura del casello ferroviario ha separato questo ambito dal capoluogo.

Le relazioni con il capoluogo avvengono attraverso via per Panzano e via del Villanoviano, il percorso ciclopedonale di via Commenda e il sottopasso di via Marconi costituiscono i percorsi protetti in direzione del centro.

Non sono presenti standard urbanistici.

Parte dell'Ambito ricade all'interno del perimetro individuato ai sensi delle procedure relative ai Contratti di Quartiere.

### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
9	AC.d	35.946	30	8,3	RUE

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

La presenza del tracciato della ferrovia storica rappresenta l'emergenza ambientale di questo ambito; malgrado il carattere futuro di rete locale che acquisirà la ferrovia storica, con l'entrata in funzione dell'Alta Capacità, non c'è da attendersi una riduzione di inquinamento acustico.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

Le reti fognarie dell'ambito sono ad acque miste. Non si segnalano particolari problemi su deflusso dei bacini urbani.

##### Mobilità

L'ambito è caratterizzato dalla presenza del passante a nord della ferrovia costituito da via Commenda e via Canale, per quest'ultima è previsto l'adeguamento in sede fino a via del Villanoviano.

Meno impattante è la viabilità diretta a nord che, dopo la chiusura di via Larga, in corrispondenza del tracciato Alta Capacità, si basa su via Quaresima per il collegamento con i centri minori del territorio rurale.

L'impatto della viabilità per questo ambito è quindi destinato ad aggravarsi con l'adeguamento previsto del passante nord.

Un miglioramento dell'accessibilità protetta al capoluogo potrebbe avvenire con la realizzazione di un nuovo attraversamento ciclopedonale sul margine orientale dell'ambito della stazione ferroviaria.

### **Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali gli obiettivi sono:

- la mitigazione dell'abitato rispetto al rumore generato dalla ferrovia storica;
- la creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento alla fascia di ambientazione della ferrovia.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi riguardano:

- il superamento della barriera fisica rappresentata dalla ferrovia, realizzando un nuovo attraversamento ciclopedonale in corrispondenza di via Larga;
- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale con particolare riferimento a via Commenda e a via Canale, destinata ad essere adeguata e riqualificata;
- l'intervento di riqualificazione e potenziamento dei nodi del sistema della viabilità: l'incrocio tra via Commenda, via Larga e via Canale.

Relativamente agli aspetti strutturali è necessario migliorare la raccolta dei reflui anche per le aree non servite e perseguire il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, adeguando le reti di conferimento alle dorsali che recapitano a quella principale di via Commenda.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

#### **Parametri edilizio urbanistici**

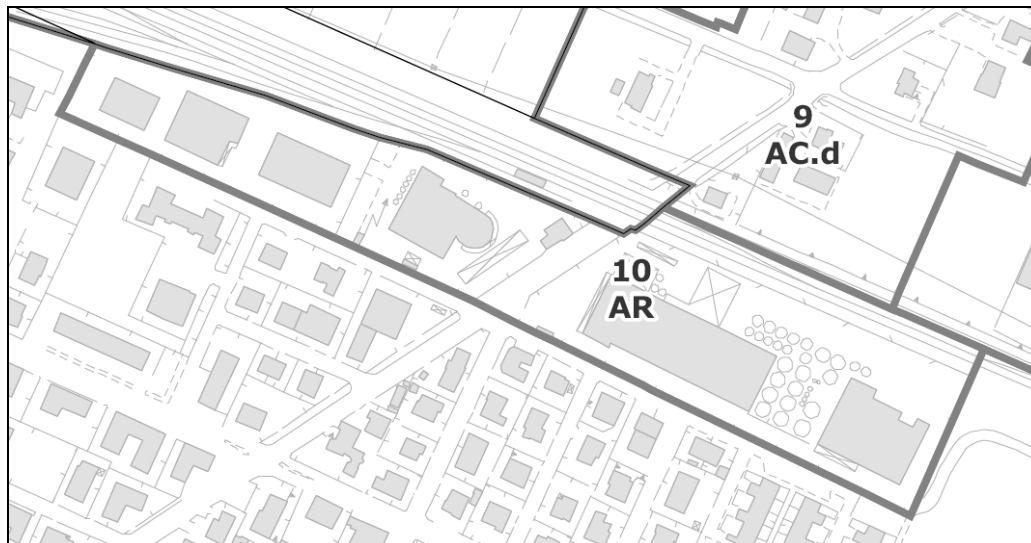
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.



**Ambito n. 10 Capoluogo – Cantine Sociali****AR**

*Politica generale d'ambito: sostituire le attuali attività produttive, incongrue con il tessuto residenziale circostante.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dalle aree sulle quali insistono diverse attività produttive: due di queste sono cantine sociali vitivinicole, incongrue per la loro collocazione in contesti residenziali consolidati e per l'assenza di collegamenti alla viabilità extraurbana da cui traggono la materia prima per le lavorazioni; la terza attività è la sede di un'impresa di costruzioni.

Non sono presenti standard urbanistici.

L'Ambito ricade all'interno del perimetro individuato ai sensi delle procedure relative ai Contratti di Quartiere.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
10	AR	34.927	0	POC

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

La presenza del tracciato della ferrovia storica rappresenta l'emergenza ambientale di questo ambito; malgrado il carattere futuro di rete locale che acquisirà la ferrovia storica, con l'entrata in funzione dell'Alta Capacità, non c'è da attendersi una riduzione di inquinamento acustico.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

Le reti fognarie dell'ambito sono ad acque miste. Non si segnalano particolari problemi su deflusso dei bacini urbani.

Mobilità

Attualmente il sistema della mobilità di questo ambito è costituito da via Vittorio Veneto che termina in corrispondenza dei binari.

La presenza delle attività produttive introduce un elemento di forte impatto sull'ambito residenziale adiacente, in particolare sulle aree residenziali che separano questo ambito da quello produttivo della Venturina.

Sul versante ovest l'accessibilità alla stazione ferroviaria e il progetto di interscambio modale gomma-ferro del trasporto pubblico condizionano gli obiettivi della mobilità relativi a questo ambito.

### **Obiettivi dell'ambito**

In questo ambito è centrale la riqualificazione ed integrazione della stazione ferroviaria nel contesto urbano in quanto nodo di scambio intermodale del trasporto pubblico e luogo di nuova centralità.

Si pone l'esigenza di un progetto che comprenda la sostituzione delle attività produttive sulla fascia ferroviaria e la localizzazione di attività di carattere metropolitano in adiacenza alla ferrovia.

La previsione riguarda quindi l'intervento strategico di riqualificazione e valorizzazione generale di questo ambito e in particolare delle aree più vicine alla stazione con un progetto che si deve integrare con le aree attualmente occupate dallo scalo ferroviario in disuso.

Deve essere superata una grave carenza di permeabilità funzionale che attualmente pone queste aree a forte rischio di degrado.

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali gli obiettivi sono:

- la mitigazione dell'abitato rispetto al rumore generato dalla ferrovia storica;
- la creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento alla fascia di ambientazione della ferrovia.

Lo studio dell'assetto della mobilità grava tutto sul progetto di riqualificazione della stazione in prospettiva dell'entrata in funzione del Trasporto Ferroviario Regionale.

Sotto l'aspetto funzionale quindi gli obiettivi riguardano:

- il rafforzamento della struttura urbana nell'intorno della stazione, con nuove previsioni urbanistico-edilizie integrate, residenziali e terziarie, dando quindi alla zona stazione un carattere di centralità e di urbanità, per favorire ed incoraggiare al massimo l'uso della ferrovia per gli spostamenti pendolari;
- la realizzazione di interventi commerciali e servizi intesi come spazi di connessione urbana per ricucire la cesura esistente tra la ferrovia ed il resto della città;
- il potenziamento dei servizi di stazione e dei servizi complementari, e razionalizzazione dei collegamenti stradali, ciclabili e pedonali;
- la realizzazione di percorsi protetti che collegano questa parte della città al capoluogo;
- il potenziamento dei collegamenti tra i due lati della ferrovia con l'attraversamento ciclopedonale della ferrovia per il collegamento di via Larga con via Vittorio Veneto.;
- la realizzazione di una viabilità a servizio del polo ferroviario sul margine sud dei binari che faccia riferimento a via Vittorio Veneto e/o via Archimede.

Relativamente agli aspetti strutturali è necessario migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alle dorsali che recapitano a quella principale di via Commenda.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

#### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda.

L'ambito AR 10, o uno stralcio funzionale per le aree ad ovest di via Vittorio Veneto, può essere collegato, in sede di POC, all'attuazione del sub ambito 3.2 in ragione dei rilevanti interessi pubblici relativi alla riqualificazione della fascia ferroviaria.

L'Amministrazione Comunale può proporre, in sede di POC, l'attuazione contestuale dell'ambito AR 10 e del sub ambito 3.2, in tal caso è possibile riconoscere all'interno dell'ambito AR 10 i diritti edificatori riconosciuti nel sub ambito 3.2.

#### **I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:**

- capacità insediativa massima = 11.000 mq di SC ad uso residenziale, 7.500 mq di SC ad uso commerciale e terziario;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;

- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione dell'ambito in sub ambiti.

In assenza di POC non sono consentiti interventi per ampliamenti anche minimi della Snt esistente.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita compresa tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

### **Prescrizioni attuative**

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità media - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani con condizioni di deflusso spesso difficoltoso, limite, accettabile.

Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;
- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Si rendono necessarie misure per limitare e risolvere le condizioni di difficile deflusso già presenti nei ricettori fognari di riferimento per l'ambito in esame realizzando necessariamente una diversione.

Bacini extra urbani di riferimento: condizioni di deflusso buono.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione

<p>dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto invaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;</li><li>• ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli.</li></ul>
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>Misure da attuare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• verificare la capacità residua del depuratore del capoluogo.</li><li>• ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura nera allo scopo di stabilizzare, per quanto possibile, l'esercizio del depuratore e salvaguardare in termini qualitativi il reticolo idrografico superficiale (canale di S. Giovanni e Oasi Faunistica di Manzolino).</li></ul>

<p><i>Sistema della Mobilità</i></p>
<p>Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• entro 800 metri dalla Stazione Ferroviaria;</li><li>• entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;</li><li>• entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.</li></ul> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• potenziamento dei servizi di stazione e dei servizi complementari, e razionalizzazione dei collegamenti stradali, ciclabili e pedonali;</li><li>• realizzazione di percorsi protetti che collegano questa parte della città al capoluogo;</li><li>• potenziamento dei collegamenti tra i due lati della ferrovia con l'attraversamento ciclopedonale della ferrovia per il collegamento di via Larga con via Vittorio Veneto;</li><li>• realizzazione di una viabilità a servizio del polo ferroviario sul margine sud dei binari che faccia riferimento a via Vittorio Veneto e/o via Archimede. realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.</li></ul>
<p>Accessibilità ai servizi di vicinato:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ai servizi destinati all'acquisto di beni di prima necessità (500 mt);</li><li>• ai servizi scolastici delle scuole elementari e medie (800 mt);</li><li>• agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).</li></ul> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;</li><li>• prevedere la realizzazione di strutture scolastiche per l'infanzia;</li><li>• prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.</li></ul>

**Ambito n. 11 Capoluogo – via Vittorio Veneto****AC.c**

*Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere il tessuto residenziale dalle infrastrutture della viabilità.*

***Localizzazione e caratteri insediativi***

L'ambito è centrato sulla via Emilia, è localizzato a est del Centro Storico, a sud si trovano gli impianti sportivi e il polo scolastico, al margine nord l'ambito di riqualificazione della fascia ferroviaria con la presenza di attività produttive, ad est l'ambito produttivo della Venturina. Ad ovest si trova il cimitero napoleonico.

Questo ambito è caratterizzato per una sua parte, quella più a ridosso del centro storico, da un tessuto edilizio residenziale realizzato nei primi anni '60; le aree più distanti dal centro sono successive e si distinguono dalle prime per la maggior dotazione di standard di urbanizzazione.

All'interno dell'ambito è inclusa un'area industriale dismessa tra via Mentana, Risorgimento e Palestro.

Ai bordi della via Emilia, prevalentemente vicino al centro storico, si trovano alcune attività commerciali.

Quasi tutto l'ambito, fatta eccezione per le edificazioni più vicine al cimitero, risulta carente di standard di urbanizzazione, pedonali e ciclabili prima di tutto.

Questo ambito risulta oggi fortemente condizionato dalla presenza della via Emilia che, pur essendo un elemento ordinatore naturale, ne ha allo stesso tempo determinato la separazione in due zone nettamente distinte.

Nessuna delle due zone così formate è stata così in grado di reggere lo sviluppo di una qualche centralità

locale, se si esclude una debole presenza commerciale in via Verdi. Il riferimento di gran lunga prevalente è quindi rappresentato da Castelcentro e da una struttura di vendita alimentare medio piccola al margine sud est, all'interno dell'ambito della Venturina.

A causa dell'assenza di servizi pubblici e di offerta commerciale di vicinato, fatta eccezione per deboli presenze in prossimità di via Verdi, l'ambito risulta essere fortemente condizionato alle relazioni con il centro storico e con i servizi scolastici a sud.

Parte dell'Ambito ricade all'interno del perimetro individuato ai sensi delle procedure relative ai Contratti di Quartiere.

### **Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
11.1	AC.c	431.813	3.045	70,5	RUE
11.2	AC.c	7.694	5 + 81*	111,8	Da PRG con PP
11.3	AC.c	5.166	128*	247,8	Da PRG con PP
11.4	AC.c	1.912	24*	125,5	Da PRG con PP

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SU convenzionata

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Le dotazioni riportate sono quelle del sub ambito 11.1 e quelle previste nei sub ambiti 11.2, 11.3 e 11.4.
<b>Verde pubblico</b>	66.628	mq./abitante	20,3	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Parcheggi pubblici</b>	26.362	posti auto/ab.	0,32	
<b>Totale dotazioni</b>	92.990	mq./abitante	28,3	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

### **Servizi presenti nell'ambito**

<b>Attrezzature per il culto</b>	Luogo per il culto dei Testimoni di Geova
<b>Servizi Pubblici</b>	Impianto cimiteriale

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dalla presenza di importanti infrastrutture della viabilità che producono inquinamento acustico, il monitoraggio ha restituito i valori più elevati di rumore sugli edifici posti a ridosso della via Emilia con valori che superano i 70 dBA; il margine sud dell'ambito risente dell'impatto di via Magenta con effetti inferiori rispetto a quelli prodotti della via Emilia.

Rispetto all'inquinamento acustico determinato dalla linea ferroviaria le misure hanno rivelato una incidenza inferiore rispetto a quella determinata dal traffico stradale, tuttavia il fatto che l'ambito sia pressoché totalmente residenziale, e che sia prevista la dismissione degli edifici ad uso produttivo immediatamente a ridosso della linea ferroviaria, che costituiscono attualmente una efficace barriera contro il rumore ferroviario, impongono, anche in questo caso, interventi di mitigazione sulla linea ferroviaria.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

La rete fognaria è presente con un sistema di dorsali ad acque miste.

La situazione di deflusso dei microbacini urbani presenta una situazione di basso carico idraulico nel settore sud dell'ambito mentre si rileva una situazione di deflusso difficoltoso nel settore nord a causa del ridotto diametro dei collettori fognari.

##### Mobilità

Il sistema della mobilità è dominato dalla via Emilia e dall'asse viario di via Magenta/Peschiera, elementi di forte separazione all'interno dell'ambito.

Il margine a sud dell'ambito è interessato dall'ingresso del traffico proveniente da via Muzza Corona.

A dispetto della quasi totale assenza di servizi pubblici all'interno dell'ambito la presenza di importanti centri di attrattività negli ambiti vicini (centro storico a ovest, strutture scolastiche e sportive a sud, polo ferroviario a nord) rendono il governo della mobilità (in particolare la sosta e la mobilità ciclopedonale) uno dei temi in assoluto più rilevanti.

### **Obiettivi dell'ambito**

L'alleggerimento della via Emilia può oggi consentire, se non favorire, un processo di risaldatura tra le due zone attraverso un deciso miglioramento della permeabilità trasversale accompagnato, se possibile, dall'individuazione di spazi per l'insediamento/rafforzamento di un piccolo centro attrattore in posizione baricentrica rispetto all'ambito.

L'assetto viario deve essere ricondotto, in generale, ad una dimensione di quartiere con riferimento alle limitazioni sui collegamenti esistenti con l'ambito produttivo adiacente (via Verdi, via Carso a nord e via Peschiera a sud), il completamento degli accessi alla stazione ferroviaria deve essere ricercato nel polo funzionale della stazione ferroviaria e nell'ambito di riqualificazione adiacente per non gravare sulla viabilità esistente.

Per quello che riguarda il problema della viabilità a sud dell'ambito, fortemente interessata dall'ingresso del traffico proveniente da via Muzza Corona, è in previsione la realizzazione di un nuovo collegamento stradale tra via Muzza e l'ambito della Venturina.

Diverso è il ruolo della via Emilia all'interno di questo ambito che, con l'apertura della tangenziale, potrà essere di supporto all'alleggerimento della viabilità più interna.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- l'intervento di riqualificazione e potenziamento dei nodi del sistema della viabilità: l'incrocio tra via Emilia e via Palestro, tra via Emilia e via Vittorio Veneto, tra via Risorgimento e via Mentana e il nodo Circondaria e via Emilia;
- la realizzazione e il completamento dei percorsi ciclopedonali protetti interni all'ambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi sono:

- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alle dorsali che recapitano a quella principale di via Commenda;
- realizzare diversioni di portata in senso sud – nord con la costruzione di un nuovo canale di gronda a ridosso della ferrovia storica che recapiti oltre la stessa lungo via Larga.

Rispetto alle condizioni morfologiche e ambientali gli obiettivi sono:

- salvaguardare il sistema delle aree di verde privato;
- migliorare il clima acustico dell'ambito con interventi di limitazione dell'impatto determinato dalla ferrovia e dal sistema della viabilità presente.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>11.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

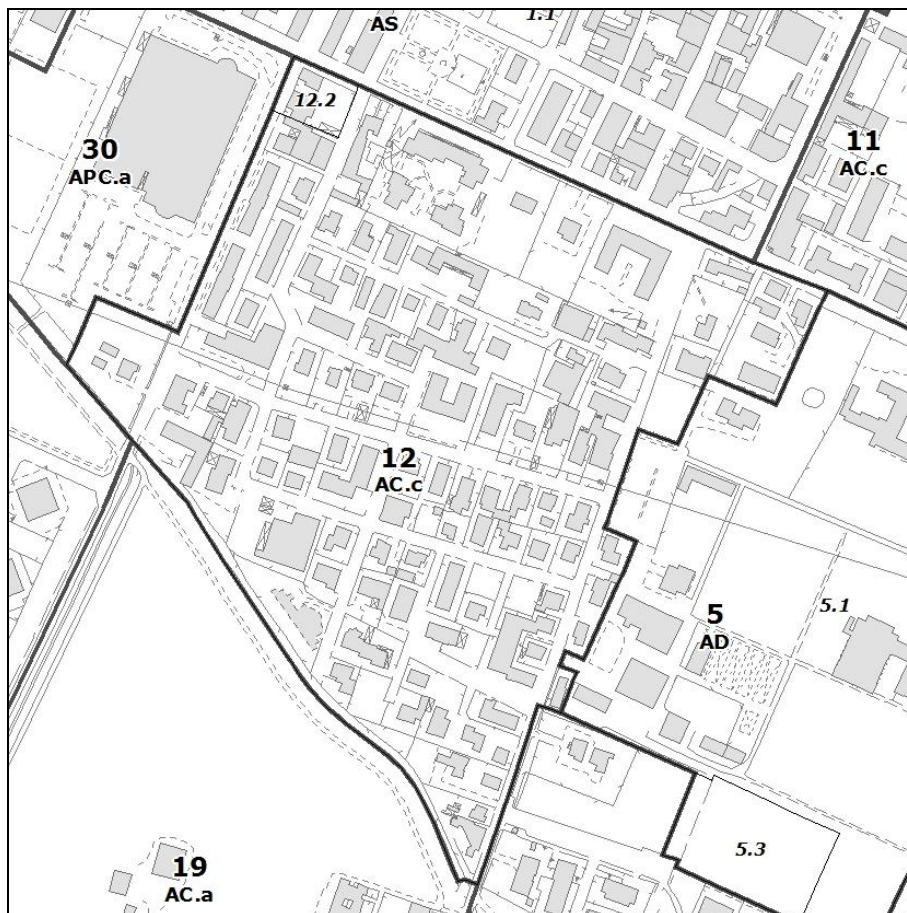
<b>Sub ambiti</b>	<b>11.3 – 11.4</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG con PP
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
<p>Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione.</p> <p>Fino alla attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.</p>		

<b>Sub ambito</b>	<b>11.2</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG con PP
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
<p>Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione.</p> <p>Fino alla attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.</p> <p>Nel sub ambito 11.2 vengono riconosciuti diritti edificatori in cambio della cessione alla proprietà pubblica delle aree comprese al Mappale 318 Foglio 50, all'interno dell'ambito produttivo APC.b n. 32, destinate ad ampliare le dotazioni di parcheggio dell'ambito.</p> <p>Allo scopo di raggiungere l'obiettivo di interesse pubblico di cui sopra, l'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio Comunale, ha adottato una variante specifica al previgente PRG (ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78) apponendo un vincolo espropriativo nelle aree comprese al Mappale 318 Foglio 50 e riconosce, a tal proposito, nel sub ambito 11.2, a titolo di indennizzo, la potenzialità edificatoria di ulteriori 340 mq di SC in aggiunta a quella già convenzionata nel Piano Particolareggiato.</p>		



**Ambito n. 12 Capoluogo – via Moscardini****AC.c**

*Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere il tessuto residenziale dalle infrastrutture della viabilità.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è delimitato dallo scolo Muzza a sud e dalle vie Loda, Circondaria Sud e Solimei.

Ad ovest si trova il centro commerciale le "Magnolie", a nord il centro storico, ad est l'ambito del polo scolastico e degli impianti sportivi.

Questo ambito comprende l'area di "prima periferia" anni '60, è a prevalenza residenziale, è uno dei quartieri di prima espansione con lotto e strada, senza una propria dotazione di standards.

Oggi, questa porzione di periferia vive quindi su due fronti completamente contrapposti: da una parte la congestione e pericolosità delle strade, Via Loda, e la Circondaria, dall'altra si estende il verde fortemente attrezzato con impianti sportivi, scuole, orto botanico e il centro storico.

All'interno dell'ambito il centro ARCI bocciolina.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
12	AC.c	120.037	968	80,6	RUE

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>		mq./abitante	0,0
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0
<b>Parcheggi pubblici</b>	1.857	posti auto/ab.	0,08
<b>Totale dotazioni</b>	1.857	mq./abitante	1,9
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	2.386		

**Servizi presenti nell'ambito**

<b>Centri culturali, ricreativi</b>	Circolo Bocciofila
-------------------------------------	--------------------

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dalla presenza di importanti infrastrutture della viabilità che producono inquinamento acustico sugli edifici posti a ridosso della via Loda e della Circondaria.

Un dato rilevante che richiede tutela e valorizzazione per le sue potenzialità è legato alla fruibilità del corridoio dello scolo Muzza che delimita a sud tutto questo ambito.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

Le reti di servizio sono state concepite in tempi di rapida crescita e con il metodo dell'aggiunta al nucleo storico più antico; oggi si richiede una revisione strutturale e non solo puntuale.

Mentre la situazione legata al carico idraulico delle acque bianche è sufficientemente tranquilla, diverso è lo stato della rete per le acque nere, in tale ambito infatti non sono presenti reti separate.

Mobilità

Questo ambito rappresenta una fascia di transizione, posta a stretta accessibilità pedonale al Centro Storico, e da quest'ultimo condizionata nel raggiungere una strutturazione in qualche modo autonoma.

Questo ambito, già attraversato dal sistema delle relazioni verso l'area centrale, è a sua volta oggetto di peculiari problemi, legati alla presenza di poli di servizio di livello comunale, il centro commerciale "Magnolie" ad ovest, la bocciofila a sud ed il complesso scolastico sportivo ad est.

A dispetto della quasi totale assenza di servizi pubblici all'interno dell'ambito la presenza di importanti centri di attrattività negli ambiti vicini rendono quindi il governo della mobilità (in particolare la sosta e la mobilità ciclopedonale) uno dei temi in assoluto più rilevanti.

**Obiettivi dell'ambito**

L'alleggerimento di via Loda e della Circondaria può oggi consentire, se non favorire, un processo di risaldatura tra questo ambito e quelli limitrofi caratterizzati da forti polarità di interesse pubblico.

L'assetto viario deve essere ricondotto, in generale, ad una dimensione di quartiere con riferimento alle limitazioni sui collegamenti tra via Loda e via Solimei.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- l'intervento di riqualificazione e potenziamento dei nodi del sistema della viabilità: l'incrocio tra via Loda e via Circondaria sud e quello tra via Solimei e la Circondaria;
- la realizzazione e il completamento dei percorsi ciclopedonali protetti interni all'ambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito;
- la realizzazione di collegamenti tra l'ambito e le aree verdi a sud.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi sono:

- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alle dorsali principali.

Rispetto alle condizioni morfologiche e ambientali gli obiettivi sono:

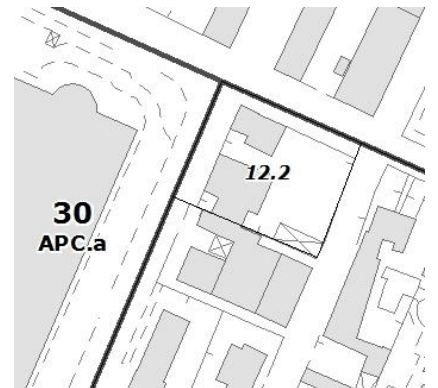
- salvaguardare il sistema delle aree di verde privato in particolare quelle a ridosso dello scolo Muzza che possono concorrere alla realizzazione di un corridoio ecologico di grande importanza;
- migliorare il clima acustico dell'ambito con interventi di limitazione dell'impatto determinato dalle infrastrutture della viabilità presenti.

Un obiettivo specifico è costituito dal trasferimento della struttura della Bocciofila che potrà concorrere alla forte riqualificazione dell'ambito sotto l'aspetto delle dotazioni e dell'integrazione con l'area verde a sud.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>12.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambito</b>	<b>12.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF		
In aggiunta alla potenzialità derivante dall'applicazione dell'indice U.f. è riconosciuta una ulteriore Superficie Complessiva (SC) pari a 90,80 mq, derivante dall'attuazione dell'Accordo ex-art. 18 sottoscritto tra il Comune di castelfranco Emilia e la ditta P.D.M. S.r.l. repertoriato in data 2/8/2013.		
Ulteriori parametri edilizi da rispettare nell'attuazione dell'intervento:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• H massima = n° 4 piani; + sottotetto;</li> <li>• Destinazioni d'uso ammesse = funzione residenziale, terziaria, commerciale;</li> <li>• Distanza dai confini stradali = derogata;</li> <li>• Visuale libera rispetto ai confini stradali = derogata.</li> </ul>		
Il RUE definisce nel dettaglio i restanti parametri edilizi e urbanistici.		



<b>Ambito n. 13 Capoluogo – via Prampolini</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere il tessuto residenziale dalle infrastrutture della viabilità.</i>	



***Localizzazione e caratteri insediativi***

Questo ambito è delimitato dallo scolo Muzza a sud, dalla via Emilia a nord e da via Castiglione ad ovest.

L'ambito è prevalentemente residenziale e comprende le aree di "prima periferia" che si sono insediate lungo la via Emilia oltre il centro storico, è uno dei quartieri di prima espansione, senza una propria dotazione di standards, ascrivibile agli anni sessanta, prima dell'età dei piani regolatori, è presente un debole centro commerciale di vicinato in via Agnini.

In questo ambito ci sono alcune attività produttive inserite in un tessuto residenziale consolidato per le quali il PRG ha già definito le norme di riconversione.

La porzione dell'abitato di fronte al Forte, è "appesa" alla via Emilia per quello che riguarda i collegamenti con il centro storico.

Il Forte Urbano, esterno al capoluogo negli anni '50, ora viene inglobato dal territorio urbanizzato e caratterizza questo ambito.

**Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
13.1	AC.c	152.288	976	63,7	RUE
13.2	AC.c	8.682	6 + 54*	69,1	Da PRG con PP
13.3	AC.c	6.490	0	0,0	RUE/PUA
13.4	AC.c	903	0	0,0	RUE/PUA

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SU convenzionata

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Le dotazioni riportate sono quelle del sub ambito 13.1 e quelle previste nel sub ambito 13.2.
<b>Verde pubblico</b>	9.393	mq./abitante	9,1	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	0	mq./abitante	0,0	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	1.688	mq./abitante	1,6	
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Parcheggi pubblici</b>	6.286	posti auto/ab.	0,24	
<b>Totale dotazioni</b>	17.367	mq./abitante	16,8	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

**Servizi presenti nell'ambito**

<b>Strutture Commerciali</b>	Esercizio commerciale di vicinato in via Agnini
------------------------------	---

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dal grande valore paesaggistico e ambientale del Forte Urbano, attualmente adibito a struttura carceraria. Sono ancora leggibili i lavori di deviazione del sistema dei canali, le cui risorgive, per alimentare i fossati della fortezza, erano a sud est del capoluogo.

Elementi di criticità evidenti sono determinati dalle strutture viarie: in particolare la via Emilia che, anche se ricondotta ad una dimensione urbana, rimarrà principale riferimento per il traffico in transito indotto dalla provinciale 14 e dal capoluogo.

La via Emilia causa problemi di inquinamento acustico e atmosferico e la deviazione del tracciato della provinciale risulta essere l'unica soluzione proponibile per l'eliminazione del traffico di transito.

Un dato rilevante che richiede tutela e valorizzazione per le sue potenzialità è legato alla fruibilità del corridoio dello scolo Muzza che delimita a sud tutto questo ambito.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

In questo ambito non si segnalano condizioni di particolare criticità se non alcune problematiche puntuali causate dal carico delle dorsali dell'ambito Bramante che potrebbero provocare malfunzionamenti degli scolmatori sulla dorsale principale che recapita al depuratore.

Mobilità

Questo ambito rappresenta una fascia di transizione, di accessibilità pedonale al Centro Storico, all'Ospedale e al Centro Commerciale.

Questo ambito, quindi, già attraversato dal sistema delle relazioni verso l'area centrale, è a sua volta oggetto di peculiari problemi, legati alla presenza della via Emilia e dall'impatto che questa determina sulla residenza.

A dispetto della scarsa presenza di servizi pubblici all'interno dell'ambito, la presenza di importanti centri di attrattività negli ambiti vicini (centro storico, strutture scolastiche, sportive, ospedaliere e centro commerciale) rendono il governo della mobilità (in particolare la sosta e la mobilità ciclopedonale) uno dei temi in assoluto più rilevanti.

**Obiettivi dell'ambito**

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;</li> </ul>
--

- la realizzazione e il completamento dei percorsi ciclopedonali protetti interni all’ambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi sono:

- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l’adeguamento del sistema di conferimento alle dorsali principali.

Rispetto alle condizioni morfologiche e ambientali gli obiettivi sono:



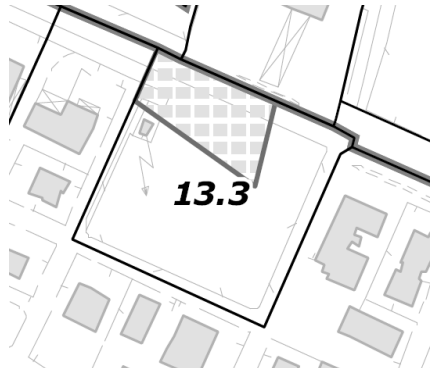
- salvaguardare il sistema delle aree di verde privato in particolare quelle a ridosso dello scolo Muzza che possono concorrere alla realizzazione di un corridoio ecologico di grande importanza;
- migliorare il clima acustico dell’ambito con interventi di limitazione dell’impatto determinato dalle infrastrutture della viabilità presenti.

Obiettivi specifici contenuti nelle indicazioni dei sub ambiti presenti riguardano in particolare le aree più vicine alla casa protetta e al forte urbano che dovrebbero concorrere ad una decisa riqualificazione ambientale e funzionale di queste due importanti strutture.

### ***Disciplina delle destinazioni d’uso e delle trasformazioni***

<b>Sub ambito</b>	<b>13.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambito</b>	<b>13.2</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG con PP
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell’apposita convenzione.		
Fino alla attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.		

<b>Sub ambito</b>	<b>13.3</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
<b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• la generale riqualificazione delle aree comprese nella tutela storica della stella esterna del Forte Urbano;</li> <li>• il completamento del tessuto urbano.</li> </ul>		
Indice di utilizzazione:	<b>0,55 mq di SC / mq di ST</b>	
Destinazioni d'uso:	<b>residenziale - commerciale/terziario</b>	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	<b>Art. 5.5.16 comma 5 del RUE</b>	
<b>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>— — — — — infrastrutture per il collettamento dei reflui</li> <li>.....  ..... percorsi ciclopedonali</li> <li> viabilità</li> <li> parcheggi pubblici</li> <li> aree di cessione</li> </ul>		

<b>Sub ambito</b>	<b>13.4</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PUA
<p>Il sub ambito è costituito dal fabbricato originariamente adibito a caserma dei carabinieri in parte e a residenza in parte comprese le relative aree di pertinenza</p> <p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>L'unità immobiliare occupata dalla caserma risulta di dimensioni tali da non rendere economicamente conveniente la ristrutturazione dell'intero immobile.</p> <p>Per le ragioni sopra esposte si ammette la demolizione e ricostruzione della superficie complessiva esistente, le unità immobiliari che è possibile ricavare vengono calcolate sulla base del rapporto (unità immobiliari)/ SC analogo a quello dell'ambito di appartenenza.</p> <p>Gli usi ammessi sono quelli dell'ambito di appartenenza.</p> <p>L'attuazione del sub ambito è subordinata alla presentazione di un PUA.</p>		

<b>Ambito n. 14 Capoluogo – residenziale via Castiglione</b>	<b>AC.a</b>
<i>Politica generale d'ambito: mantenere gli standard insediativi previsti, valorizzare le aree a sud del Forte Urbano, mantenere la previsione dei collegamenti con gli ambiti vicini.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è delimitato dallo scolo Muzza a sud, da via Castiglione ad est e dalla via Emilia nord. Ad ovest vi è la presenza di un ambito misto residenziale e produttivo.

La realizzazione di questo ambito è data dalla previsione di un piano particolareggiato, convenzionato, che prevede una quota di terziario commerciale ad ovest ed un intervento residenziale ad est, di fronte al Forte Urbano.

L'elaborazione del piano particolareggiato è conforme alle previsioni che riguardano l'assetto urbanistico per tutto il macroambito Bramante.

**Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
14.1	AC.a	61.425	7+135*	29,4	RUE/PUA
14.2	AC.a	14.176	80*	0,0	RUE/PUA

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SC convenzionata

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Le dotazioni indicate sono quelle previste dal piano particolareggiato
<b>Verde pubblico</b>	17.536	mq./abitante	79,0	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Parcheggi pubblici</b>	9.950	posti auto/ab.	1,79	
<b>Totale dotazioni</b>	27.486	mq./abitante	123,8	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

**Criticità ed Emergenze**

**Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dal grande valore paesaggistico e ambientale del Forte Urbano, il piano particolareggiato prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato che andrà a ricostruire il disegno dell'antica stella.



Elementi di criticità evidenti sono determinati dalle strutture viarie: in particolare la via Emilia che, anche se ricondotta ad una dimensione urbana, rimarrà principale riferimento per il traffico in transito indotto dalla provinciale 14 e dal capoluogo.

La via Emilia causa problemi di inquinamento acustico e atmosferico, la deviazione del tracciato della provinciale risulta essere l'unica soluzione proponibile per l'eliminazione del traffico di transito.

Un dato rilevante che richiede tutela e valorizzazione per le sue potenzialità è legato alla fruibilità del corridoio dello scolo Muzza che delimita a sud tutto questo ambito.

### **Sistema delle dotazioni**

#### Infrastrutture

In questo ambito il piano particolareggiato prevede la separazione delle reti e il conferimento delle acque bianche sulla rete dei bacini extraurbani.

#### Mobilità

Questo ambito si pone come ricucitura tra gli ambiti collocati più ad ovest sulla via Emilia e il capoluogo per le relazioni est ovest e per le relazioni nord sud rispetto agli ambiti di nuovo insediamento compresa la piscina per le aree a sud.

### **Obiettivi dell'ambito**

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità contenuti nel piano particolareggiato riguardano:

- la realizzazione del percorso protetto in fregio alla via Emilia che costituisce anche il primo tratto della pista ciclabile per Modena;
- la realizzazione del primo tratto di viabilità previsto dallo studio urbanistico del macroambito Bramante;
- la realizzazione della rotatoria per l'immissione sulla via Emilia dell'asse stradale previsto nello studio del Microambito Bramante;
- la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti interni all'ambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare.


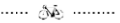




Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi contenuti nel piano particolareggiato sono:

- la realizzazione di fognature a reti separate e il conferimento delle sole acque nere alle dorsali che recapitano al depuratore del capoluogo.

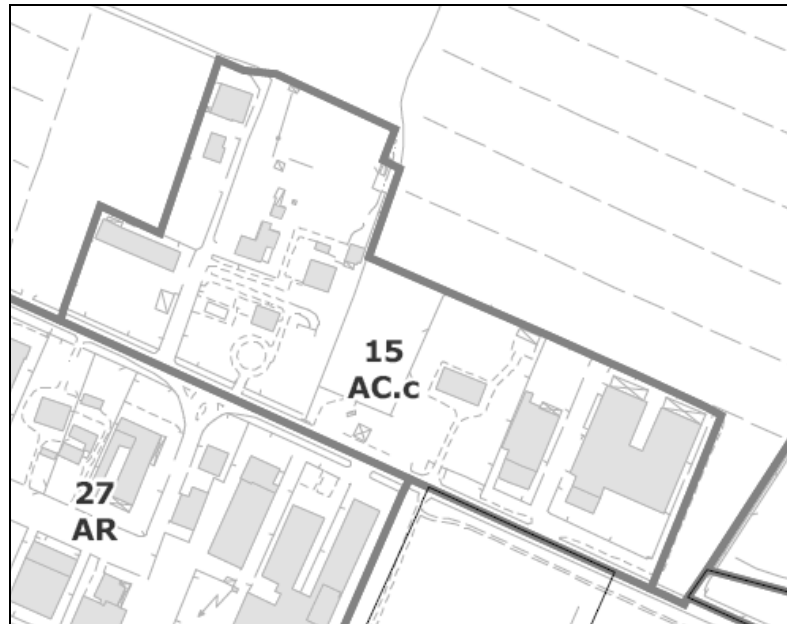
Rispetto alle condizioni morfologiche e ambientali gli obiettivi contenuti nel piano particolareggiato prevedono la salvaguardia del sistema di aree verdi a ridosso dello scolo Muzza che possono concorrere alla realizzazione di un corridoio ecologico di grande importanza.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>14.1</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da	PUA
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>			
<p>Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione.</p> <p>Fino alla attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.</p>			

Sub ambito	14.2	Trasformazione attuativa già disciplinata da	PUA
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree che, nel Piano Particolareggiato approvato, sono destinate alla realizzazione di 5.500 mq di superficie utile ad uso commerciale, terziario e direzionale.</p> <p>Il sub ambito può essere oggetto di una variante in fase di attuazione rispetto al Piano Particolareggiato originario secondo le modalità di seguito rappresentate.</p> <p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità associati a questo sub ambito riguardano le prescrizioni generali per il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda dell'ambito 14 e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo, in particolare gli obiettivi riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la realizzazione del percorso protetto in fregio alla via Emilia che costituisce anche il primo tratto della pista ciclabile per Modena;</li> <li>• la realizzazione del primo tratto di viabilità previsto dallo studio urbanistico del macroambito Bramante;</li> <li>• la realizzazione della rotatoria per l'immissione sulla via Emilia dell'asse stradale previsto nello studio del Microambito Bramante;</li> <li>• la realizzazione dei percorsi ciclopeditoni protetti interni all'ambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali;</li> <li>• la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare.</li> </ul> <p>Il dimensionamento ammissibile all'interno del sub ambito deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione.</p> <p>I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa massima = 3.000 mq di SU ad uso residenziale e 1.500 mq di SU ad uso direzionale, commerciale, terziario;</li> <li>• non sono ammesse strutture commerciali con superfici di vendita superiori ai 250 mq (sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato).</li> </ul> <p>L'attuazione del sub ambito è subordinata alla presentazione di un PUA.</p>			
<p><b>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b></p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <ul style="list-style-type: none"> <li> infrastrutture per il collettamento dei reflui</li> <li> percorsi ciclopeditoni</li> <li> viabilità</li> <li> parcheggi pubblici</li> <li> aree di cessione</li> </ul> </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div>			

<b>Ambito n. 15 Capoluogo – via Valletta</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: riqualificare il tessuto urbano con la sostituzione delle attività produttive presenti con quote di residenziale e con l'introduzione di standard di urbanizzazione.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito collocato a nord della via Emilia, è compreso tra il Forte Urbano ad est e dal canal Torbido a ovest, ai lati nord e ovest si trova il nuovo ambito per dotazioni del Forte Urbano.

Il tessuto urbano presenta una certa commistione di residenza e di attività produttive ormai obsolete.

Alcune attività produttive, in particolare, molto vicine alla struttura del Forte Urbano, risultano incompatibili con la presenza della struttura monumentale.

L'ambito risulta molto povero di standard di urbanizzazione.

#### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
15	AC.c	40.225	19	4,7	RUE

#### **Criticità ed Emergenze**

##### **Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dal grande valore paesaggistico e ambientale del Forte Urbano e dal nuovo ambito per dotazioni.

Elementi di criticità evidenti sono determinati dalle strutture viarie: in particolare la via Emilia che, anche se ricondotta ad una dimensione urbana, rimarrà principale riferimento per il traffico in transito indotto dalla provinciale 14 e dal capoluogo.

##### **Sistema delle dotazioni**

###### Infrastrutture

La rete fognaria ad acque miste non recapita al depuratore.

###### Mobilità

Questo ambito è collegato al capoluogo, dal quale dipende per tutti i servizi, tramite la via Emilia sulla quale si affacciano tutti gli accessi.

Collegamenti ciclopedonali con il capoluogo sono attualmente assenti, la loro realizzazione è prevista nell'ambito vicino n. 14.

### **Obiettivi dell'ambito**

L'obiettivo principale in questo ambito è la riqualificazione del tessuto urbano con la riconversione e la sostituzione delle attività produttive presenti con quote di residenza.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- la realizzazione del percorso protetto per il collegamento con i capoluogo;
- la riqualificazione e la messa in sicurezza dell'immissione di via Valletta sulla via Emilia.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi sono:

- la realizzazione di fognature a reti separate e il conferimento delle acque nere alle dorsali che recapitano al depuratore del capoluogo.

Rispetto alle condizioni morfologiche e ambientali gli obiettivi riguardano:

- la creazione di dotazione di standard pubblici, verde attrezzato in particolare, ora assenti;
- la protezione della residenza rispetto all'inquinamento acustico determinato dalla via Emilia;
- la salvaguardia del sistema di aree verdi a ridosso del Forte Urbano che possono concorrere alla realizzazione di un importante corridoio ecologico.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

#### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

<b>Ambito n. 16 Capoluogo – residenziale Mezzaluna</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.</i>	



#### ***Localizzazione e caratteri insediativi***

L'ambito è localizzato a sud del canale Muzza, delimitato ad est da via Correggio e a sud da via Bramante.

Il tessuto urbano è caratterizzato da tipologie residenziali di buona qualità con standard discreti.

Non sono presenti centri commerciali di vicinato.

#### ***Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato***

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
16	AC.c	190.566	1164	61,1	RUE

<b><i>Dotazioni presenti nell'ambito</i></b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	19.290	mq./abitante	17,3
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	5.456	mq./abitante	4,7
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0
<b>Parcheggi pubblici</b>	9.708	posti auto/ab.	0,33
<b>Totale dotazioni</b>	34.454	mq./abitante	29,6
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>			

### ***Servizi presenti nell'ambito***

<b>Strutture</b>	Asilo nido
<b>Scolastiche:</b>	Scuola Materna 4 sezioni
	Scuola
	Elementare
	Scuola Media

### ***Criticità ed Emergenze***

#### **Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dal potenziale valore ecologico ambientale del canale Muzza.

Elementi di modesta criticità sono determinati dalle strutture viarie: via Castiglione e via Bramante che sono destinate ad essere superate nella loro funzione di transito dal passante viario tra via Emilia e via Loda previsto nell'ambito di nuovo insediamento a sud.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

La rete fognarie è ad acque miste, sulle dorsali principali non recapita solo l'ambito ma anche la zona produttiva della Graziosa (Comune di San Cesario).

Pur essendo una zona prevalentemente residenziale con spazi verdi questo macroambito presenta condizioni di deflusso per le acque bianche molto difficoltoso legate ai bassi diametri impiegati.

##### Mobilità

Il sistema della viabilità interno all'ambito è buono con una forte protezione dei quartieri residenziali rispetto al traffico di transito.

Via Castiglione, via Masaccio, via Canova/Bernini e via Correggio hanno assunto importanza minore grazie all'apertura della tangenziale.

Via Bramante rimane un asse più critico in quanto continua ad assolvere una funzione distributiva molto importante rispetto agli accessi ai quartieri residenziali dalla tangenziale.

### ***Obiettivi dell'ambito***

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il completamento della viabilità ciclopedonale in particolare su via Correggio e su via Canova/Bernini;
- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali in attraversamento alla Muzza per i collegamenti con le funzioni pubbliche presenti a sud;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi sono:

- la realizzazione di fognature a reti separate e il conferimento delle acque nere alle dorsali che recapitano al depuratore del capoluogo.

Rispetto alle condizioni morfologiche e ambientali gli obiettivi riguardano:

- la salvaguardia e la riqualificazione del sistema di aree verdi a ridosso dello scolo Muzza che possono concorrere alla realizzazione di un importante corridoio ecologico.

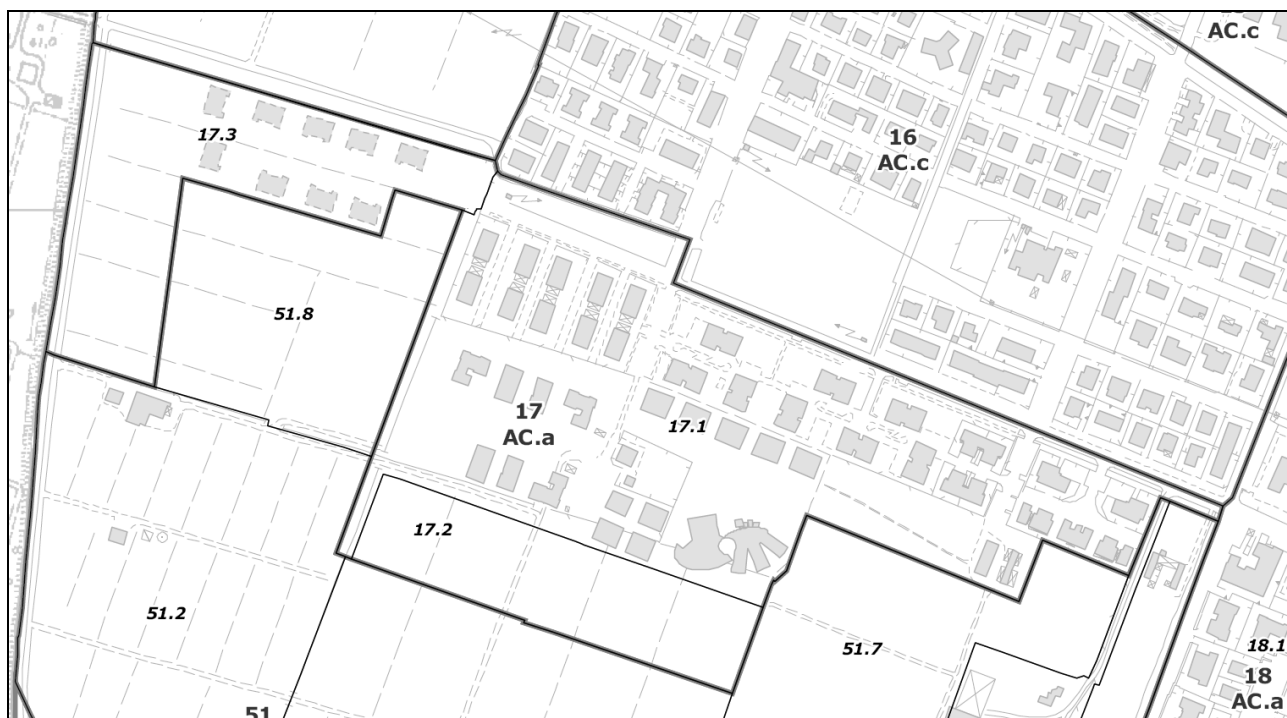
### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

<b>Ambito n. 17 Capoluogo – residenziale Bramante</b>	<b>AC.a</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è localizzato a sud di via Bramante e comprende le aree realizzate con piani particolareggiati recenti.

Con un piano particolareggiato in corso di attuazione sono state realizzate una scuola materna ed un asilo nido, un ultimo piano particolareggiato ancora da attuare interesserà la fascia di rispetto del canal Torbido con un progetto di verde pubblico.

Il tessuto urbano è caratterizzato da tipologie residenziali di buona qualità con standard elevati.

Non sono presenti centri commerciali di vicinato.

#### **Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
17.1	AC.a	98.656	729	80,7	RUE
17.2	AC.a	20.730	0	0,0	POC/ PUA
17.3	AC.a	34.682	220*	106,1	Da PRG con PP

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SU convenzionata

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Le dotazioni riportate sono quelle presenti nel sub ambito 17.1 e quelle previste nel sub ambito 17.3
<b>Verde pubblico</b>	26.901	mq./abitante	28,3	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	5.992	mq./abitante	6,3	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Parcheggi pubblici</b>	9.348	posti auto/ab.	0,39	
<b>Totale dotazioni</b>	42.241	mq./abitante	44,5	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

### ***Servizi presenti nell'ambito***

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido	3 sezioni
	Scuola Materna	3 sezioni
	Scuola Elementare	
	Scuola Media	

### ***Criticità ed Emergenze***

#### **Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dal potenziale valore ecologico ambientale del canal Torbido.

Elementi di modesta criticità sono determinati dalle strutture viarie: via Bramante in particolare nel tratto che dallo svincolo della Graziosa fino a via Castiglione rappresenta il collegamento della tangenziale con i quartieri residenziali a sud del capoluogo.

La tangenziale a sua volta determina un importante impatto sul clima acustico.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

Le fognature sono a reti separate, solo la rete delle nere è collegata alle dorsali principali che recapitano al depuratore mentre le acque bianche vengono convogliate sui canali dei bacini extraurbani.

##### Mobilità

Il sistema della viabilità interno all'ambito risente della presenza di via Bramante che continua ad essere un asse critico in quanto assolve ad una funzione distributiva molto importante rispetto agli accessi ai quartieri residenziali dalla tangenziale.

#### ***Obiettivi dell'ambito***

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con le funzioni pubbliche presenti a sud;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare;
- la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Castiglione e quella prevista a sud per il nuovo collegamento tra via Loda, tangenziale e via Emilia.



**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>17.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,50 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambito</b>	<b>17.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA
A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del subambito è subordinata all'inserimento nel POC per la parte non oggetto di previsioni contenute nel PRG previgente e/o per previsioni oggetto di accordi ex art. 18 L.R. 20/2000.		
<b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il completamento della viabilità sulla base delle previsioni del piano.</li> </ul>		
Approfondimenti in materia di sismica:		
In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico		

Indice di utilizzazione: **0,45 mq di SC / mq di ST**

Destinazioni d'uso: **residenziale - commerciale/terziario**

Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime: **Art. 5.5.16 comma 5 del RUE**



<b>Sub ambito</b>	<b>17.3</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG con PP
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione.		
Fino alla attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.		

<b>Ambito n. 18 Capoluogo – residenziale via Francia</b>	<b>AC.a</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è centrato su via Francia, è localizzato a sud del canale Muzza ed è compreso tra via Correggio e via Loda.

L'ambito è per gran parte costituito dai comparti realizzati con piani particolareggiati recenti, il tessuto urbano è caratterizzato da tipologie residenziali di buona qualità con standard elevati.

Non sono presenti centri commerciali di vicinato.

Parte dell'ambito è costituita da un primo stralcio delle aree PEEP previste dal precedente PRG per le quali si è proceduto ad accordi con i privati per la loro acquisizione, la parte più consistente delle aree PEEP, acquisite in proprietà pubblica in forza degli accordi citati, ricade nell'ambito di nuovo insediamento a sud.

**Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
18.1	AC.a	156.221	1510	93,4	RUE
18.2	AC.a	18.081	0	0,0	RUE/PUA
18.3	AC.a	10.867	0	0,0	RUE/PUA

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Le dotazioni pubbliche ricadono interamente nel sub ambito 18.1.
<b>Verde pubblico</b>	31.299	mq./abitante	20,7	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	3.482	mq./abitante	2,3	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Parcheggi pubblici</b>	13.743	posti auto/ab.	0,36	
<b>Totale dotazioni</b>	48.524	mq./abitante	32,1	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

**Servizi presenti nell'ambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido	
	Scuola Materna	4 sezioni
	Scuola Elementare	
	Scuola Media	

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dal potenziale valore ecologico ambientale del canale Muzza.

Elementi di modesta criticità sono determinati dalle strutture viarie: via Francia in particolare che rappresenta il collegamento della tangenziale con i quartieri residenziali a sud del capoluogo.

Via Loda, che rappresenta l'asse principale di accesso al capoluogo da sud e dalla tangenziale provoca un impatto sul clima acustico e sull'inquinamento dell'aria da non trascurare.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

Le fognature sono per gran parte a reti separate, la rete delle nere è collegata alle dorsali principali che recapitano al depuratore mentre le acque bianche vengono convogliate sui canali dei bacini extraurbani.

Mobilità

Il sistema della viabilità interno all'ambito risente della presenza di via Francia che continua ad essere un asse critico in quanto assolve ad una funzione distributiva molto importante rispetto agli accessi ai quartieri residenziali dalla tangenziale e collega via Loda con via Correggio e via Bramante.

Anche via Piella assolve ad una funzione molto importante per ciò che riguarda il collegamento con il centro del capoluogo.

**Obiettivi dell'ambito**

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano: <ul style="list-style-type: none"> <li>il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con le funzioni pubbliche presenti a sud;</li> <li>la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare.</li> </ul> <p>Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste.</p>
---

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>18.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,50 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambito</b>	<b>18.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
L'attuazione del subambito è disciplinata da un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR20/2000, regolarmente repertoriato.		
L'attuazione del sub ambito è subordinata alla presentazione di un PUA.		
Il PUA deve prevedere:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il completamento degli standard dell'ambito.</li> </ul>		
Massima potenzialità edificatoria = 6.100 mq di SU ad uso residenziale, commerciale , terziario.		
Il calcolo della potenzialità edificatoria viene parametrato in S.U. come quanto stabilito dal PRG previgente e contenuto nell'accordo di pianificazione		

<b>Sub ambito</b>	<b>18.3</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
L'attivazione del subambito è disciplinata da un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR20/2000, regolarmente repertoriato e da una proposta di accordo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 28/07/08.		
L'attuazione del sub ambito è subordinata alla presentazione di un PUA.		
Il PUA deve prevedere:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il completamento degli standard dell'ambito;</li> <li>• la cessione alla proprietà pubblica delle aree ancora non attuate facenti parte dell'ambito per dotazioni n.45 della locale Caserma dei Carabinieri.</li> </ul>		
Massima potenzialità edificatoria = 3.200 mq di SU ad uso residenziale, commerciale , terziario.		
Ulteriori 100 mq di SU possono essere riconosciuti per la cessione del terreno retrostante la caserma dei carabinieri facente parte dell'ambito per dotazioni AD n.45.		
La potenzialità edificatoria individuata all'interno del sub ambito può essere delocalizzata in altri ambiti idonei così come definito dal PSC.		
In particolare, per i sub ambiti 18.2 e 18.3, è possibile prevedere la presentazione di un unico PUA che comprenda le potenzialità edificatorie individuate nei sub ambiti medesimi (3.200 + 6.100 mq di SU) purchè siano realizzate le infrastrutture stradali e a rete, previste dal PSC e dallo studio del Macroambito Bramante, da via Loda fino al confine con il Tirassegno.		
Il calcolo della potenzialità edificatoria viene parametrato in S.U. come quanto stabilito dal PRG previgente e contenuto nell'accordo di pianificazione.		

**Ambito n. 19 Capoluogo – residenziale Solimei****AC.a***Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.****Localizzazione e caratteri insediativi***

Questo ambito è costituito dal comparto di via Solimei, compreso tra via Solimei e via Loda, con l'adiacente e ampio parco, la diagonale del canale Muzza ne delimita il confine nord.

Questo piano particolareggiato rappresenta il risultato di uno strumento urbanistico attuativo senza particolari qualità ma con standard urbanistici molto buoni.

Con il comparto Solimei si è realizzato un centro di quartiere, vitale e funzionante con il recupero di importanti edifici rurali, lungo via Togliatti si trovano deboli presenza esercizi commerciali.

Nel parco, il più grande del capoluogo, le piste ciclabili collegano il quartiere con il polo commerciale; il

percorso diagonale della Muzza costituisce una delle particolarità emergenti nel paesaggio urbano.

### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
19	AC.a	226.101	1656	70,3	RUE

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>		mq.		
<b>Verde pubblico</b>		63.695	mq./abitante	38,5
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>		0	mq./abitante	0,0
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		2.039	mq./abitante	1,2
<b>Attrezzature sportive</b>			mq./abitante	0,0
<b>Parcheggi pubblici</b>		21.732	posti auto/ab.	0,52
<b>Totale dotazioni</b>		87.466	mq./abitante	52,8
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

### **Servizi presenti nell'ambito**

**Centri culturali, ricreativi** Centro del volontariato di Ca' Ranuzza

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

I caratteri ambientali di questo ambito vanno ricondotti alla presenza di infrastrutture viarie di notevole impatto, da una parte la tangenziale con le ricadute in termini di rumore e inquinamento atmosferico, dall'altra la presenza di via Loda come arteria di collegamento di buona parte del capoluogo con la tangenziale stessa.

Trattandosi di un ambito caratterizzato da quartieri di più recente formazione gli standards sono in genere elevati così come elevato è il valore ambientale del parco adiacente allo scolo Muzza.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

Le fognature sono per la gran parte a reti separate, la rete delle nere è collegata alle dorsali principali che recapitano al depuratore mentre le acque bianche vengono convogliate sui canali dei bacini extraurbani.

La situazione idraulica si trova in condizioni estremamente variabili: i settori più marginali (più recenti) si trovano in medio – basso carico idraulico mentre i settori più centrali presentano condizioni di deflusso difficoltoso legato alla piccola geometria dei collettori principali.

##### Mobilità

L'ambito è nettamente separato dal resto del tessuto urbanizzato dallo scolo Muzza a nord e dalla via Loda, strada a traffico intenso, ad ovest.

Un elemento che caratterizza l'ambito è il percorso ciclopedonale in fregio al canale Muzza, itinerario di collegamento diretto con il polo commerciale delle Magnolie.

Difficile resta invece l'accessibilità ai servizi per l'infanzia, alle scuole e al centro storico per la viabilità e per i percorsi ciclopedonali protetti.

### **Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali l'obiettivo principale riguarda la realizzazione di una consistente fascia di mitigazione in fregio alla tangenziale, i completamenti residenziali dovranno essere finalizzati alla realizzazione di tale elemento strutturale e comunque tali da non costituire un ulteriore elemento di rischio per il clima acustico.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con le funzioni pubbliche presenti a nord;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione

del traffico di transito veicolare;

- la realizzazione di una nuova direttrice ciclopedonale nord-sud che, partendo dall'asse di via Togliatti, attraverso il parco della Resistenza e, utilizzando via Moscardini, raggiunga direttamente il centro;
- la realizzazione di un percorso ciclopedonale a sud, nell'area verde della fascia di ambientazione della tangenziale per collegare gli ambiti ad est e ad ovest e la prevista pista ciclabile in direzione di San Cesario;
- la limitazione del traffico in accesso alla Circondaria Sud da via Solimei in quanto le caratteristiche strutturali dell'ultimo tratto di tale strada non consentono di sopportare il traffico del quartiere; peraltro, con tale intervento si possono realizzare i collegamenti protetti, oggi assenti, dei quartieri di questo ambito con il polo scolastico e con le attrezzature pubbliche;
- la messa in sicurezza degli accessi su via Loda da via Nenni e via Saragat.

Per quanto riguarda il sistema della viabilità questo ambito fa riferimento a diversi aspetti legati al sistema viario costituito da via Loda, via Solimei, via Muzza Corona, via Risorgimento, via Magenta e via Circondaria sud.

Via Solimei rappresenta uno degli assi più critici del capoluogo per la sicurezza di ciclisti e pedoni in ragione delle ridotte dimensioni della piattaforma stradale che non consentono l'adeguamento strutturale necessario per la sua messa in sicurezza, a causa della presenza del Polo Scolastico e dell'Istituto Agrario e per l'alta densità abitativa che fa riferimento a questo asse viario.

Il piano degli interventi strategici contenuto nella proposta di variante generale al Piano Generale del Traffico prevede la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza qualora si verificano le condizioni per adeguare i collegamenti degli ambiti residenziali a sud dello Scolo Muzza con via Loda e con via Muzza Corona.

Pertanto il PSC prevede:

- la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza con il miglioramento dell'immissione di via Solimei su via Circondaria e del traffico sul tratto di via Solimei che va dalla Muzza a via Circondaria. Viene protetto in tal modo l'accesso alle strutture scolastiche da via Solimei e, soprattutto, diventa possibile un percorso ciclopedonale che dall'Europista può raggiungere le strutture scolastiche mettendo in sicurezza di uno degli accessi ciclopedonali più importanti dai quartieri residenziali a sud alle strutture scolastiche del Capoluogo;
- la necessità di adeguare le immissioni di via Nenni e di via Saragat su via Loda;
- la realizzazione di un ulteriore accesso alle strutture scolastiche da via Melecchi come riportato negli obiettivi della scheda dell'ambito per dotazioni del Polo Scolastico;
- la realizzazione del passante viario tra via Risorgimento e il Quartiere Produttivo Venturina II per alleggerire l'incrocio su via Magenta/Peschiera;
- la realizzazione di un collegamento stradale tra via Loda, lo svincolo per l'immissione sud della Tangenziale, via Solimei e via Muzza Corona.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste.

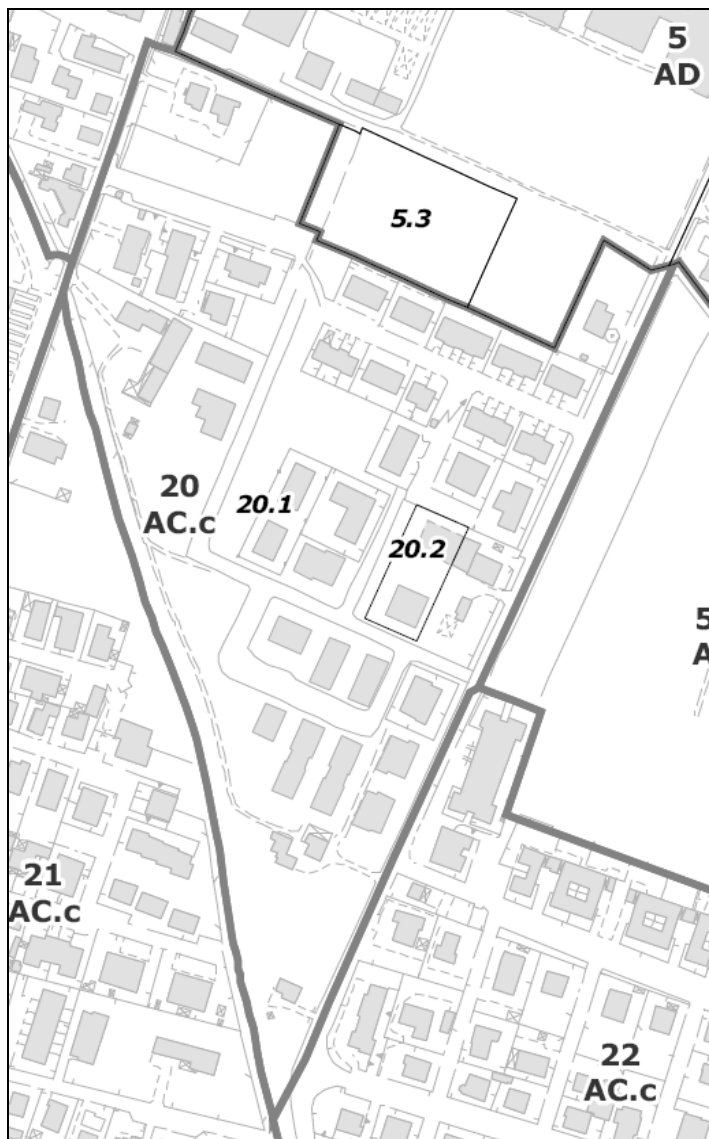
### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,50 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

<b>Ambito n. 20 Capoluogo – residenziale mare Adriatico</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, completare i percorsi per il collegamento degli ambiti a sud con il polo scolastico e sportivo.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è delimitato a sud dal canale Muzza, ad est da via Muzza Corona e a nord dall'ambito del polo scolastico e sportivo.

Il tessuto residenziale di questo ambito è caratterizzato per buona parte da un piano particolareggiato che ha contribuito all'introduzione di una discreta quantità di standard urbanistici.

**Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
20.1	AC.c	79.555	427	53,7	RUE
20.2	AC.c	1.974	33*	167,2	Da PRG con PP

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SC convenzionata



<b><i>Dotazioni presenti nell'ambito</i></b>	mq.			Le dotazioni considerate sono quelle localizzate nel sub ambito 20.1 e quelle previste nel sub ambito 20.2
<b>Verde pubblico</b>	9.521	mq./abitante	21,4	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Parcheggi pubblici</b>	4.141	posti auto/ab.	0,36	
<b>Totale dotazioni</b>	13.662	mq./abitante	29,7	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

### ***Criticità ed Emergenze***

#### **Sistema ambientale**

I caratteri ambientali di questo ambito vanno ricondotti alla presenza di via Muzza Corona che provoca un notevole impatto anche sul clima acustico.

Altro dato rilevante che prelude ad elementi di valorizzazione e potenzialità è legato alla fruibilità del corridoio dello scolo Muzza che delimita a sud tutto questo ambito.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

Le fognature sono per la gran parte a reti separate, la rete delle nere è collegata alle dorsali principali che recapitano al depuratore mentre le acque bianche vengono convogliate sui canali dei bacini extraurbani.

##### Mobilità

Questo ambito si trova in una fascia di transizione tra gli ambiti a sud dello scolo Muzza e il polo scolastico sportivo e il centro storico: per questo motivo devono essere ricercate maggiori accessibilità per la viabilità ciclopedonale.

Il sistema della mobilità di questo ambito è dominato dalla presenza di via Muzza Corona che, in assenza dello svincolo con la tangenziale, rappresenta il collegamento preferenziale per le relazioni dell'abitato di Piumazzo con il capoluogo; questa strada causa un notevole impatto sull'ambito in particolare alle intersezioni di via Mare Mediterraneo e via Mare Adriatico.

### ***Obiettivi dell'ambito***

Per gli aspetti morfologici e ambientali vanno evidenziati i seguenti obiettivi:

- il completamento e la riqualificazione del corridoio ecologico del canale Muzza;
- la salvaguardia delle aree a verde privato in fregio al canale Muzza.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con le funzioni pubbliche presenti a nord;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare;
- la realizzazione di una nuova direttrice ciclopedonale in corrispondenza del canale Muzza per collegare l'ambito del Monte Bianco con il centro del capoluogo e con le funzioni pubbliche in esso presenti;
- la limitazione del traffico in accesso a via Solimei in quanto le caratteristiche strutturali dell'ultimo tratto di tale strada, ricadente nell'ambito centro sud, non consentono di sopportare il traffico del quartiere; peraltro, con tale intervento si possono realizzare i collegamenti protetti, oggi assenti, dei quartieri di questo ambito con il polo scolastico e con le attrezzature pubbliche;
- la messa in sicurezza degli accessi su via Muzza Corona degli accessi di via mar Mediterraneo e via mar Adriatico.

Per quanto riguarda il sistema della viabilità questo ambito fa riferimento a diversi aspetti legati al sistema viario costituito da via Loda, via Solimei, via Muzza Corona, via Risorgimento, via Magenta e via Circondaria

sud.

Via Solimei rappresenta uno degli assi più critici del capoluogo per la sicurezza di ciclisti e pedoni in ragione delle ridotte dimensioni della piattaforma stradale che non consentono l'adeguamento strutturale necessario per la sua messa in sicurezza, a causa della presenza del Polo Scolastico e dell'Istituto Agrario e per l'alta densità abitativa che fa riferimento a questo asse viario.

Il piano degli interventi strategici contenuto nella proposta di variante generale al Piano Generale del Traffico prevede la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza qualora si verificano le condizioni per adeguare i collegamenti degli ambiti residenziali a sud dello Scolo Muzza con via Loda e con via Muzza Corona.

Pertanto il PSC prevede:

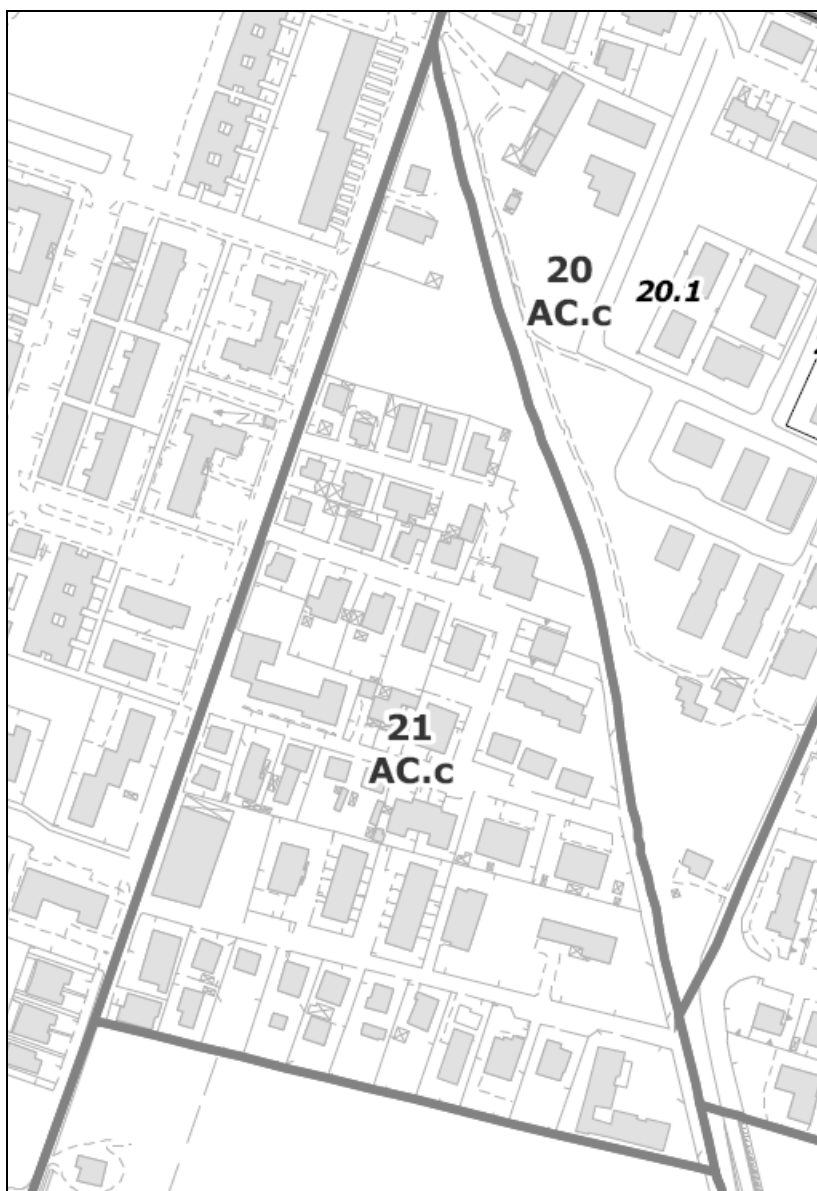
- la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza con il miglioramento dell'immissione di via Solimei su via Circondaria e del traffico sul tratto di via Solimei che va dalla Muzza a via Circondaria. Viene protetto in tal modo l'accesso alle strutture scolastiche da via Solimei e, soprattutto, diventa possibile un percorso ciclopedonale che dall'Europista può raggiungere le strutture scolastiche mettendo in sicurezza di uno degli accessi ciclopedonali più importanti dai quartieri residenziali a sud alle strutture scolastiche del Capoluogo;
- la necessità di adeguare le immissioni di via Nenni e di via Saragat su via Loda;
- la realizzazione di un ulteriore accesso alle strutture scolastiche da via Melecchi come riportato negli obiettivi della scheda dell'ambito per dotazioni del Polo Scolastico;
- la realizzazione del passante viario tra via Risorgimento e il Quartiere Produttivo Venturina II per alleggerire l'incrocio su via Magenta/Peschiera;
- la realizzazione di un collegamento stradale tra via Loda, lo svincolo per l'immissione sud della Tangenziale, via Solimei e via Muzza Corona.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

<b>Sub ambito</b>	<b>20.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambito</b>	<b>20.2</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG con PP
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione.		
Fino alla attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.		

**Ambito n. 21 Capoluogo – residenziale Solimei storico****AC.c***Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.****Localizzazione e caratteri insediativi***

Questo ambito è delimitato dal canale Muzza e da via Solimei.

Il tessuto residenziale di questo ambito è caratterizzato da un tessuto residenziale risalente alle prime espansioni degli anni '60 e da una presenza scarsa di standard urbanistici.

***Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato***

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
21	AC.c	68.695	397	57,8	RUE

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>		mq./abitante	0,0
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0
<b>Parcheggi pubblici</b>	2.599	posti auto/ab.	0,26
<b>Totale dotazioni</b>	2.599	mq./abitante	6,5
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>			

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

Le condizioni di criticità sono dovute alla presenza della tangenziale con le ricadute in termini di rumore e inquinamento atmosferico.

I caratteri ambientali di questo ambito vanno ricondotti anche alla presenza del canale Muzza Corona che delimita a nord tutto l'ambito e che prelude ad elementi di valorizzazione e potenzialità legati alla fruibilità del corridoio ecologico.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

La rete fognaria è ad acque miste e mostra carenze strutturali dovute alla reti secondarie, la dorsale principale appare ben dimensionata ed in grado di ricevere altri recapiti specie se limitati al solo conferimento di acque nere.

##### Mobilità

Via Solimei sul margine orientale presenta forti elementi di criticità dovuti alle sue carenze strutturali e alla notevole importanza che ricopre per i collegamenti con il polo scolastico sportivo.

Difficile resta invece l'accessibilità ai servizi per l'infanzia, alle scuole e al centro storico per la viabilità e per i percorsi ciclopedonali protetti.

### **Obiettivi dell'ambito**

Per gli aspetti morfologici e ambientali vanno evidenziati i seguenti obiettivi:

- il completamento e la riqualificazione del corridoio ecologico del canale Muzza;
- la salvaguardia delle aree a verde privato in fregio al canale Muzza.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con le funzioni pubbliche presenti a nord;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare;
- la limitazione del traffico in accesso a via Solimei in quanto le caratteristiche strutturali dell'ultimo tratto di tale strada, ricadente nell'ambito centro sud, non consentono di sopportare il traffico del quartiere; peraltro, con tale intervento si possono realizzare i collegamenti protetti, oggi assenti, dei quartieri di questo ambito con il polo scolastico e con le attrezzature pubbliche.

Per quanto riguarda il sistema della viabilità questo ambito fa riferimento a diversi aspetti legati al sistema viario costituito da via Loda, via Solimei, via Muzza Corona, via Risorgimento, via Magenta e via Circondaria sud.

Via Solimei rappresenta uno degli assi più critici del capoluogo per la sicurezza di ciclisti e pedoni in ragione delle ridotte dimensioni della piattaforma stradale che non consentono l'adeguamento strutturale necessario per la sua messa in sicurezza, a causa della presenza del Polo Scolastico e dell'Istituto Agrario e per l'alta densità abitativa che fa riferimento a questo asse viario.

Il piano degli interventi strategici contenuto nella proposta di variante generale al Piano Generale del Traffico prevede la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza qualora si verificano le condizioni

per adeguare i collegamenti degli ambiti residenziali a sud dello Scolo Muzza con via Loda e con via Muzza Corona.

Pertanto il PSC prevede:

- la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza con il miglioramento dell'immissione di via Solimei su via Circondaria e del traffico sul tratto di via Solimei che va dalla Muzza a via Circondaria. Viene protetto in tal modo l'accesso alle strutture scolastiche da via Solimei e, soprattutto, diventa possibile un percorso ciclopedonale che dall'Europista può raggiungere le strutture scolastiche mettendo in sicurezza di uno degli accessi ciclopedonali più importanti dai quartieri residenziali a sud alle strutture scolastiche del Capoluogo;
- la necessità di adeguare le immissioni di via Nenni e di via Saragat su via Loda;
- la realizzazione di un ulteriore accesso alle strutture scolastiche da via Melecchi come riportato negli obiettivi della scheda dell'ambito per dotazioni del Polo Scolastico;
- la realizzazione del passante viario tra via Risorgimento e il Quartiere Produttivo Venturina II per alleggerire l'incrocio su via Magenta/Peschiera;
- la realizzazione di un collegamento stradale tra via Loda, lo svincolo per l'immissione sud della Tangenziale, via Solimei e via Muzza Corona.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie presenti ad acque miste.

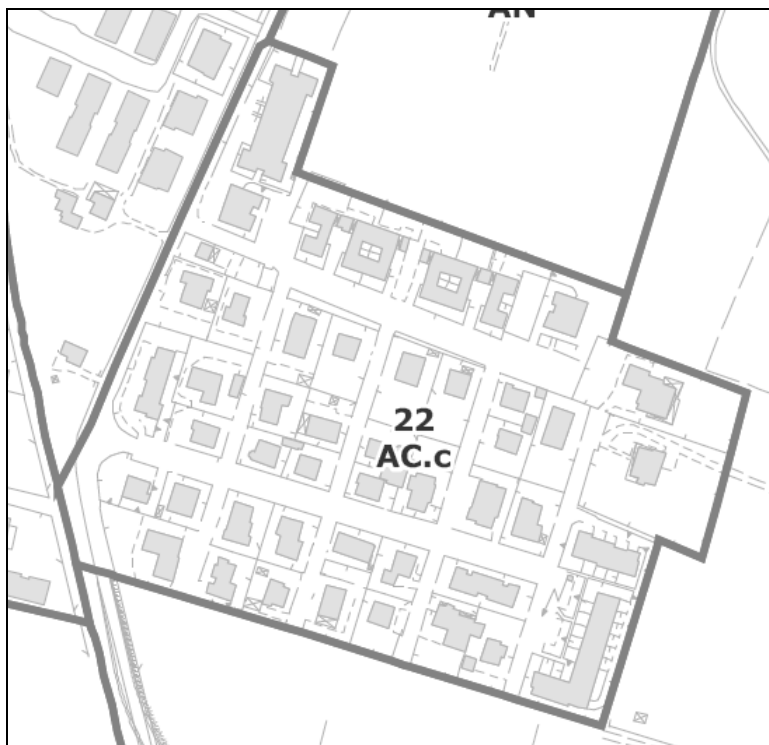
### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

<b>Ambito n. 22 Capoluogo – residenziale Monte Bianco</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è localizzato ad est di via Muzza Corona.  
 Il tessuto residenziale di questo ambito è caratterizzato da un tessuto residenziale risalente alle prime espansioni degli anni '60 e da una presenza scarsa di standard urbanistici.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
22	AC.c	67.014	476	71,0	RUE

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	1.301	mq./abitante	2,7
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>		mq./abitante	0,0
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0
<b>Parcheggi pubblici</b>	5.380	posti auto/ab.	0,45
<b>Totale dotazioni</b>	6.681	mq./abitante	14,0
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>			

**Criticità ed Emergenze**

**Sistema ambientale**

Le condizioni di criticità sono dovute alla presenza della tangenziale e di via Muzza Corona con le ricadute in termini di rumore e inquinamento atmosferico.

I caratteri ambientali di questo ambito vanno ricondotti alla presenza dell'adiacente ambito agricolo dei fontanili.

**Sistema delle dotazioni**

Infrastrutture

La rete fognaria è ad acque miste che mostra carenze strutturali dovute alla reti secondarie, la dorsale principale appare ben dimensionata ed in grado di ricevere altri recapiti specie se limitati al solo conferimento di acque nere

#### Mobilità

Via Muzza Corona presenta forti elementi di criticità dovuti al traffico generato dalle relazioni tra la frazione di Piumazzo e il capoluogo.

L'ambito risulta infatti separato dal capoluogo dalla via Muzza Corona, che viene attraversata in uno dei punti più pericolosi del suo tracciato.

#### ***Obiettivi dell'ambito***

Per gli aspetti morfologici e ambientali vanno evidenziati i seguenti obiettivi:

- la delimitazione dell'ambito da quello di valore naturale ambientale dei fontanili;
- la mitigazione dell'impatto acustico generato dalla tangenziale;
- la salvaguardia delle aree a verde privato.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con le funzioni pubbliche presenti a nord;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare;
- la realizzazione di una nuova direttrice ciclopedonale in corrispondenza del canale Muzza per collegare l'ambito del Monte Bianco con il centro del capoluogo e con le funzioni pubbliche in esso presenti;
- la messa in sicurezza delle immissioni su via Muzza Corona per interrompere e moderare i flussi di traffico.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie presenti ad acque miste.

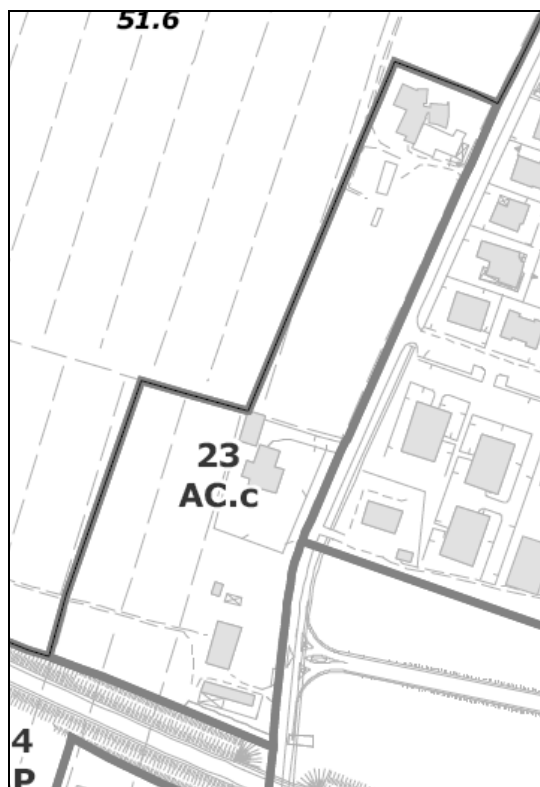
#### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

##### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

<b>Ambito n. 23 Capoluogo – via Loda – tangenziale</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dal piccolo nucleo abitato ad ovest di via Loda in corrispondenza dello svincolo della tangenziale.

Il nucleo risulta inserito all'interno dell'ampio ambito di nuovo insediamento di via Loda.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
23	AC.c	24.491	8	5,3	RUE

**Criticità ed Emergenze**

**Sistema ambientale**

I caratteri ambientali di questo ambito vanno ricondotti alla presenza di infrastrutture viarie di notevole impatto, da una parte la tangenziale con le ricadute in termini di rumore e inquinamento atmosferico, dall'altra la presenza di via Loda come arteria di collegamento di buona parte del capoluogo con la tangenziale stessa.

**Sistema delle dotazioni**

Infrastrutture

Le fognature sono costituite da una piccola dorsale ad acque miste che recapita alle dorsali principali.

Mobilità

L'ambito risulta collegato al capoluogo con via Loda rispetto alla quale va evidenziata la forte pericolosità nelle immissione.

Sono completamente assenti i collegamenti ciclopedonali con il capoluogo.



### ***Obiettivi dell'ambito***

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali l'obiettivo principale riguarda la realizzazione di una fascia di mitigazione rispetto alla tangenziale, i completamenti residenziali dovranno essere finalizzati alla realizzazione di tale elemento strutturale e comunque tali da non costituire un ulteriore elemento di rischio per il clima acustico.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Loda;
- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con il capoluogo.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie presenti ad acque miste e il conferimento alle dorsali che recapitano al depuratore.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

<b>Ambito n. 24 Capoluogo – residenziale via Gobetti</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dal tessuto residenziale sorto attorno a via Gobetti.  
 L'ambito è localizzato a sud, oltre la tangenziale ed è caratterizzato da tipologie edilizie degli anni '60, non sono presenti standard di urbanizzazione.  
 A sud dell'ambito si trova un ambito produttivo attualmente interamente occupato da un'attività agro industriale di conservazione.

**Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
24.1	AC.c	39.794	87	21,9	RUE
24.2	AC.c	17.015	0	0,0	POC/PUA

**Criticità ed Emergenze**

**Sistema ambientale**

I caratteri ambientali di questo ambito vanno ricondotti alla presenza di infrastrutture viarie di notevole impatto, da una parte la tangenziale con le ricadute in termini di rumore e inquinamento atmosferico, dall'altra la presenza di via Loda come arteria di collegamento di buona parte del capoluogo con la tangenziale stessa.

**Sistema delle dotazioni**

Infrastrutture

Le fognature sono costituite da una piccola dorsale ad acque miste che non recapita al depuratore.

Mobilità

L'ambito risulta collegato al capoluogo con via Loda e via Solimei.

Rispetto a via Loda va evidenziata la forte pericolosità nell'immissione di via Gobetti.

**Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali l'obiettivo principale riguarda la realizzazione di una fascia di mitigazione rispetto alla tangenziale, i completamenti residenziali dovranno essere finalizzati alla realizzazione di tale elemento strutturale e comunque tali da non costituire un ulteriore elemento di rischio per il clima acustico.

Importante risulta la salvaguardia del verde privato e le opere di mitigazione rispetto alla vicina area produttiva

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con il capoluogo;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare;
- la messa in sicurezza dell'accesso su via Loda.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi sono:

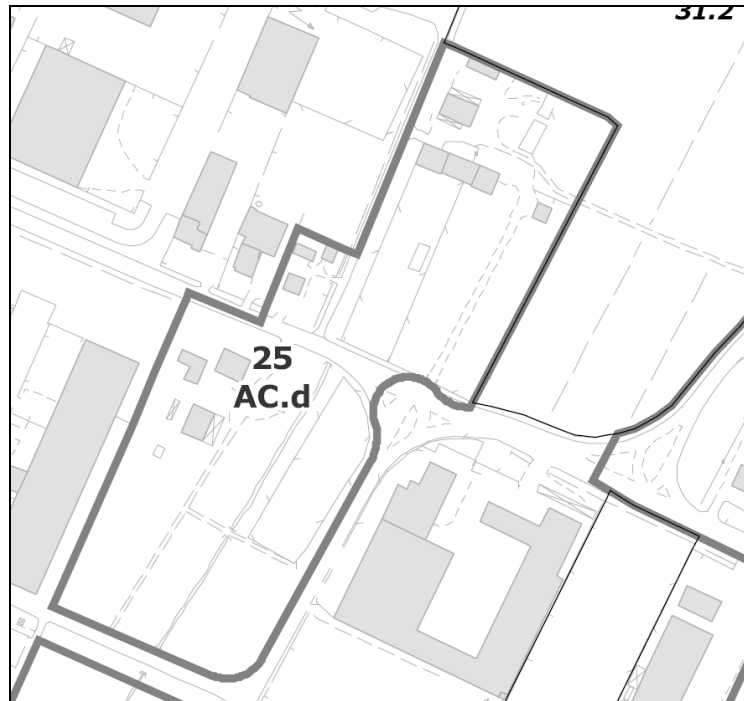
- la separazione delle reti fognarie presenti ad acque miste e il conferimento alle dorsali che recapitano al depuratore.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>24.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambito</b>	<b>24.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA
<p>A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del subambito è subordinata all'inserimento nel POC.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la cessione di aree in fregio alla tangenziale individuate con l'ambito AND n. 42 da destinare ad opere di mitigazione all'infrastruttura e ad opere infrastrutturali per l'adeguamento del sistema della viabilità a sud del capoluogo;</li> <li>• la realizzazione di opere infrastrutturali che riguardano il completamento della rete fognaria a servizio di tutto il capoluogo;</li> <li>• la realizzazione di una strada per sostituire l'immissione su via Loda dell'attuale via Gobetti;</li> <li>• il completamento del tessuto urbano.</li> </ul> <p>Approfondimenti in materia di sismica</p> <p>In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.</p>		
Indice di utilizzazione:	<b>0,25 mq di SC / mq di ST</b>	
Destinazioni d'uso:	<b>residenziale - commerciale/terziario</b>	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	<b>Art. 5.5.16 comma 5 del RUE</b>	
<p><b>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b></p>		

<b>Ambito n. 25 Capoluogo – San Donnino</b>	<b>AC.d</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.</i>	



### **Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dal piccolo nucleo residenziale ad est del capoluogo centrato sulla via Emilia all'interno del quartiere della Venturina.

E' costituito da due complessi colonici, da un fabbricato di pregio con la relativa area di pertinenza e da alcune abitazioni.

Il nucleo risulta inserito all'interno di un contesto di ambiti per attività produttive.

### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
25	AC.d	36.798	13	3,5	RUE

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

Il nucleo residenziale oltre che circondato da destinazioni produttive è fortemente interessato dalla presenza della via Emilia in corrispondenza degli svincoli con via del Villanoviano e via San Donnino.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

La rete fognaria del capoluogo, pur essendo molto vicina all'ambito, non ne riceve i reflui.

##### Mobilità

La via Emilia determina un notevole impatto, riguardo alla pericolosità che questa provoca sulle immissioni, destinato ad essere solo in parte attenuato dal programma degli investimenti che prevede la realizzazione di un sistema di rotonde su via del Villanoviano e via San Donnino.

Sono completamente assenti i collegamenti ciclopeditoni con il capoluogo.

### **Obiettivi dell'ambito**

Per gli aspetti morfologici e ambientali gli obiettivi riguardano essenzialmente la mitigazione dell'impatto

acustico generato dalla via Emilia.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la realizzazione della rete fognaria ed il conferimento dei reflui alle dorsali che recapitano al depuratore.

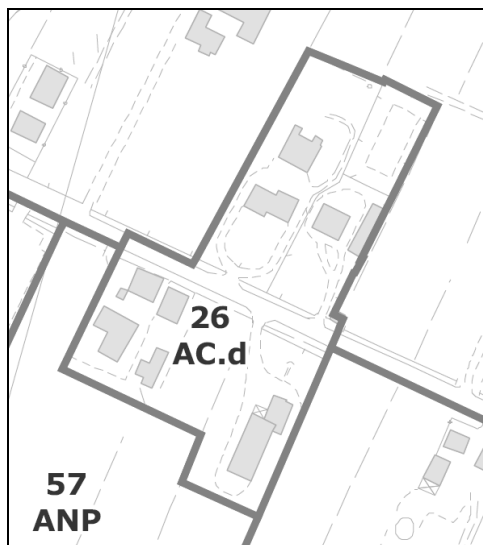
### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

<b>Ambito n. 26 Capoluogo – la “Pradella”</b>	<b>AC.d</b>
<i>Politica generale d’ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.</i>	



### **Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dal piccolo nucleo abitato ad est del capoluogo, centrato sulla via Emilia, oltre il quartiere della Venturina.

Fanno parte di questo nucleo un complesso colonico ed alcuni edifici oltre che un piccolo oratorio e la relativa area di pertinenza.

Il nucleo risulta inserito all’interno di un contesto di ambiti di nuovo insediamento per attività produttive e terziarie complementari.

### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
26	AC.d	21.320	9	4,2	RUE

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

Il piccolo nucleo è fortemente interessato dalla presenza della via Emilia e dall’impatto che questa determina.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

La rete fognaria è assente.

##### Mobilità

La via Emilia determina un notevole impatto, riguardo alla pericolosità che questa provoca sulle immissioni, destinato ad essere solo in parte attenuato dal programma degli investimenti che prevede la realizzazione di un sistema di rotonde su via del Villanoviano.

Sono completamente assenti i collegamenti ciclopedonali con il capoluogo.

### **Obiettivi dell’ambito**

Per gli aspetti morfologici e ambientali gli obiettivi riguardano essenzialmente la mitigazione dell’impatto acustico generato dalla via Emilia.

Sotto l’aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia.

***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

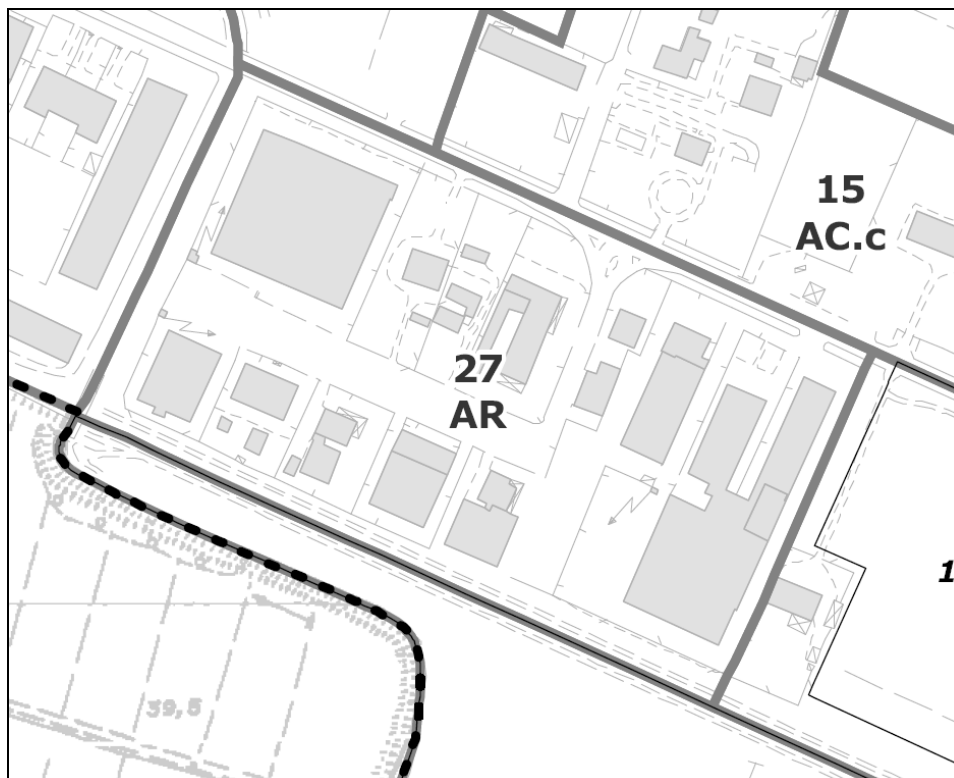
**Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.



<b>Ambito n. 27 Capoluogo – via Ligabue</b>	<b>AR</b>
<i>Politica generale d'ambito: riqualificare il tessuto urbano con la sostituzione delle attività produttive presenti con quote di residenziale e con l'introduzione di standard di urbanizzazione.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito, collocato a sud della via Emilia, è delimitato dallo scolo Muzza a sud e dal canal Torbido a ovest.

Il tessuto urbano presenta una forte commistione di residenza e di attività produttive anche molto impattanti.

L'ambito risulta molto povero di standard di urbanizzazione, in particolare per quello che riguarda il verde pubblico.

All'interno dell'ambito non sono presenti servizi pubblici.

#### **Ambito – Stato di Fatto**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
27	AR	48.086	53	11,0	RUE/POC

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>		mq./abitante	0,0
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0
<b>Parcheggi pubblici</b>	1.381	posti auto/ab.	1,04
<b>Totale dotazioni</b>	1.381	mq./abitante	26,1
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>			

## ***Criticità ed Emergenze***

### **Sistema ambientale**

L'aspetto ambientale più importante riguarda la tutela e la fruibilità del corridoio dello scolo Muzza che delimita a sud tutto questo ambito.

Elementi di criticità evidenti sono determinati dalle strutture viarie: in particolare la via Emilia che, anche se ricondotta ad una dimensione urbana, rimarrà principale riferimento per il traffico in transito indotto dalla provinciale 14 e dal capoluogo.

### **Sistema delle dotazioni**

#### Infrastrutture

La rete fognaria ad acque miste non recapita al depuratore.

#### Mobilità

Questo ambito è collegato al capoluogo, dal quale dipende per tutti i servizi, tramite la via Emilia sulla quale si affacciano tutti gli accessi. Sulla via Emilia si immette via Ligabue che rappresenta la strada del quartiere sul lato sud.

Collegamenti ciclopeditoni con il capoluogo sono attualmente assenti, la loro realizzazione è prevista nell'ambito vicino n. 14.

### ***Obiettivi dell'ambito***

L'obiettivo principale in questo ambito è la riqualificazione del tessuto urbano con la riconversione e la sostituzione delle attività produttive presenti con quote di residenza.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- la realizzazione dei percorsi ciclopeditoni per il collegamento con il capoluogo;
- la messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare;
- la riqualificazione e la messa in sicurezza dell'immissione di via Ligabue sulla via Emilia.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi sono:

- la realizzazione di fognature a reti separate e il conferimento delle acque nere alle dorsali che recapitano al depuratore del capoluogo.

Rispetto alle condizioni morfologiche e ambientali gli obiettivi riguardano:

- la creazione di dotazione di standard pubblici, in particolare verde attrezzato, ora assenti;
- la protezione della residenza rispetto all'inquinamento acustico prodotto dalla via Emilia;
- la salvaguardia del sistema di aree verdi a ridosso dello scolo Muzza e del Canal Torbido che possono concorrere alla realizzazione di un importante corridoio ecologico.

## ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda, la riqualificazione dell'ambito deve avere prevalente carattere residenziale, le funzioni commerciale e terziario non possono superare il 20%.

In assenza di POC sulle unità edilizie aventi già destinazione residenziale, in tutto o in parte, sono ammessi interventi di MO, MS, RE, demolizione con ricostruzione del solo volume totale (Vt) nonché cambio d'uso a favore di destinazioni residenziali.

### **I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:**

- la riconversione delle attività produttive a residenza è ammessa con un indice massimo sulla superficie fondiaria del 60%;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;

- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione dell'ambito in sub ambiti funzionali agli obiettivi di riqualificazione.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

### **Prescrizioni attuative**

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua
- Art. 15 - Paleodossi di accertato interesse idraulico

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- salvaguardia e valorizzazione del sistema di aree verdi a ridosso dello scolo Muzza e del Canal Torbido che possono concorrere alla realizzazione di un importante corridoio ecologico.

#### **Sistema delle infrastrutture a rete**

Bacini urbani di riferimento: condizioni di deflusso spesso difficoltoso.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto invaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli.

Bacini extra urbani di riferimento: condizioni di deflusso ottimo.

Criticità della rete fognaria

L'area pur dotata di rete fognaria ad acque miste non recapita al depuratore.

Misure da attuare:

- prevedere interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali;
- verificare la capacità residua del depuratore del capoluogo.

L'ambito fa capo ad una delle tre dorsali principali nord sud che recapitano al collettore di via Commenda.

Su questo collettore non si sono riscontrati problemi di sovraccarico della rete in condizioni di normale funzionamento mentre sugli scolmatori a valle, lungo la dorsale, vi sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori stessi ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale di pertinenza.

Per questo ambito quindi si pone il problema di una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e della dorsale di riferimento, verifica che potrebbe porre condizioni oggettive allo sviluppo che potrebbero portare necessariamente alla costruzione di nuove dorsali di nere recapitanti al depuratore considerando anche di poter intercettare i comparti di recente espansione che sono stati realizzati e reti separate.

*Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.

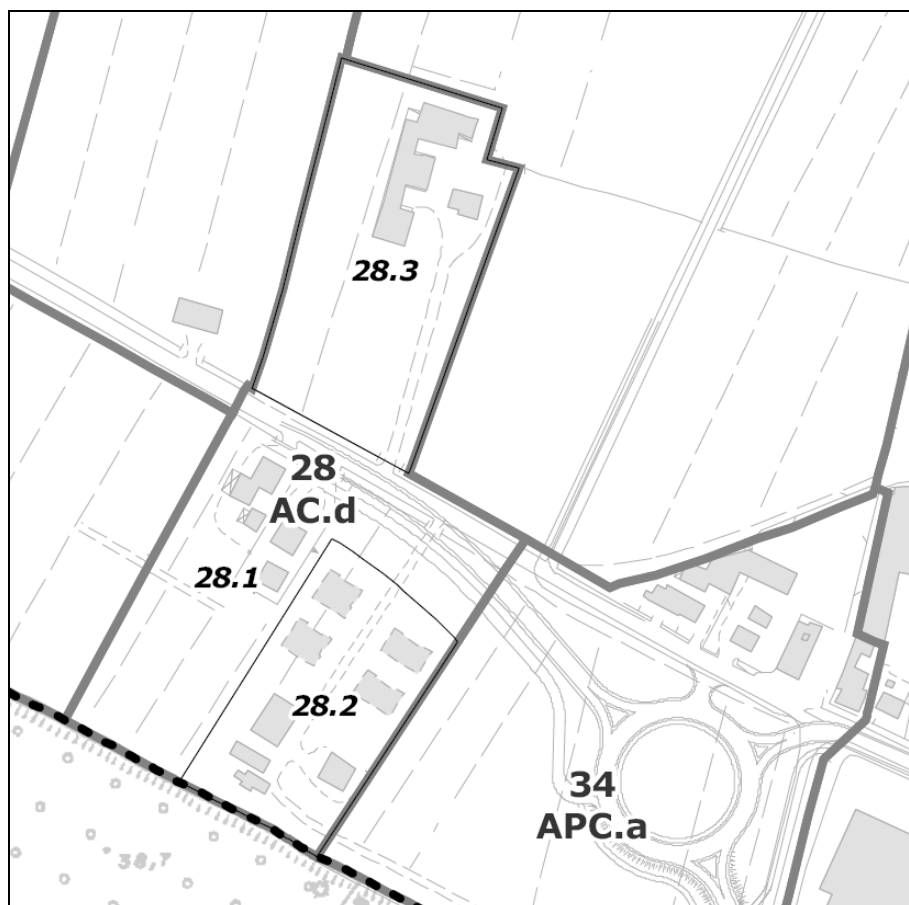
Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:

- messa in sicurezza della viabilità interna ai quartieri residenziali con forti interventi di dissuasione del traffico di transito veicolare;
- riqualificazione e messa in sicurezza dell'immissione di via Ligabue sulla via Emilia.

**Ambito n. 28 Capoluogo – Luogo Fontana****AC.d***Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.***Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dal piccolo nucleo abitato ad ovest del capoluogo delimitato a sud dal Diversivo Muzza, oltre lo svincolo della tangenziale con la via Emilia.

Fanno parte di questo nucleo un complesso colonico ed alcuni edifici residenziali.

L'ambito risulta inserito all'interno di un contesto di ambiti consolidati e di nuovo insediamento per attività produttive e terziarie complementari.

**Sub Ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
28.1	AC.d	14.763	7	4,7	RUE
28.2	AC.d	9.021	3	3,3	Da PRG
28.3	AC.d	13.572	0	0,0	Da PRG

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

L'aspetto ambientale più importante riguarda la tutela e la fruibilità del corridoio dello scolo Muzza che delimita a sud tutto questo ambito.

Il piccolo nucleo è fortemente interessato dalla presenza della via Emilia e dall'impatto che questa determina.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

La rete fognaria è assente.

#### Mobilità

La presenza della rotonda garantisce una certa sicurezza nell'immissione sulla via Emilia, devono ancora essere collegati tutti gli accessi alla rotonda.

Per quello che riguarda la mobilità ciclopedonale deve essere ancora completato il sistema delle piste ciclabili che collega l'ambito al capoluogo ed è prevista la realizzazione, in fregio al Diversivo Muzza, della pista ciclabile Castelfranco Modena.

#### **Obiettivi dell'ambito**

Per gli aspetti morfologici e ambientali gli obiettivi riguardano essenzialmente la mitigazione dell'impatto acustico generato dalla via Emilia.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- la messa in sicurezza delle immissioni sulla viabilità principale;
- la realizzazione, all'interno dei sub ambiti, dei percorsi ciclopedonali per il collegamento delle aree residenziali alla rete principale delle piste ciclabili.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la realizzazione della rete fognaria ed il conferimento dei reflui alle dorsali che recapitano al depuratore.

#### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>28.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici fissando nel contempo l'indice U.f. dell'ambito.		

<b>Sub ambito</b>	<b>28.2</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
La potenzialità edificatoria del sub ambito deriva da un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR20/2000, regolarmente repertoriato e prevede la realizzazione di un intervento residenziale per complessivi 2973 mq di S.U.		
La superficie da edificare fa riferimento a definizioni e metodi di calcolo così come dalle definizioni contenute nel previgente PRG.		

<b>Sub ambito</b>	<b>28.3</b>	Trasformazione attuativa già disciplinata da PRG
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
La potenzialità edificatoria del sub ambito deriva da un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR20/2000, regolarmente repertoriato e stipulato in sede di conclusione dei lavori di realizzazione della tangenziale del capoluogo. Tale accordo prevede la realizzazione di un intervento residenziale per complessivi mq 2242 di S.U.		
Le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a quantità di superficie utile calcolata in base alle definizioni contenute nel previgente PRG.		

<b>Ambito n. 29 Capoluogo – dotazioni Forte Urbano</b>	<b>AND</b>
<i>Politica generale d'ambito: acquisire le aree dell'ambito alla proprietà pubblica per il miglioramento delle dotazioni del capoluogo e delle aree circostanti il Forte Urbano</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito da aree attualmente a conduzione agricola comprese tra la via Emilia, i canali Torbido e Chiaro e il Forte Urbano

#### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
29	AND	219.713	0	POC

#### **Obiettivi dell'ambito**

Il tema generale fondamentale per la riqualificazione e la tutela del Forte riguarda le funzioni del complesso fortificato, le aree dell'ambito costituiscono un elemento di grande valorizzazione e completamento del disegno originario.

Si pone, in un rapporto tra Stato ed Enti locali, il riposizionamento del forte dal punto di vista della più idonea riutilizzazione funzionale, in modo da dare slancio, sia culturale che di tutela, rispetto allo stato di sottoutilizzazione e depressione attuale.

Non è tanto in discussione la funzione carceraria, quanto una più densa e motivata utilizzazione nei confronti del territorio che ne esalti tutte le potenzialità.

Si è verificato nel corso del tempo come l'utilizzazione debole del complesso del Forte Urbano si sia accompagnata a una convergente aggressione dall'esterno; al contrario, per la porzione dove tutto questo non è avvenuto, si sono potute coniugare la situazione di appartenenza pubblica insieme al giusto rispetto

di tutela.

Il riutilizzo del Forte urbano, già citato in premessa, deve comunque prevedere:

- la valorizzazione di quest'area per la sua valenza storico-testimoniale e ambientale, che la rendono idonea alla realizzazione di un progetto di tutela, recupero e valorizzazione degli elementi naturali ed antropici, attraverso l'eventuale localizzazione di nuove dotazioni ecologiche ed ambientali;
- la destinazione a verde pubblico di tutte le aree circostanti facenti parte del disegno dell'antica stella, che assumono la connotazione tipica di "prati urbani";
- il riordino del bordo urbano costruito, in forma di fronte urbano di accesso alla città;
- la realizzazione di un collegamento ciclabile e pedonale con il capoluogo e con il corridoio ecologico Canal Torbido-Villa Sorra;
- l'utilizzo, a scopo ricreativo, di parti definite dell'area considerata, con incremento delle aree verdi già esistente, con la costituzione di una sistema di parchi pubblici collegati tra loro e integrati con la città e con il recupero delle mura e del disegno del forte;
- la realizzazione di un parco archeologico in ragione del sito già esistente;
- il ripristino e la ricostruzione del paesaggio agrario tradizionale per le aree esterne alla stella disegnata dagli antichi fossati;
- il rimboschimento di terreni agricoli;
- la realizzazione di aree paranaturali (siepi, boschetti, stagni, filari alberati).

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Dimensionamento massimo ammissibile**

L'ambito può essere attuato solo in sede di POC.

In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:

- l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici dell'ambito;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni all'ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni all'ambito, su una superficie che non può superare il 30% di quella complessiva dell'ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.
- L'Amministrazione comunale può riconoscere ulteriori superfici premiali in considerazione della possibile cessione di immobili posti extracomparto da destinare ad utilizzi pubblici o funzioni collettive.

#### **Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici**

Indice massimo ammissibile U.t. = 0,05 mq SC / mq ST

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

### ***Prescrizioni attuative***

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### ***Sistema Naturale Ambientale***

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 15 - Paleodossi di accertato interesse idraulico</li> </ul>
<p>Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.</li> </ul>
<p>Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 29 - Reti ecologiche</li> </ul> <p>Ulteriori prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• destinazione a verde pubblico di tutte le aree circostanti facenti parte del disegno dell'antica stella, che assumono la connotazione tipica di "prati urbani";</li> <li>• riordino del bordo urbano costruito, in forma di fronte urbano di accesso alla città;</li> <li>• realizzazione di un collegamento ciclabile e pedonale con il capoluogo e con il corridoio ecologico Canal Torbido-Villa Sorra;</li> <li>• utilizzo, a scopo ricreativo, di parti definite dell'area considerata, con incremento delle aree verdi già esistente, con la costituzione di una sistema di parchi pubblici collegati tra loro e integrati con la città e con il recupero delle mura e del disegno del forte;</li> <li>• realizzazione di un parco archeologico in ragione del sito già esistente;</li> <li>• ripristino e ricostruzione del paesaggio agrario tradizionale per le aree esterne alla stella disegnata dagli antichi fossati;</li> <li>• rimboschimento di terreni agricoli;</li> <li>• realizzazione di aree paranaturali (siepi, boschetti, stagni, filari alberati).</li> </ul>

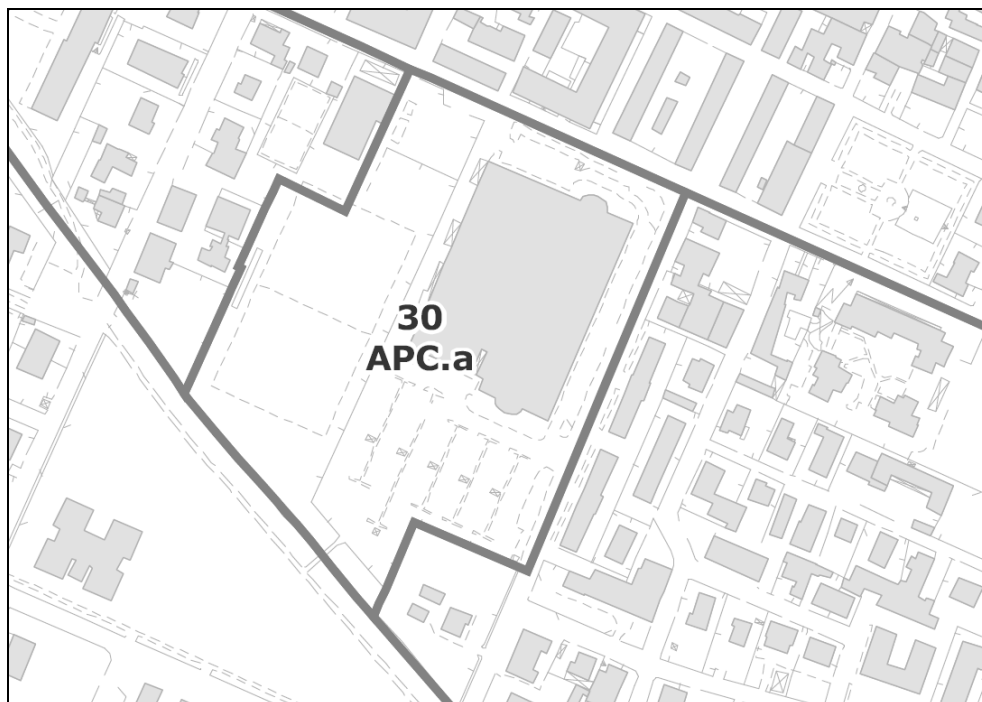
<i>Sistema delle infrastrutture a rete</i>
Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale.
Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore del capoluogo le strategie da attuare devono avere l'obiettivo di ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura nera allo scopo di stabilizzare, per quanto possibile, l'esercizio del depuratore e salvaguardare in termini qualitativi il reticolo idrografico superficiale (canale di S. Giovanni e Oasi Faunistica di Manzolino).</p>

<i>Sistema della Mobilità</i>
<p>Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;</li> <li>• entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.</li> </ul>
<p>Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.</p> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato.</li> </ul>

#### Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.

<b>Ambito n. 30 Capoluogo – centro commerciale “le Magnolie”</b>	<b>APC.a</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema commerciale esistente.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è caratterizzato per la presenza della struttura di vendita di rilievo provinciale le “Magnolie”, centro commerciale di attrazione di livello inferiore nel quale è presente una grande struttura alimentare.

La sua collocazione a ridosso del centro storico e in stretto rapporto con gli ambiti residenziali a sud rende la posizione del centro commerciale strategica per quello che riguarda da una parte la valorizzazione del centro storico e dall'altra per le intense relazioni di attraversamento con gli ambiti residenziali a sud, oltre la Muzza.

Il Piano Provinciale per il Commercio fissa la soglia globale di sostenibilità per l'ambito in una Superficie di Vendita massima pari a 7.000 mq complessivi, 4.500 mq dei quali destinabili ad una grande struttura alimentare e non alimentare.

#### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
30	APC.a	34.425	0	RUE/ PUA

<b>Dotazioni presenti nell'Ambito*</b>	mq.	mq./mq SU
<b>Verde pubblico</b>		
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		
<b>Parcheggi pubblici</b>	7.713	1,06
<b>Totale dotazioni</b>	7.713	1,06

*\* il calcolo delle dotazioni viene riportato per mq di superficie produttiva coperta*

#### **Criticità ed Emergenze**

##### **Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dal potenziale valore ecologico ambientale del canale Muzza.

## **Sistema delle dotazioni**

### Infrastrutture

Le fognature sono strutturate a reti miste.

### Mobilità

Il sistema dell'accessibilità al centro commerciale si basa su via Circondaria sud e su via Loda con le criticità dell'incrocio e con le potenzialità che la posizione strategica in prossimità del centro storico genera rispetto all'accessibilità ciclopedonale.

### ***Obiettivi dell'ambito***

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali l'ampliamento del centro commerciale deve essere accompagnato da:

- un progetto di riqualificazione e potenziamento del corridoio ecologico del canale Muzza unitamente alla realizzazione di un parco urbano per il collegamento del Centro Storico con il Sistema dei Parchi a Sud;
- un progetto di intervento volto a promuovere ed incentivare il sistema della raccolta differenziata.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti tra gli ambiti residenziali a sud e il Centro Storico;
- la realizzazione di parcheggi in prossimità della Circondaria Sud a servizio anche del Centro Storico;
- il completamento del tratto di pista ciclabile sulla Circondaria Sud e la realizzazione di un attraversamento protetto adeguato per collegare l'ambito al Centro Storico;
- la riqualificazione dell'asse di via Tarozzi per il collegamento dell'ambito con Corso Martiri.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste e la realizzazione delle infrastrutture necessarie a garantire l'invarianza idraulica per lo smaltimento delle acque bianche.

## ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

### **Usi commerciali e Piano Provinciale del Commercio**

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 324 del 14.12.2011 è stato approvato il Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) in variante al P.T.C.P. della Provincia di Modena.

Il P.O.I.C. fissa la soglia globale di sostenibilità per l'ambito in una Superficie di Vendita massima pari a 7.000 mq complessivi, 4.500 mq dei quali destinabili ad una grande struttura alimentare e non alimentare.

In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:

#### accessibilità

- devono essere verificate le condizioni di sicurezza degli accessi per i diversi modi di mobilità, con particolare attenzione ai percorsi ciclo pedonali;

#### mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche

- si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;
- si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.

Gli obiettivi e i criteri di attuabilità degli interventi sono descritti nel riquadro degli obiettivi dell'ambito riportati nella presente scheda.

### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo consentito  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$  (purché siano sempre garantite le dotazioni territoriali come disciplinato dal RUE).

Per quello che riguarda l'uso commerciale si fa riferimento al POIC che, come detto, fissa la soglia globale di sostenibilità per l'ambito in:

- S.V. max = 7.000 mq complessivi, di cui
- S.V. max per una grande struttura alimentare e non alimentare = 4.500 mq.

Le destinazioni consentite in questo ambito sono le attività terziarie, commerciali (con i limiti imposti dal POIC) e di pubblico esercizio; sono escluse le attività produttive manifatturiere impattanti.

#### *Disposizioni generali per la sostenibilità ambientale ed energetica*

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, in fase attuativa devono essere applicate le direttive stabilite dall'art. 12 delle norme di P.O.I.C. in merito al rispetto di:

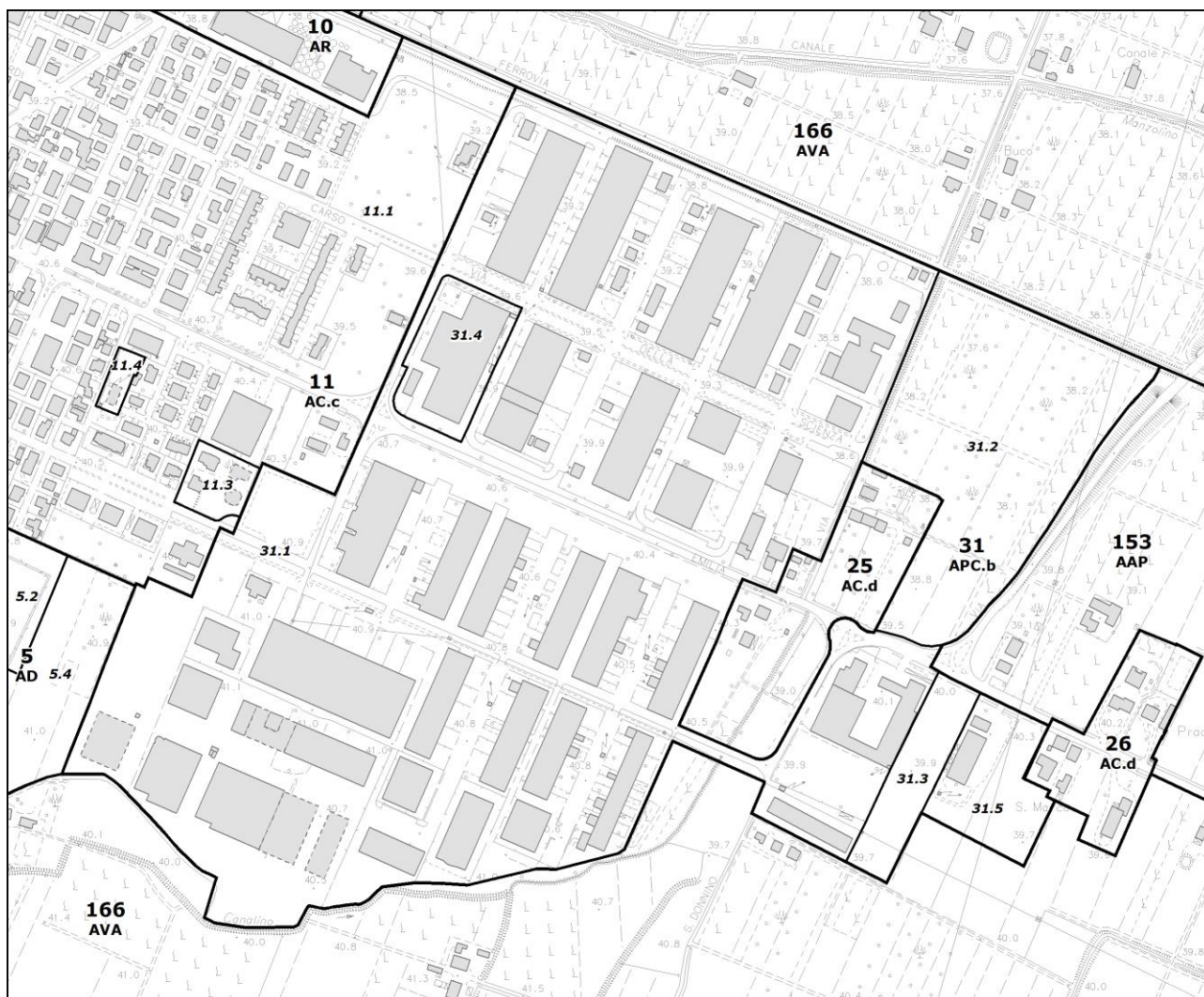
- disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 83 del PTCP, in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione;
- disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 85 del PTCP relative alla sostenibilità energetica degli strumenti attuativi (POC/PUA);
- misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato normativo 1.8 del PTCP;
- disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 87.3 del PTCP.

Al fine di soddisfare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica gli strumenti attuativi devono prevedere:

- la collocazione degli impianti sugli edifici e/o nelle aree destinate alla sosta, con particolare riferimento a pannelli solari, fotovoltaici e simili, evitando per questo motivo l'ulteriore impermeabilizzazione, consumo e utilizzo di suolo;
- la realizzazione di interventi nonché l'utilizzo di sistemi e misure per la riduzione, il riciclaggio e il recupero dei rifiuti;
- la redazione di uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati di collegamento ai principali bacini generatori di utenza, e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione, con l'obiettivo di individuare le misure volte a garantire:
  - la fluidità dei percorsi e la sicurezza degli accessi agli insediamenti per i mezzi motorizzati;
  - elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.

**Ambito n. 31 Capoluogo – produttivo “Venturina”****APC.b**

*Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente, accentuare il carattere di monofunzionalità dell'ambito produttivo, completare il sistema della viabilità e le dotazioni dell'ambito sportivo a ovest.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito produttivo della Venturina è distinto in due aree separate dalla via Emilia. L'area originaria, a nord, centrata su via della Scienza sulla quale si innestano strade ortogonali al servizio delle attività.

La crescita endogena di alcune aziende determinata dal cambiamento tecnologico e della scala produttiva richiede una crescita spaziale già sulla soglia della delocalizzazione.

Diversa è la situazione della zona a sud, realizzata a partire dagli anni ottanta con gli stessi tipi di involucri industriali, ma con una funzione produttiva non più esclusiva, nemmeno trainante. Qui si collocano attività commerciali di rilievo con un effetto di de-industrializzazione e con la necessità di prevedere ulteriori attività commerciali di dimensioni medio piccole.

Per la parte nord le attività produttive sono accompagnate, nei piazzali antistanti, dalle abitazioni che, sono via via state svincolate dall'attività produttiva.

Il completamento della parte sud con il PIP tenta, con il piano particolareggiato, di adattare le soluzioni edilizie e urbanistiche alle nuove esigenze produttive, non è prevista la residenza al servizio dell'attività e tutti gli spazi sono organizzati per aziende della piccola e media industria.

**Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
31.1	APC.b	481.169	161	RUE
31.2	APC.b	69.538	0	RUE/PUA/POC
31.3	APC.b	11.880	0	RUE/PUA
31.4	APC.b	14.766	0	RUE/PUA
31.5	APC.b	16.020	5	RUE/PDCC

<b>Dotazioni presenti nell'Ambito*</b>	mq.	mq./mq SU
<b>Verde pubblico</b>	45.148	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	0	
<b>Parcheggi pubblici</b>	50.766	0,26
<b>Totale dotazioni</b>	95.914	0,73

\* il calcolo delle dotazioni viene riportato per mq di superficie produttiva coperta

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dall'emergenza ambientale dei fontanili che delimita a nord le aree produttive.

Alcune aree private di valore ecologico ambientale si incuneano da sud fin oltre la via Emilia valorizzando la presenza del canale che corre lungo via Buco.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

Questo ambito pur essendo caratterizzato da reti costituite da diametri importanti si trova in condizioni di carico idraulico critico e difficoltoso. Le ragioni sono legate alla tipologia della zona artigianale industriale che presenta forti impermeabilizzazioni con assenza di spazi verdi.

In questo ambito si riscontrano anche problemi sullo scalmatore della rete delle acque nere: l'indagine effettuata ha rivelato l'insufficienza del collettore di attraversamento della via Emilia che recapita le nere sulla rete del comparto produttivo a nord della via Emilia (Venturina I), tale insufficienza è destinata ad aumentare in previsione del completamento dell'area produttiva Venturina II.

##### Mobilità

Lo sviluppo di questo ambito è stato sino ad ora fortemente condizionato dal basso livello dell'accessibilità stradale e, soprattutto, autostradale.

L'apertura della tangenziale ha modificato profondamente questo profilo di accessibilità, con riferimento sia alla mobilità delle merci che a quella delle persone, scambiate sia con il bacino modenese che con quello bolognese.

L'eventuale crescita dell'attrattività del comparto resta tuttavia appoggiata ancora più pesantemente ad un tratto di via Emilia che, per quanto alleggerito, manterrebbe la stessa inadeguatezza sotto il profilo della sicurezza e della efficienza.

Particolarmente faticoso risulterà in particolare il tratto dell'Emilia compreso tra l'innesto della tangenziale e via Villanoviano, sul quale si incroceranno numerose direttrici territoriali e che dovrà contemporaneamente smistare il traffico proprio del comparto.

Il piano degli investimenti prevede l'adeguamento delle immissioni sulla via Emilia e il completamento della viabilità di accesso per la parte nord dell'ambito.

#### **Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali deve essere valorizzato il corridoio ecologico ai margini sud dell'ambito unitamente ad una più efficace delimitazione delle aree produttive rispetto all'ambito dei fontanili.

Con l'apertura della tangenziale, la viabilità può essere organizzata per meglio servire le attività e rimuovere le cause di pericolosità all'immissione delle strade dei quartieri produttivi ai lati della via Emilia e della

provinciale.

Sotto l'aspetto funzionale l'intervento più rilevante è quello di ripensare ed attrezzare il tratto di Emilia interessato in funzione del ruolo di nodo di smistamento prima evidenziato, oltre a potenziarne la capacità di supporto allo sviluppo insediativo nell'area gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- l'adeguamento dell'asse di via Peschiera in corrispondenza della strada del nuovo comparto PIP verso sud;
- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- la realizzazione del collegamento stradale tra via Muzza Corona e via Peschiera come stralcio funzionale dell'intero passante previsto;
- la realizzazione e il potenziamento della viabilità ciclabile per i collegamenti con il capoluogo e con le strutture di carattere collettivo presenti nell'ambito n. 5.

Rispetto al tema della connessione con l'area centrale, essa viene ovviamente agevolata, per quanto riguarda la mobilità meccanizzata, dalla deviazione del traffico dalla via Emilia alla tangenziale, mentre quella ciclabile dovrà trovare forme di protezione/incentivazione anche sulle due direttrici di prolungamento dell'asse delle Circondarie, poiché è lungo queste ultime che si sviluppano le principali relazioni dirette del comparto con le zone residenziali di Castelfranco.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste.

Rispetto all'officiosità delle reti fognarie le soluzioni possono essere individuate nella capacità di laminare i deflussi prodotti (es. vasche volano a servizio di più lotti) o, in estrema ratio, nel potenziare il sistema di collettori esistenti recapitanti nel reticolo idrografico superficiale.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Usi commerciali e Piano Provinciale del Commercio**

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 324 del 14.12.2011 è stato approvato il Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) in variante al P.T.C.P. della Provincia di Modena.

Con riferimento al sub-ambito n. 31.4 il P.O.I.C. fissa la soglia globale di sostenibilità per l'insediamento di una grande struttura commerciale di rilevanza sovracomunale in una Superficie di Vendita non alimentare massima pari a 5.500 mq.

<b>Sub ambito</b>	<b>31.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree attualmente occupate dalle attività produttive consolidate.</p> <p>Per questo ambito valgono le previsioni contenute nei Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP), anche se scaduti, riguardo alle potenzialità edificatorie non ancora espresse (ultrattività dei piani).</p> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>Indice massimo consentito <math>U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}</math>.</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p> <p>Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.</p> <p>Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.</p>		

<b>Sub ambito</b>	<b>31.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE/PUA/POC
<p>Il sub ambito è individuato sul margine est dell'ambito ed è costituito dalle aree che risultano compartate nel previgente PRG.</p> <p>Le prescrizioni per l'attuazione di questo sub ambito sono le seguenti:</p>		

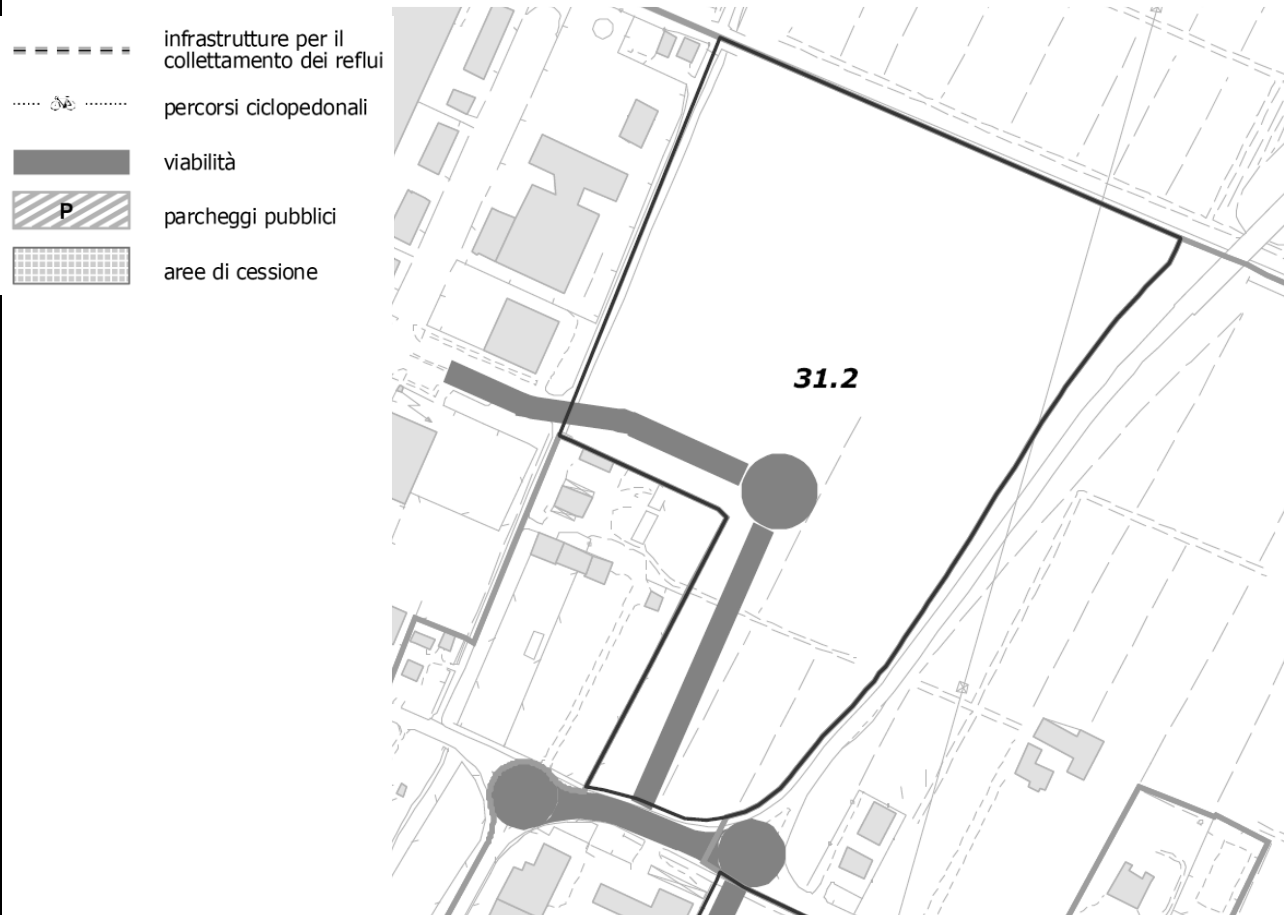
- realizzazione della nuova viabilità di accesso al quartiere "Venturina I" dal tratto di asse attrezzato compreso tra le due rotonde di via San Donnino e di via del Villanoviano, il cui tracciato riportato in cartografia, è puramente indicativo e verrà definito in sede di POC;
- realizzazione delle barriere di mitigazione alla ferrovia storica;
- realizzazione degli interventi necessari volti a promuovere ed incentivare i sistemi della raccolta differenziata.

Per tutti gli usi ammessi l'indice massimo consentito è  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ .

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

L'attuazione del comparto è soggetta a PUA.

### Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione



Sub ambito	31.3	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
Il sub ambito è individuato sul margine est dell'ambito ed è costituito dalle aree che si affacciano sulla rotonda di via del Villanoviano.		
Le prescrizioni per l'attuazione di questo sub ambito sono le seguenti:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• realizzazione degli interventi necessari volti a promuovere ed incentivare i sistemi della raccolta differenziata.</li></ul>		
Indice massimo consentito $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ .		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		
Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.		
Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq,		



definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.
--

Sub ambito	31.4	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE/PUA
<p>Il sub ambito è individuato sull'isolato che si affaccia su via Archimede – angolo via Emilia per il quale il POIC riconosce la presenza di una grande struttura di vendita non alimentare.</p> <p>Il P.O.I.C. vigente fissa la soglia globale di sostenibilità per il sub-ambito in una Superficie di Vendita massima pari a 5.500 mq per l'ampliamento di una grande struttura di vendita non alimentare esistente.</p> <p>L'attuazione delle previsioni del POIC è subordinata all'approvazione di un PUA.</p> <p>Per tutti gli usi ammessi l'indice massimo consentito è <math>U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}</math>.</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p> <p>In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:</p> <p><u>condizioni di accessibilità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verifica della dotazione di parcheggi in relazione all'ampliamento della grande struttura non alimentare;</li> <li>• siano rispettate le norme regionali in materia di urbanistica commerciale (D.A.L. n. 1253/1999 e D.A.L. n. 653/2005) che considerano unitariamente le Superfici di Vendita delle aree commerciali integrate per la quantificazione dei parcheggi;</li> </ul> <p><u>mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in fase attuativa devono essere definite le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;</li> <li>• devono inoltre essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP;</li> </ul> <p><u>autorizzazioni</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• siano rispettate in sede attuativa le norme in materia di autorizzazione all'ampliamento di grandi strutture di vendita (D.Lgs. n. 114/1998 art. 9 e L.R. n. 14/1999 art. 11).</li> </ul>		

Sub ambito	31.5	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è individuato sul margine est dell'ambito ed è costituito dallo stabilimento GRA-COM e relative aree di pertinenza.</p> <p>Le prescrizioni per l'attuazione di questo sub ambito sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione degli interventi necessari volti a promuovere ed incentivare i sistemi della raccolta differenziata.</li> <li>• In esito alle decisioni della Conferenza di Servizi in merito alla VALSAT, al termine degli interventi edilizi di cui al PdC 1C/2021 dovrà essere effettuato un Collaudo Acustico sulla base del quale verificare il rispetto dei limiti assoluti e differenziali in merito all'avvicinamento dell'area aziendale al ricettore abitativo, in particolare per quanto attiene alle aree di carico/scarico, circolazione dei mezzi, ecc. e, nel caso, valutare se sarà sufficiente effettuare i transiti e le operazioni di carico-scarico nelle fasce orarie in cui sono presenti livelli di rumore residuo maggiori a causa del traffico veicolare sulla via Emilia o in alternativa realizzare una barriera acustica o altre modifiche.</li> </ul> <p>L'ambito ha una potenzialità edificatoria massima pari a 3.972,80 mq di SC.</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p> <p>E' consentita la monetizzazione dei P1.</p>		

**Ambito n. 32 Capoluogo – produttivo “Cartiera”****APC.b**

*Politica generale d’ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente, promuovere il carattere di monofunzionalità dell’ambito produttivo.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L’ambito è caratterizzato da diverse situazioni insediative attualmente presenti.

Subito oltre il Canal Torbido, a sud della via Emilia, è presente un’area produttiva costituita di piccole attività produttive e commerciali, di fronte, a nord, trovano collocazioni le grandi fabbriche “storiche” del capoluogo con la cartiera e le manifatturiere metalmeccaniche di medie dimensioni.

Il recente piano particolareggiato funzionale al completamento dello stabilimento della cartiera ha introdotto importanti standard urbanistici.

**Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
32.1	APC.b	135.136	74	Diretta con RUE
32.2	APC.b	78.004	0	Da PRG con PP

<b>Dotazioni presenti nell'Ambito*</b>	mq.	mq./mq SU
<b>Verde pubblico</b>		
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		
<b>Parcheggi pubblici</b>	6.887	0,10
<b>Totale dotazioni</b>	6.887	0,10

\* il calcolo delle dotazioni viene riportato per mq di superficie produttiva coperta

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dalla presenza di diversi corsi d'acqua: lo scolo Muzza, il Canal Torbido e il Canal Chiaro che si incrociano in prossimità della cartiera; il loro valore paesaggistico è stato compromesso dalla crescita di un tessuto produttivo disordinato.

Oltre il canal Torbido è individuato un ambito agricolo periurbano funzionale alla valorizzazione dell'impianto storico del Forte Urbano.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

In questo ambito, in particolare per gli insediamenti già presenti, la pubblica fognatura, pure esistente, non è collegata alle dorsali che recapitano al depuratore.

L'intervento di espansione nell'ambito di nuovo insediamento a ovest dovrà quindi prevedere, come condizione imprescindibile, gli interventi di completamento della rete fognaria con il conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali.

##### Mobilità

Lo studio del sistema della viabilità è centrale per questo ambito, la sua collocazione ne determina la forte dipendenza rispetto al riassetto strutturale della viabilità su tutto il quadrante sud ovest del territorio comunale e sul comune di S. Cesario.

Lo sviluppo di questo ambito è stato sino ad ora fortemente condizionato dal basso livello dell'accessibilità stradale e, soprattutto, autostradale.

L'apertura della tangenziale ha modificato profondamente questo profilo di accessibilità, con riferimento sia alla mobilità delle merci che a quella delle persone, scambiate sia con il bacino modenese che con quello bolognese.

### **Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali devono essere valorizzati i corridoi ecologici dei corsi d'acqua presenti unitamente ad una più efficace delimitazione delle aree produttive rispetto all'ambito agricolo periurbano del Forte.

La via Emilia, oggi pesantemente condizionata dal traffico veicolare, determina un elemento di criticità per lo sviluppo di questo ambito. Con l'apertura della tangenziale, la viabilità può essere organizzata per meglio servire le attività e rimuovere le cause di pericolosità all'immissione delle strade dei quartieri produttivi ai lati della via Emilia.

La soluzione al problema della viabilità fa riferimento ad una ipotesi di adeguamento strutturale già indicata nel PTCP e ad ulteriori considerazioni già riportate in quadro conoscitivo, in particolare:

si conferma la necessità di attivare un nuovo collegamento tra i territori di Castelfranco e San Cesario e il sistema delle complanari modenesi con un nuovo attraversamento del Panaro;

allo stesso modo il sistema delle viabilità intercomunale si deve occupare della riqualificazione di tutta la via Emilia per il tratto Castelfranco Modena individuando gli elementi di maggiore criticità e di ostacolo alla fluidità del traffico.

Sotto l'aspetto funzionale l'intervento più rilevante è quello di ripensare ed attrezzare il tratto di Emilia interessato in funzione del ruolo di nodo di smistamento prima evidenziato, oltre a potenziarne la capacità di supporto allo sviluppo insediativo nell'area, gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

l'adeguamento e la sistemazione degli innesti della sottostrada di via Emilia Ovest e di via Cartiera con la via Emilia;

l'adeguamento dell'asse della via Emilia all'interno dell'ambito;

la realizzazione del tratto di viabilità ciclopedonale per il collegamento Castelfranco Modena.

Rispetto al tema della connessione con l'area centrale, essa viene ovviamente agevolata, per quanto riguarda la mobilità meccanizzata, dalla deviazione del traffico dall'Emilia alla tangenziale, mentre quella ciclabile dovrà trovare forme di protezione/incentivazione sulla direttrice dello scolo Muzza e della via Emilia.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie attualmente presenti ad acque miste e il conferimento delle reti delle nere al depuratore.

Rispetto all'efficienza delle reti fognarie le soluzioni possono essere individuate nella capacità di laminare i deflussi prodotti (es. vasche volano a servizio di più lotti) o, in estrema ratio, nel potenziare il sistema di collettori esistenti recapitanti nel reticolo idrografico superficiale.

Sul piano del governo delle trasformazioni di quest'area le norme sul commercio dovranno chiarire meglio i termini e i vincoli dei processi di riconversione dei fabbricati da destinazione produttiva a commerciale fermo restando i requisiti degli standard urbanistici che vanno ritrovati in tutte le aree di pertinenza individuate a vocazione commerciale.

***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

<b>Sub ambito</b>	<b>32.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo consentito $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ .		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		
Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.		
Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.		

<b>Sub ambito</b>	<b>32.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da PRG con PP
-------------------	-------------	---

**Dimensionamento massimo ammissibile**

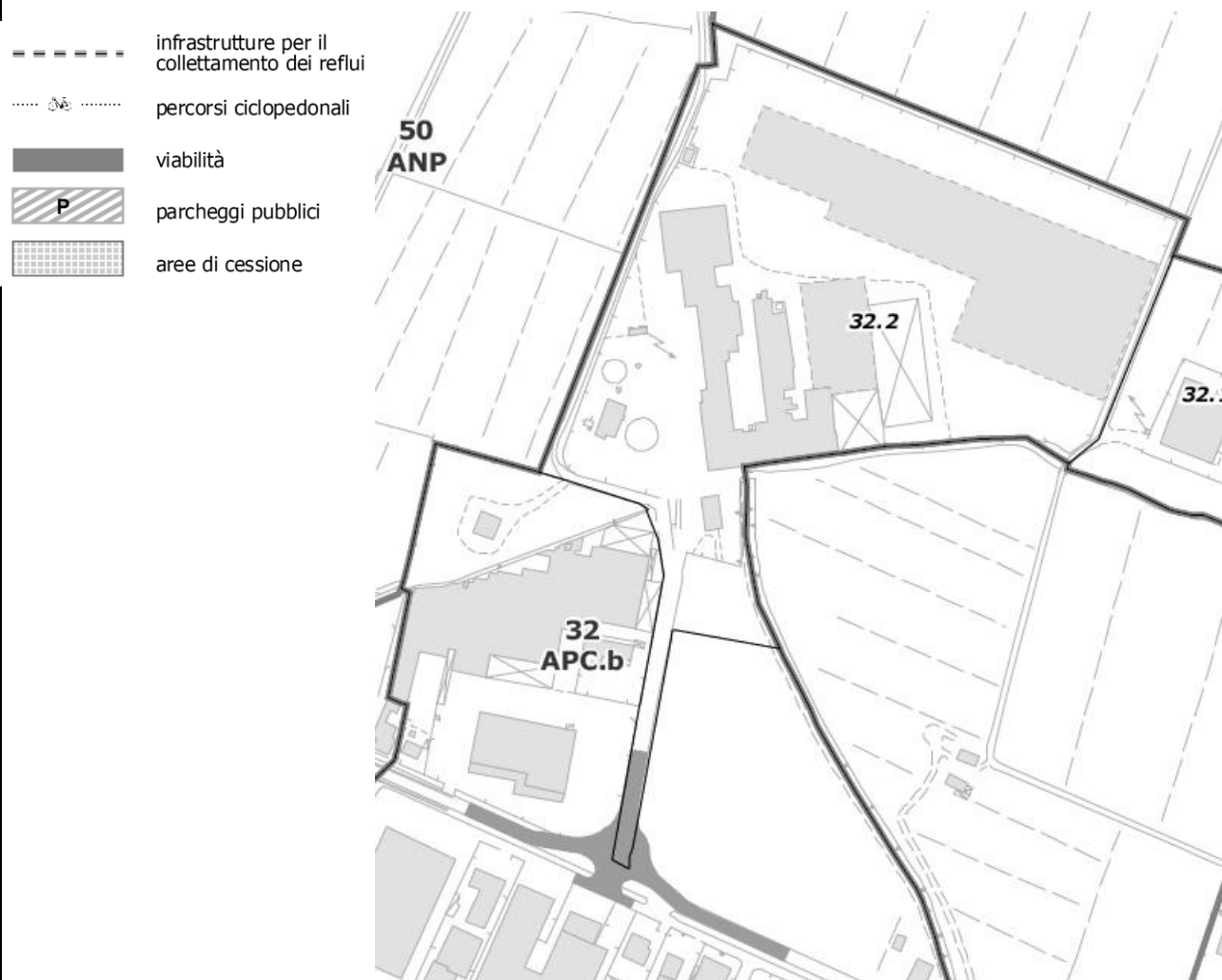
Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora completamente attuato, le superfici residue ancora da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione.

Fino alla attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.

Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.

Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

**Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione**



**Ambito n. 33 Capoluogo – produttivo Sant’Anna****APC.b**

*Politica generale d’ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente, promuovere il carattere di monofunzionalità dell’ambito produttivo.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L’ambito è caratterizzato da diverse situazioni insediative attualmente presenti, il tessuto urbano è centrato sulla via Emilia e delimitato dallo scolo Muzza a sud, la maggior parte delle attività presenti ha carattere commerciale. Il margine a sud dell’ambito è caratterizzato da deboli presenze residenziali in un contesto generale privo di standard di urbanizzazione.

Il piano provinciale per il commercio individua un’area di rilevanza sovracomunale destinata ad attività commerciale per grandi strutture extralimentari.

**Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
33.1	APC.b	91.270	54	RUE
33.2	APC.b	44.179	0	RUE/ PUA

## ***Criticità ed Emergenze***

### **Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dalla presenza dello scolo Muzza il cui valore paesaggistico è stato già in parte compromesso dalla crescita di un tessuto produttivo disordinato.

### **Sistema delle dotazioni**

#### Infrastrutture

In questo ambito, in particolare per gli insediamenti già presenti, la pubblica fognatura, pure esistente, non è collegata alle dorsali che recapitano al depuratore.

L'intervento di espansione nell'ambito di nuovo insediamento ad est dovrà quindi prevedere, come condizione imprescindibile, gli interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali.

#### Mobilità

Lo studio del sistema della viabilità è centrale per questo ambito, la sua collocazione ne determina la forte dipendenza rispetto al riassetto strutturale della viabilità su tutto il quadrante sud ovest del territorio comunale e sul comune di S. Cesario.

Lo sviluppo di questo ambito è stato sino ad ora fortemente condizionato dal basso livello dell'accessibilità stradale e, soprattutto, autostradale.

### ***Obiettivi dell'ambito***

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali deve essere valorizzato il corridoio ecologico del Diversivo Muzza unitamente ad una più efficace delimitazione delle aree produttive rispetto agli ambiti agricoli adiacenti.

La via Emilia, oggi pesantemente condizionata dal traffico veicolare, comporta un elemento di criticità per lo sviluppo di questo ambito. La completa attuazione delle previsioni appare quindi condizionata dalle soluzioni dei pesanti problemi presenti sulla statale.

Sotto l'aspetto funzionale l'intervento più rilevante è quello attrezzare il tratto di Emilia interessato in funzione delle attività e delle previsioni di aumento delle quote commerciali, gli obiettivi sulla viabilità riguardano quindi:

- l'adeguamento e la sistemazione dell'innesto di via Sant'Anna con la via Emilia;
- l'adeguamento dell'asse della via Emilia all'interno dell'ambito.

In particolare la mobilità ciclabile dovrà trovare forme di protezione/incentivazione sulla direttrice dello scolo Muzza.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie attualmente presenti ad acque miste e il conferimento delle reti delle nere al depuratore.

Rispetto all'efficienza delle reti fognarie le soluzioni possono essere individuate nella capacità di laminare i deflussi prodotti (es. vasche volano a servizio di più lotti) o, in estrema ratio, nel potenziare il sistema di collettori esistenti recapitanti nel reticolo idrografico superficiale.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Usi commerciali e Piano Provinciale del Commercio**

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 324 del 14.12.2011 è stato approvato il Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) in variante al P.T.C.P. della Provincia di Modena.

Con riferimento al sub-ambito n. 33.2 il P.O.I.C. fissa la soglia globale di sostenibilità per l'insediamento di strutture commerciali di rilevanza provinciale in una Superficie di Vendita massima pari a 7.000 mq complessivi, 4.500 mq dei quali destinabili ad una grande struttura non alimentare e il restante per medio-piccole strutture non alimentari.

<b>Sub ambito</b>	<b>33.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo consentito $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ .		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		
Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.		
Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.		

<b>Sub ambito</b>	<b>33.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE/PUA
Il P.O.I.C. vigente fissa la soglia globale di sostenibilità per l'insediamento di strutture commerciali di rilevanza provinciale in una Superficie di Vendita massima pari a 7.000 mq complessivi, 4.500 mq dei quali destinabili ad una grande struttura non alimentare.		
L'attuazione delle previsioni del P.O.I.C. è subordinata all'approvazione di un P.U.A.		
Per tutti gli usi ammessi l'indice massimo consentito è $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ .		
Per quello che riguarda l'uso commerciale si fa riferimento al P.O.I.C. che, come detto, fissa la soglia globale di sostenibilità per l'ambito in:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• S.V. max = 7.000 mq complessivi, di cui</li> <li>• S.V. max per una grande struttura non alimentare = 4.500 mq</li> </ul> e il restante per medio-piccole strutture non alimentari.		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		
In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:		
<u>condizioni di accessibilità</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta);</li> </ul>		
<u>mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• in fase attuativa devono essere definite le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;</li> <li>• devono inoltre essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP;</li> <li>• nell'ambito della VALSAT di P.U.A. siano definite opportune misure di protezione / mitigazione rispetto all'impatto acustico ed atmosferico determinato dall'aumento del traffico veicolare generato dalle strutture commerciali sui ricettori sensibili interni e/o prossimi all'ambito.</li> </ul>		
Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie ancora presenti ad acque miste e la realizzazione delle infrastrutture necessarie a garantire l'invarianza idraulica per lo smaltimento delle acque bianche.		
In caso di future ristrutturazioni con spostamento dei fabbricati, o di ampliamenti delle pertinenze, gli interventi dovranno avvenire all'esterno del limite dell'area SIC "Cassa di Espansione del Fiume Panaro" e dovranno prevedere l'interposizione di una fascia di rispetto, della profondità di almeno 50 m, impiantata con essenze arbustive ed arboree autoctone, in grado di costituire una schermatura tra i nuovi interventi e il Sito.		



*Disposizioni generali per la sostenibilità ambientale ed energetica*

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, in fase attuativa devono essere applicate le direttive stabilite dall'art. 12 delle norme di P.O.I.C. in merito al rispetto di:

- disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 83 del PTCP, in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione;
- disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 85 del PTCP relative alla sostenibilità energetica degli strumenti attuativi (POC/PUA);
- misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato normativo 1.8 del PTCP;
- disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 87.3 del PTCP.

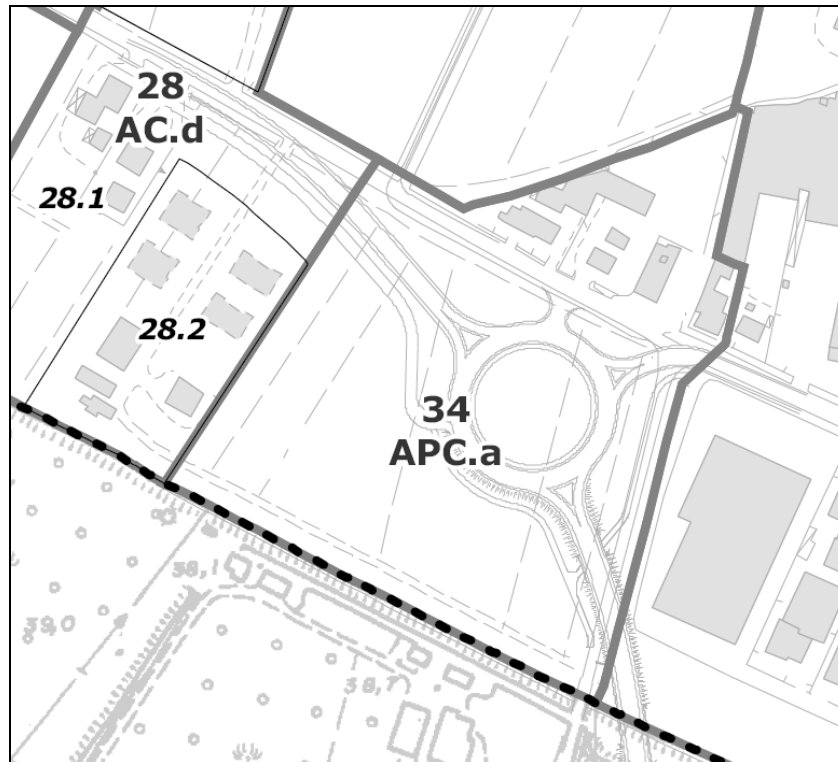
Al fine di soddisfare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica gli strumenti attuativi devono prevedere:

- la collocazione degli impianti sugli edifici e/o nelle aree destinate alla sosta, con particolare riferimento a pannelli solari, fotovoltaici e simili, evitando per questo motivo l'ulteriore impermeabilizzazione, consumo e utilizzo di suolo;
- la realizzazione di interventi nonché l'utilizzo di sistemi e misure per la riduzione, il riciclaggio e il recupero dei rifiuti;
- la redazione di uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati di collegamento ai principali bacini generatori di utenza, e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione, con l'obiettivo di individuare le misure volte a garantire:
  - la fluidità dei percorsi e la sicurezza degli accessi agli insediamenti per i mezzi motorizzati;
  - elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.

*Disposizioni per la tutela degli elementi di interesse storico–archeologico*

Si evidenzia la presenza della fascia di rispetto della via Emilia (ampiezza pari a m 50, calcolati a partire dall'attuale asse stradale) e si ribadisce la necessità di acquisire il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici per tutti gli interventi di modifica del sottosuolo.

<b>Ambito n. 34 Capoluogo – produttivo Madonna degli Angeli</b>	<b>APC.a</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo produttivo.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dal piccolo nucleo di attività produttive ad ovest del capoluogo in corrispondenza dello svincolo della tangenziale con la via Emilia.

#### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
34	APC.a	38.322	10	RUE

#### **Criticità ed Emergenze**

##### **Sistema ambientale**

Il piccolo nucleo è fortemente interessato dalla presenza della via Emilia e dall'impatto che questa determina.

Una importante emergenza ambientale è rappresentata dalla presenza del Diversivo Muzza.

##### **Sistema delle dotazioni**

###### Infrastrutture

La rete fognaria è assente.

###### Mobilità

L'ambito è individuato in corrispondenza dello svincolo di collegamento tra la tangenziale e la via Emilia, questo genera una certa pericolosità rispetto alle immissioni.

Sono completamente assenti i collegamenti ciclopedonali con il capoluogo.

#### **Obiettivi dell'ambito**

Per gli aspetti morfologici e ambientali gli obiettivi riguardano essenzialmente la mitigazione dell'impatto acustico generato dalla via Emilia e la tutela del nucleo abitato attorno all'oratorio.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia;
- la realizzazione di una nuova direttrice ciclopedonale per collegare l'ambito con il capoluogo e con le funzioni pubbliche in esso presenti.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la realizzazione della rete fognaria ed il conferimento dei reflui alle dorsali che recapitano al depuratore.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Parametri edilizio urbanistici**

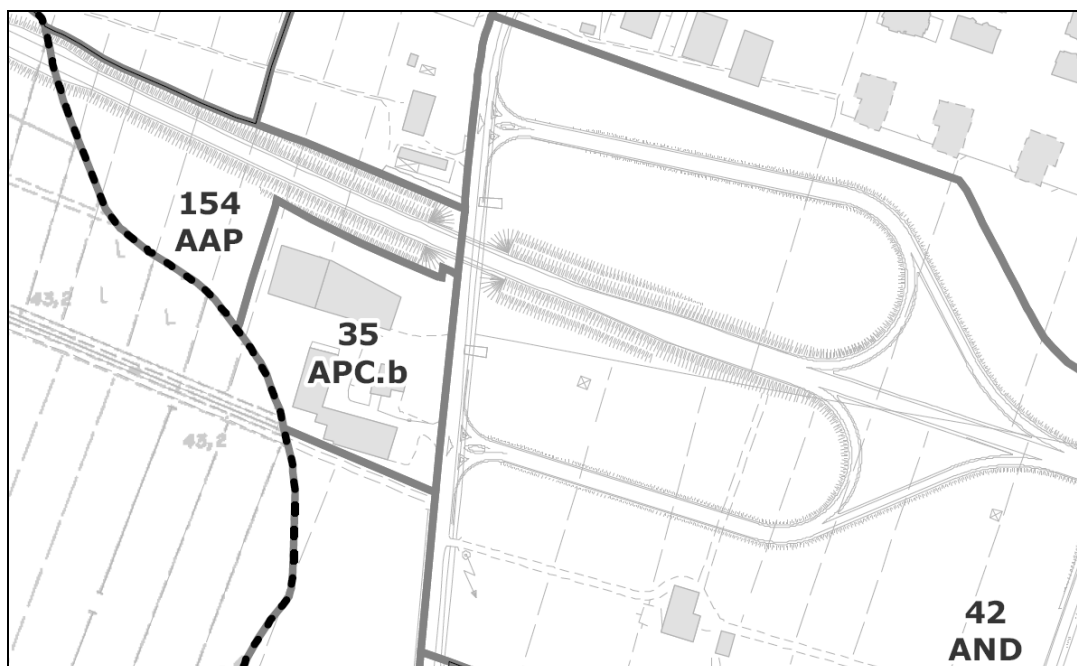
Indice massimo consentito  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ .

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

Le destinazioni consentite in questo ambito sono le attività terziarie, commerciali e di pubblico esercizio; sono escluse le attività produttive manifatturiere impattanti.

Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.

Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

**Ambito n. 35 Capoluogo – produttivo “Cà Biscia”****APC.b***Politica generale d’ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo produttivo.***Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dal piccolo nucleo di attività produttive ad ovest di via Loda in corrispondenza dello svincolo della tangenziale.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
35	APC.b	10.843	5	RUE

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

I caratteri ambientali di questo ambito vanno ricondotti alla presenza di infrastrutture viarie di notevole impatto, da una parte la tangenziale con le ricadute in termini di rumore e inquinamento atmosferico, dall'altra la presenza di via Loda come arteria di collegamento di buona parte del capoluogo con la tangenziale stessa.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

La rete fognaria è assente.

Mobilità

L'ambito risulta collegato al capoluogo con via Loda rispetto alla quale va evidenziata la forte pericolosità nelle immissione.

Sono completamente assenti i collegamenti ciclopedonali con il capoluogo.

**Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali l'obiettivo principale riguarda la realizzazione di una fascia di mitigazione rispetto alla tangenziale.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Loda;
- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con il capoluogo.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie presenti ad acque miste e il conferimento alle dorsali che recapitano al depuratore.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo consentito  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.

Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

<b>Ambito n. 36 Capoluogo – produttivo Emiliafrutta</b>	<b>APC.b</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente, accentuare il carattere di monofunzionalità dell'ambito produttivo.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito produttivo è localizzato a sud del capoluogo su via Loda ed è occupato interamente da un'attività produttiva per la conservazione dei prodotti agricoli.  
L'attività produttiva non è dotata di standard pubblici.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
36	APC.b	83.641	18	RUE

**Criticità ed Emergenze**

**Sistema ambientale**

Questo ambito causa un impatto ambientale sul vicino ambito residenziale.

**Sistema delle dotazioni**

Infrastrutture

Le fognature sono costituite da una piccola dorsale ad acque miste che non recapita al depuratore.

Mobilità

Rispetto a via Loda va evidenziata la forte pericolosità in corrispondenza dell'immissione.

### ***Obiettivi dell'ambito***

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con il capoluogo;
- la messa in sicurezza dell'accesso su via Loda.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie presenti ad acque miste e il conferimento alle dorsali che recapitano al depuratore.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

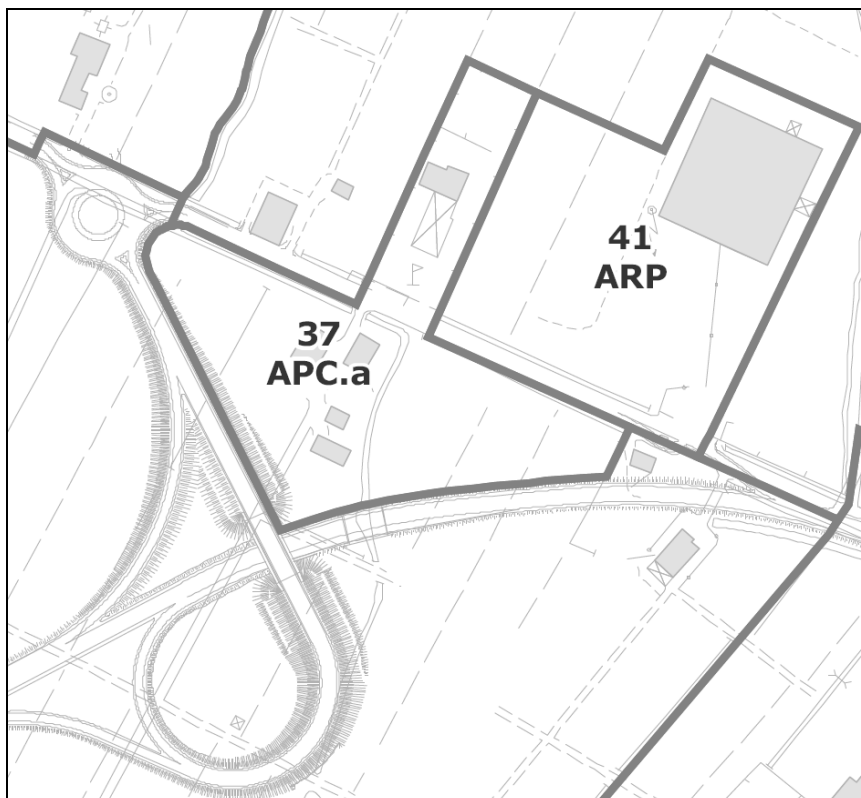
#### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo consentito  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.

Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

**Ambito n. 37 Capoluogo – produttivo Prato Monti****APC.a***Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo produttivo.***Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dal piccolo nucleo di attività produttive ad est del capoluogo oltre il quartiere della Venturina in corrispondenza dello svincolo della tangenziale.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
37	APC.a	21.674	0	RUE

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

Il piccolo nucleo è fortemente interessato dalla presenza della via Emilia e dall'impatto che questa determina.

Una importante emergenza ambientale è rappresentata dalla presenza dell'ambito di valore naturale e ambientale dei fontanili, alcuni elementi puntuali e lineari di questo sistema idraulico sono adiacenti all'ambito produttivo.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

La rete fognaria è assente.

Mobilità

L'ambito è individuato in corrispondenza dello svincolo di collegamento tra la tangenziale e la via Emilia, questo genera una certa pericolosità rispetto alle immissioni.

Sono completamente assenti i collegamenti ciclopeditoni con il capoluogo.



### ***Obiettivi dell'ambito***

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali l'ambito è caratterizzato dalla presenza degli ementi idraulici dell'ambito dei fontanili che vanno salvaguardati e valorizzati.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo consentito  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ .

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

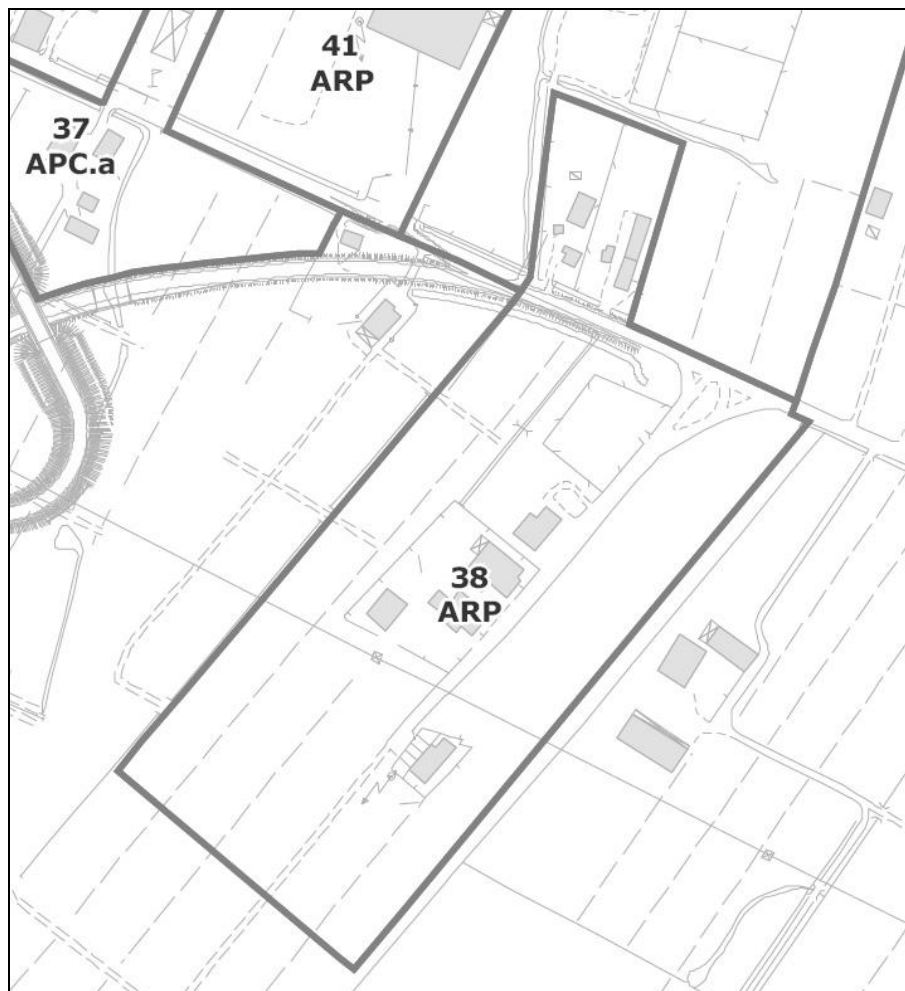
Le destinazioni consentite in questo ambito sono le attività terziarie, commerciali e di pubblico esercizio; sono escluse le attività produttive manifatturiere impattanti.

Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.

Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

**Ambito n. 38 Capoluogo – riqualificazione via Foro Gallico****ARP**

*Politica generale d'ambito: riqualificare il tessuto urbano con quote di produttivo a basso carico urbanistico e con l'introduzione di standard di urbanizzazione.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è localizzato ad est del capoluogo, sulla via Emilia oltre lo svincolo della tangenziale.

Il tessuto urbano si presenta fortemente degradato con la presenza di alcune attività produttive contigue ad edifici destinati a residenza.

Attualmente la destinazione dell'area è produttiva.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
38	ARP	72.898	17	RUE/POC

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dalla presenza della via Emilia che produce un forte impatto acustico.

L'ambito è circondato da quello di valore naturale ambientale dei fontanili che rappresentano una forte emergenza ambientale.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

La piccola dorsale di acque miste presente non recapita al depuratore.

#### Mobilità

L'ambito risente negativamente dalla presenza della via Emilia e dalle carenze strutturali di via Foro Gallico in corrispondenza dell'immissione sulla statale.

#### **Obiettivi dell'ambito**

L'obiettivo principale in questo ambito è la riqualificazione ed il completamento del tessuto urbano con attività produttive a basso impatto urbanistico.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- la realizzazione del percorso protetto per il collegamento con i capoluogo;
- la riqualificazione e la messa in sicurezza dell'immissione di via Foro Gallico sulla via Emilia.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi sono:

- la realizzazione di fognature a reti separate e il conferimento delle acque nere alle dorsali che recapitano al depuratore del capoluogo.

Rispetto alle condizioni morfologiche e ambientali gli obiettivi riguardano:

- la creazione di dotazione di standard pubblici;
- la protezione della residenza rispetto all'inquinamento acustico determinato dalla via Emilia;
- la salvaguardia e la delimitazione delle aree rispetto all'ambito dei fontanili circostante;
- la creazione di una fascia di mitigazione a verde alberato dell'ampiezza di 10 mt lungo il confine est con il territorio rurale.

#### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

##### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda, la riqualificazione dell'ambito deve avere esclusivo carattere commerciale, terziario, direzionale.

In assenza di POC sulle unità edilizie presenti sono ammessi interventi di MO, MS, RE, demolizione con ricostruzione del solo volume totale (Vt).

##### **I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:**

- indice massimo consentito  $U_f = 0.45 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ ;
- le destinazioni consentite in questo ambito sono le attività terziarie, commerciali e di pubblico esercizio; sono escluse le attività produttive manifatturiere impattanti;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;
- in sede di POC è possibile la suddivisione dell'ambito in sub ambiti funzionali agli obiettivi di riqualificazione.

Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.

Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

#### **Prescrizioni attuative**

Prescrizioni contenute nella VALSAT

##### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua</li> </ul>
<p>Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.</li> </ul>
<p>Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 26 - Aree di tutela dei fontanili</li> <li>• Art. 29 - Reti ecologiche</li> </ul> <p>Ulteriori prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• salvaguardia e la delimitazione delle aree rispetto all'ambito dei fontanili circostante.</li> </ul>

<p><i>Sistema delle infrastrutture a rete</i></p>
<p>Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale.</p> <p>Misure da attuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);</li> <li>• subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;</li> <li>• ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;</li> <li>• prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.</li> </ul>
<p>Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso spesso difficoltoso.</p> <p>Misure da attuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);</li> <li>• subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;</li> <li>• ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;</li> <li>• prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.</li> </ul>
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>L'area pur dotata di rete fognaria ad acque miste non recapita al depuratore.</p> <p>Misure da attuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prevedere interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore con la necessaria realizzazione di nuove dorsali;</li> <li>• verificare la capacità residua del depuratore del capoluogo.</li> </ul> <p>Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore del capoluogo le strategie da attuare devono avere l'obiettivo di ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura nera allo scopo di stabilizzare, per quanto possibile, l'esercizio del depuratore e salvaguardare in termini qualitativi il reticolo idrografico superficiale (canale di S. Giovanni e Oasi Faunistica di Manzolino).</p>

<p><i>Sistema della Mobilità</i></p>
<p>Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;</li> </ul>

- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato:

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:

- riqualificazione e la messa in sicurezza dell'immissione di via Foro Gallico sulla via Emilia.

<b>Ambito n. 39 Capoluogo – produttivo nuovo Cartiera 1° stralcio</b>	<b>APC.b</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente con la realizzazione di un primo stralcio di ambito produttivo. Attuare le previsioni insediative in conformità allo studio urbanistico relativo all'ambito produttivo sovracomunale per cui il comune risulta candidato al riconoscimento in sede di PTCP. Coordinare gli interventi con gli ambiti produttivi esistenti per creare un'area ecologicamente attrezzata.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è individuato a nord della via Emilia oltre lo svincolo ovest della tangenziale ed è un primo stralcio attuativo dell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale.

#### **Ambito – Stato di Fatto**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
39	APC.b	66.511	0	Da PRG con PP

#### **Criticità ed Emergenze**

##### **Sistema ambientale**

Il quadro conoscitivo ha rilevato in questo ambito un grado di criticità idraulica A3 e, a questo proposito, in sede di PUA saranno da attuare gli interventi tecnici sia per ridurre l'effetto della impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali, sia per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo legato al sistema della rete dei canali di bonifica.

##### **Sistema delle dotazioni**

###### Infrastrutture

Negli ambiti vicini la pubblica fognatura, pure esistente, non è collegata alle dorsali che recapitano al depuratore.

L'intervento di espansione nell'ambito di nuovo insediamento dovrà quindi prevedere, come condizione imprescindibile, gli interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali.

### Mobilità

Lo studio del sistema della viabilità è centrale per questo ambito, la sua collocazione ne determina la forte dipendenza rispetto al riassetto strutturale della viabilità su tutto il quadrante sud ovest del territorio comunale e sul comune di S. Cesario.

Lo sviluppo degli ambiti consolidati contermini è stato sino ad ora fortemente condizionato dal basso livello dell'accessibilità stradale e, soprattutto, autostradale.

### ***Obiettivi dell'ambito***

L'ambito individuato è parte di un Ambito Produttivo Sovracomunale per il quale è stato avviato il percorso di riconoscimento in sede di variante generale al PTCP e per il quale è stato approvato con delibera di GC n.172/2006 lo studio di assetto urbanistico generale.

Su questo ambito sono individuate parte delle previsioni di espansione produttiva contenute nell'Ambito Produttivo Sovracomunale al fine di introdurre le quote di produttivo relative ai bisogni locali di riqualificazione e ammodernamento.

La realizzazione dell'ambito, comprendendo anche gli attuali insediamenti che fanno parte degli ambiti consolidati contermini, si deve uniformare ai criteri dettati dal PTCP che sono orientati:

- al risparmio della risorsa suolo e complessivamente delle risorse naturali anche attraverso norme che incentivino le soluzioni edilizie ed urbanistiche in grado di contribuire al contenimento dei consumi energetici, alla attenuazione dei rumori, all'abbattimento delle polveri, al massimo risparmio delle risorse idriche;
- alla economicità degli interventi rispetto alle reti esistenti della viabilità, del trasporto pubblico, delle infrastrutture tecnologiche, e alle dotazioni di servizi;
- alla flessibilità delle soluzioni urbanistiche, rispetto alle differenti esigenze insediative delle imprese e alla loro modificazione nel tempo;
- alla qualità urbanistico-architettonica degli insediamenti preferibilmente attraverso la definizione di criteri guida per una idonea conformazione delle strutture edilizie, delle opere di urbanizzazione, degli elementi di arredo e della segnaletica finalizzate a dare riconoscibilità all'area produttiva;
- a garantire, anche in alternativa al reperimento all'interno dell'area dello standard prescritto di verde pubblico, la realizzazione di barriere vegetali aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale. A questo fine si deve prevedere l'obbligo di dotare l'area produttiva di fasce di verde opportunamente collocate sia in fase di urbanizzazione dell'area, sia in fase di attuazione del singolo intervento edilizio.

Per quello che riguarda il sistema della viabilità devono essere previsti gli interventi contenuti nello studio di assetto urbanistico generale approvato ed in particolare:

- deve essere realizzato un primo stralcio funzionale della rete viaria prevista;
- deve essere realizzato lo svincolo sulla via Emilia funzionale a tutto il sistema della viabilità a servizio degli ambiti produttivi a nord.

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali:

- devono essere valorizzati i corridoi ecologici dei corsi d'acqua presenti e devono essere risolti i problemi legati alla mancanza di collegamento delle reti delle aree produttive esistenti ad est e ovest con gli impianti di depurazione;
- devono essere realizzate tutte le opere necessarie ad assicurare l'invarianza idraulica delle aree soggette a trasformazione.

Rispetto all'efficienza delle reti fognarie le soluzioni possono essere individuate nella capacità di laminare i deflussi prodotti (es. vasche volano a servizio di più lotti) o, in estrema ratio, nel potenziare il sistema di

collettori esistenti recapitanti nel reticolo idrografico superficiale.

***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

**Dimensionamento massimo ammissibile**

L'attuazione di questo ambito avviene con Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica come stralcio funzionale del progetto di assetto urbanistico riguardante l'ambito produttivo sovracomunale.

Il dimensionamento ammissibile deriva dal piano particolareggiato non ancora attuato, le superfici da edificare fanno riferimento a tale piano sia rispetto alla quantità che al metodo del loro calcolo come definito nell'apposita convenzione.

Fino alla attuazione completa del piano particolareggiato valgono inoltre le previsioni edilizie ed urbanistiche in esso contenute.

Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.

Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

Sulla base di quanto previsto dalla delibera di Giunta Comunale 148 del 18/11/2008, si precisa che almeno il 50% delle aree ricomprese nell'ambito avranno valenza di P.I.P (piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi).



<b>Ambito n. 40 Capoluogo – Cimitero Nuovo</b>	<b>AD</b>
<i>Politica generale d'ambito: Consolidare le strutture di servizio al cimitero, potenziare il sistema della mobilità ciclabile di collegamento al tessuto residenziale del capoluogo, adeguare la viabilità come descritto dagli obiettivi generali del PSC.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito comprende, oltre al cimitero del capoluogo e le relative aree di pertinenza, anche aree agricole che si pongono tra l'impianto cimiteriale e il tessuto urbano di via Commenda.

A nord dell'ambito, in territorio rurale, è il complesso di Villa Gaidello; ad est e ad ovest rispettivamente via Canola e via Gaidello.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
40	AD	189.785	9	RUE/POC

**Sub Ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
40.1	AD	104.040	RUE
40.2	AD	85.745	POC

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

Il sistema ambientale è dominato da un'area, a sud del cimitero, intensamente piantumata.

A nord il complesso di Villa Gaidello rappresenta un indubbio valore ambientale oltre che architettonico.

**Sistema delle dotazioni**Mobilità

L'ambito è caratterizzato dalla difficile accessibilità stradale e ciclopedonale rappresentata dalle vie Canola e Gaidello. Entrambe queste strade costituiscono, per gli abitanti del capoluogo, il percorso obbligato per raggiungere il cimitero nuovo, il territorio rurale a sud e risultano spesso intensamente frequentate per occasioni di svago e tempo libero.

**Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali gli obiettivi riguardano la realizzazione di un'ampia area a verde in corrispondenza della fascia di rispetto del cimitero.

Gli interventi sulla viabilità riguardano la realizzazione del collegamento tra via Commenda e via per Panzano per la riqualificazione complessiva della viabilità a nord del capoluogo oltre che per il miglioramento dell'accesso alla stazione ferroviaria da nord.

Sotto l'aspetto funzionale quindi gli obiettivi riguardano:

- la realizzazione dei percorsi protetti per l'accesso al cimitero dal capoluogo (via Gaidello e via Canola) oltre che da via per Panzano come previsto dagli obiettivi del vicino ambito di nuovo insediamento;
- la realizzazione del collegamento stradale tra via Gaidello e via Commenda come stralcio funzionale del passante a nord della ferrovia.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

Le aree esterne ai sub ambiti di seguito specificati ed indicati nella cartografia del Piano non sono edificabili, su tali aree sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

<b>Sub ambito</b>	<b>40.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di pertinenza del cimitero di proprietà pubblica.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla realizzazione degli interventi di riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti, all'adeguamento delle infrastrutture e delle funzioni a servizio delle stesse;</li> <li>• agli interventi di nuova costruzione;</li> <li>• agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.</li> </ul> <p><b>Parametri edilizio urbanistici</b></p> <p>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,05 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

<b>Sub ambito</b>	<b>40.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata comprese tra le vie Commenda, Gaidello, Degli Etruschi e Canola.</p> <p>L'attuazione del sub ambito è funzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla realizzazione di nuovi spazi pubblici e di aree destinate a verde pubblico;</li> <li>• all'adeguamento del sistema della viabilità in accesso al cimitero;</li> <li>• alla realizzazione di percorsi protetti per l'accesso al cimitero dal capoluogo;</li> </ul>		

- all'attuazione delle previsioni strategiche sulla viabilità per quello che riguarda la realizzazione del collegamento della SP 14 con via Commenda.

In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:

- l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici dell'ambito;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni all'ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni all'ambito, su una superficie che non può superare il 15% di quella complessiva dell'ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.

**Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici**

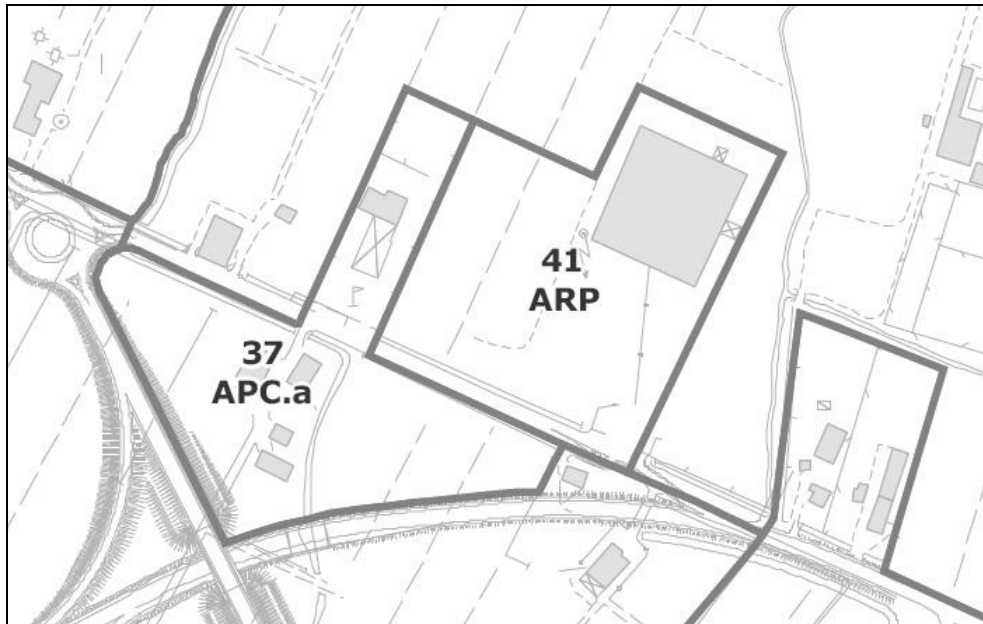
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,05 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.

<b>Ambito n. 41 Capoluogo – riqualificazione Tangenziale Est</b>	<b>ARP</b>
<i>Politica generale d'ambito: riqualificare il sistema produttivo sostituendo le attività manifatturiere con attività terziarie e ricettive.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dal piccolo nucleo di attività produttive ad est del capoluogo oltre il quartiere della Venturina in corrispondenza dello svincolo della tangenziale.

#### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
41	ARP	22.827	0	POC

#### **Criticità ed Emergenze**

##### **Sistema ambientale**

Il piccolo nucleo è fortemente interessato dalla presenza della via Emilia e dall'impatto che questa determina.

Una importante emergenza ambientale è rappresentata dalla presenza dell'ambito di valore naturale e ambientale dei fontanili, alcuni elementi puntuali e lineari di questo sistema idraulico sono adiacenti all'ambito di riqualificazione.

##### **Sistema delle dotazioni**

###### Infrastrutture

La rete fognaria è assente.

###### Mobilità

L'ambito è individuato in corrispondenza dello svincolo di collegamento tra la tangenziale e la via Emilia, questo genera una certa pericolosità rispetto alle immissioni.

Sono completamente assenti i collegamenti ciclopeditoni con il capoluogo.

### **Obiettivi dell'ambito**

L'obiettivo principale è la sostituzione delle attività produttive presenti con attività terziarie e ricettive meno impattanti e più adeguate rispetto al contesto territoriale che caratterizza l'ingresso da est del capoluogo.

Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza degli elementi di valore naturale e ambientale dei fontanili.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano:

- la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia;
- la realizzazione di una nuova direttrice ciclopedonale per collegare l'ambito con il capoluogo e con le funzioni pubbliche in esso presenti.

Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la realizzazione della rete fognaria ed il conferimento dei reflui alle dorsali che recapitano al depuratore.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

#### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda, la riqualificazione dell'ambito deve avere esclusivo carattere commerciale, terziario, direzionale.

In assenza di POC sulle unità edilizie presenti sono ammessi interventi di MO, MS, RE, demolizione con ricostruzione del solo volume totale (Vt).

In assenza di POC non sono consentiti interventi per ampliamenti anche minimi della Snt esistente.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- la suddivisione dell'ambito in sub ambiti funzionali agli obiettivi di riqualificazione;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

#### **I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:**

- indice massimo consentito  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ ;
- le destinazioni consentite in questo ambito sono le attività terziarie, commerciali e di pubblico esercizio; sono escluse le attività produttive manifatturiere impattanti;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards.

### **Prescrizioni attuative**

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### **Sistema Naturale Ambientale**

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua

<p>Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.</li> </ul>
<p>Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 26 - Aree di tutela dei fontanili</li> <li>• Art. 29 - Reti ecologiche</li> </ul> <p>Ulteriori prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• salvaguardia e la delimitazione delle aree rispetto all'ambito dei fontanili circostante.</li> </ul>

<p><i>Sistema delle infrastrutture a rete</i></p>
<p>Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale.</p>
<p>Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso spesso difficoltoso.</p> <p>Misure da attuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno ventinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);</li> <li>• subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;</li> <li>• ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;</li> <li>• prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.</li> </ul>
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>L'area pur dotata di rete fognaria ad acque miste non recapita al depuratore.</p> <p>Misure da attuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prevedere interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore con la necessaria realizzazione di nuove dorsali;</li> <li>• verificare la capacità residua del depuratore del capoluogo.</li> </ul> <p>Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore del capoluogo le strategie da attuare devono avere l'obiettivo di ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura nera allo scopo di stabilizzare, per quanto possibile, l'esercizio del depuratore e salvaguardare in termini qualitativi il reticolo idrografico superficiale (canale di S. Giovanni e Oasi Faunistica di Manzolino).</p>

<p><i>Sistema della Mobilità</i></p>
<p>Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;</li> <li>• entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.</li> </ul>
<p>Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato:</p> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;</li> <li>• prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.</li> </ul>
<p>Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione e la messa in sicurezza dell'immissione sulla via Emilia.</li> </ul>

<b>Ambito n. 42 Capoluogo – Tangenziale via Loda</b>	<b>AND</b>
<i>Politica generale d'ambito: riqualificare le aree dello svincolo della Tangenziale in corrispondenza di via Loda, realizzare il passante viario per collegare via Loda, via Solimei e via Muzza Corona.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dalle aree comprese all'interno dello svincolo della tangenziale su via Loda e da quelle adiacenti il tratto della tangenziale tra via Loda e via Muzza Corona.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
42	AND	206.673	14	POC

**Obiettivi dell'ambito**

Gli obiettivi di questo ambito sono collegati a quelli contenuti nelle previsioni insediative degli ambiti n. 24 di via Gobetti e nell'ambito di nuovo insediamento n. 54 di via Solimei.

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali gli obiettivi riguardano la realizzazione di un'ampia area a verde in corrispondenza della tangenziale.

Per quanto riguarda il sistema della viabilità questo ambito fa riferimento a diversi aspetti legati al sistema viario costituito da via Loda, via Solimei, via Muzza Corona, via Risorgimento, via Magenta e via Circondaria sud.

Via Solimei rappresenta uno degli assi più critici del capoluogo per la sicurezza di ciclisti e pedoni in ragione delle ridotte dimensioni della piattaforma stradale che non consentono l'adeguamento strutturale necessario per la sua messa in sicurezza, a causa della presenza del Polo Scolastico e dell'Istituto Agrario e per l'alta

densità abitativa che fa riferimento a questo asse viario.

Il piano degli interventi strategici contenuto nella proposta di variante generale al Piano Generale del Traffico prevede la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza qualora si verificano le condizioni per adeguare i collegamenti degli ambiti residenziali a sud dello Scolo Muzza con via Loda e con via Muzza Corona.

Pertanto il PSC prevede:

- la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza con il miglioramento dell'immissione di via Solimei su via Circondaria e del traffico sul tratto di via Solimei che va dalla Muzza a via Circondaria. Viene protetto in tal modo l'accesso alle strutture scolastiche da via Solimei e, soprattutto, diventa possibile un percorso ciclopedonale che dall'Europista può raggiungere le strutture scolastiche mettendo in sicurezza di uno degli accessi ciclopedonali più importanti dai quartieri residenziali a sud alle strutture scolastiche del Capoluogo;
- la necessità di adeguare le immissioni di via Nenni e di via Saragat su via Loda;
- la realizzazione di un ulteriore accesso alle strutture scolastiche da via Melecchi come riportato negli obiettivi della scheda dell'ambito per dotazioni del Polo Scolastico;
- la realizzazione del passante viario tra via Risorgimento e il Quartiere Produttivo Venturina II per alleggerire l'incrocio su via Magenta/Peschiera;
- la realizzazione di un collegamento stradale tra via Loda, lo svincolo per l'immissione sud della Tangenziale, via Solimei e via Muzza Corona.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Dimensionamento massimo ammissibile**

L'ambito può essere attuato solo in sede di POC.

In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:

- l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici dell'ambito;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni all'ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni al sub ambito, su una superficie che non può superare il 15% di quella complessiva del sub ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.

#### **Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici**

Indice massimo ammissibile U.t. = 0,05 mq SC / mq ST

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

### ***Prescrizioni attuative***

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 29 - Reti ecologiche



Ulteriori prescrizioni:

- realizzazione di un'ampia area a verde in corrispondenza della tangenziale.

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso spesso difficoltoso per le aree a valle e con deflusso normale, tipico dei bacini di bordo per le aree a monte.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto invaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;
- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.

#### Criticità della rete fognaria

Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore del capoluogo le strategie da attuare devono avere l'obiettivo di ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura nera allo scopo di stabilizzare, per quanto possibile, l'esercizio del depuratore e salvaguardare in termini qualitativi il reticolo idrografico superficiale (canale di S. Giovanni e Oasi Faunistica di Manzolino).

Questo ambito, in particolare, potrebbe avere un ruolo strategico per la diversione delle acque nere a servizio degli ambiti di nuovo insediamento a sud del capoluogo facenti riferimento all'ambito n. 51.

#### *Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità.

Per quanto riguarda il sistema della viabilità questo ambito fa riferimento a diversi aspetti legati al sistema viario costituito da via Loda, via Solimei, via Muzza Corona, via Risorgimento, via Magenta e via Circondaria sud.

Via Solimei rappresenta uno degli assi più critici del capoluogo per la sicurezza di ciclisti e pedoni in ragione delle ridotte dimensioni della piattaforma stradale che non consentono l'adeguamento strutturale necessario per la sua messa in sicurezza, a causa della presenza del Polo Scolastico e dell'Istituto Agrario e per l'alta densità abitativa che fa riferimento a questo asse viario.

Il piano degli interventi strategici contenuto nella proposta di variante generale al Piano Generale del Traffico prevede la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza qualora si verificano le condizioni per adeguare i collegamenti degli ambiti residenziali a sud dello Scolo Muzza con via Loda e con via Muzza Corona.

Pertanto il PSC prevede:

- la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza con il miglioramento dell'immissione di via Solimei su via Circondaria e del traffico sul tratto di via Solimei che va dalla Muzza a via Circondaria. Viene protetto in tal modo l'accesso alle strutture scolastiche da via Solimei e, soprattutto, diventa possibile un percorso ciclopedonale che dall'Europista può raggiungere le strutture scolastiche mettendo in sicurezza di uno degli accessi ciclopedonali più importanti dai quartieri residenziali a sud alle strutture scolastiche

del Capoluogo;

- la necessità di adeguare le immissioni di via Nenni e di via Saragat su via Loda;
- la realizzazione di un ulteriore accesso alle strutture scolastiche da via Melecchi come riportato negli obiettivi della scheda dell'ambito per dotazioni del Polo Scolastico;
- la realizzazione del passante viario tra via Risorgimento e il Quartiere Produttivo Venturina II per alleggerire l'incrocio su via Magenta/Peschiera;

la realizzazione di un collegamento stradale tra via Loda, lo svincolo per l'immissione sud della Tangenziale, via Solimei e via Muzza Corona.

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.

<b>Ambito n. 43 Capoluogo – Femminella</b>	<b>AND</b>
<i>Politica generale d'ambito: realizzare un parco pubblico sull'area dell'ex Cooperativa Fornaciai identificata come ex Fornace Femminella</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dalle aree di pertinenza dell'ex fornace Femminella occupate dai fabbricati dismessi e dai laghi che si sono formati in seguito alla dismissione della precedente attività.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
43	AND	103.248	0	POC

**Criticità ed Emergenze**

**Sistema ambientale**

I caratteri ambientali di questo ambito sono determinati dalla presenza dagli elementi di grande interesse ambientale e naturalistico dell'area dell'ex Coop Fornaciai (ex fornace Femminella).

La tangenziale rappresenta un elemento detrattore per l'impatto che determina sull'abitato.

**Obiettivi dell'ambito**

Gli obiettivi di questo nuovo ambito per dotazioni sono collegati alla realizzazione delle previsioni insediative dell'ambito 50.

Questo ambito si inserisce nelle previsioni di nuovo insediamento con l'obiettivo di dare delle nuove dotazioni territoriali a servizio di tutto il sistema insediativo del capoluogo.

In particolare gli obiettivi riguardano:

- la creazione di un Parco Urbano contestualmente alla riqualificazione della zona dei laghi e degli spazi a verde presenti con la valorizzazione delle componenti naturali e di pregio paesaggistico ed ambientale attualmente presenti;
- la mitigazione dell'impatto della tangenziale;
- la realizzazione della rete dei parchi a sud ovest dell'abitato di cui fanno parte il il parco del Forte

Urbano, le aree del Canal Torbido e la nuova piscina.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Dimensionamento massimo ammissibile**

L'ambito può essere attuato solo in sede di POC.

In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:

- l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici dell'ambito;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni all'ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori interni all'ambito, su una superficie che non può superare il 15% di quella complessiva dell'ambito stesso, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.

#### **Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici**

Indice massimo ammissibile U.t. = 0,05 mq SC / mq ST

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

### ***Prescrizioni attuative***

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.
- Art. 20 - Aree di salvaguardia per le opere di captazione per acque ad uso idropotabile - pozzi di via Loda

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- creazione di un Parco Urbano contestualmente alla riqualificazione della zona dei laghi e degli spazi a verde presenti con la valorizzazione delle componenti naturali e di pregio paesaggistico ed ambientale attualmente presenti;
- la mitigazione dell'impatto della tangenziale;
- la realizzazione della rete dei parchi a sud ovest dell'abitato di cui fanno parte il parco del Forte Urbano, le aree del Canal Torbido e la nuova piscina.

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso spesso difficoltoso per le aree a valle.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.

Criticità della rete fognaria

Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore del capoluogo le strategie da attuare devono avere l'obiettivo di ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura nera allo

scopo di stabilizzare, per quanto possibile, l'esercizio del depuratore e salvaguardare in termini qualitativi il reticolo idrografico superficiale (canale di S. Giovanni e Oasi Faunistica di Manzolino).

*Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

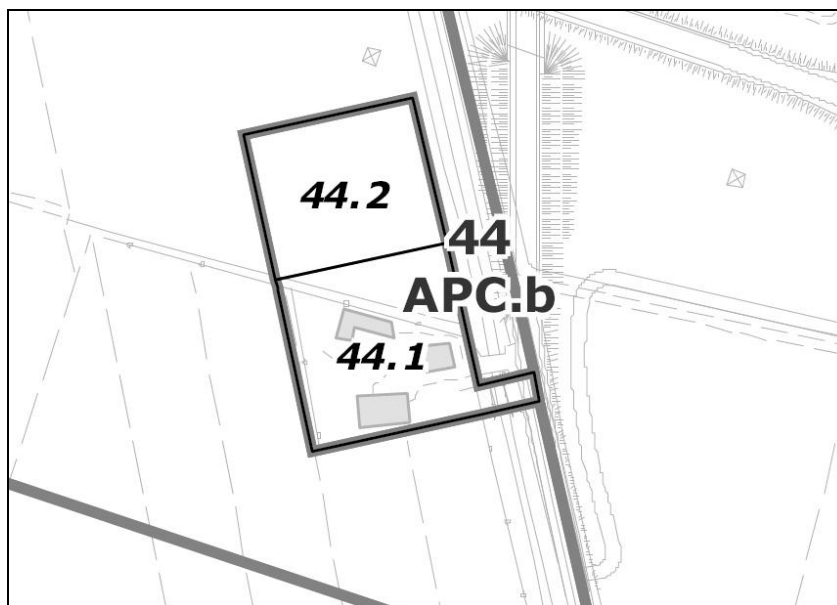
Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (500 mt).

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC sarà necessario elaborare i rapporti geologici adeguati alle disposizioni vigenti anche in relazione alla riduzione del rischio sismico.

<b>Ambito n. 44 Capoluogo – produttivo via Muzza Corona</b>	<b>APC.b</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo produttivo.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dal piccolo nucleo di attività produttive ad ovest di via Muzza Corona in in prossimità della tangenziale.

#### **Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
44.1	APC.b	3.604	0	RUE
44.2	APC.b	2.894	0	RUE

#### **Criticità ed Emergenze**

##### **Sistema ambientale**

I caratteri ambientali di questo ambito vanno ricondotti alla presenza di infrastrutture viarie di notevole impatto, da una parte la tangenziale con le ricadute in termini di rumore e inquinamento atmosferico, dall'altra la presenza di via Muzza Corona.

##### **Sistema delle dotazioni**

###### Infrastrutture

La rete fognaria è assente.

###### Mobilità

L'ambito risulta collegato al capoluogo con via Muzza Corona rispetto alla quale va evidenziata la forte pericolosità nelle immissioni.

Sono completamente assenti i collegamenti ciclopedonali con il capoluogo.

#### **Obiettivi dell'ambito**

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano la messa in sicurezza delle immissioni sulla viabilità principale.

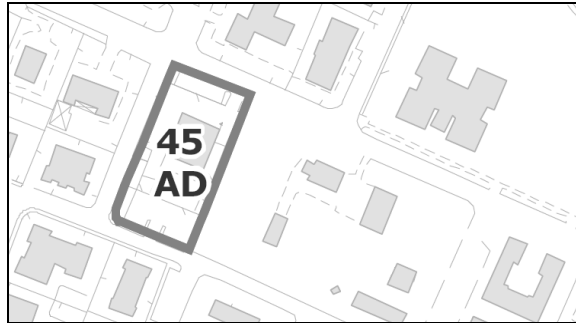
Per quello che riguarda la rete delle infrastrutture gli obiettivi riguardano la separazione delle reti fognarie presenti ad acque miste e il conferimento alle dorsali che recapitano al depuratore.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>44.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo consentito $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ .		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		
Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.		
Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.		

<b>Sub ambito</b>	<b>44.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo consentito $U_f = 0.05 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ .		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		
Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.		
Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.		

<b>Ambito n. 45 Capoluogo – Comando Carabinieri</b>	<b>AD</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare la funzione pubblica dell'ambito legata alla presenza della caserma dei carabinieri.</i>	



### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dalle aree occupate dalla caserma dei carabinieri con le relative pertinenze e da un'area retrostante non edificata.

### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
45	AD	2.843	17	RUE/POC

### **Obiettivi dell'ambito**

Gli obiettivi di questo ambito per dotazioni sono legati alla necessità di disporre, in prospettiva, di un'area per l'ampliamento della caserma dei carabinieri.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

L'ambito è costituito:

- dalle aree di pertinenza della caserma dei carabinieri di cui al Foglio 65 Mappale 813;
- dalle aree di proprietà privata adiacenti la caserma dei carabinieri di cui al Foglio 65 Mappale 812.

#### **Per le aree di pertinenza della caserma dei carabinieri di cui al Foglio 65 Mappale 813 sono ammesse le trasformazioni finalizzate:**

- alla realizzazione degli interventi di riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti, all'adeguamento delle infrastrutture e delle funzioni a servizio delle stesse;
- agli interventi di nuova costruzione;
- agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.

Per le aree di cui sopra gli interventi ammessi sono disciplinati dal RUE.

#### **Parametri edilizio urbanistici per le aree di cui al Foglio 65 Mappale 813**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,60 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

#### **Le aree di proprietà privata adiacenti la caserma dei carabinieri di cui al Foglio 65 Mappale 812 sono funzionali all'ampliamento degli spazi di pertinenza della caserma dei carabinieri.**

Per tali aree l'attuazione è previsto avvenga con il POC.

In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:



- l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici dell'ambito;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni all'ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.

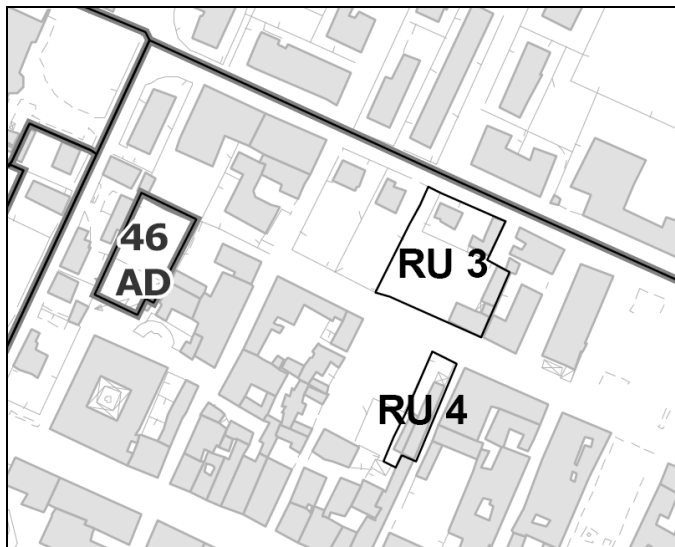
Con una proposta di accordo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 28/07/08 vengono riconosciuti 100 mq di SU all'interno del sub ambito 18.3 in cambio dell'acquisizione dell'area da parte della pubblica amministrazione.

**Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici per le aree di cui al Foglio 65 Mappale 812**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,60 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

<b>Ambito n. 46 Capoluogo – Dotazioni Centro Storico</b>	<b>AD</b>
<i>Politica generale d'ambito: acquisire gli spazi liberi alla proprietà pubblica per migliorare lo standard di dotazioni al servizio del Centro Storico.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dalle aree libere e non attuate del "Comparto Pasquinelli" in parte adibite a parcheggio di pertinenza e in parte non utilizzate.

#### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
46	AD	1.219	0	POC

#### **Obiettivi dell'ambito**

Gli obiettivi di questo ambito per dotazioni sono legati alla necessità di disporre di maggiori spazi pubblici in Centro Storico da adibire a parcheggio e/o Parco Pubblico oltre che rimuovere le condizioni di degrado in cui versa parte dell'ambito stesso.

#### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

All'interno dell'ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate alla riqualificazione degli spazi liberi da acquisire alla proprietà pubblica. Non sono ammesse nuove edificazioni.

#### **Parametri edilizio urbanistici**

In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:

- l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici dell'ambito;
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni all'ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate;
- l'indennità di esproprio eventualmente compensabile con diritti edificatori verrà determinata in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC sino al limite massimo consentito dal previgente PRG di 5 mc/mq che possono essere applicati sul solo mappale 33 sub 24.

<b>Ambito n. 50 Capoluogo – nuovo produttivo della Cartiera</b>	<b>ANP</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente con la realizzazione di un ambito produttivo. Attuare le previsioni insediative in conformità allo studio urbanistico relativo all'ambito produttivo sovracomunale per cui il comune risulta candidato al riconoscimento in sede di PTCP. Coordinare gli interventi con gli ambiti produttivi esistenti per creare un'area ecologicamente attrezzata.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è individuato a nord della via Emilia ed è contermina agli ambiti produttivi consolidati n. 32, 34 e 39.  
 Attualmente l'ambito è a destinazione agricola.

**Ambito – Stato di Fatto**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
50	ANP	167.094	0	POC

## ***Criticità ed Emergenze***

### **Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dalla presenza del Canal Torbido e del Canal Chiaro che si incrociano in prossimità della cartiera; il loro valore paesaggistico è stato compromesso dalla crescita di un tessuto produttivo disordinato.

Il quadro conoscitivo ha rilevato in questo ambito un grado di criticità idraulica A3 e, a questo proposito, in sede di PUA saranno da attuare gli interventi tecnici sia per ridurre l'effetto della impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali, sia per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo legato al sistema della rete dei canali di bonifica.

### **Sistema delle dotazioni**

#### Infrastrutture

Negli ambiti vicini la pubblica fognatura, pure esistente, non è collegata alle dorsali che recapitano al depuratore.

L'intervento di espansione nell'ambito di nuovo insediamento dovrà quindi prevedere, come condizione imprescindibile, gli interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali.

#### Mobilità

Lo studio del sistema della viabilità è centrale per questo ambito, la sua collocazione ne determina la forte dipendenza rispetto al riassetto strutturale della viabilità su tutto il quadrante sud ovest del territorio comunale e sul comune di S. Cesario.

Lo sviluppo degli ambiti consolidati contermini è stato sino ad ora fortemente condizionato dal basso livello dell'accessibilità stradale e, soprattutto, autostradale.

### ***Obiettivi dell'ambito***

L'ambito individuato è parte di un Ambito Produttivo Sovracomunale per il quale è stato avviato il percorso di riconoscimento in sede di variante generale al PTCP e per il quale è stato approvato con delibera di GC n. lo studio di assetto urbanistico generale.

Su questo ambito sono individuate parte delle previsioni di espansione produttiva contenute nell'Ambito Produttivo Sovracomunale al fine di introdurre le quote di produttivo relative ai bisogni locali di riqualificazione e ammodernamento.

La realizzazione dell'ambito, comprendendo anche gli attuali insediamenti che fanno parte degli ambiti consolidati contermini, si deve uniformare ai criteri dettati dal PTCP che sono orientati:

- al risparmio della risorsa suolo e complessivamente delle risorse naturali anche attraverso norme che incentivino le soluzioni edilizie ed urbanistiche in grado di contribuire al contenimento dei consumi energetici, alla attenuazione dei rumori, all'abbattimento delle polveri, al massimo risparmio delle risorse idriche;
- alla economicità degli interventi rispetto alle reti esistenti della viabilità, del trasporto pubblico, delle infrastrutture tecnologiche, e alle dotazioni di servizi;
- alla flessibilità delle soluzioni urbanistiche, rispetto alle differenti esigenze insediative delle imprese e alla loro modificazione nel tempo;
- alla qualità urbanistico-architettonica degli insediamenti preferibilmente attraverso la definizione di criteri guida per una idonea conformazione delle strutture edilizie, delle opere di urbanizzazione, degli elementi di arredo e della segnaletica finalizzate a dare riconoscibilità all'area produttiva;
- a garantire, anche in alternativa al reperimento all'interno dell'area dello standard prescritto di verde pubblico, la realizzazione di barriere vegetali aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale. A questo fine si deve prevedere l'obbligo di dotare l'area produttiva di fasce di verde opportunamente collocate sia in fase di urbanizzazione dell'area, sia in fase di attuazione del singolo intervento edilizio.

Per quello che riguarda il sistema della viabilità devono essere previsti gli interventi contenuti nello studio di

assetto urbanistico generale approvato ed in particolare:

- deve essere realizzato un primo stralcio funzionale della rete viaria prevista;
- devono essere realizzati i collegamenti tra via Cartiera e la nuova viabilità prevista nell'ambito n. 39 per mettere a sistema la viabilità interna all'ambito con quella degli ambiti consolidati vicini e con le immissioni sulla via Emilia.

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali:

- devono essere valorizzati i corridoi ecologici dei corsi d'acqua presenti e devono essere risolti i problemi legati alla mancanza di collegamento delle reti delle aree produttive esistenti ad est e ovest con gli impianti di depurazione;
- devono essere realizzate tutte le opere necessarie ad assicurare l'invarianza idraulica delle aree soggette a trasformazione.

Rispetto all'ufficiosità delle reti fognarie le soluzioni possono essere individuate nella capacità di laminare i deflussi prodotti (es. vasche volano a servizio di più lotti) o, in estrema ratio, nel potenziare il sistema di collettori esistenti recapitanti nel reticolo idrografico superficiale.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Dimensionamento ammissibile**

Le trasformazioni delle aree sono ammesse con le seguenti prescrizioni:

- l'indice di edificabilità non può essere superiore al 65% rispetto alla superficie fondiaria;
- non sono ammesse le monetizzazioni di standards stabiliti dal RUE.

Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.

Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

In sede di POC è inoltre possibile concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche.

Sulla base di quanto previsto dalla delibera di Giunta Comunale 148 del 18/11/2008, si precisa che almeno il 50% delle aree ricomprese nell'ambito avranno valenza di P.I.P (piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi).

### ***Prescrizioni attuative***

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### ***Sistema Naturale Ambientale***

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua
- Art. 12 - Fascia di inondazione per la piena catastrofica
- Art. 14 - Aree ad elevata e media criticità idraulica

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 25 - Zone di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua

- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- devono essere valorizzati i corridoi ecologici dei corsi d'acqua presenti

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;
- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo tuttavia data l'entità dell'intervento proposto devono essere realizzate tutte le opere necessarie ad assicurare l'invarianza idraulica delle aree soggette a trasformazione.

Criticità della rete fognaria

Per le aree individuate su via Emilia Ovest è necessario prevedere la realizzazione della rete fognaria per il collegamento al depuratore.

L'ambito essendo a ovest del capoluogo fa capo ad una delle tre dorsali principali nord sud che recapitano al collettore di via Commenda, su tale dorsale recapitano anche i reflui dell'area produttiva della Graziosa e la frazione di S. Anna (S. Cesario).

Su questa dorsale non si sono riscontrati problemi di sovraccarico della rete in condizioni di normale funzionamento mentre sugli scolmatori a valle, lungo la dorsale, vi sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori stessi ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale di pertinenza.

Per questo ambito quindi si pone il problema di una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e della dorsale di riferimento, verifica che potrebbe portare alla costruzione di nuove dorsali di nere recapitanti al depuratore considerando anche di poter intercettare i comparti di recente espansione che sono stati realizzati e reti separate.

E' evidente che per questo ambito si rende necessaria la verifica della la capacità residua del depuratore del capoluogo

#### *Sistema della Mobilità*

Nessun livello di accessibilità Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

Per quello che riguarda il sistema della viabilità devono essere previsti gli interventi contenuti nello studio di assetto urbanistico generale approvato ed in particolare:

- deve essere realizzato un primo stralcio funzionale della rete viaria prevista;
- l'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva o contestuale risoluzione degli aspetti viabilistici sovracomunali relativi all'APS così come individuati dal PTCP e riportati alla tavola 2.1. del PSC come "previsioni di viabilità sovracomunale";
- gli interventi all'interno dell'ambito devono essere ricondotti ai contenuti, agli obiettivi e alle condizioni di attuabilità riportati nello studio del macroambito cartiera approvato con Del. G.C. n° 172 del 2006 e allegati al quadro conoscitivo;
- devono essere realizzati i collegamenti tra via Cartiera e la nuova viabilità prevista nell'ambito n. 39 per mettere a sistema la viabilità interna all'ambito con quella degli ambiti consolidati vicini e con le immissioni sulla via Emilia.

#### Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione.

<b>Ambito n. 51 Capoluogo – nuovo residenziale Bramante Castiglione</b>	<b>AN</b>
<p><i>Politica generale d'ambito:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>completare l'edificato nel quadrante a sud ovest del capoluogo con una previsione di nuovo insediamento, a carattere prevalentemente residenziale ad elevati standard di qualità urbana e ecologico-ambientale, supportata dalle dotazioni territoriali necessarie a garantirne la sostenibilità ambientale ed infrastrutturale;</i></li> <li>• <i>promuovere l'integrazione sociale ed il soddisfacimento del diritto alla casa da parte delle componenti deboli e/o svantaggiate della popolazione</i></li> <li>• <i>promuovere un miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale dei tessuti edificati circostanti, con il concorso alla soluzione di carenze e criticità pregresse (interventi strategici a scala urbana sulle reti infrastrutturali e sulle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali) la mitigazione degli impatti delle infrastrutture viarie, l'incremento e il miglioramento delle dotazioni a servizio di tutto il capoluogo).</i></li> </ul>	

### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è localizzato a nord della tangenziale; è delimitato ad ovest dal Canal Torbido, a nord dal Diversivo Muzza e dagli ambiti residenziali consolidati del capoluogo, ad est da via Loda, a sud dalla tangenziale e dal confine comunale con il Comune di S.Cesario.

Attualmente l'ambito è prevalentemente a destinazione agricola; esso comprende inoltre alcune preesistenze: nuclei insediativi rurali, i laghi e gli stabilimenti produttivi dismessi e fatiscenti della Ex Coop Fornaciai, dotazioni territoriali (serbatoio acquedotto e centrale gas).

Una parte dell'ambito è interessata dalla previsione del PEEP prevista dal Piano Particolareggiato di via Loda.

Su questo ambito di nuovo insediamento sono stati effettuati appositi studi (mobilità, sostenibilità infrastrutturale ed ambientale, scenari alternativi di distribuzione dei carichi insediativi e definizione di un assetto urbanistico ad integrazione del Quadro Conoscitivo e della Valutazione di Sostenibilità Territoriale ed Ambientale preventiva.

### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
51	AN	551.201	5	POC

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

I caratteri ambientali di questo ambito sono determinati dalla presenza di elementi di grande interesse ambientale e naturalistico, quali l'area dell'ex Coop Fornaciai (ex fornace Femminella), e le fasce di valorizzazione del Canal Torbido e del Diversivo Muzza.

La tangenziale rappresenta un elemento detrattore per l'impatto che determina sull'abitato.

Alcune aree poste all'interno dell'ambito sono sottoposte a vincoli di diversa natura, in particolare:

- le aree del "Tiro a Segno nazionale" e del Canal Torbido;
- la fascia di rispetto del Canal Torbido;
- i pozzi ad uso acquedottistico e relativi rispetti;
- elettrodotti e relative fasce di rispetto;
- un metanodotto con le relative fasce di rispetto e la sottostazione di decompressione.

Per l'area del Tiro a Segno Nazionale appare opportuna una valorizzazione ambientale e paesaggistica per tutto il macroambito e per gli ambiti consolidati contermini.

#### **Sistema delle dotazioni**



Relativamente al sistema delle dotazioni lo 'Studio del Macroambito Bramante', i cui elementi strutturali sono assunti dal piano, definisce le previsioni minime per il sistema delle dotazioni territoriali atte a garantire la sostenibilità territoriale ed ambientale delle nuove previsioni insediative e a concorrere alla soluzione di carenze e criticità pregresse; le soluzioni di massima proposte comprendono le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e gli spazi collettivi, le dotazioni ecologiche ambientali.

### Infrastrutture

Le caratteristiche e le condizioni di funzionalità delle reti delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti degli ambiti consolidati posti a nord condizionano in modo sensibile lo sviluppo urbanistico di questo ambito, che deve anche considerare il sistema degli scoli provenienti dalla zona produttiva della Graziosa in Comune di San Cesario, poco oltre la tangenziale.

In generale gli ambiti ad ovest del capoluogo fanno capo ad una delle tre dorsali principali nord sud che recapitano al collettore di via Commenda, in questi ambiti, pur avendo gli stessi destinazione prevalentemente residenziale con spazi verdi, si rilevano condizioni di deflusso difficoltose per le acque bianche, legate ai bassi diametri impiegati, sugli scolmatori a valle, infatti, ci sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale di pertinenza.

E' stata effettuata una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e della dorsale di riferimento, verifica che ha posto le condizioni allo sviluppo contenute nello 'Studio del Macroambito Bramante' allegato al Quadro Conoscitivo.

### Mobilità

Il sistema della mobilità fa riferimento all'assetto della viabilità degli ambiti a nord che generano, con le condizioni di criticità già rilevate nelle rispettive schede, l'insieme delle soluzioni da adottare nel presente ambito.

Si pone un'esigenza di maggiore accessibilità ai servizi scolastici, ai servizi commerciali e alle funzioni pubbliche presenti nel Centro Storico per il sistema della viabilità protetta ed allo stesso tempo è necessario pensare a nuovi e adeguati assi ordinatori del sistema della viabilità rispetto a quelli attualmente presenti negli ambiti consolidati: via Castiglione, via Canova, via Bramante, via Francia.

A tale progetto di ridisegno delle invariati sul sistema della mobilità va in particolare affidato l'effetto di forte dissuasione rispetto al possibile traffico di attraversamento improprio, potenzialmente attratto dalla apertura dello svincolo sulla nuova tangenziale. Si ricorda al proposito come via Bramante sia già stata oggetto di un apposito progetto di riqualificazione sviluppato a completamento del Piano Urbano del Traffico.

Fondamentale per l'intero comparto è la soluzione dell'attraversamento della Muzza in corrispondenza di via Prampolini: è infatti attraverso questo 'nodo' che passano necessariamente tutte le relazioni di livello urbano e parte di quelle di vicinato.

La direttrice del canale Muzza rappresenta ovviamente l'asse di riferimento per l'organizzazione della ciclabilità del comparto, che può contare inoltre sull'utilizzabilità dell'intera rete stradale interna, una volta soggetta ad interventi di moderazione del traffico. A tale scopo risulterebbe opportuno, potendo contare su di una nuova viabilità realizzata al margine occidentale del comparto, declassare la via Castiglione ad asse locale, ed inserirlo così nella zona moderata.

Lo sviluppo insediativo a sud di via Bramante individuerrebbe anche su quest'ultima una ulteriore necessaria direttrice ciclabile collegabile alla direttrice Muzza. E' in particolare indispensabile prevedere una estensione del sistema della ciclabilità primaria verso il Parco della Femminella e la piscina, essendo questi forti poli attrattori di mobilità a livello urbano.

### Dotazioni di carattere collettivo e servizi pubblici

Le analisi degli ambiti posti a nord evidenziano la necessità di individuare nuove localizzazioni per alcune rilevanti attrezzature di interesse collettivo: in particolare la bocciofila ed alcuni spazi a supporto delle attrezzature religiose. Ulteriori necessità potranno essere indotte dallo sviluppo delle nuove previsioni residenziali.

Si rende opportuna una strutturazione diffusa del sistema delle aree di verde pubblico di quartiere, anche allo scopo di operare un riequilibrio delle dotazioni del quadrante a sud-ovest della città

### Sistema insediativo

All'interno dell'ambito sono presenti alcune preesistenze edificate: nuclei rurali isolati e edifici di attività produttive dimesse (Coop-Ex- Fornaciai).

### **Obiettivi generali e specifici dell'ambito**

In generale lo 'Studio del Macroambito Bramante' prospetta la realizzazione di un ambito di nuovo insediamento caratterizzato da contestuale realizzazione di tutte le dotazioni territoriali necessarie a supportarne il carico insediativo, oltre che a costruire un tessuto abitativo con idoneo mix funzionale, elevata qualità urbana e standard ecologico-ambientale.

Fra gli obiettivi sociali si citano:

- la promozione della creazione di un tessuto abitativo e di un sistema di dotazioni e servizi idoneo a soddisfare bisogni ed attese di tutte le fasce della popolazione alla vita della città (bambini, giovani, adulti, anziani, ultraottantenni), mediante una opportuna distribuzione e gerarchizzazione delle funzioni e degli spazi di servizio; nonché una apposita strutturazione degli spazi di relazione e del sistema dell'accessibilità, anche mediante l'eliminazione della barriere architettoniche e la creazione di opportuni spazi di aggregazione, in sinergia con le attrezzature e/o dotazioni di prevista realizzazione (piscina, parco ex Coop-Fornaciai).
- la creazione di un bacino di alloggi per la messa in campo di politiche abitative da parte del Comune, a sostegno delle componenti deboli e/o svantaggiate della popolazione.

Una diffusione capillare della rete dei percorsi ciclopedonali e del sistema del trasporto pubblico dovrà inoltre consentire una promozione dell'utilizzo di modalità di trasporto alternative al mezzo veicolare privato.

Per il sistema insediativo (tessuto urbano di nuova realizzazione) occorre inoltre che l'ambito concretizzi un significativo contributo di riqualificazione urbana con nuove dotazioni territoriali al servizio della città consolidata.

Lo studio prefigura:

- la concentrazione prevalente delle aree per standards di urbanizzazione a verde pubblico lungo il Canal Torbido, il Diversivo Muzza e nell'area della Femminella, attraverso la creazione di un Parco Urbano, nonché in aree dove possono assolvere alla funzione di mitigazione degli impatti delle infrastrutture viarie (tangenziale e via Loda);
- la creazione del Parco Urbano della Femminella nell'area della ex Cooperativa Fornaciai al fine di riqualificare la zona dei laghi e gli spazi a verde presenti;
- la previsione della fascia di mitigazione a nord dell'intero tratto della tangenziale che si raccorda con la fascia di riqualificazione prevista a verde pubblico adiacente il Canal Torbido.
- la progettazione di un nuovo asse viario con idoneo equipaggiamento funzionale ed ecologico-ambientale di collegamento tra la via Emilia e la via Loda (percorsi pedonali e ciclabili protetti, filari alberati, ecc.);
- la concentrazione di nuovi insediamenti a prevalente carattere terziario/commerciale principalmente lungo il tratto centrale del nuovo asse viario, nel tratto di collegamento fra lo svincolo della tangenziale e via Loda;
- la collocazione prevalente delle strutture pubbliche in zone carenti di attrezzature di interesse collettivo: un'area per attrezzature religiose completa di impianti sportivi in prossimità dell'ambito della piscina, una struttura destinata ad accogliere il locale circolo ARCI Bocciofila con localizzazione idonea all'utilizzo sia da parte dei residenti della città consolidata che dei tessuti urbani di nuovo insediamento;
- la realizzazione di un nuovo spazio pubblico a piazza in corrispondenza della nuova chiesa, quale spazio urbano di forte richiamo rispetto al sistema commerciale presente nelle vicinanze;
- l'integrazione tra il nuovo edificato il sistema del verde, gli attrattori collettivi e commerciali, il Centro Storico del capoluogo attraverso una rete di percorsi ciclopedonali interconnessi tra loro.

In particolare, per l'urbanizzazione degli insediamenti, lo studio di assetto urbanistico individua gli elementi strutturali invariati del sistema della mobilità:

- la definizione di massima del tracciato e dello standard funzionale di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rete viaria primaria di distribuzione del nuovo quartiere, ed elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito; incluse le relative pertinenze pedonali,

ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale;

- la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (centro storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.).

Riguardo al sistema infrastrutturale lo studio di assetto urbanistico ha preso in esame la situazione attuale delle reti nelle aree urbane già edificate a nord ed ha proposto soluzioni progettuali che riguardano la realizzazione delle dorsali principali per la sostenibilità dei nuovi insediamenti.

La rete fognaria attuale negli ambiti a nord è prevalentemente di tipo misto, con recapito al depuratore comunale. Per le nuove urbanizzazioni si è previsto di realizzare un sistema fognario di tipo separato, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Inoltre per la progettazione della rete acque meteoriche è stato adottato il principio dell'invarianza idraulica esteso a tutto il nuovo comparto. Ciò implica che la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area risulti costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo da agricolo ad urbano-residenziale. Per ottenere questo risultato, sono stati previsti degli invasi lungo il percorso principale delle acque meteoriche collettate nel sistema fognario di progetto, prima dello scarico nel canale ricettore. Sono state individuate due aree in cui realizzare il volume di invaso necessario: la zona dei laghi esistenti della "Femminella" ed un'area da individuare a monte dell'immissione nel canale Muzza, all'interno della fascia di rispetto del Canal Torbido, in cui sarà realizzata una vasca di laminazione.

La dorsale principale acque bianche si estenderà lungo il nuovo asse viario urbano fino a recapitare, dopo la laminazione, nel canale di bonifica Muzza. La rete fognaria acque nere del nuovo comparto sarà caratterizzata da tre dorsali principali che andranno a recapitare al depuratore comunale.

Occorre prevedere la prevenzione degli inquinamenti legati alla presenza di infrastrutture tecnologiche (metanodotto, elettrodotti, stazioni radio-base), mediante la valutazione di idonee soluzioni attuative (interramenti, deviazioni, ecc.)

Le altre dorsali principali delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti seguiranno pressoché i tracciati descritti.

La rete dell'illuminazione pubblica dovrà preferibilmente fare ricorso a tecnologie atte alla riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso, nel rispetto delle normative vigenti.

#### Prestazioni di qualità urbana ed ecologico-ambientale attese per le dotazioni territoriali ed ecologico – ambientali:

- servizi: elevata accessibilità, massimizzazione delle condizioni di fruibilità e presidio (per esigenze di sicurezza); idonee dotazioni di parcheggio; idoneo servizio da parte dei mezzi pubblici; elevata qualità architettonica, progettazione improntata a criteri di sostenibilità ambientale (risparmio energetico, risparmio idrico, promozione utilizzo fonti energetiche rinnovabili, ecc.);
- aree di verde pubblico: elevata accessibilità, massimizzazione delle condizioni di fruibilità e presidio (per esigenze di sicurezza); priorità all'accessibilità mediante mezzi pubblici e percorsi ciclopedonali, elevato standard qualitativo e contenuti costi di manutenzione; strutturazione di aree a diversa vocazione e funzione a scala urbana;
- parco urbano ex coop-Fornaciaci: elevata accessibilità, priorità all'accessibilità mediante mezzi pubblici e percorsi ciclopedonali, idonee dotazioni di parcheggio, studio di possibili sinergie con altre attrezzature di interesse pubblico; valorizzazione delle componenti di naturalità e di pregio paesaggistico ed ambientale;
- fasce di mitigazione delle infrastrutture viarie: massimizzazione della fruibilità e valorizzazione ambientale e paesaggistica; massimizzazione del contributo alla riduzione ed alla prevenzione degli inquinamenti, anche mediante soluzioni progettuali e tecnologie innovative.

#### Prestazioni di qualità urbana ed ecologico-ambientale attese per i tessuti abitativi

- elevata prossimità agli spazi di servizio ed alle funzioni di supporto alla residenza, idoneo servizio da parte dei mezzi pubblici; idonee dotazioni di servizio degli organismi abitativi (spazi accessori, spazi per il gioco bimbi, locali per il deposito temporaneo dei rifiuti della raccolta differenziata, ecc.), progettazione improntata a criteri di sostenibilità ambientale (risparmio energetico, risparmio idrico,

eventuale possibile utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ecc.)


### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

Per la notevole dimensione e complessità dello stato di fatto del territorio all'interno dell'ambito se ne propone un'articolazione in sette diversi sub ambiti, ciascuno dei quali dotato di proprie peculiarità e obiettivi specifici, come nel seguito indicato; ferma restando la validità degli obiettivi ed indirizzi generali è dello studio generale di assetto urbanistico dell'intero ambito.

Sub ambito	ST (mq)
51.1	139.619
51.2	71.719
51.3	61.852
51.4	34.822
51.5	18.897
51.6	160.648
51.7	32.225
51.8	31.381

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 324 del 14.12.2011 è stato approvato il Piano Operativo per gli Inseadimenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) in variante al P.T.C.P. della Provincia di Modena.

Con riferimento ai sub-ambiti n. 51.2 e n. 51.8, il P.O.I.C. fissa la soglia globale di sostenibilità per la previsione di un'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, oltre ad una medio-piccola struttura alimentare, in una Superficie di Vendita massima pari a 8.000 mq complessivi, tale da configurare un'area commerciale di valenza provinciale ai sensi delle NTA del POIC.

Sub ambito	51.1	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
		
<p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più</p>		

dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.

**I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:**


- capacità insediativa massima: 28.000 mq di SC ad uso residenziale e 7.100 mq di SC ad uso direzionale, commerciale, terziario;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;
- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;
- trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

In assenza di POC sulle unità edilizie aventi già destinazione residenziale, in tutto o in parte, sono ammessi interventi di MO, MS, RE, demolizione con ricostruzione del solo volume totale (Vt) nonché cambio d'uso a favore di destinazioni residenziali.

Sub ambito	51.2	Trasformazione attuativa disciplinata dal POC
		
<p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>L'attivazione del sub ambito è condizionata quindi al conseguimento dei rilevanti interessi pubblici legati al completamento dell'impianto natatorio, come da accordi stipulati successivamente al bando di selezione pubblica per l'assegnazione dei diritti edificatori e come da delibere di consiglio comunale e convenzioni intervenute successivamente.</p> <p>Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.</p> <p>I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa massima = 2.800 mq di SC ad uso residenziale e 16.000 mq di SC ad uso direzionale, commerciale, terziario;</li> <li>• non è ammessa la monetizzazione degli standards;</li> <li>• la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;</li> <li>• in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.</li> </ul> <p>In sede di POC sarà inoltre possibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;</li> <li>• trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN;</li> <li>• concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla</li> </ul>		

base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;

- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

Il Piano Provinciale per il Commercio vigente fissa la soglia globale di sostenibilità - da riferirsi complessivamente ai sub-ambiti n. 51.2 e n. 51.8 - per la previsione di un'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, oltre ad una medio-piccola struttura alimentare, in una Superficie di Vendita massima pari a 8.000 mq complessivi, tale da configurare un'area commerciale di valenza provinciale ai sensi delle NTA del POIC.

In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:

#### condizioni di accessibilità

- necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopedonali che la collegano al capoluogo, attraverso la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (Centro Storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.);
- per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali (sottopassi, ecc.) che rendono possibile l'accesso all'area, evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale, ai sensi della normativa vigente;
- definizione di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rispondente allo standard funzionale di asse primario di distribuzione del nuovo quartiere, da assumersi quale elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito, incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale;
- siano rispettate le norme regionali in materia di urbanistica commerciale (D.A.L. n. 1253/1999 e D.A.L. n. 653/2005) che considerano unitariamente le Superfici di Vendita delle aree commerciali integrate per la quantificazione dei parcheggi.

#### mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche

- in fase attuativa devono essere definite le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;
- in relazione al tema delle acque, oltre all'ubicazione dell'intervento commerciale in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche si segnala che la presenza di una zona di tutela ordinaria comporta che in tale fascia sia evitata l'impermeabilizzazione del suolo;
- devono inoltre essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP, tramite opportuna progettazione di barriere verdi a mitigazione delle infrastrutture presenti al confine degli insediamenti commerciali, nonché tramite il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento;
- nell'ambito della VALSAT di P.O.C. siano definite opportune misure di protezione / mitigazione rispetto all'impatto acustico ed atmosferico determinato dall'aumento del traffico veicolare generato dalle strutture commerciali sui ricettori sensibili interni e/o prossimi all'ambito;
- le destinazioni d'uso ammissibili nelle porzioni d'ambito interessate dalle zone di tutela ordinaria del Canale Torbido sono destinate a preservare e migliorare la primaria fruizione idraulica e di tutela naturalistica ed ambientale della zona, anche al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche;

- il corridoio ecologico locale in fregio al Canale Torbido è assoggettato a quanto disposto dal P.T.C.P. e dal P.S.C. in relazione agli elementi della rete ecologica, alla fascia di tutela ordinaria ed all'ambito agricolo periurbano di valenza provinciale.

*Disposizioni generali per la sostenibilità ambientale ed energetica*

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, in fase attuativa devono essere applicate le direttive stabilite dall'art. 12 delle norme di P.O.I.C. in merito al rispetto di:

- disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 83 del PTCP, in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione;
- disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 85 del PTCP relative alla sostenibilità energetica degli strumenti attuativi (POC/PUA);
- misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato normativo 1.8 del PTCP;
- disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 87.3 del PTCP.

Al fine di soddisfare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica gli strumenti attuativi devono prevedere:

- la collocazione degli impianti sugli edifici e/o nelle aree destinate alla sosta, con particolare riferimento a pannelli solari, fotovoltaici e simili, evitando per questo motivo l'ulteriore impermeabilizzazione, consumo e utilizzo di suolo;
- la realizzazione di interventi nonché l'utilizzo di sistemi e misure per la riduzione, il riciclaggio e il recupero dei rifiuti;
- la redazione di uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati di collegamento ai principali bacini generatori di utenza, e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione, con l'obiettivo di individuare le misure volte a garantire:
  - la fluidità dei percorsi e la sicurezza degli accessi agli insediamenti per i mezzi motorizzati;
  - elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.




Sub ambito	51.3	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
		
<p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>L'attuazione del sub ambito è condizionata al conseguimento dei rilevanti interessi pubblici definiti in sede di accordo di pianificazione che riguardano la realizzazione del nuovo centro parrocchiale del capoluogo con annesso centro sportivo con le caratteristiche degli attuali impianti del centro Don Roncagli di via Circondaria Sud che andranno dismessi per l'ampliamento del centro commerciale "Le Magnolie".</p> <p>Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.</p> <p>I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa massima = 15.000 mq di SC ad uso residenziale e 7.000 mq di SC ad uso direzionale, commerciale, terziario;</li> <li>• non è ammessa la monetizzazione degli standards;</li> <li>• la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;</li> <li>• in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.</li> </ul> <p>In sede di POC sarà inoltre possibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;</li> <li>• trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN;</li> <li>• concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;</li> <li>• definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;</li> <li>• concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.</li> </ul> <p>In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale,</p>		

l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

Sub ambito	51.4	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
		
<p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p>		
<p>L'attuazione del sub ambito è condizionata dal conseguimento dei rilevanti interessi pubblici legati alla cessione alla pubblica amministrazione delle aree della ex "Cooperativa Fornaciai" (area della Femminella) per la costituzione di un parco urbano (Nuovo Ambito per Dotazioni n. 43), quale dotazione territoriale di elevato valore naturale ed ambientale a servizio dell'intero capoluogo.</p>		
<p>Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.</p>		
<p>I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa massima = 7.500 mq di SC ad uso residenziale e 1.900 mq di SC ad uso direzionale, commerciale, terziario;</li> <li>• non è ammessa la monetizzazione degli standards;</li> <li>• la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;</li> <li>• in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.</li> </ul>		
<p>In sede di POC sarà inoltre possibile:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;</li> <li>• trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN;</li> <li>• trasferire i diritti edificatori derivanti dalla cessione delle aree facenti parte dell'ambito AND 43;</li> </ul>		

- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

<b>Sub ambito</b>	<b>51.5</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
 <p>The map displays several land parcels outlined in black. Parcel 51.5 is the central focus, located in the lower-middle section. To its left are parcels 51.4 and 51.7. To its right are parcels 18.1, 18, AC.a, and 18.3. The map also shows some buildings and a road network.</p>		

**Dimensionamento massimo ammissibile**

L'attuazione del sub ambito è condizionata dai vincoli ambientali e storici che gravano sull'intero sub ambito e dal conseguimento dei rilevanti interessi pubblici legati alla cessione alla pubblica amministrazione dell'area e alla dismissione del Tirassegno.

Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.

In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:

- l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici

dell'ambito;

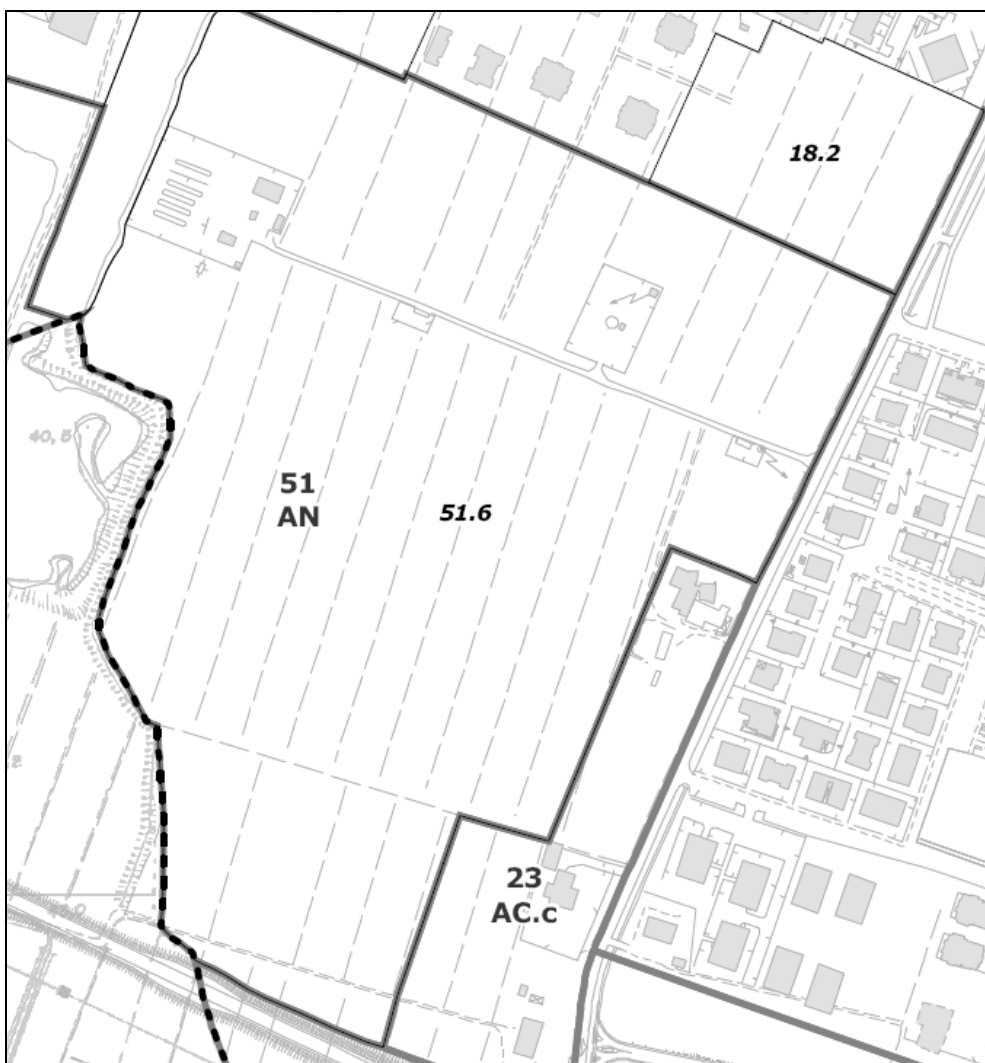
- l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni all'ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.

#### Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,05 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

<b>Sub ambito</b>	<b>51.6</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
-------------------	-------------	--



#### Dimensionamento massimo ammissibile

L'attuazione del sub ambito è condizionata al conseguimento dei rilevanti interessi pubblici quali:

- la cessione alla pubblica amministrazione delle aree necessarie alla realizzazione dell'edilizia PEEP residua dall'ambito consolidato a nord;
- la realizzazione di un impianto polivalente ricreativo sportivo funzionale alla rilocalizzazione del circolo Arci Bocciofila attualmente ubicato nell'ambito n. 12 di via Moscardini;
- la realizzazione di un parco pubblico di quartiere, da localizzare nelle aree prossime ai pozzi acquedottistici.

Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.

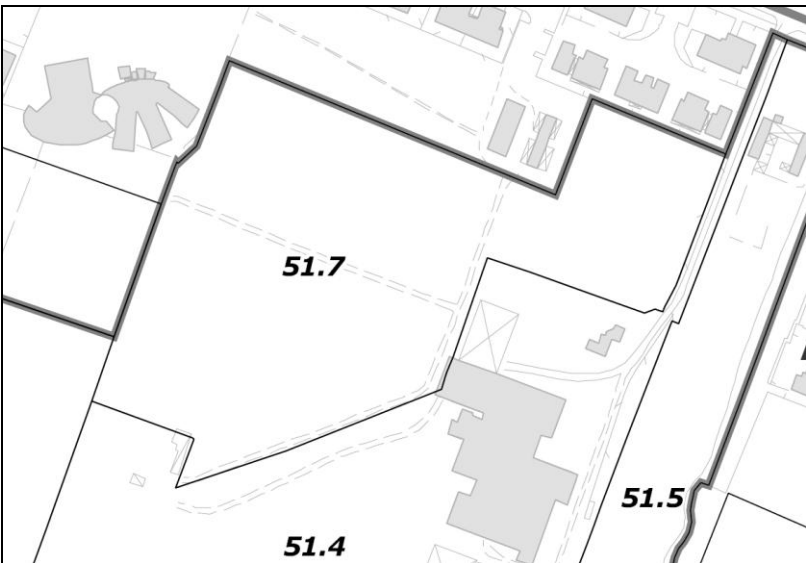
I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:

- capacità insediativa massima = 34.700 mq di SC ad uso residenziale e 8.700 mq di SC ad uso direzionale, commerciale, terziario;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;
- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;
- trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

Sub ambito	51.7	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
		
<p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p>		
<p>Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.</p>		
<p>I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa massima = 6.800 mq di SC ad uso residenziale e 1.700 mq di SC ad uso direzionale,</li> </ul>		

commerciale, terziario;

- non è ammessa la monetizzazione degli standards;
- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;
- trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

Sub ambito	51.8	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
		
<p>Il sub ambito è costituito delle aree sulle quali, in seguito all'accordo art. 18 LR 20/2000 stipulato nel 2004, sono riconosciuti diritti edificatori funzionali alla costruzione e gestione di un impianto natatorio aperto al pubblico.</p> <p>La previsione complessiva contenuta nell'accordo è pari a 26.070 mq di SU di cui 8.200 già utilizzati all'interno del sub ambito 17.3 per il quale è già in vigore un Piano Particolareggiato Convenzionato.</p> <p>La superficie utile residua pari a 17.870 mq viene riconosciuta in questo sub ambito in ragione della realizzazione dell'impianto natatorio attualmente in corso e in conseguenza del fatto che le opere di urbanizzazione contenute negli accordi stipulati tra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà privata sono state in parte realizzate e in parte garantite attraverso l'apposita fideiussione bancaria.</p> <p>Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda e più dettagliatamente riportati nello studio di assetto urbanistico del Macroambito Bramante che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo.</p> <p><b>Dimensionamento massimo ammissibile</b></p> <p>La superficie utile da edificare pari a 17.870 mq indicata nell'accordo di pianificazione stipulato per la realizzazione della Piscina fa riferimento alle definizioni e ai metodi di calcolo così come definito e contenuto nel previgente PRG.</p> <p>In sede di POC sarà inoltre possibile trasferire tutta o parte della potenzialità edificatoria prevista all'interno del sub ambito in altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN o il trasferimento di potenzialità edificatoria da altri sub ambiti facenti parte dell'ambito n. 51 AN.</p> <p>Questo sub ambito, in virtù dello specifico accordo art. 18 LR 20/2000 stipulato nel 2004, prima dell'approvazione del PSC, e secondo quanto riportato all'Art. 71 delle Norme di PSC, può essere attuato con PUA anche in assenza di POC.</p> <p>Il Piano Provinciale per il Commercio vigente fissa la soglia globale di sostenibilità - da riferirsi complessivamente ai sub-ambiti n. 51.2 e n. 51.8 - per la previsione di un'aggregazione di medio-piccole strutture di vendita non alimentari, oltre ad una medio-piccola struttura alimentare, in una Superficie di Vendita massima pari a 8.000 mq complessivi, tale da configurare un'area commerciale di valenza provinciale ai sensi delle NTA del POIC.</p>		

In sede di VALSAT del Piano Provinciale per il Commercio sono state definite le seguenti condizioni attuative:

condizioni di accessibilità

- necessità di rendere accessibile l'area attraverso percorsi ciclopedonali che la collegano al capoluogo, attraverso la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (Centro Storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.);
- per la presenza dello svincolo della tangenziale sarà necessario realizzare le adeguate opere infrastrutturali (sottopassi, ecc.) che rendono possibile l'accesso all'area, evitando l'accesso diretto dagli svincoli della tangenziale, ai sensi della normativa vigente;
- definizione di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rispondente allo standard funzionale di asse primario di distribuzione del nuovo quartiere, da assumersi quale elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito, incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale;
- siano rispettate le norme regionali in materia di urbanistica commerciale (D.A.L. n. 1253/1999 e D.A.L. n. 653/2005) che considerano unitariamente le Superfici di Vendita delle aree commerciali integrate per la quantificazione dei parcheggi.

mitigazioni e compensazioni ambientali e/o paesaggistiche

- in fase attuativa devono essere definite le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo, al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi;
- in relazione al tema delle acque, oltre all'ubicazione dell'intervento commerciale in un'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche si segnala che la presenza di una zona di tutela ordinaria comporta che in tale fascia sia evitata l'impermeabilizzazione del suolo;
- devono inoltre essere definite le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico, con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP, tramite opportuna progettazione di barriere verdi a mitigazione delle infrastrutture presenti al confine degli insediamenti commerciali, nonché tramite il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento;
- nell'ambito della VALSAT di P.O.C. siano definite opportune misure di protezione / mitigazione rispetto all'impatto acustico ed atmosferico determinato dall'aumento del traffico veicolare generato dalle strutture commerciali sui ricettori sensibili interni e/o prossimi all'ambito;
- le destinazioni d'uso ammissibili nelle porzioni d'ambito interessate dalle zone di tutela ordinaria del Canale Torbido sono destinate a preservare e migliorare la primaria fruizione idraulica e di tutela naturalistica ed ambientale della zona, anche al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche;
- il corridoio ecologico locale in fregio al Canale Torbido è assoggettato a quanto disposto dal P.T.C.P. e dal P.S.C. in relazione agli elementi della rete ecologica, alla fascia di tutela ordinaria ed all'ambito agricolo periurbano di valenza provinciale.

*Disposizioni generali per la sostenibilità ambientale ed energetica*

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, in fase attuativa devono essere applicate le direttive stabilite dall'art. 12 delle norme di P.O.I.C. in merito al rispetto di:

- disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 83 del PTCP, in materia di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione;
- disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 85 del PTCP relative alla sostenibilità energetica degli strumenti attuativi (POC/PUA);
- misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato normativo 1.8 del PTCP;
- disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 87.3 del PTCP.



Al fine di soddisfare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica gli strumenti attuativi devono prevedere:

- la collocazione degli impianti sugli edifici e/o nelle aree destinate alla sosta, con particolare riferimento a pannelli solari, fotovoltaici e simili, evitando per questo motivo l'ulteriore impermeabilizzazione, consumo e utilizzo di suolo;
- la realizzazione di interventi nonché l'utilizzo di sistemi e misure per la riduzione, il riciclaggio e il recupero dei rifiuti;
- la redazione di uno studio sulla mobilità che analizzi i percorsi con mezzi motorizzati di collegamento ai principali bacini generatori di utenza, e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle stazioni/fermate di riferimento del trasporto pubblico, ai principali bacini generatori di utenza ed al restante sistema della rete ciclabile esistente o di previsione, con l'obiettivo di individuare le misure volte a garantire:
  - la fluidità dei percorsi e la sicurezza degli accessi agli insediamenti per i mezzi motorizzati;
  - elevati standards di qualità, efficienza e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali al servizio delle relazioni sopra individuate.

### ***Prescrizioni attuative per tutto l'ambito 51***

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua

Ulteriori prescrizioni:

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero aree a vulnerabilità media - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.
- Art. 20 - Aree di salvaguardia per le opere di captazione per acque ad uso idropotabile - pozzi di via Loda

Ulteriori prescrizioni:

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 25 - Zone di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua
- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- concentrazione prevalente delle aree per standards di urbanizzazione a verde pubblico lungo il Canal Torbido, il Diversivo Muzza e nell'area della Femminella, attraverso la creazione di un Parco Urbano, nonché in aree dove possono assolvere alla funzione di mitigazione degli impatti delle infrastrutture viarie (tangenziale e via Loda);
- creazione del Parco Urbano della Femminella nell'area della ex Cooperativa Fornaciai al fine di riqualificare la zona dei laghi e gli spazi a verde presenti;
- previsione della fascia di mitigazione a nord dell'intero tratto della tangenziale che si raccorda con la fascia di riqualificazione prevista a verde pubblico adiacente il Canal Torbido.

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Presenza di bacini urbani di riferimento a valle con condizioni di deflusso spesso difficoltoso e con deflusso limite.

## Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno ventinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;
- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Misure per limitare e risolvere le condizioni di difficile deflusso già presenti nei ricettori fognari di riferimento per l'ambito in esame:

- nel caso di conferimento ad un bacino in crisi si suggeriscono interventi di riequilibrio idraulico con sezioni di adeguamento soprattutto per quanto concerne i collettori terminali, in alternativa si propongono diversioni di bacino con recapito in altro corso d'acqua o realizzazione di casse di espansione;
- per il conferimento ai bacini del capoluogo posti al contorno del Centro Storico, peraltro i più recenti, è necessario prevedere una diversione delle acque.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.

## Criticità della rete fognaria

Riguardo al sistema infrastrutturale lo studio di assetto urbanistico ha preso in esame la situazione attuale delle reti nelle aree urbane già edificate a nord ed ha proposto soluzioni progettuali che riguardano la realizzazione delle dorsali principali per la sostenibilità dei nuovi insediamenti.

La rete fognaria attuale negli ambiti a nord è prevalentemente di tipo misto, con recapito al depuratore comunale. Per le nuove urbanizzazioni si è previsto di realizzare un sistema fognario di tipo separato, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Inoltre per la progettazione della rete acque meteoriche è stato adottato il principio dell'invarianza idraulica esteso a tutto il nuovo comparto. Ciò implica che la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area risulti costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo da agricolo ad urbano-residenziale. Per ottenere questo risultato, sono stati previsti degli invasi lungo il percorso principale delle acque meteoriche collettate nel sistema fognario di progetto, prima dello scarico nel canale ricettore. Sono state individuate due aree in cui realizzare il volume di vaso necessario: la zona dei laghi esistenti della "Femminella" ed un'area da individuare a monte dell'immissione nel canale Muzza, all'interno della fascia di rispetto del Canal Torbido, in cui sarà realizzata una vasca di laminazione.

La dorsale principale acque bianche si estenderà lungo il nuovo asse viario urbano fino a recapitare, dopo la laminazione, nel canale di bonifica Muzza. La rete fognaria acque nere del nuovo comparto sarà caratterizzata da tre dorsali principali che andranno a recapitare al depuratore comunale.

Per questo ambito dopo una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e delle dorsali di riferimento si è concluso sulla necessità della costruzione di nuove dorsali di nere recapitanti al depuratore considerando anche di poter intercettare i comparti di recente espansione che sono stati realizzati e reti separate.

Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore del capoluogo le strategie da attuare devono avere l'obiettivo di ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura nera allo scopo di stabilizzare, per quanto possibile, l'esercizio del depuratore e salvaguardare in termini qualitativi il reticolo idrografico superficiale (canale di S. Giovanni e Oasi Faunistica di Manzolino).

Naturalmente condizione per l'attuazione delle previsioni di nuovo insediamento riguardano la capacità residua del depuratore del capoluogo.

*Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.

Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (500 mt);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità con la concentrazione di nuovi insediamenti a prevalente carattere terziario/commerciale principalmente lungo il tratto centrale del nuovo asse viario, nel tratto di collegamento fra lo svincolo della tangenziale e via Loda;
- prevedere la realizzazione di strutture scolastiche per l'infanzia;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC;
- la collocazione prevalente delle strutture pubbliche in zone carenti di attrezzature di interesse collettivo: un'area per attrezzature religiose completa di impianti sportivi in prossimità dell'ambito della piscina, una struttura destinata ad accogliere il locale circolo ARCI Bocciofila con localizzazione idonea all'utilizzo sia da parte dei residenti della città consolidata che dei tessuti urbani di nuovo insediamento;
- la realizzazione di un nuovo spazio pubblico a piazza in corrispondenza della nuova chiesa, quale spazio urbano di forte richiamo rispetto al sistema commerciale presente nelle vicinanze;
- l'integrazione tra il nuovo edificato il sistema del verde, gli attrattori collettivi e commerciali, il Centro Storico del capoluogo attraverso una rete di percorsi ciclopedonali interconnessi tra loro.

Per il sistema insediativo (tessuto urbano di nuova realizzazione) occorre inoltre che l'ambito concretizzi un significativo contributo di riqualificazione urbana con nuove dotazioni territoriali al servizio della città consolidata.

Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità.

Per l'urbanizzazione degli insediamenti, lo studio di assetto urbanistico individua gli elementi strutturali invariati del sistema della mobilità:

- la definizione di massima del tracciato e dello standard funzionale di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rete viaria primaria di distribuzione del nuovo quartiere, ed elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito; incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale;
- la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (centro storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.).

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione, in particolare per il margine sud occidentale.

<b>Ambito n. 52 Capoluogo – nuovo residenziale via per Panzano</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il margini nord del capoluogo con una previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale con il completamento della viabilità e la riqualificazione delle dotazioni pubbliche a servizio degli ambiti residenziali adiacenti.</i>	

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è localizzato ad ovest di via per Panzano, attualmente è a destinazione agricola.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
52	AN	59.029	0	POC

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

La presenza del tracciato della ferrovia storica rappresenta l'emergenza ambientale di questo ambito; malgrado il carattere futuro di rete locale che acquisirà la ferrovia storica, con l'entrata in funzione dell'Alta Capacità, non c'è da attendersi una riduzione di inquinamento acustico.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

L'intervento di espansione nell'ambito di nuovo insediamento dovrà prevedere, come condizione imprescindibile, gli interventi di completamento della rete fognaria, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali.

## Mobilità

L'ambito è caratterizzato dall'impatto prodotto dalla SP.14 per Panzano e dalla pericolosità indotta dai rilevanti carichi di traffico e dalla eccessiva velocità. Il livello di accessibilità per tutta la parte ad ovest della provinciale dell'ambito consolidato adiacente è insufficiente già con gli attuali carichi urbanistici.

Interventi sulla viabilità ciclo pedonale sono già stati eseguiti per realizzare percorsi protetti in accesso al centro del capoluogo.

### **Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali gli obiettivi sono:

- la mitigazione dell'abitato rispetto al rumore generato dalla ferrovia storica;
- la creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento alla fascia di ambientazione della ferrovia.

La situazione della viabilità impone la limitazione dell'impatto della strada provinciale creando un collegamento più efficace con via Commenda e la viabilità a nord del capoluogo, spostando il traffico sul passante a nord della ferrovia e realizzando un nuovo collegamento con la via Emilia ad ovest.

Sotto l'aspetto funzionale quindi gli obiettivi riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- 
- la realizzazione di un accesso sicuro su via per Panzano per tutte le aree dell'ambito n. 8 lato ovest.

Relativamente agli aspetti strutturali è necessario l'adeguamento del sistema di raccolta dei reflui per il corretto conferimento alle dorsali che recapitano a quella principale di via Commenda.

## **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Le prescrizioni generali e le condizioni di attuazione riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda.

#### **I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:**

- capacità insediativa massima = 11.600 mq di SC ad uso residenziale, direzionale, commerciale, terziario;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;
- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali,

infrastrutture per la mobilità.

### **Prescrizioni attuative**

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;
- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.

Criticità della rete fognaria

Misure da attuare:

- prevedere interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali;
- verificare la capacità residua del depuratore del capoluogo.

L'ambito fa capo ad una delle tre dorsali principali nord sud che recapitano al collettore di via Commenda, su tale dorsale recapitano anche i reflui dell'area produttiva della Graziosa e la frazione di S. Anna (S. Cesario).

Su questa dorsale non si sono riscontrati problemi di sovraccarico della rete in condizioni di normale funzionamento mentre sugli scolmatori a valle, lungo la dorsale, vi sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori stessi ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale di pertinenza.

Per questo ambito quindi si pone il problema di una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e della dorsale di riferimento.

#### *Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.

Accessibilità ai servizi di vicinato:

- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC;
- prevedere la mitigazione dell'abitato rispetto al rumore generato dalla ferrovia storica;
- prevedere la creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento alla fascia di ambientazione della ferrovia.

La situazione della viabilità impone la limitazione dell'impatto della strada provinciale creando un collegamento più efficace con via Commenda e la viabilità a nord del capoluogo, spostando il traffico sul passante a nord della ferrovia e realizzando un nuovo collegamento con la via Emilia ad ovest.

Sotto l'aspetto funzionale quindi gli obiettivi riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- la realizzazione di un accesso sicuro su via per Panzano per tutte le aree dell'ambito n. 8 ad ovest della provinciale.

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione.

<b>Ambito n. 53 Capoluogo – nuovo residenziale via Gaidello</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il margine nord del capoluogo con una previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale, con il completamento della viabilità, la riqualificazione delle dotazioni pubbliche a servizio degli ambiti residenziali adiacenti e dell'impianto cimiteriale.</i>	

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è localizzato tra via per Panzano e via Gaidello, attualmente è a destinazione agricola.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
53	AN	75.628	0	POC

**Criticità ed Emergenze****Sistema ambientale**

Questo ambito è caratterizzato dalla presenza del canale della Muzza Abbandonata, dal Nuovo Cimitero del capoluogo e della relativa area di rispetto.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

L'intervento di espansione nell'ambito di nuovo insediamento dovrà prevedere, come condizione imprescindibile, gli interventi di completamento della rete fognaria, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali.

Mobilità



L'ambito è caratterizzato dall'impatto prodotto dalla SP.14 per Panzano e dalla pericolosità indotta dai rilevanti carichi di traffico e dalla eccessiva velocità. Il livello di accessibilità per tutta la parte ad ovest della provinciale dell'ambito consolidato adiacente è insufficiente già con gli attuali carichi urbanistici.

Interventi sulla viabilità ciclo pedonale sono già stati eseguiti per realizzare percorsi protetti in accesso al centro del capoluogo.

### **Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali gli obiettivi sono:

- la realizzazione di un'ampia area a verde in corrispondenza della fascia di rispetto del cimitero;
- la creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento alla Muzza Abbandonata;
- la realizzazione di un corridoio ecologico lungo via Gaidello che comprenda anche le aree di verde privato di villa Gaidello.

La situazione della viabilità impone la limitazione dell'impatto della strada provinciale creando un collegamento più efficace con via Commenda e la viabilità a nord del capoluogo, spostando il traffico sul passante a nord della ferrovia.

Sotto l'aspetto funzionale quindi gli obiettivi riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- la realizzazione del collegamento stradale tra via per Panzano e via Degli Etruschi come stralcio funzionale del passante a nord della ferrovia;
- la realizzazione e il potenziamento della viabilità ciclabile per i collegamenti tra il capoluogo, via per Panzano, via Gaidello e il Cimitero Nuovo.

Relativamente agli aspetti strutturali è necessario l'adeguamento del sistema di raccolta dei reflui per il corretto conferimento alle dorsali che recapitano a quella principale di via Commenda.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

#### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Le prescrizioni generali e le condizioni di attuazione riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda.

#### **I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:**

- capacità insediativa massima = 14.600 mq di SC ad uso residenziale, direzionale, commerciale, terziario;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;
- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In considerazione degli obiettivi sopra riportati è indispensabile che via Gaidello, per la parte adiacente la proprietà in oggetto, sia parte del progetto di riqualificazione strutturale del contesto urbano.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

### ***Prescrizioni attuative***

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento alla Muzza Abbandonata;
- Irealizzazione di un corridoio ecologico lungo via Gaidello che comprenda anche le aree di verde privato di villa Gaidello.

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso molto difficoltoso.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;
- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Misure per limitare e risolvere le condizioni di difficile deflusso già presenti nei ricettori fognari di riferimento per l'ambito in esame:

- nel caso di conferimento ad un bacino in crisi si suggeriscono interventi di riequilibrio idraulico con sezioni di adeguamento soprattutto per quanto concerne i collettori terminali, in alternativa si propongono diversioni di bacino con recapito in altro corso d'acqua o realizzazione di casse di espansione.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso spesso difficoltoso.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;

- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Criticità della rete fognaria

Misure da attuare:

- prevedere interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali;
- verificare la capacità residua del depuratore del capoluogo.

L'ambito fa capo ad una delle tre dorsali principali nord sud che recapitano al collettore di via Commenda, su tale dorsale recapitano anche i reflui dell'area produttiva della Graziosa e la frazione di S. Anna (S. Cesario).

Su questa dorsale non si sono riscontrati problemi di sovraccarico della rete in condizioni di normale funzionamento mentre sugli scolmatori a valle, lungo la dorsale, vi sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori stessi ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale di pertinenza.

Per questo ambito quindi si pone il problema di una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e della dorsale di riferimento.

### *Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 800 metri dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.

Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi scolastici delle scuole elementari e medie (800 mt);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Prescrizioni:

- la realizzazione di un'ampia area a verde in corrispondenza della fascia di rispetto del cimitero;
- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità;
- prevedere la realizzazione di strutture scolastiche per l'infanzia;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

La situazione della viabilità impone la limitazione dell'impatto della strada provinciale creando un collegamento più efficace con via Commenda e la viabilità a nord del capoluogo, spostando il traffico sul passante a nord della ferrovia.

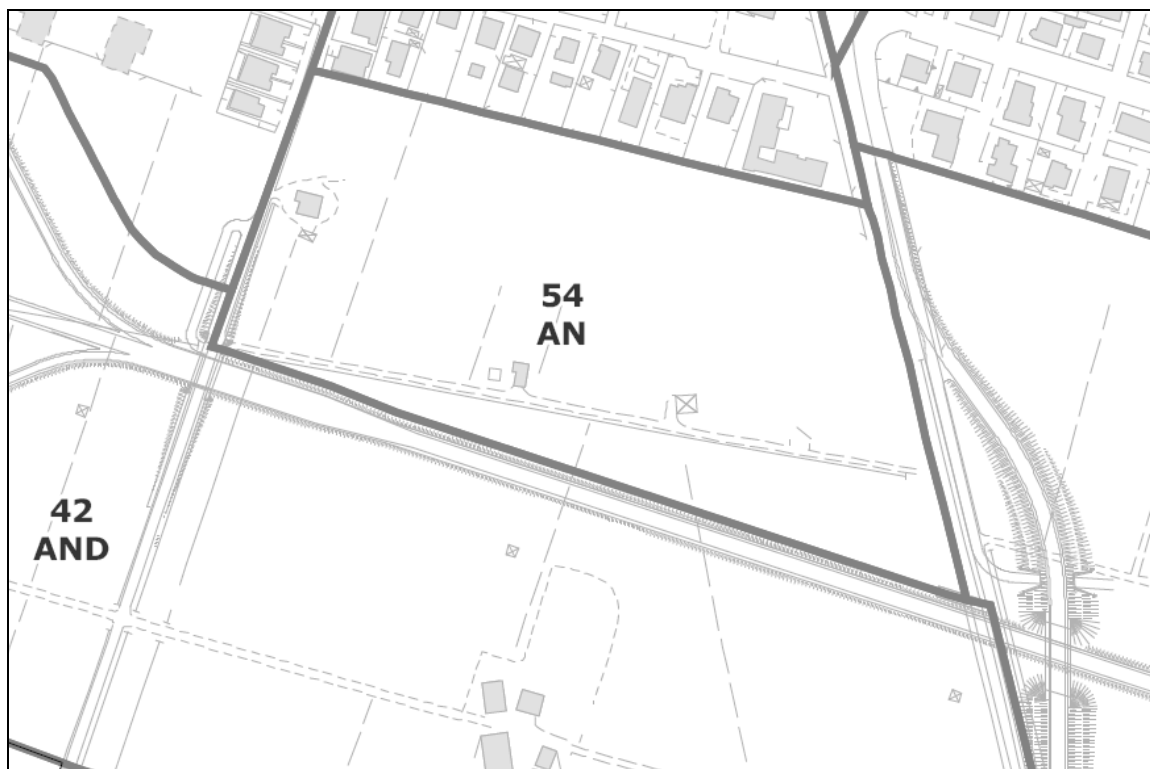
Sotto l'aspetto funzionale quindi gli obiettivi riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- la realizzazione del collegamento stradale tra via per Panzano e via Degli Etruschi come stralcio funzionale del passante a nord della ferrovia;
- la realizzazione e il potenziamento della viabilità ciclabile per i collegamenti tra il capoluogo, via per Panzano, via Gaidello e il Cimitero Nuovo.

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione, in particolare per il settore occidentale.

<b>Ambito n. 54 Capoluogo – nuovo residenziale Solimei</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare l'edificato a sud del capoluogo con una previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale con il completamento della viabilità e mitigazione dell'impatto della tangenziale sull'ambito storico Solimei.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è localizzato a nord della tangenziale tra via Solimei e via Muzza Corona, attualmente è a destinazione agricola.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
54	AN	56.000	3	POC

**Criticità ed Emergenze**

**Sistema ambientale**

Le condizioni di criticità sono dovute alla presenza della tangenziale con le ricadute in termini di rumore e inquinamento atmosferico.

I caratteri ambientali di questo ambito vanno ricondotti anche alla presenza del canale Muzza Corona che delimita ad est l'ambito e che prelude ad elementi di valorizzazione e potenzialità è legato alla fruibilità del corridoio ecologico.

**Sistema delle dotazioni**

Infrastrutture

La rete fognaria dell'ambito a nord è ad acque miste e mostra carenze strutturali dovute alla reti secondarie, la dorsale principale appare ben dimensionata ed in grado di ricevere altri recapiti specie se limitati al solo conferimento di acque nere

Mobilità

Via Solimei sul margine orientale presenta forti elementi di criticità dovuti alle sue carenze strutturali e alla notevole importanza che ricopre per i collegamenti con il polo scolastico sportivo.

### **Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali gli obiettivi sono:

- la creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento al canale Muzza;
- la creazione di un corridoio ecologico per la protezione dell'inquinamento acustico provocato dalla tangenziale in continuità con quello previsto nell'ambito consolidato ad ovest;
- la realizzazione di nuovi standard di dotazione pubblica a servizio anche degli ambiti consolidati presenti.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi riguardano:

- la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;;
- il potenziamento del sistema della viabilità e quello dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti con le funzioni pubbliche presenti a nord;
- la realizzazione del collegamento stradale tra via Muzza Corona, via Solimei e via Loda previsto all'interno del nuovo ambito per dotazioni n. 42 a sud della Tangenziale.

Relativamente agli aspetti strutturali è necessario:

- l'adeguamento del sistema di raccolta dei reflui per il corretto conferimento alle dorsali che recapitano al depuratore;
- la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito che non devono introdurre carichi impropri sulle dorsali del capoluogo che conferiscono al depuratore.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

#### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Le prescrizioni generali e le condizioni di attuazione riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda.

#### **I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:**

- capacità insediativa massima = 13.700 mq di SC ad uso residenziale e 1.100 mq di SC ad uso direzionale, commerciale, terziario;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;
- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire, sulla base di uno specifico procedimento, la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità e al fatto che si realizzino le condizioni individuate dal piano atte a garantire la sostenibilità degli interventi nell'ambito e/o all'esterno di esso.

## **Prescrizioni attuative**

Prescrizioni contenute nella VALSAT

<p><i>Sistema Naturale Ambientale</i></p> <p>Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.</p>
<p>Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua</li></ul>
<p>Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.</li></ul>
<p>Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 29 - Reti ecologiche</li></ul> <p>Ulteriori prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento al canale Muzza;</li><li>• creazione di un corridoio ecologico per la protezione dell'inquinamento acustico provocato dalla tangenziale in continuità con quello previsto nell'ambito consolidato ad ovest.</li></ul>

<p><i>Sistema delle infrastrutture a rete</i></p> <p>Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso spesso difficoltoso.</p> <p>Misure da attuare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);</li><li>• subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;</li><li>• ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;</li><li>• prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.</li></ul> <p>Misure per limitare e risolvere le condizioni di difficile deflusso già presenti nei ricettori fognari di riferimento per l'ambito in esame:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• nel caso di conferimento ad un bacino in crisi si suggeriscono interventi di riequilibrio idraulico con sezioni di adeguamento soprattutto per quanto concerne i collettori terminali, in alternativa si propongono diversioni di bacino con recapito in altro corso d'acqua o realizzazione di casse di espansione;</li><li>• risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito che non devono introdurre carichi impropri sulle dorsali del capoluogo che conferiscono al depuratore.</li></ul>
<p>Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.</p>
<p><i>Criticità della rete fognaria</i></p> <p>In questo ambito la dorsale di riferimento non appare ben dimensionata e quindi non in grado di ricevere altri recapiti anche se limitati al solo conferimento di acque nere.</p> <p>Le soluzioni dovranno essere quindi finalizzate all'adeguamento della rete di raccolta con interventi puntuali e adeguamenti di tratti di rete, auspicabili in quanto potrebbero prevedere anche la separazione della rete in un ambito di espansione storica e povera di standard urbanistici.</p> <p>Infine altri elementi puntuali non connessi alla sostenibilità della rete riguardano i necessari adeguamenti tecnico strutturali sugli scolmatori che presentano problemi localizzati, anche questi riportati puntualmente sulla cartografia specifica del Quadro Conoscitivo.</p>

Per quello che riguarda quindi la rete fognaria che recapita al depuratore del capoluogo le strategie proposte sono:

- prevedere interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali;
- condizionare l'espansione residenziale, ovvero mettere in campo risorse pubbliche, con l'obiettivo di ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura nera, individuate e localizzate nelle tavole specifiche del Quadro conoscitivo e del documento preliminare, allo scopo di stabilizzare, per quanto possibile l'esercizio del depuratore, e salvaguardare in termini qualitativi il reticolo idrografico superficiale (canale di S. Giovanni e Oasi Faunistica di Manzolino);
- verificare la capacità residua del depuratore del capoluogo.

### *Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- realizzare il sistema di dotazioni prevista dal PSC per l'ambito n.42 per dotazioni come soluzione per reperire gli standard di assenti in quantità adeguata all'ambito e al macroambito di riferimento;
- realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità;
- prevedere la realizzazione di strutture scolastiche per l'infanzia;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

Per quanto riguarda il sistema della viabilità questo ambito fa riferimento a diversi aspetti legati al sistema viario costituito da via Loda, via Solimei, via Muzza Corona, via Risorgimento, via Magenta e via Circondaria sud.

Via Solimei rappresenta uno degli assi più critici del capoluogo per la sicurezza di ciclisti e pedoni in ragione delle ridotte dimensioni della piattaforma stradale che non consentono l'adeguamento strutturale necessario per la sua messa in sicurezza, a causa della presenza del Polo Scolastico e dell'Istituto Agrario e per l'alta densità abitativa che fa riferimento a questo asse viario.

Il piano degli interventi strategici contenuto nella proposta di variante generale al Piano Generale del Traffico prevede la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza qualora si verificano le condizioni per adeguare i collegamenti degli ambiti residenziali a sud dello Scolo Muzza con via Loda e con via Muzza Corona.

Pertanto il PSC prevede:

- la chiusura di via Solimei all'altezza dello Scolo Muzza con il miglioramento dell'immissione di via Solimei su via Circondaria e del traffico sul tratto di via Solimei che va dalla Muzza a via Circondaria. Viene protetto in tal modo l'accesso alle strutture scolastiche da via Solimei e, soprattutto, diventa possibile un percorso ciclopeditono che dall'Europista può raggiungere le strutture scolastiche mettendo in sicurezza di uno degli accessi ciclopeditoni più importanti dai quartieri residenziali a sud alle strutture scolastiche del Capoluogo;
- la necessità di adeguare le immissioni di via Nenni e di via Saragat su via Loda;
- la realizzazione di un ulteriore accesso alle strutture scolastiche da via Melecchi come riportato negli obiettivi della scheda dell'ambito per dotazioni del Polo Scolastico;



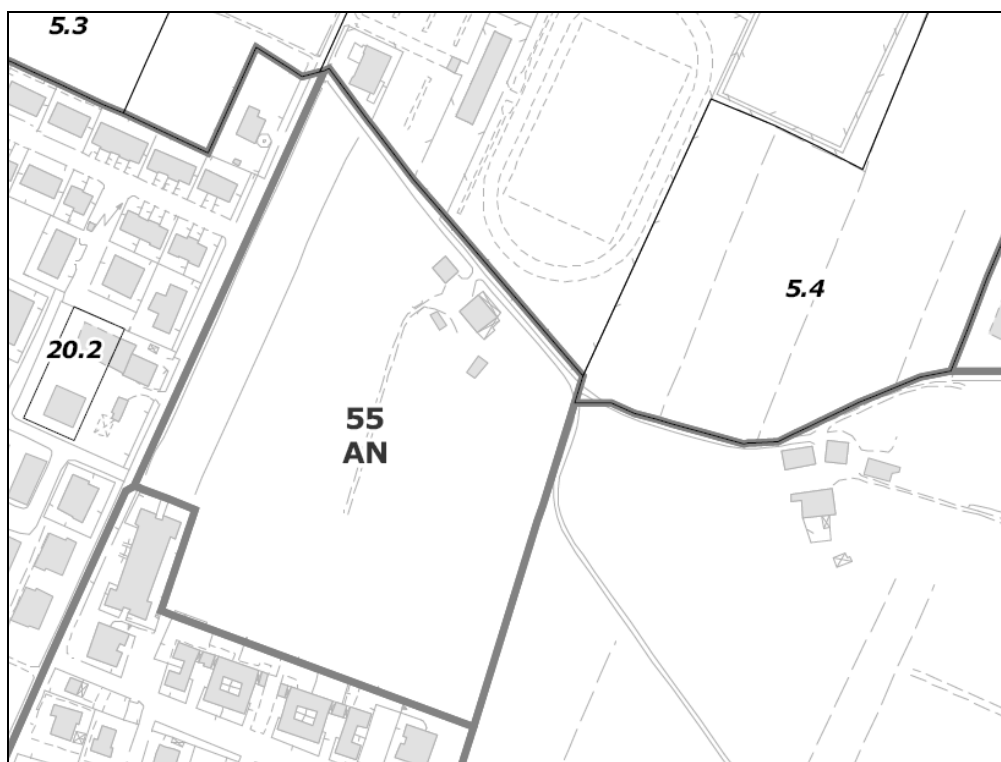
- la realizzazione del passante viario tra via Risorgimento e il Quartiere Produttivo Venturina II per alleggerire l'incrocio su via Magenta/Peschiera;

la realizzazione di un collegamento stradale tra via Loda, lo svincolo per l'immissione sud della Tangenziale, via Solimei e via Muzza Corona.

#### Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione.

<b>Ambito n. 55 Capoluogo – nuovo residenziale Muzza Corona</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare l'edificato a est del capoluogo con una previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale con il completamento della viabilità e la riqualificazione delle dotazioni pubbliche a servizio degli ambiti residenziali adiacenti e degli impianti sportivi.</i>	



#### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è localizzato ad est di via Muzza Corona, tra l'ambito del Monte Bianco e gli impianti sportivi, attualmente è a destinazione agricola.

#### **Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
55	AN	49.611	0	POC

#### **Criticità ed Emergenze**

##### **Sistema ambientale**

Le condizioni di criticità sono dovute alla presenza di via Muzza Corona con le ricadute in termini di rumore e inquinamento atmosferico.

I caratteri ambientali di questo ambito vanno ricondotti alla presenza dell'adiacente ambito agricolo dei fontanili e della golena storica del Fiume Panaro.

##### **Sistema delle dotazioni**

###### Infrastrutture

L'intervento di espansione nell'ambito di nuovo insediamento dovrà prevedere, come condizione imprescindibile, gli interventi di completamento della rete fognaria, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali.

###### Mobilità

Via Muzza Corona presenta forti elementi di criticità dovuti al traffico generato dalle relazioni tra la frazione di Piumazzo e il capoluogo.

#### **Obiettivi dell'ambito**

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali gli obiettivi sono:

- la creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento agli elementi idraulici dei fontanili e dei canali che costituiscono le risorgive del canale di San Giovanni;
- la realizzazione di nuovi standard di dotazione pubblica a completare quelli già presenti con funzioni sportive e ricreative.

La situazione della viabilità impone la limitazione dell'impatto di via Muzza Corona rispetto all'ambito scolastico sportivo immediatamente a nord creando un nuovo collegamento tra via Muzza Corona e via Peschiera, con l'obiettivo di spostare il traffico da e per Piumazzo.

Sotto l'aspetto funzionale quindi gli obiettivi riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- la realizzazione del collegamento stradale tra via Muzza Corona e via Peschiera come stralcio funzionale dell'intero passante previsto;
- per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale
- la realizzazione e il potenziamento della viabilità ciclabile per i collegamenti con il capoluogo e con le strutture di carattere collettivo presenti nell'ambito n. 5.

Relativamente agli aspetti strutturali è necessario:

- l'adeguamento del sistema di raccolta dei reflui per il corretto conferimento alle dorsali che recapitano al depuratore;
- la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito che non devono introdurre carichi impropri sulle dorsali del capoluogo che conferiscono al depuratore.

### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

#### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Le prescrizioni generali e le condizioni di attuazione riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda.

#### **I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:**

- capacità insediativa massima = 7.000 mq di SC ad uso residenziale, direzionale, commerciale, terziario;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;
- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione del sub ambito in stralci attuativi funzionali.

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizz. di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

In conformità all'Art. 6 della L.R. 20/2000, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà essere subordinata, in sede di POC, alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli eventuali impatti negativi e/o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, infrastrutture per la mobilità.

## **Prescrizioni attuative**

Prescrizioni contenute nella VALSAT

### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità media - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 26 - Aree di tutela dei fontanili
- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- creazione di un corridoio ecologico che faccia riferimento agli elementi idraulici dei fontanili e dei canali che costituiscono le risorgive del canale di San Giovanni;

### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso buono, ottimo.

Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno ventinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;
- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Misure per non aggravare le condizioni di deflusso nei ricettori fognari di riferimento per l'ambito in esame:

- risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito che non devono introdurre carichi impropri sulle dorsali del capoluogo che conferiscono al depuratore.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso buono.

Le misure da attuare vista la vicinanza al delicato sistema dei fontanili sono comunque:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno ventinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;
- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Criticità della rete fognaria

In questo ambito la dorsale di riferimento appare ben dimensionata ed in grado di ricevere altri recapiti specie se limitati al solo conferimento di acque nere.

Le soluzioni dovranno essere quindi finalizzate all'adeguamento della rete di raccolta con interventi puntuali e adeguamenti di tratti di rete, auspicabili in quanto potrebbero prevedere anche la separazione della rete in un ambito di espansione storica e povera di standard urbanistici.

Infine altri elementi puntuali non connessi alla sostenibilità della rete riguardano i necessari adeguamenti tecnico strutturali sugli scolmatori che presentano problemi localizzati, anche questi riportati puntualmente sulla cartografia specifica del Quadro Conoscitivo.

Per quello che riguarda quindi la rete fognaria che recapita al depuratore del capoluogo le strategie proposte sono:

- prevedere interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali;
- condizionare l'espansione residenziale, ovvero mettere in campo risorse pubbliche, con l'obiettivo di ottimizzare la rete e la costruzione di nuove dorsali di fognatura nera, individuate e localizzate nelle tavole specifiche del Quadro conoscitivo e del documento preliminare, allo scopo di stabilizzare, per quanto possibile l'esercizio del depuratore, e salvaguardare in termini qualitativi il reticolo idrografico superficiale (canale di S. Giovanni e Oasi Faunistica di Manzolino);
- verificare la capacità residua del depuratore del capoluogo.

### *Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.

Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (500 mt);
- ai servizi scolastici delle scuole elementari e medie (800 mt).

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- realizzazione di nuovi standard di dotazione pubblica e completare quelli già presenti con funzioni sportive e ricreative.
- prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

La situazione della viabilità impone la limitazione dell'impatto di via Muzza Corona rispetto all'ambito scolastico sportivo immediatamente a nord creando un nuovo collegamento tra via Muzza Corona e via Peschiera, con l'obiettivo di spostare il traffico da e per Piumazzo.

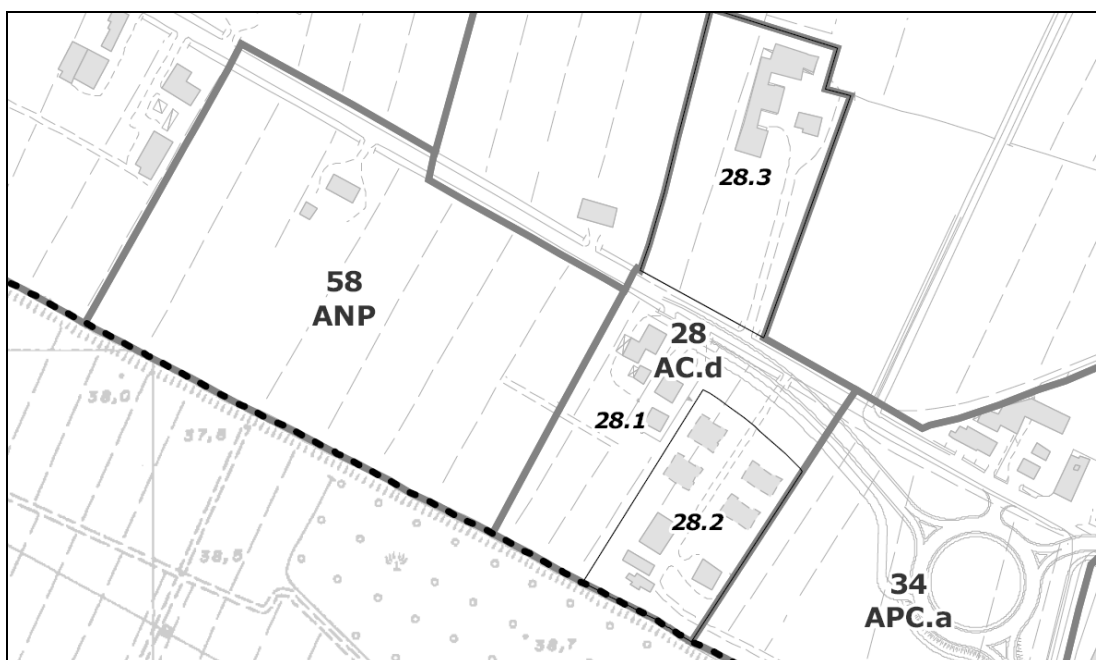
Sotto l'aspetto funzionale quindi gli obiettivi riguardano:

- il miglioramento dei percorsi protetti sugli assi principali della viabilità strutturale;
- la realizzazione del collegamento stradale tra via Muzza Corona e via Peschiera come stralcio funzionale dell'intero passante previsto;
- per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale
- la realizzazione e il potenziamento della viabilità ciclabile per i collegamenti con il capoluogo e con le strutture di carattere collettivo presenti nell'ambito n. 5.

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione.

<b>Ambito n. 58 Capoluogo – nuovo produttivo Graziosa</b>	<b>ANP</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente con la realizzazione di un ambito produttivo. Attuare le previsioni insediative in conformità allo studio urbanistico relativo all'ambito produttivo sovracomunale per cui il comune risulta candidato al riconoscimento in sede di PTCP. Coordinare gli interventi con gli ambiti produttivi esistenti per creare un'area ecologicamente attrezzata.</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è localizzato tra il Diversivo Muzza e la via Emilia ed è contermini all'ambito consolidato produttivo n. 39.  
Attualmente l'ambito è a destinazione agricola.

**Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
58	ANP	45.142	0	POC

**Criticità ed Emergenze**

**Sistema ambientale**

L'ambito è caratterizzato dalla presenza del Diversivo Muzza.

**Sistema delle dotazioni**

Infrastrutture

Negli ambiti vicini la pubblica fognatura, pure esistente, non è collegata alle dorsali che recapitano al depuratore.

L'intervento di espansione nell'ambito di nuovo insediamento dovrà quindi prevedere, come condizione imprescindibile, gli interventi di completamento della rete fognaria con conferimento al depuratore, salvo le verifiche di sostenibilità della rete esistente ovvero la necessaria realizzazione di nuove dorsali.

Mobilità

Lo studio del sistema della viabilità è centrale per questo ambito, la sua collocazione ne determina la forte dipendenza rispetto al riassetto strutturale della viabilità su tutto il quadrante sud ovest del territorio comunale e sul comune di S. Cesario.

Lo sviluppo degli ambiti consolidati contermini è stato sino ad ora fortemente condizionato dal basso livello dell'accessibilità stradale e, soprattutto, autostradale.

### **Obiettivi dell'ambito**

L'ambito individuato è parte di un Ambito Produttivo Sovracomunale per il quale è stato avviato il percorso di riconoscimento in sede di variante generale al PTCP e per il quale è stato approvato con delibera di GC n. lo studio di assetto urbanistico generale.

Su questo ambito sono individuate parte delle previsioni di espansione produttiva contenute nell'Ambito Produttivo Sovracomunale al fine di introdurre le quote di produttivo relative ai bisogni locali di riqualificazione e ammodernamento.

La realizzazione dell'ambito, comprendendo anche gli attuali insediamenti che fanno parte degli ambiti consolidati contermini, si deve uniformare ai criteri dettati dal PTCP che sono orientati:

- al risparmio della risorsa suolo e complessivamente delle risorse naturali anche attraverso norme che incentivino le soluzioni edilizie ed urbanistiche in grado di contribuire al contenimento dei consumi energetici, alla attenuazione dei rumori, all'abbattimento delle polveri, al massimo risparmio delle risorse idriche;
- alla economicità degli interventi rispetto alle reti esistenti della viabilità, del trasporto pubblico, delle infrastrutture tecnologiche, e alle dotazioni di servizi;
- alla flessibilità delle soluzioni urbanistiche, rispetto alle differenti esigenze insediative delle imprese e alla loro modificazione nel tempo;
- alla qualità urbanistico-architettonica degli insediamenti preferibilmente attraverso la definizione di criteri guida per una idonea conformazione delle strutture edilizie, delle opere di urbanizzazione, degli elementi di arredo e della segnaletica finalizzate a dare riconoscibilità all'area produttiva;
- a garantire, anche in alternativa al reperimento all'interno dell'area dello standard prescritto di verde pubblico, la realizzazione di barriere vegetali aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale. A questo fine si deve prevedere l'obbligo di dotare l'area produttiva di fasce di verde opportunamente collocate sia in fase di urbanizzazione dell'area, sia in fase di attuazione del singolo intervento edilizio.

Per quello che riguarda il sistema della viabilità devono essere previsti gli interventi contenuti nello studio di assetto urbanistico generale approvato ed in particolare:

- deve essere realizzato un primo stralcio funzionale della rete viaria prevista;
- deve essere realizzato lo svincolo sulla via Emilia funzionale anche all'ambito produttivo consolidato n. 39 e a tutto il sistema della viabilità a servizio degli ambiti produttivi a nord;
- deve essere realizzato lo stralcio di pista ciclabile prevista per il collegamento tra Castelfranco e Modena.

Per quello che riguarda gli aspetti ambientali:

- devono essere valorizzati i corridoi ecologici dei corsi d'acqua presenti e devono essere risolti i problemi legati alla mancanza di collegamento delle reti delle aree produttive esistenti ad est e ovest con gli impianti di depurazione;
- devono essere realizzate tutte le opere necessarie ad assicurare l'invarianza idraulica delle aree soggette a trasformazione.

Rispetto all'efficienza delle reti fognarie le soluzioni possono essere individuate nella capacità di laminare i deflussi prodotti (es. vasche volano a servizio di più lotti) o, in estrema ratio, nel potenziare il sistema di collettori esistenti recapitanti nel reticolo idrografico superficiale.

### **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

#### **Dimensionamento ammissibile**

Le trasformazioni delle aree sono ammesse con le seguenti prescrizioni:

- l'indice di edificabilità non può essere superiore al 65% rispetto alla superficie fondiaria;
- non sono ammesse le monetizzazioni di standards stabiliti dal RUE;
- non sono ammesse le destinazioni residenziali.



Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.

Il POC dovrà, in particolare per le strutture con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

In sede di POC è inoltre possibile concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche.

Sulla base di quanto previsto dalla delibera di Giunta Comunale 148 del 18/11/2008, si precisa che almeno il 50% delle aree ricomprese nell'ambito avranno valenza di P.I.P (piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi).

### **Prescrizioni attuative**

Prescrizioni contenute nella VALSAT

#### *Sistema Naturale Ambientale*

Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.

Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua
- Art. 12 - Fascia di inondazione per la piena catastrofica

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero - area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- devono essere valorizzati i corridoi ecologici dei corsi d'acqua presenti

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale.

Misure da attuare:

- prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);
- subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;
- prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo tuttavia data l'entità dell'intervento proposto devono essere realizzate tutte le opere necessarie ad assicurare l'invarianza idraulica delle aree soggette a trasformazione.

Criticità della rete fognaria

Per le aree individuate su via Emilia Ovest è necessario prevedere la realizzazione della rete fognaria per il collegamento al depuratore.

L'ambito essendo a ovest del capoluogo fa capo ad una delle tre dorsali principali nord sud che recapitano al collettore di via Commenda, su tale dorsale recapitano anche i reflui dell'area produttiva della Graziosa e la

frazione di S. Anna (S. Cesario).

Su questa dorsale non si sono riscontrati problemi di sovraccarico della rete in condizioni di normale funzionamento mentre sugli scolmatori a valle, lungo la dorsale, vi sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori stessi ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale di pertinenza.

Per questo ambito quindi si pone il problema di una verifica preliminare sull'assetto strutturale complessivo della rete e della dorsale di riferimento, verifica che potrebbe portare alla costruzione di nuove dorsali di nere recapitanti al depuratore considerando anche di poter intercettare i comparti di recente espansione che sono stati realizzati e reti separate.

E' evidente che per questo ambito si rende necessaria la verifica della la capacità residua del depuratore del capoluogo

### *Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- entro 3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

Per quello che riguarda il sistema della viabilità devono essere previsti gli interventi contenuti nello studio di assetto urbanistico generale approvato ed in particolare:

- l'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva o contestuale risoluzione degli aspetti viabilistici sovracomunali relativi all'APS così come individuati dal PTCP e riportati alla tavola 2.1. del PSC come "previsioni di viabilità sovracomunale";
- gli interventi all'interno dell'ambito devono essere ricondotti ai contenuti, agli obiettivi e alle condizioni di attuabilità riportati nello studio del macroambito cartiera approvato con Del. G.C. n° 172 del 2006 e allegati al quadro conoscitivo;
- deve essere realizzato un primo stralcio funzionale della rete viaria prevista;
- deve essere realizzato lo svincolo sulla via Emilia funzionale anche all'ambito produttivo consolidato n. 39 e a tutto il sistema della viabilità a servizio degli ambiti produttivi a nord;
- deve essere realizzato lo stralcio di pista ciclabile prevista per il collegamento tra Castelfranco e Modena.

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione, in particolare per il settore centro settentrionale.