



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE **PSC** VARIANTE EX ART. A-14bis L.R. 20/2000

Prima variante approvata con Del. C.C. n° 228 del 13/11/2014

Variante ex art. A-14bis L.R.20/2000 adottata con Del. C. C. n°     del     /     /2014

Il Sindaco  
**Stefano Reggianini**

L'Assessore all'Urbanistica  
**Massimiliano Vigarani**

Il Responsabile del Procedimento  
**Geom. Gianluigi Masetti**

Il Progettista  
**arch. Sala Ricardo Gabriel**  
Tecnico incaricato dalla Ditta MANITOU Costruzioni Industriali S.r.l.

P.S.C. approvato con Del. C.C. n° 76 del 08/04/2009

Il Sindaco  
**Sergio Graziosi**

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica  
**Lorenzo Turci**

Il Responsabile del Procedimento  
**ing. Carlo Mario Piacquadio**

I Progettisti  
**Ufficio di Piano**



## **SCHEDE D'AMBITO**

### **FRAZIONI E TERRITORIO RURALE**



## INDICE

Piumazzo – Madonna della Provvidenza	Macroambito 16 del Documento Preliminare	3
Ambito n. 60	Piumazzo – Centro Storico	6
Ambito n. 61	Piumazzo – residenziale	9
Ambito n. 62	Piumazzo – via Medaglie d’Oro	20
Ambito n. 63	Piumazzo – Residenziale via Piumazzo	22
Ambito n. 64	Piumazzo – dotazioni Cimitero	23
Ambito n. 65	Piumazzo – Produttivo, via dell’Industria	25
Ambito n. 66	Piumazzo – Produttivo, via del Lavoro	28
Ambito n. 68	Piumazzo – residenziale Madonna della Provvidenza	29
Ambito n. 69	Piumazzo – produttivo Madonna della Provvidenza	32
Ambito n. 70	Piumazzo – nuovo produttivo	33
Ambito n. 71	Piumazzo – nuovo residenziale Muzza Corona	37
Ambito n. 72	Piumazzo – nuovo residenziale via Armellini	41
Ambito n. 73	Piumazzo – Kiwi	44
Ambito n. 74	Piumazzo – nuovo residenziale	48
Manzolino e Madonna dell’Oppio	Macroambito 14 del Documento Preliminare	51
Ambito n. 78	Manzolino – residenziale Madonna dell’Oppio	54
Ambito n. 80	Manzolino – Centro Storico	56
Ambito n. 81	Manzolino – residenziale	57
Ambito n. 82	Manzolino – produttivo	65
Ambito n. 83	Manzolino – nuovo residenziale via Molino Dolo	66
Ambito n. 84	Manzolino – nuovo residenziale nord	69
Ambito n. 85	Manzolino – Riqualificazione Centro	72
Ambito n. 86	Manzolino – dotazioni sportive e ricreative	75
Ambito n. 87	Manzolino – Fondazione Casarini Camangi	78
Ambito n. 88	Manzolino – dotazioni Manzolino Sud	80
Ambito n. 89	Manzolino – nuovo residenziale centro	83
Gaggio – Case Panaro – Pilastrello	Macroambito 10 del Documento Preliminare	87
Ambito n. 90	Gaggio – residenziale	89
Ambito n. 91	Gaggio – nuovo residenziale	91
Ambito n. 92	Gaggio – produttivo via Olmo	94
Ambito n. 93	Gaggio – nuovo residenziale via Olmo	95
Ambito n. 94	Gaggio – residenziale Case Panaro	98
Ambito n. 95	Gaggio – cinema Salus	100
Ambito n. 96	Gaggio – Bottega Nuova	103
Ambito n. 97	Gaggio – Metropolitana	106
Ambito n. 98	Gaggio – residenziale Pilastrello	109
Ambito n. 99	Gaggio – produttivo Pilastrello	111
Ambito n. 167	Gaggio – Nuovo Tirassegno	113
Cavazzona	Macroambito 15 del Documento Preliminare	114
Ambito n. 100	Cavazzona – residenziale	117
Ambito n. 101	Cavazzona – residenziale est	120
Ambito n. 102	Cavazzona – produttivo	122
Ambito n. 103	Cavazzona – produttivo sud	126
Ambito n. 104	Cavazzona – nuovo residenziale ovest	127
Ambito n. 105	Cavazzona – Metropolitana	131
Ambito n. 106	Cavazzona – Paradiso	134
Ambito n. 107	Cavazzona – Centro	137
Ambito n. 108	Cavazzona – dotazioni Sud	140
Panzano	Macroambito 11 del Documento Preliminare	143
Ambito n. 110	Panzano – residenziale	145
Ambito n. 111	Panzano – nuovo residenziale sud	148
Ambito n. 112	Panzano – nuovo residenziale nord	152
Ambito n. 113	Panzano – Centro	155
Pioppa	Macroambito 11 del Documento Preliminare	158
Ambito n. 115	Pioppa – residenziale	159
Ambito n. 116	Pioppa – Produttivo	162
Ambito n. 117	Pioppa – Riqualificazione Centro	164
Recovato	Macroambito 12 del Documento Preliminare	166
Ambito n. 120	Recovato – residenziale	166
Rastellino	Macroambito 13 del Documento Preliminare	170
Ambito n. 130	Rastellino – residenziale	172
Ambito n. 131	Rastellino – Nuovo residenziale	174

Ambito n. 132	Rastellino – Dotazioni .....	177
Riolo e Mulino di Riolo	Macroambito 13 del Documento Preliminare .....	179
Ambito n. 135	Riolo – residenziale .....	181
Ambito n. 136	Riolo – nuovo residenziale .....	182
Ambito n. 137	Mulino di Riolo – residenziale .....	185
Ambito n. 138	Riolo – Dotazioni centro .....	186
Ambito n. 151	Gaggio – Ambito Agricolo Periurbano .....	189
Ambito n. 152	Capoluogo – Ambito Agricolo Periurbano della Graziosa .....	191
Ambito n. 153	Capoluogo – Ambito Agricolo Periurbano “La Golfia” .....	193
Ambito n. 154	Capoluogo – Ambito Agricolo Periurbano via Loda .....	195
Ambito n. 160	Ambito di Valore Ambientale dei Fiume Panaro .....	197
Ambito n. 161	Ambito Agricolo a vocazione produttiva .....	199
Ambito n. 162	Ambito di Valore Ambientale di Villa Sorra .....	201
Ambito n. 163	Ambito di Valore Paesaggistico .....	203
Ambito n. 164	Ambito di Valore Ambientale dell’Oasi Faunistica .....	206
Ambito n. 165	Ambito Agricolo a vocazione produttiva .....	208
Ambito n. 166	Ambito di Valore Ambientale dei Fontanili .....	210



**Piumazzo – Madonna della Provvidenza Macroambito 16 del Documento Preliminare****Localizzazione e caratteri insediativi**

Piumazzo è il secondo aggregato urbano del Comune per popolazione residente, si colloca a sud dell'autostrada al centro di un territorio rurale pedecollinare con caratteristiche agronomiche di qualità.

Del borgo originario, corrispondente all'ambito del centro storico, sono ancora leggibili i terrapieni nel tratto a sud, la torre medievale, i tracciati stradali con le antiche gerarchie.

Oltre via Oberdan, fino a via Muzza Corona c'è la prima espansione, le scuole comunali, l'antico oratorio di San Colombano.

Ad est del centro storico ci sono le espansioni più recenti che hanno introdotto standard di dotazioni pubbliche.

Ad ovest, verso San Cesario, separata dagli ambiti residenziali della frazione, c'è la zona produttiva di via dell'Industria.

Verso la via Emilia, lungo via Piumazzo, a nord dell'autostrada, si trova la località di Madonna della Provvidenza.

**Ambiti - Parametri urbanistici dello stato attuale edificato**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
60	AS	103.554	663	64,0	Centro Storico
61	AC.b	608.804	2284 + 371*	43,7	Residenziale
62	AC.a	59.073	312 + 123*	73,6	Via Medaglie d'Oro
63	AC.a	29.028	297	102,3	via Piumazzo
64	AD	38.246	3	0,8	Dotazioni Cimitero
65	APC.c	171.409	53	4,3	via dell'Industria
66	APC.c	21.596	35	16,2	via del Lavoro
68	AC.d	46.583	168	38,0	Madonna della Provvidenza
69	APC.c	13.460	0	0,0	Via Santa Maria
70	ANP	179.692	1	0,0	nuovo produttivo
71	AN	26.114	5	1,8	nuovo Muzza Corona
72	AN	31.306	6	1,9	nuovo Armellini
73	AN	44.523	3	0,7	nuovo Kiwi
74	AN	27.014	0	0,0	nuovo Piumazzo Est

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

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

Il macroambito ricade in zona di vulnerabilità dell'acquifero alta. Il canale Muzza e il territorio agricolo circostante rappresentano elementi di qualità ecologico e ambientale. La vicina autostrada costituisce un impatto di una certa rilevanza per quello che riguarda soprattutto l'inquinamento dell'aria.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

Il sistema fognario dell'ambito è ad acque miste, eccetto i nuovi comparti residenziali a sud che sono a reti separate. Tutte le reti fognarie convogliano alla dorsale che recapita al depuratore di San Cesario.

Si rileva, in generale, un problema di eccesso di carico sulle dorsali che recapitano al depuratore con gli scolmatori a valle in grave sofferenza, il carico eccessivo alle dorsali è anche dovuto all'immissione di acque di scolo superficiali provenienti dalle aree agricole a sud.

La situazione dei bacini extraurbani presenta problemi rilevanti nella parte sud, in particolare per le aree che fanno riferimento al fosso Ghiarata e allo scolo Muzza.

## Mobilità

La frazione è collegata con il capoluogo attraverso la strada comunale Muzza, che svolge anche un ruolo di connessione tra la Bazzanese e la via Emilia, la frazione è attraversata in senso est ovest dalle direttrici intercomunali S.Cesario - P.te Samoggia - Anzola e Spilamberto - P.te Samoggia - Anzola. Tuttavia, pur essendo l'abitato di Piumazzo escluso dalle relazioni di traffico più intense (quelle originate dagli scambi tra le due province di Modena e Bologna), è interessato da percorsi di collegamento tra polarità minori sempre più utilizzati come alternativa ai congestionati itinerari fondamentali.

L'espansione residenziale e produttiva della frazione ad ovest di via Muzza ha generato rilevanti problemi di relazione tra i nuovi quartieri ed il nucleo storico, sede dei fondamentali servizi urbanistici.

La struttura della rete viaria è fondata sull'itinerario centrale di via dei Mille, essenzialmente funzionante in senso ovest-est, racchiuso tra i due itinerari esterni di via Saffi, asse fondamentale di connessione con il capoluogo, e di via Battisti/delle Grazie, percorso di collegamento con le direttrici sud (Bazzano e Vignola) e, soprattutto, con Spilamberto ed il casello autostradale di Modena Sud.

I collegamenti ciclopedonali interni alla frazione sono scarsi, in particolare con il cimitero, sono assenti i collegamenti ciclabili con il capoluogo e con San Cesario.

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

La qualità insediativa del macroambito presenta rilevanti problemi dovuti alla insufficienza di verde pubblico e di parcheggi pubblici soprattutto a servizio del Centro Storico.

Le dotazioni pubbliche presenti nel macroambito sono in gran parte concentrate negli ambiti di recente realizzazione.

L'area dell'antico terrapieno è in parte utilizzata dalla scuola materna e dagli impianti sportivi parrocchiali, buona parte di quest'area è di proprietà privata e, pur costituendo una dotazione ecologica importante, non è fruibile per uso pubblico.

Le dotazioni pubbliche, scolastiche e sportive, sono adeguate agli attuali fabbisogni locali mentre risulta molto carente la presenza di spazi e funzioni istituzionali.

I servizi commerciali sono prevalentemente concentrati nel centro storico, le strutture per il commercio alimentare sono insufficienti, manca in particolare una adeguata struttura di vendita alimentare di dimensioni medio piccole.

### ***Dotazioni presenti nel macroambito***

	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	55.905	mq./abitante	12,9
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	10.601	mq./abitante	2,5
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	5.229	mq./abitante	1,2
<b>Attrezzature sportive</b>	18.212	mq./abitante	4,2
<b>Parcheggi pubblici</b>	47.280	posti auto/ab.	0,44
<b>Totale dotazioni</b>	137.227	mq./abitante	31,7
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	9.832		

### ***Servizi presenti nel macroambito***

Tutti i servizi scolastici e sportivi, ad eccezione di quelli privati convenzionati, sono collocati all'asterno del Centro Storico, nell'ambito residenziale consolidato principale (61)

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido	2 sezioni
	Scuola Materna	3 sezioni + 2 sezioni*
	Scuola Elementare	2 cicli
	Scuola Media	
<b>Attrezzature Sportive:</b>	Campo da calcio	Palestre scolastiche
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	Centro Ricreativo ARCI	
<b>Attrezzature per il culto</b>	Chiesa	
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>		
<b>Strutture Commerciali</b>	Centro di vicinato	
<b>Servizi Pubblici</b>	Cimitero	Farmacia

\* strutture private convenzionate

**Obiettivi del Macroambito**

Riqualificare il Centro Storico come centro di aggregazione della frazione.

Ritrovare gli spazi pubblici a carattere istituzionale attualmente assenti.

Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti interni al macroambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e gli ambiti residenziali, in particolare è necessario realizzare il percorso ciclopedonale protetto per collegare la frazione al cimitero.

Migliorare la viabilità interna all'ambito con particolare attenzione ai collegamenti est-ovest, realizzando un nuovo asse stradale di distribuzione che metta in comunicazione via per Piumazzo con via Filzi e via Saffi.

Mettere in sicurezza:

- la viabilità di collegamento a sud, via delle Grazie e via Cesare Battisti;
- via Oberdan alle intersezioni con via Cesare Battisti, via dei Mille e via Saffi;
- le strade di accesso con particolare riferimento a via Muzza Corona da sud, via Menotti e via Piumazzo.

Creare una condizione di generale sicurezza sull'asse di via Muzza Corona in corrispondenza del centro abitato, con la creazione di un passante nord sud.

Realizzare standards di parcheggi pubblici a servizio, in particolare, del Centro Storico.

Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento con la creazione di aree di verde pubblico adeguate.

Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alla dorsale di San Cesario, con la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito.

Limitare le cause per i possibili rischi di inquinamento dell'acquifero.

Salvaguardare e riqualificare le aree dell'antico terrapieno a sud del Centro Storico.

Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.

Migliorare il rapporto dell'abitato con i terreni agricoli circostanti in particolare sul lato nord dell'abitato allo scopo di mitigare maggiormente l'impatto del tracciato autostradale.

**Ambito n. 60 Piumazzo – Centro Storico****AS**

*Politica generale d'ambito: salvaguardare l'identità storico-culturale, riqualificare il tessuto urbano, valorizzare il sistema economico.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

Ambito costituito dal territorio urbano compreso tra le vie Oberdan, Filzi, Battisti e Rismondo. L'impianto originario è ancora chiaramente leggibile: il percorso matrice costituito dalla via dei Mille attraversa l'ambito longitudinalmente e trasversalmente vi sono le vie di accesso alle abitazioni.

L'organismo insediativo originario si è mantenuto intatto nei caratteri peculiari (affacci privilegiati su via dei Mille e contrade interrotte); l'impianto originario del centro storico è stato trasformato in tessuto a lotti nella parte più a nord mentre permangono nella parte a sud testimonianze del sistema difensivo originario (fosse, terragli, torri), con forte valenza anche ambientale.

Il centro costituisce polo del commercio di vicinato per la frazione. E' evidente la vivacità e personalità degli abitanti.

Nel centro storico è rilevante la presenza di attrezzature collettive parrocchiali mentre risulta relativamente scarsa la dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
60	AS	103.554	663	64,0	RUE/POC

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	2.233	mq./abitante	3,4
<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>	4.405	posti auto/ab.	0,27
<b>Totale dotazioni</b>	6.638	mq./abitante	10,0
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	8.610		

### **Obiettivi dell'ambito**

Eliminare progressivamente i fattori di degrado (stato di abbandono, fatiscenza di alcuni complessi,...) e perseguire una diffusa riqualificazione insediativa.

Gli elementi facenti parte del sistema primario degli spazi pubblici, che rappresentano l'armatura e il tessuto connettivo per l'articolazione spaziale di attività ed eventi collegati alle politiche dell'ambito, e che comprendono l'asse viario principale e gli spazi pubblici aperti, sono spazi privilegiati per la valorizzazione del centro storico; tali elementi sono quindi da considerarsi come inalterabili sia singolarmente che come appunto sistema.

La riqualificazione del sistema delle attività economiche deve avvenire attraverso il miglioramento dell'accessibilità e della qualità urbana, la riorganizzazione della logistica nonché attraverso gli opportuni strumenti come il 'Progetto di valorizzazione commerciale'.

Sotto l'aspetto funzionale sono fondamentali il miglioramento del sistema della mobilità, della sosta e dell'accessibilità anche in sinergia con interventi a ridosso dell'ambito, il miglioramento della quantità e qualità delle dotazioni territoriali, e loro messa a sistema.

Per la riqualificazione funzionale del centro storico è opportuno attivare anche politiche di acquisizione pubblica di parte delle aree libere inedificate a sud.

Per quello che riguarda gli aspetti morfologici e ambientali è imprescindibile la tutela dei terragli, in quanto parte del sistema insediativo storico, e degli spazi verdi anche privati, che vengono considerati come dotazioni ecologiche che concorrono al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano.

La disciplina riguardante le trasformazioni deve perseguire:

- la tutela dell'assetto del tessuto urbano storico e dei suoi caratteri peculiari, evitando anche di alterare i rapporti edificato/inedificato, tutela dell'edilizia storica;
- la tutela e valorizzazione degli elementi dell'organismo insediativo originario che hanno mantenuto inalterate le loro caratteristiche insediative;
- recupero degli "ambiti" tra gli edifici, quando si configurano come potenziali elementi di connettivo urbano.
- la tutela dello spazio aperto dei terragli anche per la valenza ambientale.

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

<b>Sub ambiti di Riquilificazione Urbana</b>	<b>RU 10 - RU 11</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>I sub ambiti sono costituiti dai fabbricati che si affacciano su via Carducci a sud di via dei Mille e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno dei sub ambiti sono ammesse le trasformazioni finalizzate alla complessiva riquilificazione urbanistica ed edilizia dei fabbricati e delle aree individuate.</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 massimo di 3 mc/mq per interventi di riquilificazione urbanistica e architettonica;</li><li>• un indice massimo di 5 mc/mq in caso di interventi che comportino, oltre che la riquilificazione urbanistica e architettonica, anche obiettivi di rilevante interesse 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 12</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dal fabbricato di via Carducci a nord di via dei Mille e dalle aree di pertinenza.</p> <p>All'interno del sub ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate alla complessiva riquilificazione urbanistica ed edilizia dei fabbricati e delle aree individuate e alla realizzazione della continuità di via Carducci.</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 massimo di 3 mc/mq per interventi di riquilificazione urbanistica e architettonica;</li><li>• un indice massimo di 5 mc/mq in caso di interventi che comportino, oltre che la riquilificazione urbanistica e architettonica, anche obiettivi di rilevante interesse pubblico.</li></ul> <p>In sede di POC è possibile l'attuazione per stralci funzionali.</p>		

<b>Aree totalmente alterate (tav. 5.2)</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Le aree facenti parte del Centro Storico di Piumazzo individuate come totalmente alterate dalla Tavola 5.2 del PSC sono sottoposte ad una particolare disciplina di trasformazione come di seguito riportato.</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 in particolare un indice massimo di 3 mc/mq per interventi di riquilificazione urbanistica e ricomposizione tipologica.</p> <p>L'inserimento nel POC è comunque subordinato ad una preventiva valutazione con esito positivo da parte della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggistica.</p>	

**Ambito n. 61 Piumazzo – residenziale****AC.b**

*Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, ricercare nuove dotazioni pubbliche al servizio dell'ambito e del Centro Storico.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dai tessuti urbani cresciuti oltre il centro storico, gran parte dell'edificato è caratterizzato dalle tipologie residenziali e urbanistiche degli anni '60, primi anni '70.

Diversi episodi di ristrutturazione urbana, in sostituzione delle attività produttive persistenti in contesti residenziali consolidati, hanno introdotto quartieri ad alta densità abitativa e poveri di standard.

Nell'ambito si trovano tutte le dotazioni di carattere collettivo del macroambito di Piumazzo: la scuola elementare, gli impianti sportivi all'aperto e al coperto, le scuole pubbliche dell'infanzia e l'asilo nido.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
61.1	AC.b	452.281	2260	50,1	RUE
61.2	AC.b	8.364	104*	124,3	Da PRG con PP
61.3	AC.b	15.336	0	0,0	POC/ PUA
61.4	AC.b	20.394	6	2,9	POC/ PUA
61.5	AC.b	7.664	2 + 99*	131,8	Da PRG con PP
61.6	AC.b	10.969	0	0,0	RUE/ PUA
61.7	AC.b	10.412	0	0,0	POC/ PUA

61.8	AC.b	12.111	0	0,0	POC/ PUA
61.9	AC.b	7.832	9	11,5	POC/ PUA
61.10	AC.b	6.817	5 + 82*	127,6	Da PRG con PP
61.11	AC.b	10.682	0	0,0	POC/ PUA
61.12	AC.b	4.230	0	0,0	RUE/ PUA
61.13	AC.b	10.910	86*	78,8	Da PRG con PP
61.14	AC.b	3.624	0	0,0	POC/ PUA
61.15	AC.b	4.604	2	4,3	POC/ PUA
61.16	AC.b	14.028	0	0,0	POC/ PUA
61.17	AC.b	8.548	0	0,0	POC/ PUA

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SC convenzionata

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Le dotazioni indicate sono quelle presenti nel sub ambito 61.1 e quelle previste nei sub ambiti 61.2, 61.5, 61.10 e 61.13.
<b>Verde pubblico</b>	28.236	mq./abitante	10,6	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	10.601	mq./abitante	4,0	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	5.229	mq./abitante	2,0	
<b>Attrezzature sportive</b>	18.212	mq./abitante	6,9	
<b>Parcheggi pubblici</b>	24.912	posti auto/ab.	0,38	
<b>Totale dotazioni</b>	87.190	mq./abitante	32,8	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

### **Obiettivi dell'ambito**

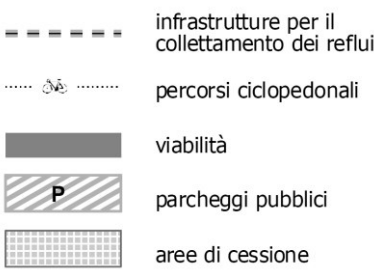

<p>Contribuire a riqualificare il Centro Storico come centro di aggregazione della frazione.</p> <p>Salvaguardare e valorizzare l'oratorio di San Colombano e le sue pertinenze storiche.</p> <p>Ampliare l'area pubblica della scuola materna.</p> <p>Ritrovare gli spazi pubblici a carattere istituzionale attualmente assenti.</p> <p>Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti interni all'ambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali.</p> <p>Mettere in sicurezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la viabilità di collegamento a sud, via delle Grazie e via Cesare Battisti;</li> <li>• via Oberdan alle intersezioni con via Cesare Battisti, via dei Mille e via Saffi;</li> <li>• le strade di accesso con particolare riferimento a via Muzza Corona da sud, via Menotti e via Piumazzo.</li> </ul> <p>Realizzare standards di parcheggi pubblici a servizio, in particolare, del Centro Storico.</p> <p>Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento con la creazione di aree di verde pubblico adeguate.</p> <p>Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alla dorsale di San Cesario e con la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito.</p> <p>Limitare le cause per i possibili rischi di inquinamento dell'acquifero.</p> <p>Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.</p>
--

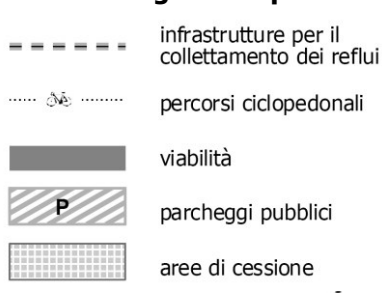



**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>61.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,45 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambiti</b>	<b>61.2 - 61.5 - 61.10 - 61.13</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>61.3</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.		
<b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• la realizzazione della dorsale di acque bianche per collegare il fosso ghiarata con lo scolo Muzza;</li> <li>• il completamento dei percorsi ciclopedonali per collegare le aree residenziali a sud con gli impianti sportivi;</li> <li>• il completamento delle aree verdi a sud dell'abitato.</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:	<b>0,40 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 individuata all'interno del sub ambito, in virtù della presenza della villa e della pertinenza di valore storico, può essere delocalizzata in altri ambiti idonei così come definito dal PSC.		
<b>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b>		
 <ul style="list-style-type: none"> <li>--- --- --- --- --- infrastruttture per il collettamento dei reflui</li> <li>..... .. ciclopedonali</li> <li>■ viabilità</li> <li>▨ P parcheggi pubblici</li> <li>▧ aree di cessione</li> </ul>		

<b>Sub ambito</b>	<b>61.4</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 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.</p> <p>Il sub ambito è costituito da aree sulle quali erano stati già autorizzati, in sede di PRG, permessi di costruire in virtù di indici e destinazioni d'uso preesistenti.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <p>Su questo sub ambito vengono ridefinite e redistribuite le potenzialità edificatorie preesistenti con l'obiettivo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare un'intervento con densità abitative complessivamente inferiori inferiori;</li> <li>• realizzare uno stralcio funzionale della viabilità prevista tra via Piumazzo e via Filzi;</li> <li>• ampliare l'area di pertinenza della scuola materna e realizzare spazi e servizi di carattere istituzionale a servizio di tutta la frazione da collocare nel fabbricato attualmente esistente;</li> <li>• la realizzazione di parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto alternativa al percorso tombinato interno all'abitato per la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud della frazione;</li> <li>• la realizzazione di una collina sul margine nord dell'abitato a protezione del rumore autostradale;</li> </ul> <p>il completamento delle aree verdi a nord dell'abitato.</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>0,30 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> <p>  </p> <p>  </p>		

<b>Sub ambito</b>	<b>61.6</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> <li>• la realizzazione di una collina sul margine nord dell'abitato a protezione del rumore autostradale;</li> <li>• la realizzazione della pista ciclabile per collegare il centro abitato con il cimitero;</li> <li>• il completamento delle aree verdi a nord dell'abitato.</li> </ul>		
Massima potenzialità edificatoria = 4.500 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>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b>		

<b>Sub ambito</b>	<b>61.7</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>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il conseguimento degli obiettivi riguardanti il macroambito di riferimento;</li> <li>• il completamento delle aree verdi a sud dell'abitato.</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>	

<b>Sub ambito</b>	<b>61.8</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>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il conseguimento degli obiettivi riguardanti il macroambito di riferimento;</li> <li>• il completamento delle aree verdi a sud dell'abitato;</li> <li>• la realizzazione di parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto alternativa al percorso tominato interno all'abitato per la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito.</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>	

**Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione**

- infrastrutture per il collettamento dei reflui
- ..... percorsi ciclopedonali
- viabilità
- ▨ P parcheggi pubblici
- ▤ aree di cessione



<b>Sub ambito</b>	<b>61.9</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 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.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il conseguimento degli obiettivi riguardanti il macroambito di riferimento;</li> <li>• la realizzazione di una collina sul margine nord dell'abitato a protezione del rumore autostradale;</li> <li>• il completamento delle aree verdi a nord dell'abitato.</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>Nota: la potenzialità edificatoria viene calcolata rispetto alla superficie indicata al Foglio 102, Mappali 107 (parte), 108, 111, 226. I mappali 227, 228 al Foglio 102 non concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria in quanto già inseriti nel Piano Particolareggiato del sub ambito 61.10 come area necessaria per la realizzazione della collina di mitigazione alle costruzioni del medesimo sub ambito.</p>		

<b>Sub ambito</b>	<b>61.11</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 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.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il conseguimento degli obiettivi riguardanti il macroambito di riferimento;</li> <li>• la cessione di standard per pubbliche dotazioni a servizio del margine ovest ed in previsione del completamento produttivo previsto nell'ambito n. 70.</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>	

<b>Sub ambito</b>	<b>61.12</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
-------------------	--------------	--

L'ambito rappresenta il secondo stralcio di un intervento già avviato con il Piano Particolareggiato in variante al PRG del sub ambito 61.2, la trasformazione proposta è funzionale alla cessione di un secondo stralcio di verde pubblico all'interno dell'ambito del Centro Storico

**Obiettivi specifici del sub ambito:**

- il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;
- il conseguimento degli obiettivi riguardanti il macroambito di riferimento;
- la realizzazione di standards di parcheggio al servizio del centro storico;
- la realizzazione di standards di verde pubblico al servizio del centro storico;
- il collegamento delle aree verdi del centro storico e delle aree residenziali a sud.

Indice di utilizzazione:	<b>0,40 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>
---	------------------------------------






In virtù dei rilevanti obiettivi di interesse pubblico che riguardano le aree verdi all'interno del Centro Storico da cedere alla proprietà pubblica vengono riconosciute ai soggetti attuatori privati ulteriori 500 mq di SC di potenzialità edificatoria oltre a quelli derivanti dall'applicazione dell'indice.

In riferimento alla conformazione del sub ambito è inoltre ammessa conversione di parcheggi in verde pubblico pur nel rispetto delle quantità minime di aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi previste dal RUE.

**Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione**

- infrastrutture per il collettamento dei reflui
- ..... percorso ciclopeditoni
- viabilità
- ▨ P parcheggi pubblici
- ▤ aree di cessione



<b>Sub ambito</b>	<b>61.14</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>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il conseguimento degli obiettivi riguardanti il macroambito di riferimento;</li> <li>• la realizzazione di parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto alternativa al percorso tombinato interno all'abitato per la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito;</li> </ul> <p>la realizzazione della rotonda prevista su via Piumazzo per il raccordo di immissione della viabilità prevista tra via Piumazzo e via Filzi.</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>	
<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 ciclopedonali</li> <li> viabilità</li> <li> parcheggi pubblici</li> <li> aree di cessione</li> </ul> </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div>		

<b>Sub ambito</b>	<b>61.15</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>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il conseguimento degli obiettivi riguardanti il macroambito di riferimento;</li> <li>• la realizzazione della rotonda prevista su via Piumazzo per il raccordo di immmissione della viabilità prevista tra via Piumazzo e via Rismondo.</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>	

**Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione**

- --- --- --- --- infrastrutt. per il collettamento dei reflui
- ..... .. percorsi ciclopedonali
- viabilità
- ▨ P parcheggi pubblici
- ▧ aree di cessione








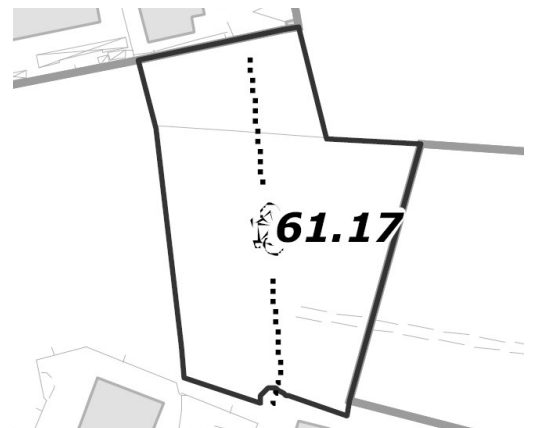


<b>Sub ambito</b>	<b>61.16</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA
<p>A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del subambito è subordinata all'inserimento nel POC.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il conseguimento degli obiettivi riguardanti il macroambito di riferimento;</li> <li>• il completamento delle aree verdi a sud della frazione.</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>	

<b>Sub ambito</b>	<b>61.17</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>• il conseguimento degli obiettivi indicati nella scheda del presente ambito;</li> <li>• il conseguimento degli obiettivi riguardanti il macroambito di riferimento;</li> <li>• la realizzazione di una collina sul margine nord dell'abitato a protezione del rumore autostradale;</li> <li>• il completamento delle aree verdi a nord dell'abitato;</li> <li>• la realizzazione dei collegamenti tra l'ambito di via del Lavoro ed il centro della frazione.</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 al netto delle urbanizzazioni esistenti</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>	

**Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione**

	infrastrutture per il collettamento dei reflui
	percorsi ciclopedonali
	viabilità
	parcheggi pubblici
	aree di cessione



**Ambito n. 62 Piumazzo – via Medaglie d’Oro****AC.a**

*Politica generale d’ambito: consolidare il tessuto residenziale presente, mantenere l’attuale livello di standard.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L’ambito è collocato sul margine sud della frazione, è costituito da recenti espansioni disciplinate da piano particolareggiato, alcune delle quali ancora in corso di realizzazione, una parte consistente è destinata ad un intervento di edilizia residenziale pubblica.

In questo ambito sono carenti i collegamenti ciclopedonali protetti con il centro storico.

Il sistema insediativo è di buona qualità grazie agli standard introdotti dai piani particolareggiati.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
62.1	AC.a	39.596	312	78,8	RUE
62.2	AC.a	15.531	83*	53,4	Da PRG con PP
62.3	AC.a	3.947	40*	101,3	Da PRG con PP

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SC convenzionata

<b>Dotazioni presenti nell’ambito</b>	mq.			Le dotazioni indicate sono quelle presenti nel sub ambito 62.1 e quelle previste nei sub ambiti 62.2 e 62.3
<b>Verde pubblico</b>	12.948	mq./abitante	29,8	
<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>	4.779	posti auto/ab.	0,44	
<b>Totale dotazioni</b>	17.727	mq./abitante	40,8	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

**Obiettivi dell’ambito**

Consolidare il tessuto residenziale esistente.

Migliorare la qualità degli standard presenti.

Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti per il collegamento tra le zone residenziali e le

polarità di interesse pubblico.

Completare il sistema delle aree di verde pubblico sul lato sud della frazione per il collegamento delle aree residenziali con le strutture sportive.

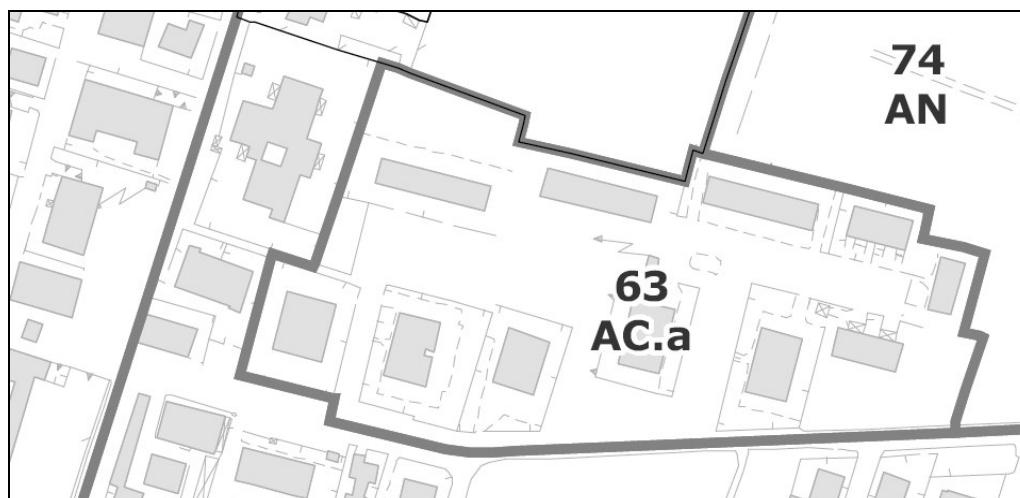
### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

<b>Sub ambito</b>	<b>62.1</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 ambiti</b>	<b>62.2 – 62.3</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.		

**Ambito n. 63 Piumazzo – Residenziale via Piumazzo****AC.a**

*Politica generale d'ambito: consolidare il tessuto residenziale presente, mantenere l'attuale livello di standard.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è collocato sul margine est della frazione, è costituito da una espansione risalente agli anni '80 regolata da piano particolareggiato.

L'ambito è adiacente alla scuola dell'infanzia.

In questo ambito sono carenti i collegamenti viari e protetti con il centro storico.

Il sistema insediativo è di buona qualità grazie agli standard introdotti di piano particolareggiato.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
63	AC.a	29.028	297	102,3	RUE

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>		mq.		
<b>Verde pubblico</b>	6.865	mq./abitante	23,1	
<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>	2.356	posti auto/ab.	0,32	
<b>Totale dotazioni</b>	9.221	mq./abitante	31,0	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

**Obiettivi dell'ambito**

Consolidare il tessuto residenziale esistente.

Migliorare la qualità degli standard presenti.

Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti per collegare le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali.

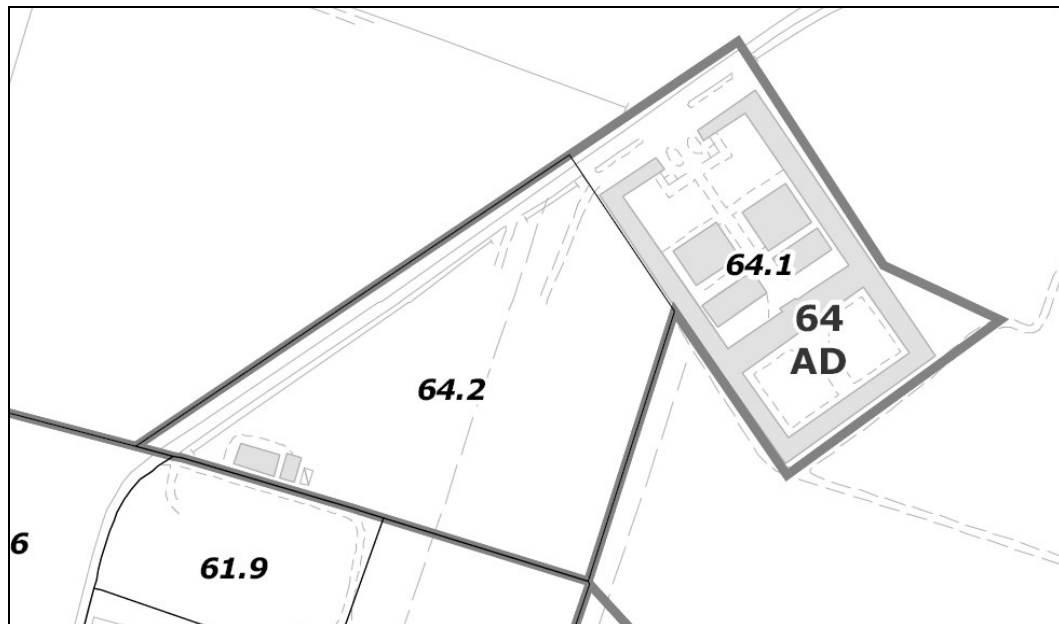
**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Parametri edilizio urbanistici**

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

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

**Ambito n. 64 Piumazzo – dotazioni Cimitero****AD**

*Politica generale d'ambito: consolidare le strutture di servizio al cimitero, realizzare la pista ciclabile che collega il centro frazionale al cimitero, realizzare le opere idrauliche necessarie alla deviazione e regimazione dello scolo Finaletto.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è a nord est della frazione, si affaccia su via Noce; comprende il cimitero di Piumazzo.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
64	AD	38.246	3	RUE/POC

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

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
64.1	AD	15.693	RUE
64.2	AD	22.553	POC

**Obiettivi dell'ambito**

L'ambito prevede la realizzazione di parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto alternativa al percorso tombinato interno all'abitato per la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito, nonché della vasca di laminazione necessaria.

E' prevista inoltre su via Noce, lato ovest, la realizzazione della pista ciclabile che collega il cimitero al centro frazionale.

## **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>64.1</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>64.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata adiacenti via Noce e il cimitero frazionale.</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 dalla frazione;</li><li>• alla realizzazione delle opere idrauliche per la deviazione dello scolo finaletto e per la laminazione delle acque bianche provenienti dalla frazione.</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 dell'ambito;</li><li>• 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;</li><li>• 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.</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>		

## **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.

**Ambito n. 65 Piumazzo – Produttivo, via dell'Industria****APC.c**

*Politica generale d'ambito: completare il tessuto produttivo esistente, consolidare la monofunzionalità dell'area produttiva*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di attività produttive risalenti ai primi anni '70 e altre di recente insediamento.

L'Ambito è collocato su via per San Cesario che costituisce l'unico collegamento con la frazione e con la viabilità principale.

La qualità urbanistica delle aree di recente insediamento è buona, le parti del tessuto produttivo più datate soffrono di carenza di standard.

Il completamento della parte più recente dell'ambito deve essere ancora realizzato con la cessione delle aree destinate standard pubblici.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
65.1	APC.c	153.040	53	RUE
65.2	APC.c	18.369	0	RUE/PUA

<b>Dotazioni presenti nell'Ambito*</b>	mq.	mq./mq SU
<b>Verde pubblico</b>	5.624	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		
<b>Parcheggi pubblici</b>	7.643	0,16
<b>Totale dotazioni</b>	13.267	0,52

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

### **Obiettivi dell'ambito**

Migliorare l'attuale livello di qualità insediativa.

Mettere in sicurezza via dell'Industria all'immissione con via per San Cesario, migliorare il sistema della viabilità interna.

Migliorare la qualità dell'ambito con la realizzazione degli standard previsti dal Piano Particolareggiato per le aree più recenti.

Perseguire la monofunzionalità della parte prevalentemente produttiva dell'ambito.

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

<b>Sub ambito</b>	<b>65.1</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>In questo ambito non sono ammesse le destinazioni commerciali.</p>		

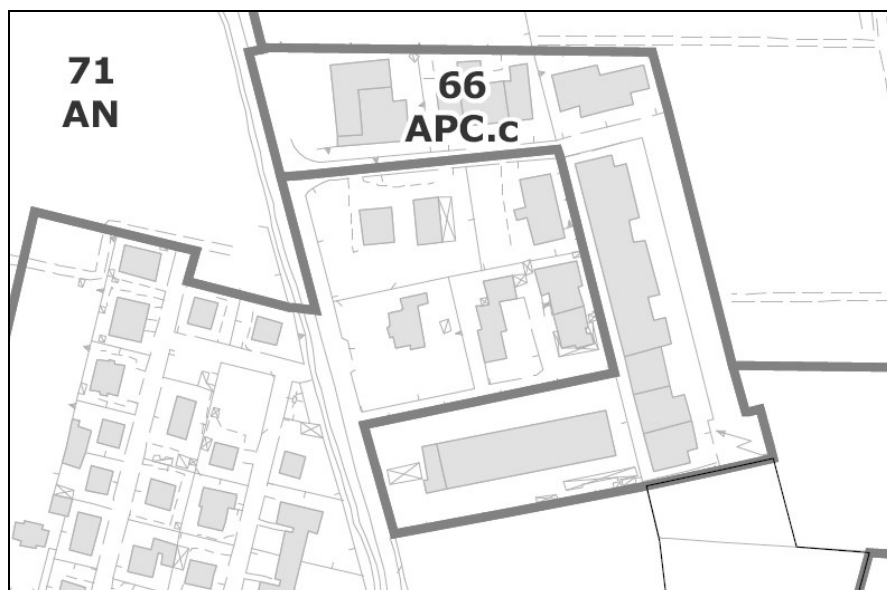
<b>Sub ambito</b>	<b>65.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE/PUA
<p>Il sub ambito è individuato sul margine sud dell'ambito.</p> <p>In questo sub ambito la potenzialità edificatoria è costituita dalla Snt residua dal Piano Particolareggiato del "Secondo Comparto Industriale di Piumazzo" recentemente realizzato.</p> <p>Le prescrizioni per l'attuazione di questo sub ambito sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• completare le opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato del "Secondo Comparto Industriale di Piumazzo";</li> <li>• realizzare il secondo tratto della strada confluyente su via Muzza Corona con relativa rotonda (compreso il tombinamento del Canale Muzza);</li> <li>• realizzare una barriera verde di mitigazione lungo il lato sud dell'ambito a schermatura e protezione della zona agricola;</li> <li>• realizzare, se necessario, lo spostamento del tratto di oleodotto militare in prossimità del lato sud dell'ambito.</li> </ul> <p>Particolari prescrizioni.</p> <p>In conformità a quanto previsto dal punto a.5 del comma 2 art. 12A del PTCP, vengono recepite le seguenti direttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nelle zone urbane comprese in aree a vulnerabilità elevata (E), alta (A) e media (M) viene applicata la disciplina relativa alle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo" di cui all'art. 45 comma 2 lett. a2 delle norme del PTA riportate all'allegato 1.4 alle norme del PTCP;</li> <li>• il RUE contiene disposizioni volte a definire le caratteristiche costruttive dei sistemi fognari pubblici e</li> </ul>		





**Ambito n. 66 Piumazzo – Produttivo, via del Lavoro****APC.c**

*Politica generale d'ambito: completare il tessuto produttivo esistente, consolidare la monofunzionalità dell'area produttiva*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'Ambito è collocato su via Muzza Corona ed è caratterizzato dalla presenza di attività produttive risalenti ai primi anni '70 e altre di recente insediamento.

La qualità urbanistica delle aree di recente insediamento è buona, le parti del tessuto produttivo più datate soffrono di carenza di standard.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
66	APC.c	21.596	35	RUE

<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>	1.704	0,34
<b>Totale dotazioni</b>	1.704	0,34

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

**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.

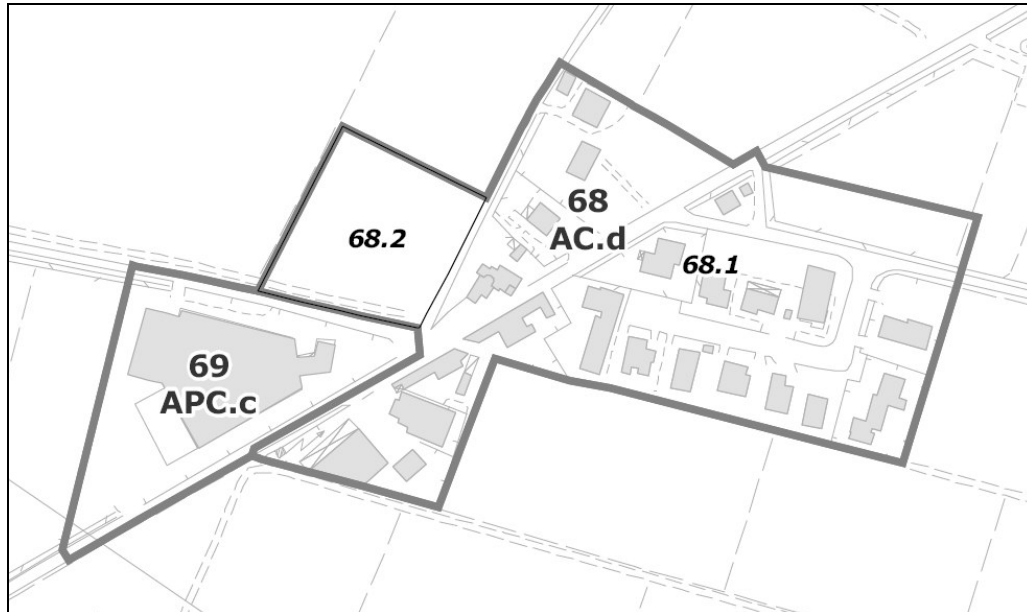
**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo consentito  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

In questo ambito non sono ammesse le destinazioni commerciali.

<b>Ambito n. 68 Piumazzo – residenziale Madonna della Provvidenza</b>	<b>AC.d</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>	



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

L'Ambito è collocato ad est del territorio sulla strada comunale per Piumazzo a metà strada circa tra Piumazzo e la via Emilia. Il tessuto insediativo è caratterizzato dalla presenza di un ambito produttivo adiacente, da una chiesetta e da diversi edifici sorti attorno all'intersezione della strada principale con la viabilità minore. Il nucleo si completa con un insediamento residenziale previsto dal PRG del 1988.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
68.1	AC.d	39.404	168	38,0	RUE
68.2	AC.d	7.179	0	0,0	RUE/PUA

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Le dotazioni indicate sono quelle presenti nel sub ambito 68.1
<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>	1.481	posti auto/ab.	0,35	
<b>Totale dotazioni</b>	1.481	mq./abitante	8,8	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	1.222			

#### **Criticità ed Emergenze**

##### **Sistema ambientale**

L'Ambito è collocato ai margini delle aree di tutela del Torrente Samoggia e si colloca su terreni a vulnerabilità media e alta.

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

###### Infrastrutture

La rete fognaria è costituita da una piccola dorsale ad acque miste che conferisce direttamente nei canali di scolo extraurbani senza alcuna depurazione.

## Mobilità

La collocazione dell'abitato e la totale assenza di servizi determina una dipendenza diretta dal capoluogo e dall'abitato di Piumazzo. Il collegamento agli altri centri abitati avviene in ambito extraurbano lungo via per Piumazzo, che presenta una piattaforma stradale di geometria insufficiente e sulla quale si registrano flussi importanti determinati dal transito di veicoli da e per la via Emilia; si rileva inoltre una elevata pericolosità all'intersezione tra via Piumazzo e le vie Santa Maria e Belfiore.

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

L'abitato si colloca prevalentemente ad est di via per Piumazzo e non presenta alcun centro aggregativo di riferimento.

La qualità insediativa dell'ambito è scarsa a causa dell'assenza di verde pubblico e della insufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

### **Obiettivi dell'ambito**

Consolidare l'assetto urbano dell'abitato.

Mettere in sicurezza l'incrocio tra la strada principale e le vie Santa Maria e Belfiore.





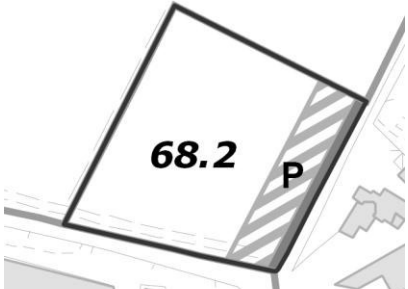
Adeguare il tratto urbano di via per Piumazzo creando le opere necessarie a connotare maggiormente il centro abitato.

Adeguare il sistema di trattamento dei reflui con la realizzazione degli impianti necessari alla loro depurazione da realizzarsi in raccordo con l'autorità di bacino e con l'ATO competente per le soluzioni tecniche da attuare.

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

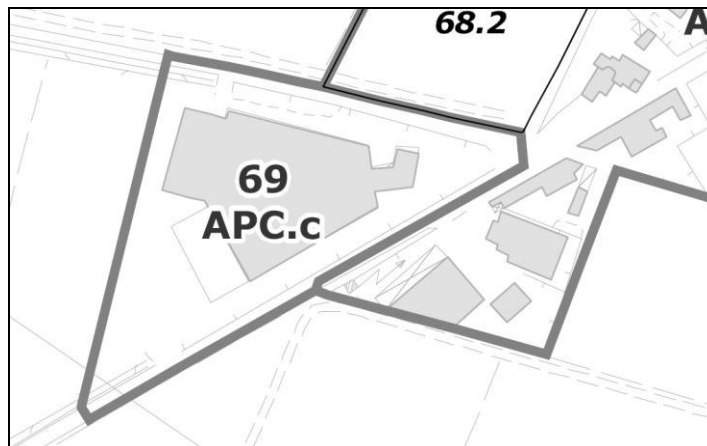
<b>Sub ambito</b>	<b>68.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambito</b>	<b>68.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da 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.		
<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>• la realizzazione delle dotazioni al servizio dell'ambito.</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:	<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>
<b>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b>	
<p>----- infrastrutture per il collettamento dei reflui</p> <p>.....  ..... percorsi ciclopedonali</p> <p> viabilità</p> <p> P parcheggi pubblici</p> <p> aree di cessione</p>	

**Ambito n. 69 Piumazzo – produttivo Madonna della Provvidenza****APC.c**

*Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema produttivo esistente, accentuare il carattere di monofunzionalità dell'ambito produttivo.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito produttivo è localizzato ad ovest della strada principale del centro abitato 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
69	APC.c	13.460	0	RUE

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

Questo ambito causa un certo 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 per Piumazzo va evidenziata la forte pericolosità in corrispondenza dell'immissione.

**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****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.

In questo ambito non sono ammesse le destinazioni commerciali.

<b>Ambito n. 70 Piumazzo – nuovo produttivo</b>	<b>ANP</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il sistema produttivo dell'ambito consolidato, ricucire i tessuti urbanizzati con introduzione di dotazioni pubbliche, realizzare la variante di via Muzza Corona rispetto all'abitato</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è individuato al margine nord ovest della frazione, è compreso tra la via Muzza Corona e via per San Cesario.  
 Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
70	ANP	179.692	1	POC

**Obiettivi dell'ambito**

Completare il tessuto urbano del macroambito di riferimento con nuove quote di produttivo.  
 Migliorare la qualità degli standard presenti per gli ambiti produttivo e residenziale adiacenti.

Realizzare parte del passante viario della frazione e ritrovare nuovi accessi più idonei a servizio anche dell'area produttiva esistente.

Realizzare i percorsi ciclopedonali protetti per collegare la parte produttiva e quella residenziale della frazione.

Realizzare il tratto di collegamento ciclabile prevista dal Piano tra Piumazzo e San Cesario s. P.

Realizzare il sistema delle aree di verde pubblico per il collegamento delle aree residenziali con il quartiere produttivo.

Realizzare le dotazioni ecologiche necessarie per mitigare l'ambito residenziale rispetto alla nuova viabilità e alle aree produttive presenti e previste.

Il completamento produttivo della frazione deve prevedere la realizzazione sul lato ovest delle opere di urbanizzazione finalizzate alla definitiva delimitazione dell'abitato rispetto all'ambito produttivo, alla viabilità di transito e alle aree agricole adiacenti.

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

#### **Dimensionamento ammissibile**

L'attuazione dell'ambito produttivo è subordinata alla elaborazione di un piano urbanistico preliminare per l'attuazione degli obiettivi strutturali riportati nella presente scheda e nelle schede degli ambiti produttivi vicini.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alle prescrizioni e agli obiettivi contenuti nella presente scheda.

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;
- devono essere realizzate tutte le opere necessarie ad assicurare l'invarianza idraulica delle aree soggette a trasformazione.

In sede di POC sarà inoltre possibile prevedere la possibilità di insediare attività commerciali extra alimentari per strutture comprese tra i 251 mq e i 1.500 mq di superficie di vendita.

In sede di POC è inoltre possibile concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche.

### ***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 alta ed elevata - area di ricarica della falda - settore B.

Particolari prescrizioni.

In conformità a quanto previsto dal punto a.5 del comma 2 art. 12A del PTCP, vengono recepite le seguenti direttive:

- nelle zone urbane comprese in aree a vulnerabilità elevata (E), alta (A) e media (M) viene applicata la disciplina relativa alle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai



centri di pericolo” di cui all’art. 45 comma 2 lett. a2 delle norme del PTA riportate all’allegato 1.4 alle norme del PTCP;

- il RUE contiene disposizioni volte a definire le caratteristiche costruttive dei sistemi fognari pubblici e privati anche ai sensi della disciplina delle “misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all’art. 45 comma 2 lett. a2 delle norme del PTA riportate all’allegato 1.4 alle norme del PTCP.
- Art. 19 - Aree di salvaguardia per le opere di captazione per acque ad uso idropotabile individuate con criterio geometrico (D.Lgs. 152/99 e s.m.).

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- realizzare le dotazioni ecologiche necessarie per mitigare l’ambito residenziale rispetto alla nuova viabilità e alle aree produttive presenti e previste.

### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso accettabile e buono, una piccola porzione del quartiere produttivo più vecchio presenta condizioni di deflusso spesso difficoltoso.

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;
- adeguare il sistema infrastrutturale delle aree produttive consolidate.

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 ottimo.

Misure da attuare (considerata l’estensione delle aree interessate dall’ambito e la difficoltà già presente per il territorio urbano consolidato):

- 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;
- adeguare il sistema infrastrutturale delle aree produttive consolidate.

Criticità della rete fognaria

L’abitato presenta una generale sofferenza sugli scolmatori a valle. La rete fognaria, fatta eccezione per i

comparti di recente realizzazione, è ad acque miste.

Sulla base delle verifiche appare un malfunzionamento della rete con lo scolo Finaletto che, tombato nell'attraversamento della frazione, anziché ricevere dagli scolmatori di soccorso immette sulla rete appesantendo in carico idraulico.

E' indubbio che la frazione oltre alla risoluzione del problema dello scolo Finaletto necessita di un intervento di ammodernamento della rete con un programma di separazione delle reti piuttosto che a nuovi investimenti per implementare la rete esistente e la potenzialità del depuratore a valle.

Per quello che riguarda quindi la rete fognaria della frazione che recapita al depuratore di San Cesario s. P. le strategie proposte sono:

- ottimizzare la rete esistente e costruire 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;
- verificare la capacità residua del depuratore di San Cesario s. P.;
- per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore di San Cesario 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.

#### *Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- 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 delle scuole elementari e medie (800 mt);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- 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.

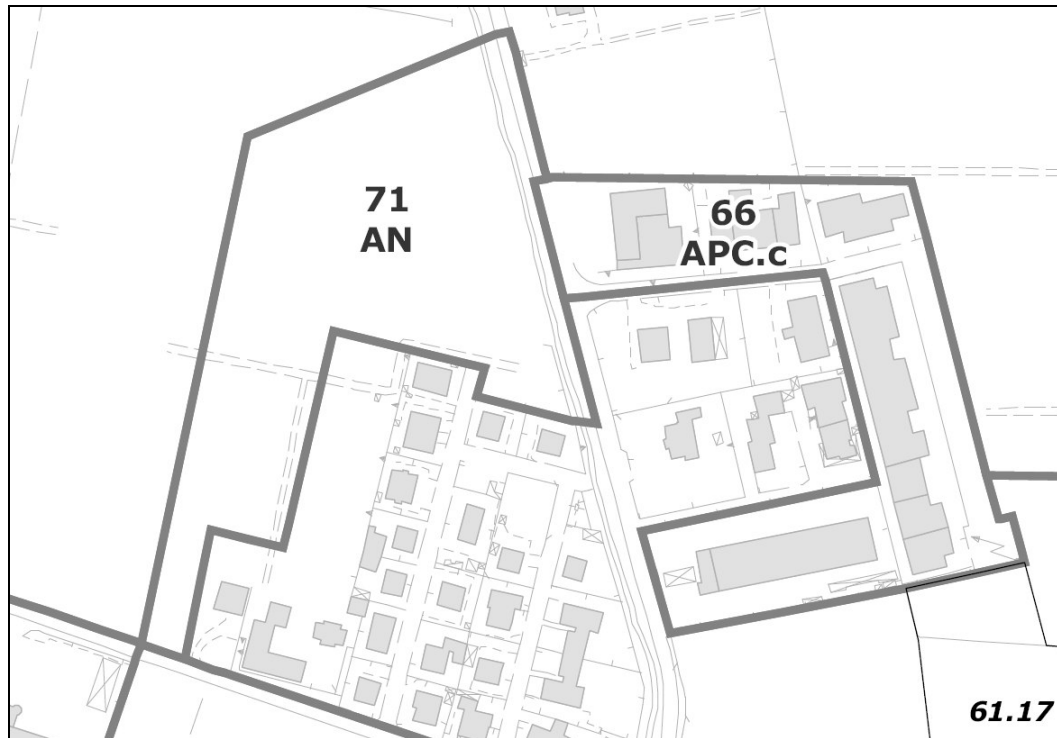
Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:

- realizzare parte del passante viario della frazione e ritrovare nuovi accessi più idonei a servizio anche dell'area produttiva esistente;
- realizzare i percorsi ciclopeditoni protetti per collegare la parte produttiva e quella residenziale della frazione;
- realizzare il tratto di collegamento ciclabile prevista dal Piano tra Piumazzo e San Cesario s. P.

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. 71 Piumazzo – nuovo residenziale Muzza Corona</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: riqualificare l'ambito residenziale consolidato adiacente con standard di urbanizzazione, realizzare parte del passante stradale di via Muzza</i>	



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è individuato al margine nord ovest della frazione, è compreso tra la via Muzza Corona e via per San Cesario.

Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
71	AN	26.114	5	POC

**Obiettivi dell'ambito**

L'ambito è previsto a destinazione residenziale, l'obiettivo generale è quello di migliorare gli standards funzionali ed ambientali degli ambiti consolidati del centro frazionale con particolare riferimento all'adeguamento strutturale delle reti e della viabilità in funzione delle criticità e delle emergenze già individuate.

Realizzare parte del passante viario della frazione e ritrovare nuovi accessi più idonei a servizio anche dell'area produttiva esistente.

Realizzare i percorsi ciclopedonali protetti per il collegamento con il centro della frazione.

Relativamente al trattamento dei reflui si deve prevedere l'adeguamento strutturale degli impianti fognari per il corretto smaltimento delle acque bianche e delle acque nere dell'ambito e, ove possibile, degli edifici degli ambiti consolidati adiacenti.

E' necessario prevedere la riqualificazione del corridoio ecologico di pertinenza dello scolo Muzza.

Il completamento residenziale della frazione deve prevedere la realizzazione sul lato ovest delle opere di urbanizzazione finalizzate alla definitiva delimitazione dell'abitato rispetto al territorio agricolo adiacente.

## ***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 = 6.000 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 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

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità alta dell'acquifero - area di ricarica della falda - settore B.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- riqualificazione del corridoio ecologico di pertinenza dello scolo Muzza.

### ***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

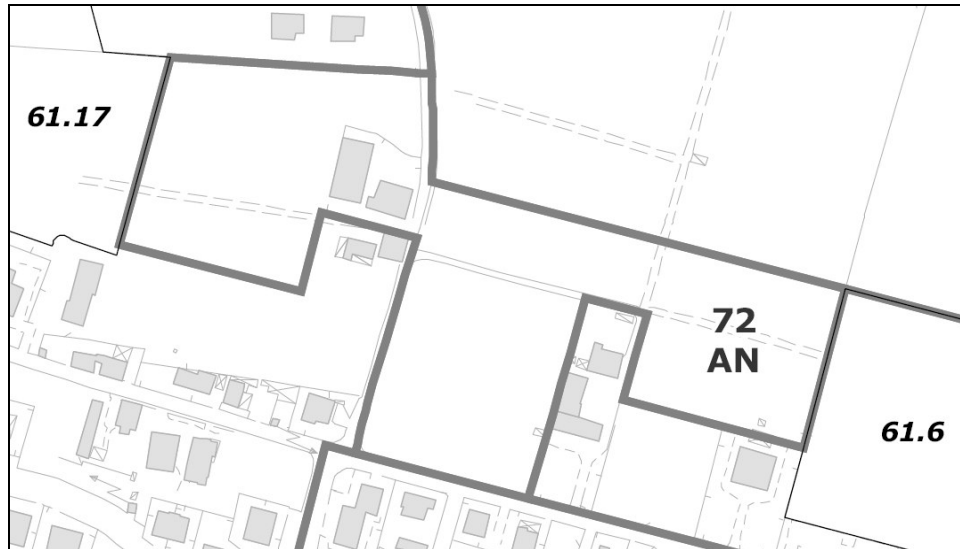
<p>ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione 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> <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 ottimo.</p>
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>L'abitato presenta una generale sofferenza sugli scolmatori a valle. La rete fognaria, fatta eccezione per i comparti di recente realizzazione, è ad acque miste.</p> <p>Sulla base delle verifiche appare un malfunzionamento della rete con lo scolo Finaletto che, tombato nell'attraversamento della frazione, anziché ricevere dagli scolmatori di soccorso immette sulla rete appesantendo in carico idraulico.</p> <p>E' indubbio che la frazione oltre alla risoluzione del problema dello scolo Finaletto necessita di un intervento di ammodernamento della rete con un programma di separazione delle reti piuttosto che a nuovi investimenti per implementare la rete esistente e la potenzialità del depuratore a valle.</p> <p>Per quello che riguarda quindi la rete fognaria della frazione che recapita al depuratore di San Cesario s. P. le strategie proposte sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ottimizzare la rete esistente e costruire 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.</li> <li>• verificare la capacità residua del depuratore di San Cesario s. P.</li> <li>• Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore di San Cesario 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.</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 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare percorsi ciclopeditoni 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 scolastici delle scuole elementari e medie (800 mt).</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;</li> <li>• prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità;</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>
<p>Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare parte del passante viario della frazione e ritrovare nuovi accessi più idonei a servizio anche dell'area produttiva esistente.</li> <li>• realizzare i percorsi ciclopeditoni protetti per il collegamento con il centro della frazione.</li> </ul>

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. 72 Piumazzo – nuovo residenziale via Armellini</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: riqualificare gli ambiti consolidati adiacenti con standard di urbanizzazione.</i>	



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

L'ambito è individuato al margine nord ovest della frazione.

Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
72	AN	31.306	6	POC

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

L'ambito è previsto a destinazione residenziale, l'obiettivo generale è quello di migliorare gli standards funzionali ed ambientali degli ambiti consolidati del centro frazionale con particolare riferimento all'adeguamento strutturale delle reti e della viabilità in funzione delle criticità e delle emergenze già individuate.

Riguardo alla viabilità l'obiettivo è quello di creare un collegamento ciclopedonale protetto tra le aree residenziali e produttive di via del Lavoro e il centro frazionale.

Per quello che riguarda il trattamento dei reflui si deve prevedere l'adeguamento strutturale, in generale, degli impianti fognari della frazione per il corretto smaltimento delle acque bianche e delle acque nere anche per le reti esistenti.

Il completamento residenziale della frazione deve prevedere la realizzazione sul lato nord delle opere di urbanizzazione finalizzate alla definitiva delimitazione dell'abitato rispetto al territorio agricolo adiacente compresa la realizzazione della collina di protezione rispetto all'autostrada.

#### **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 = 7.800 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, 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

#### *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 alta dell'acquifero - area di ricarica della falda - settore B.

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso 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 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.

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 ottimo.



**Criticità della rete fognaria**

L'abitato presenta una generale sofferenza sugli scolmatori a valle. La rete fognaria, fatta eccezione per i comparti di recente realizzazione, è ad acque miste.

Sulla base delle verifiche appare un malfunzionamento della rete con lo scolo Finaletto che, tombato nell'attraversamento della frazione, anziché ricevere dagli scolmatori di soccorso immette sulla rete appesantendo in carico idraulico.

E' indubbio che la frazione oltre alla risoluzione del problema dello scolo Finaletto necessita di un intervento di ammodernamento della rete con un programma di separazione delle reti piuttosto che a nuovi investimenti per implementare la rete esistente e la potenzialità del depuratore a valle.

Per quello che riguarda quindi la rete fognaria della frazione che recapita al depuratore di San Cesario s. P. le strategie proposte sono:

- ottimizzare la rete esistente e costruire 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.
- verificare la capacità residua del depuratore di San Cesario s. P.
- Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore di San Cesario 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.

*Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- 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 destinati all'acquisto di beni di prima necessità (500 mt);
- ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (500 mt);
- ai servizi scolastici delle scuole elementari e medie (800 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;
- 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.

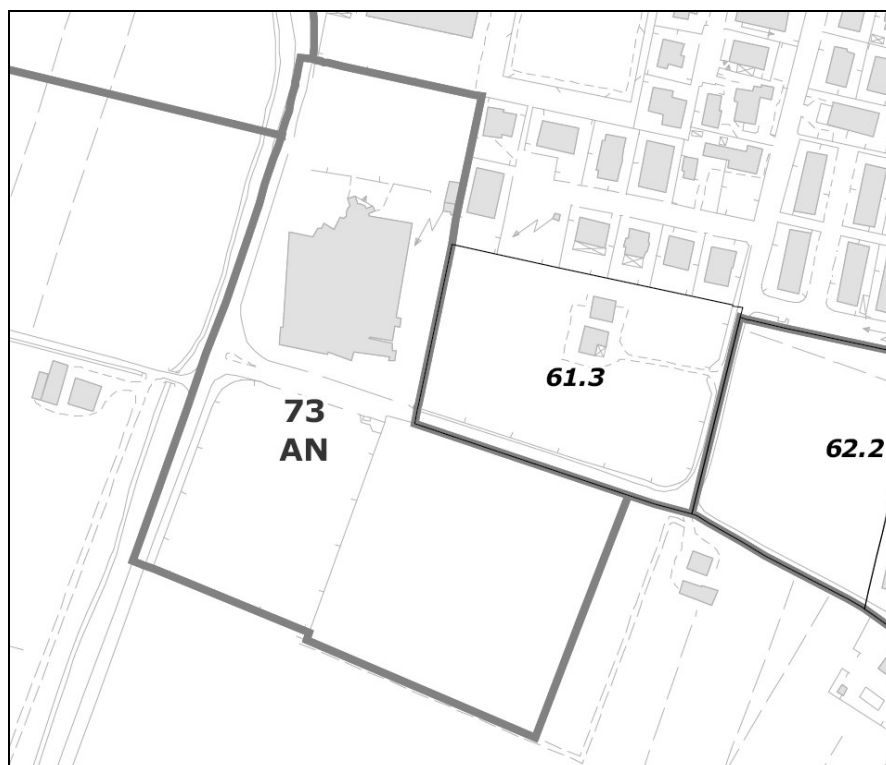
Riguardo alla viabilità l'obiettivo è quello di creare un collegamento ciclopedonale protetto tra le aree residenziali e produttive di via del Lavoro e il centro frazionale.

**Approfondimenti in materia di sismica**

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione.

**Ambito n. 73 Piumazzo – Kiwi****AN**

*Politica generale d'ambito: sostituire l'attività presente con l'insediamento di attività terziarie, commerciali al servizio della frazione ed una quota di residenza.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è storicamente occupato da un locale per pubblico spettacolo e dalle relative aree di parcheggio pertinenziali.

Il sistema insediativo circostante è costituito dalle aree destinate allo sport e al tempo libero a nord e dall'ambito residenziale consolidato ad est.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
73	AN	44.523	3	POC

**Obiettivi dell'ambito**

Creare le condizioni affinché si sviluppi in questo ambito la possibilità di realizzare un centro direzionale e commerciale a servizio della frazione con particolare riferimento alla possibilità di collocare una struttura commerciale medio piccola alimentare.

Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali.

Mettere in sicurezza via Muzza Corona nei confronti del traffico in entrata da sud e l'immissione di via delle Grazie.

Contribuire alla realizzazione della dorsale di acque bianche per convogliare allo scolo Muzza le acque del bacino che fa capo al fosso Ghiarata.

Completare il sistema delle aree di verde pubblico sul lato sud della frazione per il collegamento delle aree residenziali con le strutture sportive.

Salvaguardare il corridoio ecologico dello scolo Muzza.

**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 con particolare riferimento alla sostituzione del fabbricato destinato a pubblico spettacolo

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

- capacità insediativa massima = 10.400 mq di SC ad uso residenziale, direzionale, commerciale, terziario da computare sulla base delle superfici fondiari;
- potenzialità edificatoria aggiuntiva attribuita per la riconversione del fabbricato adibito a pubblico spettacolo ottenuta computando l'attuale superficie fondiaria coperta 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;
- 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

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità dell'acquifero alta - area di ricarica della falda - settore B.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- completare il sistema delle aree di verde pubblico sul lato sud della frazione per il collegamento delle aree residenziali con le strutture sportive;
- salvaguardare il corridoio ecologico dello scolo Muzza.

### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Alcuni bacini urbani a valle presentano condizioni di deflusso limite.

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 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.

Misure da attuare relative alle criticità riscontrate a monte per le aree adiacenti a via Ghiarata e per le porzioni di ambito urbano consolidato a sud della frazione:

- contribuire alla realizzazione della dorsale di acque bianche per convogliare allo scolo Muzza le acque del bacino che fa capo al fosso Ghiarata.

Criticità della rete fognaria

L'abitato presenta una generale sofferenza sugli scolmatori a valle. La rete fognaria, fatta eccezione per i comparti di recente realizzazione, è ad acque miste.

Sulla base delle verifiche appare un malfunzionamento della rete con lo scolo Finaletto che, tombato nell'attraversamento della frazione, anziché ricevere dagli scolmatori di soccorso immette sulla rete appesantendo in carico idraulico.

E' indubbio che la frazione oltre alla risoluzione del problema dello scolo Finaletto necessita di un intervento di ammodernamento della rete con un programma di separazione delle reti piuttosto che a nuovi investimenti per implementare la rete esistente e la potenzialità del depuratore a valle.

Per quello che riguarda quindi la rete fognaria della frazione che recapita al depuratore di San Cesario s. P. le strategie proposte sono:

- ottimizzare la rete esistente e costruire 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.
- verificare la capacità residua del depuratore di San Cesario s. P.
- Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore di San Cesario 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.

### *Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

- 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:

- 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;
- completare il sistema delle aree di verde pubblico sul lato sud della frazione per il collegamento delle aree residenziali con le strutture sportive;
- 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:

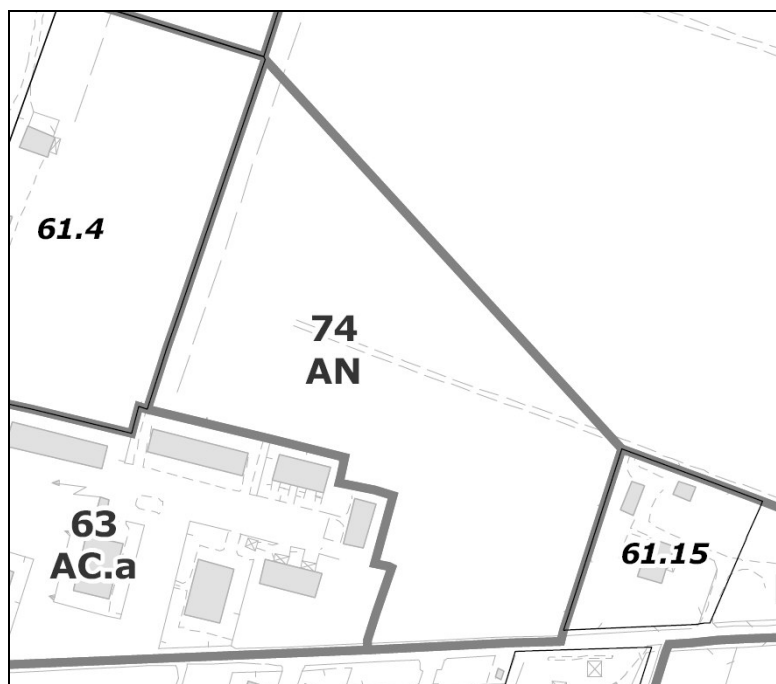
- realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali;
- mettere in sicurezza via Muzza Corona nei confronti del traffico in entrata da sud e l'immissione di via delle Grazie.

Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione.

**Ambito n. 74 Piumazzo – nuovo residenziale****AN**

*Politica generale d'ambito: riqualificare gli ambiti consolidati adiacenti con standard di urbanizzazione, realizzare il passante viario alternativo a via Filzi.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è individuato al margine est della frazione.

Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
74	AN	27.014	0	POC

**Obiettivi dell'ambito**

L'ambito è previsto a destinazione residenziale, l'obiettivo generale è quello di migliorare gli standards funzionali ed ambientali degli ambiti consolidati del centro frazionale con particolare riferimento all'adeguamento strutturale delle reti e della viabilità in funzione delle criticità e delle emergenze già individuate.

Realizzare il tratto di strada per il collegamento di via Piumazzo con via Rismondo indicato in PSC in alternativa al percorso attuale.

Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento con la creazione di aree di verde pubblico adeguate.

Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alla dorsale di San Cesario.

Realizzare parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto alternativa al percorso tombinato interno all'abitato per la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito.

Il completamento residenziale della frazione deve prevedere la realizzazione sul lato nord delle opere di urbanizzazione finalizzate alla definitiva delimitazione dell'abitato rispetto al territorio agricolo adiacente compresa la realizzazione della collina di protezione rispetto all'autostrada.

**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 = 6.650 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 – vulnerabilità dell'acquifero alta ed elevata - area di ricarica della falda - settore B.

*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 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.

<p>Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso buono.</p> <p>Misure da attuare a seguito dei problemi rilevati sul bacino dello scolo Finaletto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>realizzare parte dell'opera idraulica per la deviazione dello scolo Finaletto alternativa al percorso tombinato interno all'abitato per la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito.</li> </ul>
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>L'abitato presenta una generale sofferenza sugli scolmatori a valle. La rete fognaria, fatta eccezione per i comparti di recente realizzazione, è ad acque miste.</p> <p>Sulla base delle verifiche appare un malfunzionamento della rete con lo scolo Finaletto che, tombato nell'attraversamento della frazione, anziché ricevere dagli scolmatori di soccorso immette sulla rete appesantendo in carico idraulico.</p> <p>E' indubbio che la frazione oltre alla risoluzione del problema dello scolo Finaletto necessita di un intervento di ammodernamento della rete con un programma di separazione delle reti piuttosto che a nuovi investimenti per implementare la rete esistente e la potenzialità del depuratore a valle.</p> <p>Per quello che riguarda quindi la rete fognaria della frazione che recapita al depuratore di San Cesario s. P. le strategie proposte sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ottimizzare la rete esistente e costruire 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.</li> <li>verificare la capacità residua del depuratore di San Cesario s. P.</li> <li>Per quello che riguarda in generale la rete fognaria che recapita al depuratore di San Cesario 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.</li> </ul>

<p><i>Sistema della Mobilità</i></p>
<p>Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.</p> <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>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 per l'infanzia, nidi e materne (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 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>realizzare il tratto di strada per il collegamento di via Piumazzo con via Rismondo indicato in PSC in alternativa al percorso attuale.</li> </ul>

#### 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 la porzione coincidente con le sabbie affioranti.



**Manzolino e Madonna dell'Oppio Macroambito 14 del Documento Preliminare*****Localizzazione e caratteri insediativi***

Rispetto al capoluogo la frazione si colloca a nord est del territorio comunale.

Il borgo è più antico del capoluogo, di fondazione alto medievale, anche se non presenta la chiarezza organica di Piumazzo.

La periferia si è sviluppata verso il collegamento con Castelfranco, lungo le vie Sauro e Manzolino Ovest; la parte pianificata è situata tra le vie Sauro e Case nuove. Una piccola quota di attività produttive è presente nella periferia estrema di via Sauro, accanto a questa zona un'area PIP già prevista nel Piano Regolatore è rimasta in attesa di attuazione.

Per altri aspetti, più territoriali, la presenza del mulino testimonia la convergenza su Manzolino di canali e canaline che traggono origine dalla zona dei fontanili del capoluogo e finiscono per alimentare il Canale di San Giovanni.

Il centro si trova in prossimità del punto di confluenza di acque risorgive, situazione delicata e di valore paesistico che prelude al territorio dei bacini dell'Oasi di Manzolino, risorsa faunistica e paesistica nella Provincia riconosciuta nell'area SIC di rilievo interprovinciale.

L'assetto degli impianti sportivi attuale richiede un progetto di ricollocazione e riqualificazione in aree più idonee.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
78	AC.d	19.740	6 + 86*	46,6	Residenziale Madonna dell'Oppio
80	AS	7.426	72	97,0	Centro Storico
81	AC.b	344.398	1246	36,4	Residenziale Consolidato Manzolino
82	APC.c	14.612	3	2,1	Produttivo Consolidato
83	AN	35.609	0	0,0	Nuovo Residenziale Molino Dolo
84	AN	24.202	0	0,0	Nuovo Residenziale Nord
85	AR	16.710	33	19,7	Riqualficazione Centro
86	AD	38.431	0	0,0	Dotazioni Centro
87	AD	57.235	0	0,0	Dotazioni Fondazione Casarini
88	AND	72.590	0	0,0	Dotazioni Sud
89	AN	26.919	0	0,0	Nuovo Residenziale Centro

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

**Dotazioni presenti nel macroambito**

	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	36.924	mq./abitante	25,5
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	2.696	mq./abitante	1,9
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	144	mq./abitante	0,1
<b>Attrezzature sportive</b>	7.995	mq./abitante	5,5
<b>Parcheggi pubblici</b>	15.269	posti auto/ab.	0,42
<b>Totale dotazioni</b>	63.028	mq./abitante	43,6
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	28.598		

**Servizi presenti nel macroambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido Scuola Materna Scuola Elementare Scuola Media	2 sezioni* 1 ciclo**
<b>Attrezzature Sportive:</b>	Campo da calcio - Palestra scolastica	
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	Centro ricreativo ARCI	
<b>Attrezzature per il culto</b>	Chiesa e centro parrocchiale	
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>	Farmacia	
<b>Strutture Commerciali</b>	Centro di vicinato	
<b>Servizi Pubblici</b>	Cimitero - Ufficio Postale	

\* strutture private convenzionate

\*\* il Piano Pluriennale degli Investimenti prevede l'ampliamento fino a 2 cicli completi

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

La presenza del mulino testimonia la convergenza su Manzolino di canali e canaline che traggono origine dalla zona dei fontanili del capoluogo e finiscono per alimentare il Canale di San Giovanni.

Una importante emergenza ambientale è rappresentata dall'insieme di questi canali e delle aree verdi adiacenti che circondano, in particolare, l'originario centro frazionale. Il valore paesistico di questo contesto ambientale, che prelude alle parti di territorio dei bacini dell'Oasi Faunistica di Manzolino (risorsa faunistica e paesistica nella Provincia riconosciuta nell'area SIC di rilievo interprovinciale), impone l'elaborazione di un progetto di reti ecologiche urbane ed extraurbane integrate per la salvaguardia e la valorizzazione di questa importante risorsa.

La presenza a sud del tracciato della linea ferroviaria Alta Capacità impone attenzioni in termini di clima acustico.

## **Sistema delle dotazioni**

### Infrastrutture

La rete fognaria ad acque miste attualmente raccoglie i reflui provenienti dalla Cavazzona e le convoglia al depuratore del capoluogo con un sistema di sollevamento.

La situazione idraulica si trova in condizioni variabili con i settori più marginali (a Sud e a Nord) in condizioni di medio - basso carico idraulico mentre i settori più centrali presentano condizioni di deflusso difficoltoso legato alla densità di urbanizzazione e alle scarse pendenze.

L'adeguamento della rete fognaria con la separazione, ove possibile, dei reflui è condizione imprescindibile per rendere sostenibili i nuovi insediamenti.

Il livello degli standard è complessivamente buono per gli aspetti quantitativi mentre sul piano della qualità è necessario intervenire, in particolare, sulle aree di verde pubblico con progetti di riqualificazione sia in termini di attrezzature che di piantumazione.

### Mobilità

Il collegamento della frazione al capoluogo e a Modena è assicurato dalla provinciale per S. Giovanni in P. e dalla via Emilia, in direzione di Bologna si accede alla via Emilia dalla Cavazzona.

Questi collegamenti si basano su una viabilità non completamente adeguata sotto il profilo delle caratteristiche geometriche, la viabilità ciclabile di collegamento con il capoluogo è solo in parte realizzata.

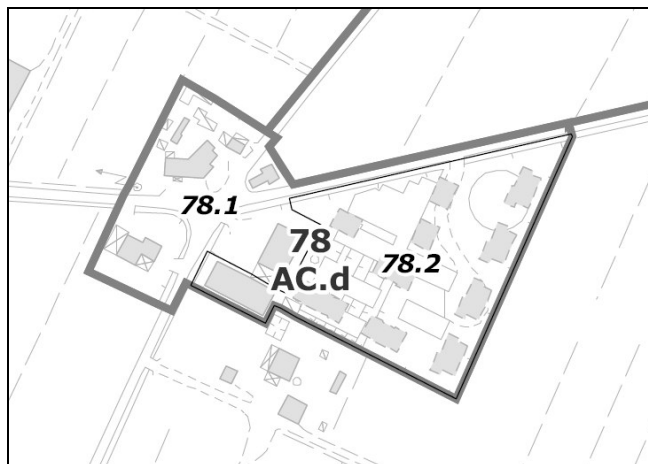
In nessuna parte del tessuto urbano della frazione la matrice ortogonale viaria dell'impianto urbanistico è interessata da funzioni non proprie, e gode pertanto di una situazione particolarmente protetta. La carenza sulla dotazione di alcuni servizi costringe i residenti a mantenere relazioni con il capoluogo frequenti ed obbligate.

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

Complessivamente il macroambito appare ben dotato di standard urbanistici che risultano quasi completamente concentrati nell'ambito frazionale principale (AC.b 81).

I servizi scolastici sono rappresentati dalla scuola materna parrocchiale privata e dalle scuole elementari per le quali è previsto un ampliamento e adeguamento finalizzato a disporre complessivamente di due cicli completi che sono necessari per soddisfare, in prospettiva demografica e di PSC, la domanda del bacino di utenza che si estende ai residenti di Riolo e Rastellino.

<b>Ambito n. 78 Manzolino – residenziale Madonna dell’Oppio</b>	<b>AC.d</b>
<i>Politica generale d’ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale.</i>	



### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L’ambito è collocato a nord est del territorio comunale all’incrocio di via san Vincenzo e via Cassola di sotto. Il nucleo originario è costituito di pochi fabbricati tra cui la ex scuola, il fabbricato principale dell’allevamento ora dismesso, la piccola chiesetta. La riqualificazione dell’area occupata dai fabbricati dell’allevamento introdurrà gli standards urbanistici necessari contestualmente alla bonifica dell’area dismessa.

La presente scheda riporta i dati urbanistici che sono presunti sulla base del piano particolareggiato approvato.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
78.1	AC.d	8.236	6	7,3	RUE
78.2	AC.d	11.504	86*	74,8	Da PRG con PP

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SC convenzionata

<b>Dotazioni presenti nell’ambito</b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	830	mq./abitante	9,0
<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>	1.905	posti auto/ab.	0,83
<b>Totale dotazioni</b>	2.735	mq./abitante	29,7
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>			

### **Obiettivi dell’ambito**

Consolidare il tessuto residenziale esistente.  
 Qualificare il sistema della viabilità esistente.  
 Collegare tutti gli scarichi urbani al depuratore previsto dal piano particolareggiato.

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

<b>Sub ambito</b>	<b>78.1</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>78.2</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>		

<b>Ambito n. 80 Manzolino – Centro Storico</b>	<b>AS</b>
<i>Politica generale d'ambito: salvaguardia dell'identità storico-culturale del Centro Storico frazionale.</i>	

### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è prevalentemente residenziale e comprende la piazza e i sedimi dell'antico castello.

L'ambito è situato a sud delle vie Sauro e Manzolino ovest e compreso all'interno dei canali, a ridosso di altre testimonianze storico insediative come la Chiesa, il mulino, e altri edifici; permane una stretta relazione del nucleo storico originario con la campagna circostante.

L'organismo insediativo testimonia la presenza dell'antico castello (sedimi, piazza, strade, acque), villa Griffoni con viale e parco.

All'esterno del perimetro proposto, lungo via D'Annunzio, si trova un edificio porticato con alcune attività commerciali che forse risale ad una localizzazione di epoca romana; nelle aree circostanti del Centro Storico (individuate nel PRG previgente come appartenenti al nucleo storico dell'abitato) permangono anche diversi edifici con le relative aree di pertinenza, è presente anche il mulino (in stato di degrado) e le relative pertinenze. In ragione dello stato attuale delle zone limitrofe a sud ovest del Centro Storico il Piano propone l'individuazione di un ambito di riqualificazione.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
80	AS	7.426	72	97,0	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>	290	posti auto/ab.	0,16
<b>Totale dotazioni</b>	290	mq./abitante	4,0
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>			

### **Obiettivi dell'ambito**

Recupero del tessuto edilizio a fini residenziali e riqualificazione del sistema degli spazi pubblici.

Valorizzazione dei percorsi e degli spazi pedonali legati al più ampio sistema delle attrezzature collettive (scuole, impianti sportivi, chiesa, parrocchia, cimitero) presenti nel macroambito di riferimento, riqualificazione dei collegamenti con il sistema commerciale di vicinato presente su via Sauro.

Completamento dei collegamenti ciclopedonali interni e con il capoluogo con riferimento al percorso in sede propria previsto in via Molino Dolo.

Riqualificazione, collegamento e integrazione delle aree verdi urbane con la rete ecologica in territorio rurale (Oasi di Manzolino, filari, campagna, canali...), per questo obiettivo deve essere elaborato un piano complessivo di reti ecologiche urbane ed extraurbane.

Valorizzazione delle aree non edificate nell'immediato intorno del perimetro dell'ambito con, in particolare, un progetto di riqualificazione dell'Ambito 85.

Tutela e valorizzazione del tessuto storico, degli edifici e degli spazi aperti che presentano caratteri di persistenza totale, valorizzazione del sistema dei canali (anche se esterni al perimetro dell'Ambito).

<b>Ambito n. 81 Manzolino – residenziale</b>	<b>AC.b</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, rafforzare il centro dell'abitato.</i>	

**Localizzazione e caratteri insediativi**

Il borgo è il più antico di tutto il territorio comunale, di fondazione alto medievale, anche se si è persa la chiarezza organica.

La periferia si è sviluppata verso il collegamento con Castelfranco, lungo la via Sauro e Manzolino Ovest; la parte pianificata è situata tra le vie Sauro e Case Nuove.

Una recente espansione residenziale ad est, realizzata per consentire la costruzione di una struttura convenzionata per anziani, è scarsamente collegata al resto dell'abitato.

Il centro della frazione soffre dell'assenza di spazi pubblici, in particolare la scuola elementare e la chiesa non hanno spazi pedonali di pertinenza adeguati.

Su via Sauro sono presenti gli esercizi commerciali di vicinato.

L'assetto degli impianti sportivi attuale richiede un progetto di ricollocazione.

La Scuola Elementare, a cui fa riferimento un bacino di utenza che si estende alle frazioni di Riolo e Rastellino, appare sottodimensionata rispetto alle dinamiche demografiche e alle previsioni insediative contenute nel Piano, il Piano Pluriennale degli investimenti prevede l'adeguamento della struttura scolastica con un progetto per la realizzazione di due cicli elementari completi.

Il canale al quale faceva riferimento l'antico mulino è stato tombinato ed oggi è un percorso ciclopedonale.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
81.1	AC.b	297.685	1246	42,3	RUE
81.2	AC.b	5.996	0	0,0	POC/ PUA
81.3	AC.b	2.368	0	0,0	POC/ PUA
81.4	AC.b	4.724	0	0,0	POC/ PUA
81.5	AC.b	9.883	0	0,0	POC/ PUA
81.6	AC.b	14.488	0	0,0	POC/ PUA
81.7	AC.b	4.974	0	0,0	RUE/ PUA
81.8	AC.b	4.279	0	0,0	RUE

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Tutte le dotazioni presenti nell'ambito sono localizzate nel sub ambito principale - 81.1
<b>Verde pubblico</b>	29.725	mq./abitante	23,9	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	2.696	mq./abitante	2,2	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	144	mq./abitante	0,1	
<b>Attrezzature sportive</b>	7.995	mq./abitante	6,4	
<b>Parcheggi pubblici</b>	11.850	posti auto/ab.	0,38	
<b>Totale dotazioni</b>	52.410	mq./abitante	42,1	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	2.011			

**Obiettivi dell'ambito**

Mantenere e consolidare la qualità del sistema insediativo riqualificando e recuperando all'uso collettivo le aree centrali con particolare riferimento agli spazi pertinenziali della scuola elementare, della chiesa e del cimitero.

Completare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di via Molino Dolo per il collegamento con il capoluogo, già in parte realizzata.

Adeguare il sistema delle dotazioni pubbliche sportive e ricreative introducendo un ambito per dotazioni collettive nei pressi del centro parrocchiale finalizzato a rilocalizzare l'impianto sportivo attuale e a creare un centro di aggregazione frazionale.

Realizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici in corrispondenza del sagrato della chiesa e della scuola

elementare. L'attività produttiva adiacente la chiesa appare incongrua con il tessuto urbano circostante e ostacola i progetti di riqualificazione del centro della frazione.

Migliorare le dotazioni e i collegamenti con il centro abitato delle aree residenziali recentemente costruite a sud dell'ambito con la riconversione di un'area produttiva nei pressi di Villa Griffoni presente nel previgente PRG.

Il negozio di vicinato presente su via Sauro appare inadeguato per quello che riguarda la superficie di vendita e le aree di parcheggio di pertinenza e si rimanda al POC la sua rilocalizzazione.

Salvaguardare e riqualificare la presenza dei due canali che convergono nella frazione, in particolare il canale di Melara che presenta ancora caratteri ambientali peculiari deve essere valorizzato con un progetto di integrazione delle aree verdi adiacenti.

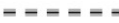





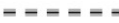




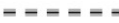




Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.
















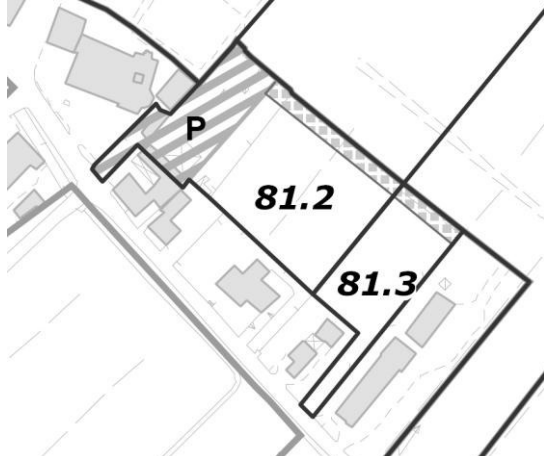
Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.


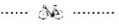



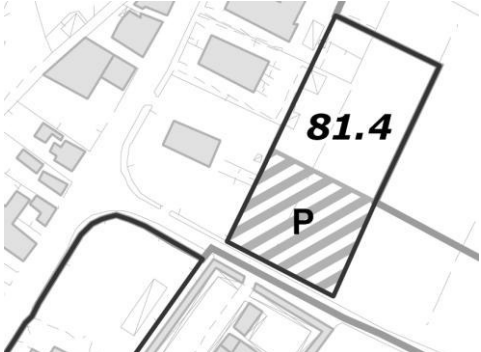

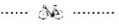




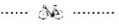



### ***Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni***

<b>Sub ambito</b>	<b>81.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,45 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

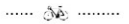

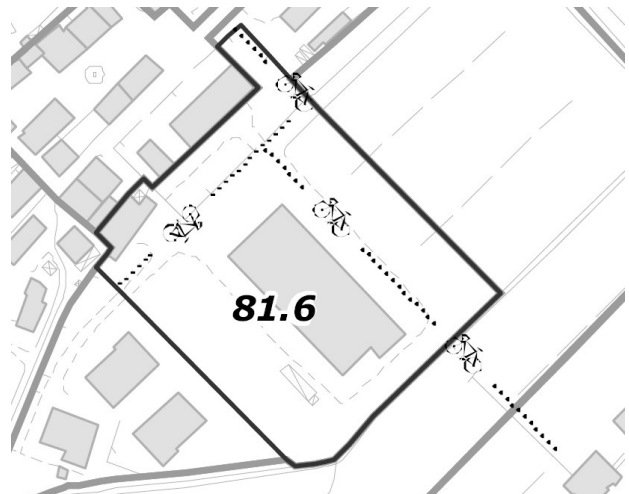


<b>Sub ambito</b>	<b>81.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA										
<p>A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del subambito è subordinata all'inserimento nel POC 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.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Delocalizzazione delle attuali strutture produttive e riqualificazione degli spazi centrali della frazione;</li> <li>• localizzazione di parcheggi pubblici al servizio del centro, della chiesa e della scuola materna parrocchiale;</li> <li>• accessibilità all'ambito per dotazioni n. 86</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>0,40 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>Alla potenzialità edificatoria determinata dall'indice sopra riportato può essere aggiunta un'ulteriore superficie edificabile ottenuta dalla demolizione dei fabbricati con destinazione produttiva attualmente esistenti e computando l'attuale superficie fondiaria coperta.</p>												
<p><b>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>infrastrutture per il collettamento dei reflui</td> </tr> <tr> <td></td> <td>percorsi ciclopeditoni</td> </tr> <tr> <td></td> <td>viabilità</td> </tr> <tr> <td></td> <td>parcheggi pubblici</td> </tr> <tr> <td></td> <td>aree di cessione</td> </tr> </table> 				infrastrutture per il collettamento dei reflui		percorsi ciclopeditoni		viabilità		parcheggi pubblici		aree di cessione
	infrastrutture per il collettamento dei reflui											
	percorsi ciclopeditoni											
	viabilità											
	parcheggi pubblici											
	aree di cessione											

<b>Sub ambito</b>	<b>81.3</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 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.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione degli spazi centrali della frazione;</li> <li>• accessibilità all'Ambito per Dotazioni n. 86.</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> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>infrastrutture per il collettamento dei reflui</td> </tr> <tr> <td></td> <td>percorsi ciclopedonali</td> </tr> <tr> <td></td> <td>viabilità</td> </tr> <tr> <td></td> <td>parcheggi pubblici</td> </tr> <tr> <td></td> <td>aree di cessione</td> </tr> </table>				infrastrutture per il collettamento dei reflui		percorsi ciclopedonali		viabilità		parcheggi pubblici		aree di cessione
	infrastrutture per il collettamento dei reflui											
	percorsi ciclopedonali											
	viabilità											
	parcheggi pubblici											
	aree di cessione											
												

<b>Sub ambito</b>	<b>81.4</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>realizzazione di un parcheggio a servizio dell'impianto cimiteriale.</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>0,15 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> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>infrastrutture per il collettamento dei reflui</td> </tr> <tr> <td></td> <td>percorsi ciclopedonali</td> </tr> <tr> <td></td> <td>viabilità</td> </tr> <tr> <td></td> <td>parcheggi pubblici</td> </tr> <tr> <td></td> <td>aree di cessione</td> </tr> </table> 				infrastrutture per il collettamento dei reflui		percorsi ciclopedonali		viabilità		parcheggi pubblici		aree di cessione
	infrastrutture per il collettamento dei reflui											
	percorsi ciclopedonali											
	viabilità											
	parcheggi pubblici											
	aree di cessione											

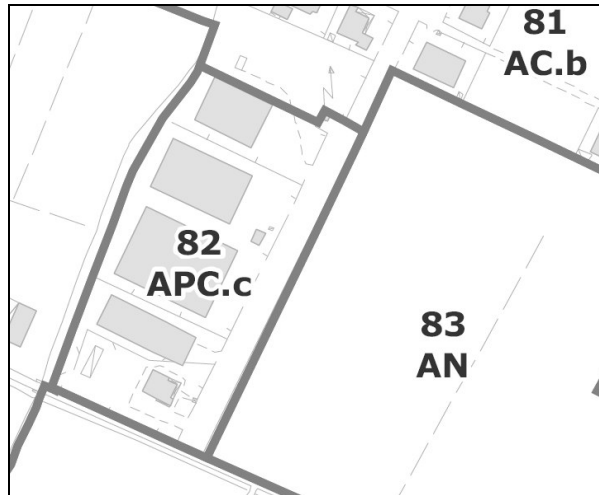
<b>Sub ambito</b>	<b>81.5</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA
<p>A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del subambito è subordinata all'inserimento nel POC 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.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• cessione di aree funzionali all'ampliamento dell'Ambito per Dotazioni n. 87;</li> <li>• realizzazione del tratto di pista ciclabile fino all'AD 87.</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>0,15 mq di SC / mq di ST</b>	l'indice riportato è al netto della superficie edificatoria legata alla scheda 19 di delocalizzazione impattati TAV
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> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>----- infrastrutture per il collettamento dei reflui</p> <p>..... percorso ciclopeditoni</p> <p>■ viabilità</p> <p>▨ P parcheggi pubblici</p> <p>▤ aree di cessione</p> </div> </div>		

<b>Sub ambito</b>	<b>81.6</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 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.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• delocalizzazione delle attuali strutture produttive;</li> <li>• riqualificazione degli spazi centrali della frazione;</li> <li>• localizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico al servizio del tessuto edilizio presente;</li> <li>• realizzazione di percorsi protetti per il collegamento delle aree residenziali a sud della frazione;</li> <li>• riqualificazione delle aree adiacenti il canale di Melara.</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>Alla potenzialità edificatoria determinata dall'indice sopra riportato può essere aggiunta un'ulteriore superficie edificabile ottenuta dalla demolizione dei fabbricati con destinazione produttiva attualmente esistenti e computando l'attuale superficie fondiaria coperta.</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>Sub ambito</b>	<b>81.7</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
<p>Il sub ambito viene individuato allo scopo di delocalizzare parte della potenzialità edificatoria che il PRG individua nel sub ambito 3.3 della stazione ferroviaria per il quale gli obiettivi sono quelli di ampliare le dotazioni pubbliche a servizio della stazione stessa e di tutto il capoluogo.</p> <p>Allo scopo di acquisire al patrimonio pubblico le aree facenti parte del sub ambito 3.3 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 riconoscendo nel sub ambito 81.7 la potenzialità edificatoria di seguito riportata.</p>		
Massima potenzialità edificatoria	<b>1.300 mq di SC</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>Sub ambito</b>	<b>81.8</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito viene individuato allo scopo di riconoscere diritti edificatori in cambio delle opere necessarie per assicurare il diritto di passaggio per l'accesso da via Ripa Inferiore al complesso per edilizia residenziale pubblica denominato "Casa Ferri", localizzato nel capoluogo in via Crespellani.</p> <p>Allo scopo di raggiungere l'obiettivo di interesse pubblico di cui sopra l'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio Comunale n. 114 del 28/07/2008 ha adottato una variante specifica al previgente PRG (ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78) apponendo un vincolo espropriativo per la costituzione di una servitù di passaggio a favore della ex "casa Ferri", e riconosce nel sub ambito 81.8 la potenzialità edificatoria di seguito riportata.</p> <p>L'attuazione dell'ambito è subordinata alla stipula dell'Accordo volto a garantire il raggiungimento dell'obiettivo di interesse pubblico di cui sopra.</p>		
Massima potenzialità edificatoria	<b>350 mq di SC</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>Ambito n. 82 Manzolino – produttivo</b>	<b>APC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare il tessuto esistente mantenendo la monofunzionalità dell'ambito.</i>	

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di attività produttive che hanno accesso da via Mantovani. Ad eccezione dei parcheggi a servizio dell'area produttiva non vi è presenza di standards.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
82	APC.c	14.612	3	RUE

<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>	1.225	0,28
<b>Totale dotazioni</b>	2,784	1,00

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

**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****Parametri edilizio urbanistici**

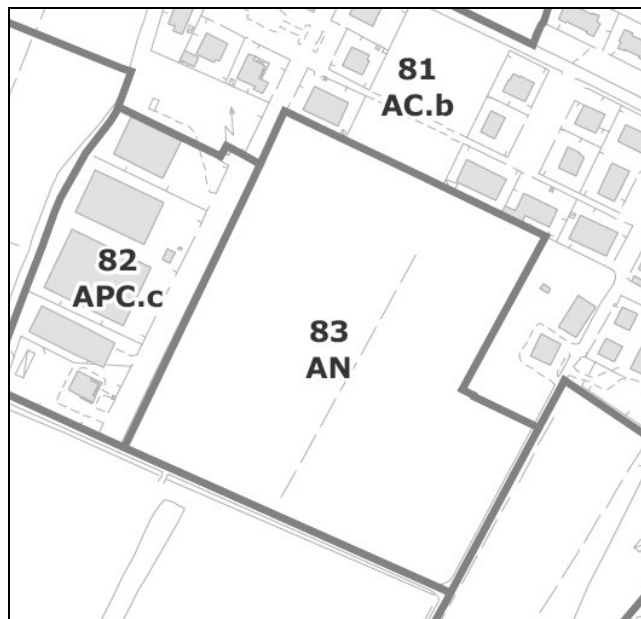
Indice massimo consentito  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

In questo ambito non sono ammesse le destinazioni commerciali.

**Ambito n. 83 Manzolino – nuovo residenziale via Molino Dolo****AN**

*Politica generale d'ambito: completare il tessuto urbano della frazione con una previsione di nuovo insediamento residenziale.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è individuato a sud ovest della frazione tra via Mantovani e via Molino Dolo. Ad ovest un ambito produttivo consolidato.

L'ambito risulta da un comparto produttivo PIP mai attuato.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
83	AN	35.609	0	POC

**Obiettivi dell'ambito**

L'attuazione di questo ambito è funzionale a:

- completare il tessuto urbano della frazione con la realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo degli standard del centro abitato;
- localizzare una struttura commerciale alimentare medio piccola adeguata alle esigenze del centro abitato;
- realizzare una struttura scolastica funzionale alle necessità del centro abitato.

Altri obiettivi sono:

- completare i percorsi ciclopeditoni interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo già in parte realizzata;
- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.



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

### **Dimensionamento massimo ammissibile**

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

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

- capacità insediativa massima = 8.900 mq di SC ad uso residenziale, 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 dell'ambito in sub ambiti.

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***

Non vi sono elementi strutturali del sistema ambientale

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

Bacini 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 ventiquennali 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

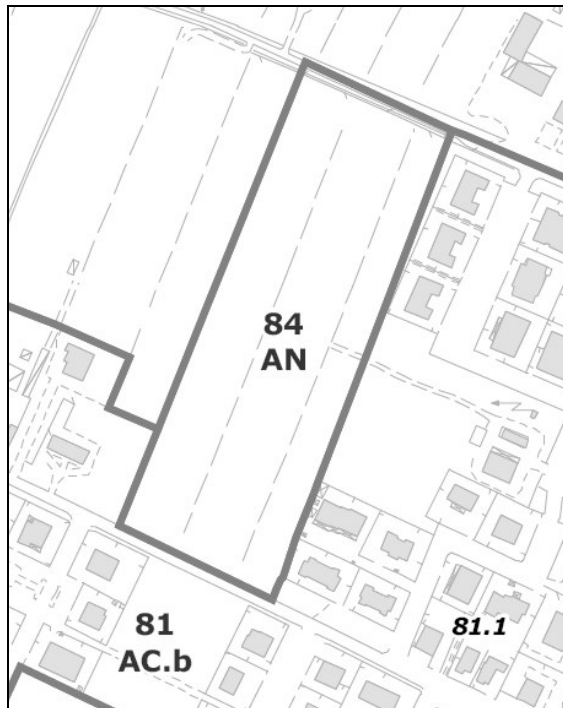
<p>espansione;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nel caso di nuovi conferimenti ai bacini esistenti si rende necessario un raddoppio dei collettori.</li> </ul>
<p>Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.</p>
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>Per l'ambito che interessa l'intera frazione i problemi si riscontrano rispetto al conferimento dei reflui dalla Cavazzona che si sommano a quelli della frazione prima di essere inviati al depuratore del capoluogo.</p> <p>Per l'ambito in particolare è necessario verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• che non vi siano immissioni nella rete fognaria della frazione con acque di scolo superficiali provenienti da sud e quindi dalle aree agricole;</li> <li>• la sostenibilità della dorsale che recapita i reflui al capoluogo;</li> <li>• la possibilità di alleggerire la dorsale per il depuratore del capoluogo con la progressiva separazione dei reflui e il conferimento delle acque bianche alla rete superficiale extraurbana;</li> <li>• la capacità residua del depuratore del capoluogo.</li> </ul> <p>Per i problemi evidenziati la soluzione potrebbe anche riguardare la previsione di una nuova dorsale che dalla Cavazzona recapiti direttamente al depuratore.</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>

<p><i>Sistema della Mobilità</i></p>
<p>Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.</p> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• potenziare comunque i percorsi ciclopedonali per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale, la stazione ferroviaria in particolare.</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>Non sono presenti nella frazione servizi pubblici per l'infanzia.</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 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>
<p>Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• completare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo già in parte realizzata.</li> </ul>

#### 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. 84 Manzolino – nuovo residenziale nord</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il tessuto urbano della frazione con una previsione di nuovo insediamento residenziale.</i>	



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

L'ambito è individuato a nord ovest della frazione tra via Case Nuove e via Molino Dolo.  
L'ambito risulta attualmente a destinazione agricola.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
84	AN	24.202	0	POC

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

L'attuazione di questo ambito è funzionale a:

- completare il tessuto urbano della frazione con la realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo degli standard del centro abitato;
- localizzare una struttura commerciale alimentare medio piccola adeguata alle esigenze del centro abitato;
- realizzare una struttura scolastica funzionale alle necessità del centro abitato.

Altri obiettivi sono:

- completare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo già in parte realizzata;
- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

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

### **Dimensionamento massimo ammissibile**

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

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

- capacità insediativa massima = 5.000 mq di SC ad uso residenziale, 800 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 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***

Non vi sono elementi strutturali del sistema ambientale rilevanti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

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

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso spesso difficoltoso e accettabile.

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

<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nel caso di nuovi conferimenti ai bacini esistenti si rende necessario un raddoppio dei collettori.</li> </ul>
<p>Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.</p>
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>Per l'ambito che interessa l'intera frazione i problemi si riscontrano rispetto al conferimento dei reflui dalla Cavazona che si sommano a quelli della frazione prima di essere inviati al depuratore del capoluogo.</p> <p>Per l'ambito in particolare è necessario verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• che non vi siano immissioni nella rete fognaria della frazione con acque di scolo superficiali provenienti da sud e quindi dalle aree agricole;</li> <li>• la sostenibilità della dorsale che recapita i reflui al capoluogo;</li> <li>• la possibilità di alleggerire la dorsale per il depuratore del capoluogo con la progressiva separazione dei reflui e il conferimento delle acque bianche alla rete superficiale extraurbana;</li> <li>• la capacità residua del depuratore del capoluogo.</li> </ul> <p>Per i problemi evidenziati la soluzione potrebbe anche riguardare la previsione di una nuova dorsale che dalla Cavazona recapiti direttamente al depuratore.</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>

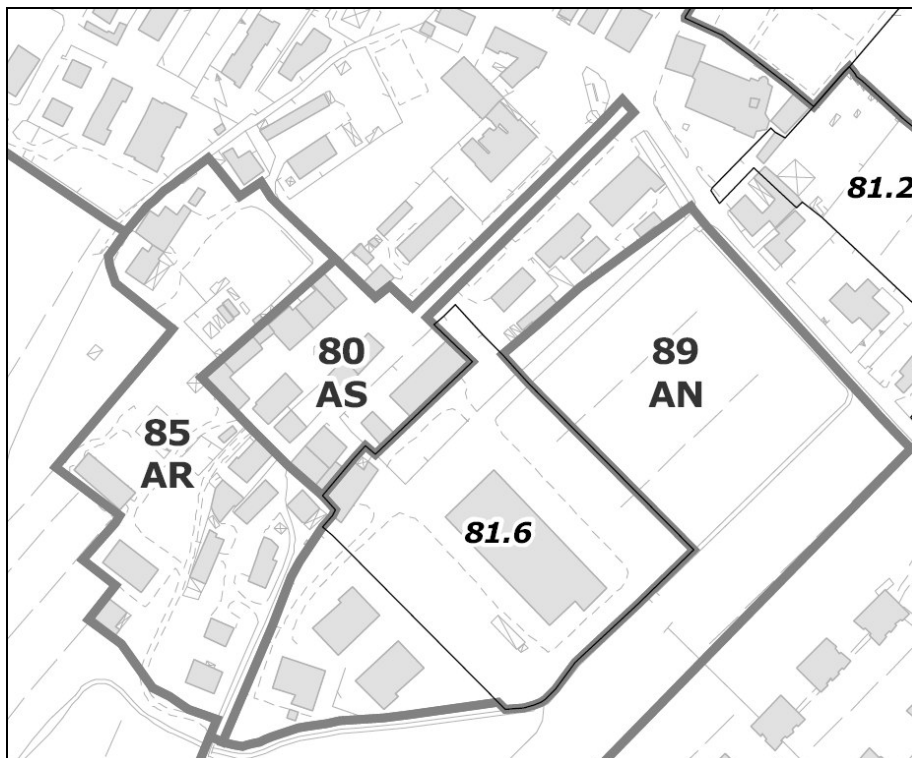
<p><i>Sistema della Mobilità</i></p>
<p>Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.</p> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• potenziare comunque i percorsi ciclopeditoni per l'accesso al sistema del trasporto pubblico locale, la stazione ferroviaria in particolare.</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>Non sono presenti nella frazione servizi pubblici per l'infanzia.</p> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare percorsi ciclopeditoni 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>
<p>Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• completare i percorsi ciclopeditoni interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo già in parte realizzata.</li> </ul>

#### Approfondimenti in materia di sismica

In sede di POC saranno necessarie: indagini geognostiche integrative; approfondimenti di III livello per cedimenti post sismici, densificazione, liquefazione.

**Ambito n. 85 Manzolino – Riqualificazione Centro****AR**

*Politica generale d'ambito: riqualificare le aree limitrofe al Centro Storico della frazione, il vecchio Mulino e le aree pertinenziali.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dal tessuto residenziale incluso nel centro storico secondo il PRG previgente.

La precedente destinazione di PRG ha determinato il permanere di una situazione urbana disordinata costituita da fabbricati ad uso civile abitazione contigui a fabbricati ad uso agricolo in un contesto generale che vede la quasi totale assenza di opere di urbanizzazione di uso pubblico.

L'antico mulino versa in condizioni di forte degrado così come le aree di pertinenza che risultano più simili ad aree agricole abbandonate più che ad aree urbane limitrofe al Centro Storico frazionale.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
85	AR	16.710	33	19,7	POC

**Obiettivi dell'ambito**

L'attuazione di questo ambito, previo inserimento nel POC, è subordinata all'approvazione di un PUA di iniziativa pubblica finalizzato al riordino del tessuto urbano esistente e delle aree di pertinenza degli edifici con la realizzazione di adeguate dotazioni di carattere pubblico.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Dimensionamento massimo ammissibile**

Parametri edilizio urbanistici: indice massimo ammissibile U.t. = 0,45 mq SC / mq ST.

**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

Ulteriori prescrizioni:

- valorizzare e preservare il sistema idraulico dei canali presenti.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 25 - Zone di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua
- Art. 26 - Aree di tutela dei fontanili
- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- valorizzare il sistema ambientale e storico testimoniale con un progetto di riqualificazione dei canali presenti e del vecchio mulino;
- realizzare un progetto di reti ecologiche integrate con l'Oasi Faunistica di Manzolino che preveda percorsi didattici naturalistici.

*Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso spesso difficoltoso per i bacini di riferimento a valle, accettabile per le aree comprese nell'ambito.

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;
- nel caso di nuovi conferimenti ai bacini esistenti si rende necessario un raddoppio dei collettori.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso buono.

*Criticità della rete fognaria*

Per l'ambito che interessa l'intera frazione i problemi si riscontrano rispetto al conferimento dei reflui dalla Cavazona che si sommano a quelli della frazione prima di essere inviati al depuratore del capoluogo.

Per l'ambito in particolare è necessario verificare:

- che non vi siano immissioni nella rete fognaria della frazione con acque di scolo superficiali provenienti da sud e quindi dalle aree agricole;

- la sostenibilità della dorsale che recapita i reflui al capoluogo;
- la possibilità di alleggerire la dorsale per il depuratore del capoluogo con la progressiva separazione dei reflui e il conferimento delle acque bianche alla rete superficiale extraurbana;
- la capacità residua del depuratore del capoluogo.

Per i problemi evidenziati la soluzione potrebbe anche riguardare la previsione di una nuova dorsale che dalla Cavazzona recapiti direttamente al depuratore.

#### *Sistema della Mobilità*

- Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.

Prescrizioni:

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

Nessun livello di accessibilità Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi destinati all'acquisto di beni di prima necessità (500 mt);
- ai servizi scolastici delle scuole elementari e medie (800 mt);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Non sono presenti nella frazione servizi pubblici per l'infanzia.

Prescrizioni:

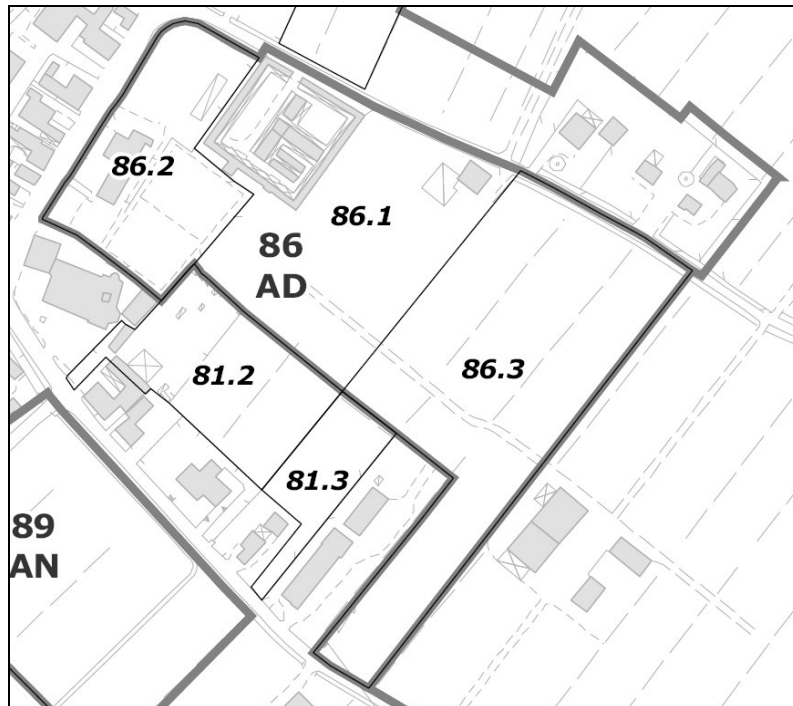
- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

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

- completare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo già in parte realizzata.



<b>Ambito n. 86 Manzolino – dotazioni sportive e ricreative</b>	<b>AD</b>
<i>Politica generale d'ambito: creare un centro di aggregazione sportivo e ricreativo al servizio della frazione, rilocalizzare all'interno dell'ambito gli impianti sportivi.</i>	

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito, compreso tra le vie Manzolino Est, Castello e Cimitero, è costituito dalle aree private di pertinenza parrocchiale che comprendono anche la scuola materna privata, dalle aree pubbliche del cimitero e da aree private sul margine est attualmente a destinazione agricola.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
86	AD	38.431	0	RUE/POC

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

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
86.1	AD	13.949	RUE
86.2	AD	7.312	RUE
86.3	AD	17.169	POC

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.
<b>Verde pubblico</b>	6.369
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	7.316

**Obiettivi dell'ambito**

L'attuazione di questo ambito è legata alla realizzazione di nuove strutture sportive e ricreative finalizzate al potenziamento delle dotazioni pubbliche frazionali e, in particolare, alla rilocalizzazione degli attuali impianti sportivi.

**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>86.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà pubblica all'interno del quale sono ammesse le trasformazioni finalizzate alla realizzazione delle infrastrutture funzionali al centro sportivo e ricreativo e gli interventi relativi alla manutenzione delle strutture esistenti.</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>		

<b>Sub ambito</b>	<b>86.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata di pertinenza del centro parrocchiale e della annessa scuola privata.</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>		

<b>Sub ambito</b>	<b>86.3</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da POC
<p>Il sub ambito è costituito dalle aree di proprietà privata attualmente utilizzate a fini agricoli.</p> <p>L'attuazione del sub ambito è funzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla realizzazione del nuovo centro sportivo della frazione;</li> <li>• alla creazione di un efficace sistema di accessi al cimitero.</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. = 0,30 mq SC / mq SF</p> <p>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</p>		

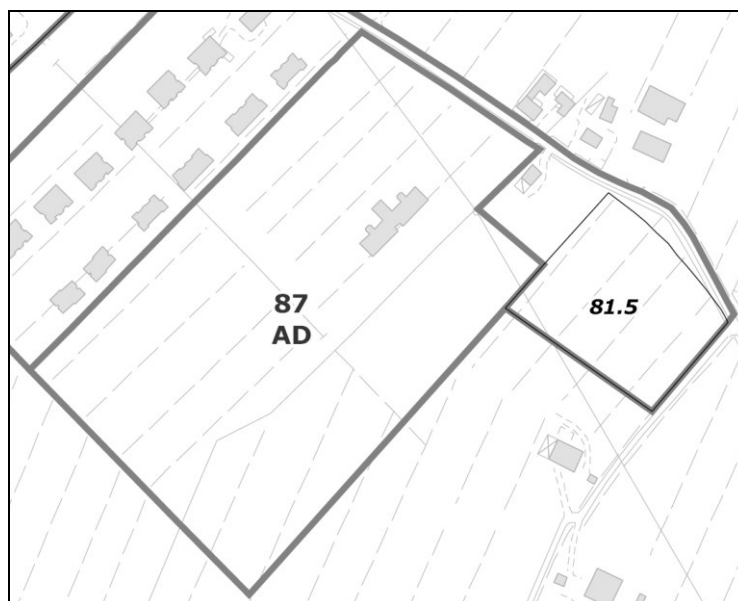
***Prescrizioni attuative***

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.

**Ambito n. 87 Manzolino – Fondazione Casarini Camangi****AD**

*Politica generale d'ambito: ampliare e adeguare le aree di pertinenza della struttura privata per anziani in corso di realizzazione ad opera della Fondazione Casarini Camangi.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dalle aree di proprietà della Fondazione Casarini Camangi e da altre di proprietà privata attualmente destinate a produzione agricola. Per una parte delle aree di questo ambito il PRG previgente prevede già una destinazione d'uso funzionale alla costruzione di una struttura ricettiva per anziani di proprietà privata. La realizzazione di questa struttura è in corso alla data di approvazione del PSC.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
87	AD	57.235	0	RUE

**Obiettivi dell'ambito**

Completare la dotazione pertinenziale della struttura di proprietà della Fondazione Casarini Camangi con l'acquisizione delle aree ad est della attuale proprietà che fa capo alla Fondazione stessa. L'acquisizione di tali aree è legata all'attuazione del sub ambito 81.5.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Dimensionamento massimo ammissibile**

In questo ambito sono ammessi gli interventi necessari alla realizzazione e all'ampliamento delle infrastrutture funzionali al centro per gli anziani ed in particolare 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.

**Parametri edilizio urbanistici**

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.

**Ambito n. 88 Manzolino – dotazioni Manzolino Sud****AND**

*Politica generale d'ambito: acquisire le aree dell'ambito alla proprietà pubblica per il miglioramento delle dotazioni a servizio del macroambito di riferimento e del territorio comunale.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito da aree attualmente a conduzione agricola, parte di queste aree hanno destinazione produttiva nel PRG previgente.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
88	AND	72.590	0	POC

**Obiettivi dell'ambito**

Acquisire in tutto o in parte queste aree per la realizzazione di dotazioni pubbliche a servizio del macroambito di riferimento e di tutto il territorio comunale.

**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

<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 – presenza di un macero.</li> </ul> <p>Ulteriori prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• valorizzare il macero presente unitamente al progetto di realizzazione della rete ecologica.</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 – aree caratterizzate 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><i>Sistema delle infrastrutture a rete</i></p>
<p>Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso spesso difficoltoso</p> <p>Misure da attuare in caso di interventi:</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>• nel caso di nuovi conferimenti ai bacini esistenti si rende necessario un raddoppio dei collettori.</li> </ul>
<p>Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.</p>
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>Per l'ambito che interessa l'intera frazione i problemi si riscontrano rispetto al conferimento dei reflui dalla Cavazona che si sommano a quelli della frazione prima di essere inviati al depuratore del capoluogo.</p> <p>Per l'ambito in particolare è necessario verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• che non vi siano immissioni nella rete fognaria della frazione con acque di scolo superficiali provenienti da sud e quindi dalle aree agricole;</li> <li>• la sostenibilità della dorsale che recapita i reflui al capoluogo;</li> <li>• la possibilità di alleggerire la dorsale per il depuratore del capoluogo con la progressiva separazione dei reflui e il conferimento delle acque bianche alla rete superficiale extraurbana;</li> <li>• la capacità residua del depuratore del capoluogo.</li> </ul> <p>Per i problemi evidenziati la soluzione potrebbe anche riguardare la previsione di una nuova dorsale che</p>

dalla Cavazzona recapiti direttamente al depuratore.

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*

Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.

Prescrizioni:

- completare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo già in parte realizzata.

Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi destinati all'acquisto di beni di prima necessità (500 mt);
- ai servizi scolastici delle scuole elementari e medie (800 mt);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Prescrizioni:

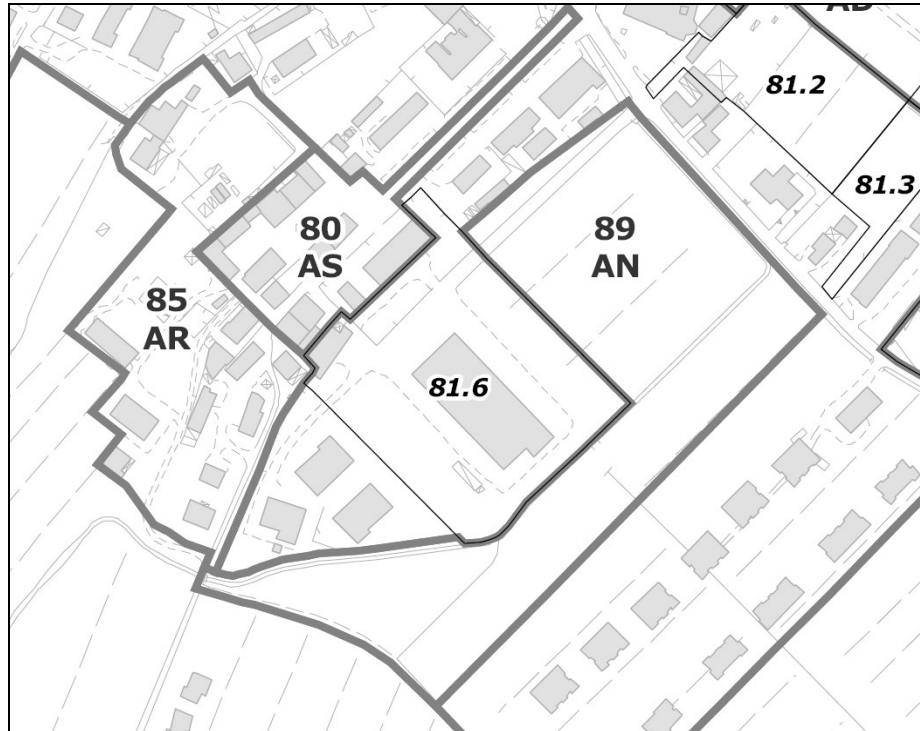
- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

#### 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. 89 Manzolino – nuovo residenziale centro</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il tessuto urbano del centro frazionale, qualificare le aree adiacenti al canale di Melara, migliorare le dotazioni pubbliche a servizio della frazione.</i>	



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

L'ambito è collocato al centro della frazione, è costituito da aree verdi di proprietà privata e da aree agricole che il PRG previgente destinava a verde pubblico.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza del canale di Melara che separa il recente quartiere residenziale ad est dal resto del centro abitato.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
89	AN	26.919	0	POC

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

L'attuazione di questo ambito è funzionale a:

- completare il tessuto urbano della frazione con la realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo degli standard del centro abitato collegando le aree residenziali ad est, recentemente realizzate, con il sistema urbano del centro abitato;
- localizzare una struttura commerciale alimentare medio piccola adeguata alle esigenze del centro abitato.

Altri obiettivi sono:

- salvaguardare e riqualificare il canale di Melara che presenta ancora caratteri ambientali peculiari e che deve essere valorizzato con un progetto di integrazione delle aree verdi adiacenti;
- realizzare un sistema di aree verdi urbane integrate con la rete ecologica extraurbana;
- realizzare il sistema dei percorsi protetti per collegare il nuovo quartiere ad est con il resto della frazione;
- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

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

### **Dimensionamento massimo ammissibile**

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

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

- capacità insediativa massima = 4.300 mq di SC ad uso residenziale, 2.600 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 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;
- definire, sulla base di uno specifico procedimento, la localizzazione di una struttura commerciale alimentare medio piccola;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

## ***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

Ulteriori prescrizioni:

- salvaguardare e riqualificare il canale di Melara che presenta ancora caratteri ambientali peculiari e che deve essere valorizzato con un progetto di integrazione delle aree verdi adiacenti.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 26 - Aree di tutela dei fontanili
- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- realizzare un sistema di aree verdi urbane integrate con la rete ecologica extraurbana.

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

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso 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 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.

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 nuovi conferimenti ai bacini esistenti si rende necessario un raddoppio dei collettori.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso buono.

Criticità della rete fognaria

Per l'ambito che interessa l'intera frazione i problemi si riscontrano rispetto al conferimento dei reflui dalla Cavazzona che si sommano a quelli della frazione prima di essere inviati al depuratore del capoluogo.

Per l'ambito in particolare è necessario verificare:

- che non vi siano immissioni nella rete fognaria della frazione con acque di scolo superficiali provenienti da sud e quindi dalle aree agricole;
- la sostenibilità della dorsale che recapita i reflui al capoluogo;
- la possibilità di alleggerire la dorsale per il depuratore del capoluogo con la progressiva separazione dei reflui e il conferimento delle acque bianche alla rete superficiale extraurbana;
- la capacità residua del depuratore del capoluogo.

Per i problemi evidenziati la soluzione potrebbe anche riguardare la previsione di una nuova dorsale che dalla Cavazzona recapiti direttamente al depuratore.

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*

Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

Prescrizioni:

- completare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo già in parte realizzata.

Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi destinati all'acquisto di beni di prima necessità (500 mt);
- ai servizi scolastici delle scuole elementari e medie (800 mt);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Non sono presenti nella frazione servizi pubblici per l'infanzia.

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 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.

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

- realizzare il sistema dei percorsi protetti per collegare il nuovo quartiere ad est con il resto della frazione.

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 nella porzione settentrionale.

**Gaggio – Case Panaro – Pilastrello Macroambito 10 del Documento Preliminare****Localizzazione e caratteri insediativi**

La frazione si colloca a nord ovest del territorio comunale, il nucleo abitato principale è adiacente a via Mavora e centrato rispetto a via della Chiesa.

Sulla direttrice di via Mavora in direzione della via Emilia, si collocano l'insediamento produttivo di via Olmo e il nucleo abitato di Case Panaro separato in due dalla linea ferroviaria.

Più a est, sulla via Emilia, all'immissione di via Claudia si collocano il nucleo abitato e il quartiere produttivo del "Pilastrello".

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
90	AC.b	221.767	928	41,8	Residenziale
91	AN	45.651	0	0,0	Nuovo residenziale Gaggio
92	APC.c	54.832	47	8,6	Produttivo via Olmo
93	AN	21.679	9	4,2	Nuovo residenziale via Mavora
94	AC.c	72.836	281	39,2	Residenziale Case Panaro
95	AR	17.034	15	8,8	Riqualficazione Cinema Salus
96	AR	22.777	0	0,0	Riqualficazione Bottega Nuova
97	AND	32.401	0	0,0	Gaggio Metropolitana
98	AC.d	33.140	69	21,4	Residenziale Pilastrello
99	APC.b	53.969	7	1,3	Produttivo Pilastrello
167	AND	67.307	0	0,0	Nuovo Tirassegno

**Dotazioni presenti nel macroambito**

	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	38.783	mq./abitante	28,6
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	4.787	mq./abitante	3,5
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	162	mq./abitante	0,1
<b>Attrezzature sportive</b>	7.375	mq./abitante	5,4
<b>Parcheggi pubblici</b>	19.545	posti auto/ab.	0,58
<b>Totale dotazioni</b>	70.652	mq./abitante	52,1
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	4.880		

**Servizi presenti nel macroambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido	1 sezione
	Scuola Materna	2 sezioni
	Scuola Elementare	1 ciclo
	Scuola Media	
<b>Attrezzature Sportive:</b>	Campo da calcio	Palestra scolastica
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	Centro ricreativo ARCI	
<b>Attrezzature per il culto</b>	Chiesa	
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>	Farmacia	
<b>Strutture Commerciali</b>	Centro di vicinato	
<b>Servizi Pubblici</b>	Cimitero	Ufficio Postale

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

Gli ambiti della frazione localizzati su via Mavora sono collocati su un paleodosso di accertato interesse idraulico (Art. 20A del PTCP).

Il margine nord dell'abitato principale è adiacente all'ambito agricolo di Villa Sorra. Quest'ultimo si estende a ovest, oltre che alla zona riconosciuta dal PTCP, lungo tutta via della Villa e più oltre fino a via Bonvino

riconoscendo un progetto di riqualificazione e ricostituzione dell'originario "cannocchiale" del complesso storico architettonico.

## **Sistema delle dotazioni**

### Infrastrutture

Il sistema fognario del macroambito è prevalentemente ad acque miste, un recente comparto residenziale nell'ambito principale è a reti separate.

Le reti fognarie convogliano al depuratore a nord dell'abitato che presenta una potenzialità residua di 800 abitanti equivalenti.

La rete fognaria del Pilastrello non recapita al depuratore.

Sui bacini urbani si assiste ad una generale sofferenza idraulica legata soprattutto alle scarse pendenze e alle impermeabilizzazioni.

### Mobilità

Il collegamento tra il capoluogo e la frazione avviene in ambito extraurbano, le geometrie delle piattaforme stradali extraurbane sono in generale modeste, mai superiori ai 6 metri e più frequentemente limitate a 4-5 metri.

La collocazione della frazione, tuttavia, determina una dipendenza diretta dal capoluogo inferiore rispetto ad altre frazioni del territorio, a favore di relazioni dirette con i comuni di Modena e Nonantola attraverso via Mavora che rappresenta la condizione più critica in termini di assetto della viabilità, in particolare nel tratto che va da via della Villa fino all'intersezione con la via Emilia.

Gli ambiti collocati su via Mavora non dispongono di un collegamento ciclopedonale protetto con il centro frazionale di Gaggio da una parte e la fermata del trasporto pubblico sulla via Emilia dall'altra.

Il piano pluriennale degli investimenti prevede un collegamento ciclabile tra la frazione e Modena e uno tra la frazione e la via Emilia lungo via Mavora.

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

Complessivamente il macroambito appare ben dotato di standard urbanistici che però risultano quasi completamente concentrati nell'ambito frazionale principale (100), negli altri ambiti localizzati su via Mavora sono presenti, peraltro in quantità insufficiente, solo parcheggi pubblici. Totalmente assenti risultano gli standard a servizio degli ambiti del Pilastrello.

Anche i servizi di carattere pubblico sono localizzati nell'ambito principale.

**Ambito n. 90 Gaggio – residenziale****AC.b**

*Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, rafforzare il centro dell'abitato, integrare l'abitato con l'ambito di Villa Sorra.*

***Localizzazione e caratteri insediativi***

L'Ambito è costituito dal nucleo principale dell'insediamento frazionale di Gaggio, adiacente a via Mavora e centrato su via della Chiesa.

Il nucleo originario dell'ambito è rappresentato dalle aree circostanti la chiesa le quali, in seguito alla crescita dell'abitato verso via Mavora hanno assunto un ruolo relativamente più marginale. Anche il cinema parrocchiale ha perso, col tempo, le funzioni aggregative originarie.

La struttura urbana dell'abitato si presenta consolidata nella semplice maglia ortogonale che si è sviluppata attorno a via della Chiesa, con destinazione prevalentemente residenziale a nord e con i servizi scolastici e pubblici in genere a sud.

Un consistente e recente insediamento ad est, realizzato con piano particolareggiato, ha contribuito ad un deciso miglioramento degli standards urbanistici

La Scuola Elementare appare ben dimensionata rispetto alle attuali esigenze della frazione, anche alla luce della recente espansione, deve però essere verificata la sua sostenibilità a fronte di eventuali ulteriori importanti aumenti di residenza.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
90	AC.b	221.767	928	41,8	Diretta con RUE

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	38.783	mq./abitante	41,8
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	4.787	mq./abitante	5,2
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	162	mq./abitante	0,2
<b>Attrezzature sportive</b>	7.375	mq./abitante	7,9
<b>Parcheggi pubblici</b>	15.052	posti auto/ab.	0,65
<b>Totale dotazioni</b>	66.159	mq./abitante	71,3
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	4.493		

**Obiettivi dell'ambito**

Mantenere e consolidare la qualità del sistema insediativo anche riqualificando e recuperando all'uso collettivo le aree centrali con particolare riferimento alla struttura del cinema parrocchiale e all'area antistante la chiesa (villa liberty e sue pertinenze).

Consolidare l'attività dell'associazione di volontariato locale creando un centro di aggregazione più vicino alla frazione e in prossimità degli impianti sportivi.

Completare i percorsi ciclopeditoni interni all'ambito per collegare gli stessi con le piste ciclabili extraurbane già previste in direzione Modena e via Emilia (località Bottega Nuova).

Completare il sistema delle dotazioni pubbliche, sportive e scolastiche, sul lato sud della frazione intervenendo sulle previsioni di trasformazione dell'ambito di nuovo insediamento previsto.

Completare il sistema della viabilità interna al servizio della residenza e del sistema delle attrezzature scolastiche e sportive con un nuovo accesso da via Mavora.

Creare di un'area pedonale protetta in corrispondenza del sagrato della chiesa.

Salvaguardare la valenza idraulica del paleodosso di Gaggio.

Integrare e consolidare le relazioni dell'abitato con l'ambito di Villa Sorra per gli aspetti ambientali e paesaggistici.

Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

Strutturare il sistema della raccolta dei rifiuti solidi urbani per incentivare la raccolta differenziata.

Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.

Salvaguardare e riqualificare le aree attorno alla chiesa.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,45 mq SC / mq SF

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.



**Ambito n. 91 Gaggio – nuovo residenziale****AN**

*Politica generale d'ambito: completare il margine sud della frazione con una previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale con il completamento della viabilità e degli impianti sportivi ricreativi.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è individuato ai margini sud della frazione.

Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
91	AN	45.651	0	POC

**Obiettivi dell'ambito**

L'attuazione di questo ambito è funzionale a:

- completare il tessuto urbano della frazione con la realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo degli standard del centro abitato;
- completare gli impianti sportivi a raso nelle aree adiacenti a quelli già esistenti;
- realizzare una palestra e un impianto polivalente di dimensioni adeguate, complementare all'attuale palestra scolastica;
- realizzare una nuova viabilità per collegare via Mavora e via papa Giovanni XXIII e tutte le urbanizzazioni necessarie per gli impianti sportivi;
- completare la rete delle piste ciclabili per collegare quella di via Mavora con quelle esistenti;
- realizzare un corridoio ecologico sul margine est per delimitare l'ambito consolidato dal territorio agricolo circostante

Altri obiettivi riguardano il miglioramento della raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

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

### **Dimensionamento massimo ammissibile**

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

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

- capacità insediativa massima = 8.950 mq di SC a prevalente carattere residenziale con destinazione terziaria e commerciale non superiore al 20%;
- 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 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 ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 12 - Fascia di inondazione per la piena catastrofica
- Art. 14 - Aree ad elevata e media criticità idraulica
- Art. 15 - Paleodossi di accertato interesse idraulico

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

Bacini 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;

<ul style="list-style-type: none"> <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 nuovi conferimenti ai bacini esistenti si rende necessario un raddoppio dei collettori.</li> </ul>
Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>Non si riscontrano particolari problemi per la fognatura salvo verificare la capacità residua del depuratore alla luce della necessità di prevedere il conferimento dei reflui dalle aree urbane a monte (il Pilastrello ad esempio e altre aree urbane non servite)</p>

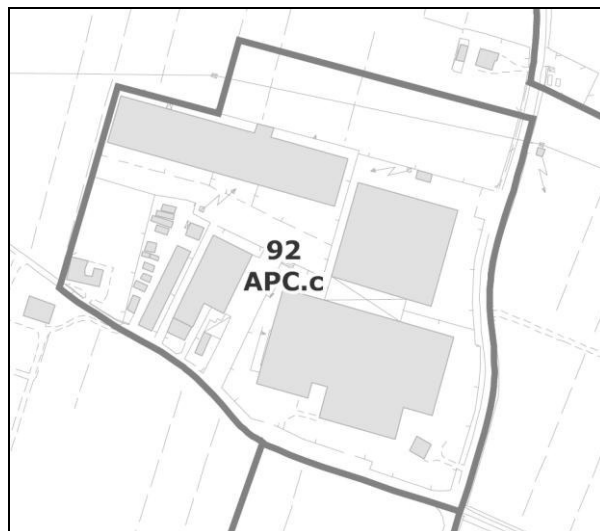
<i>Sistema della Mobilità</i>
<p>Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.</p> <p>La pista ciclabile extraurbana collega l'abitato al corridoio del Trasporto Pubblico Locale che fa capo alla via Emilia.</p>
<p>Accessibilità ai servizi di vicinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ai servizi destinati all'acquisto di beni di prima necessità (500 mt);</li> <li>• ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (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 servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità;</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>
<p>Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare una nuova viabilità per collegare via Mavora e via papa Giovanni XXIII e tutte le urbanizzazioni necessarie per gli impianti sportivi;</li> <li>• completare la rete delle piste ciclabili per collegare quella di via Mavora con quelle esistenti.</li> </ul>

#### 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 i settori centrali ed occidentali.

**Ambito n. 92 Gaggio – produttivo via Olmo****APC.c**

*Politica generale d'ambito: consolidare il tessuto esistente senza aumentare il carico urbanistico per le aree residenziali, riqualificare e completare le aree industriali.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

Il tessuto urbano presenta i problemi legati alla commistione di funzioni residenziali e produttive in esso presenti, in particolare sul piano della viabilità e del clima acustico.

Sia le aree produttive che quelle residenziali sono relativamente povere di standards, il verde pubblico è assente.

Il quartiere residenziale, in particolare, è totalmente privo di standards e dipende dalla frazione per tutti i servizi.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
92	APC.c	54.832	47	RUE

**Dotazioni presenti nell'Ambito\***

	mq.	mq./mq SU
<b>Verde pubblico</b>		
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		
<b>Parcheggi pubblici</b>	2.784	0,15
<b>Totale dotazioni</b>	2.784	0,15

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

**Obiettivi dell'ambito**

Realizzare le dotazioni adeguate agli insediamenti esistenti a sud in particolare, in un ambito di nuovo insediamento, andranno ricercati gli standards mancanti.

Migliorare la qualità ambientale delle aree residenziali con interventi di mitigazione rispetto alle attività produttive presenti.

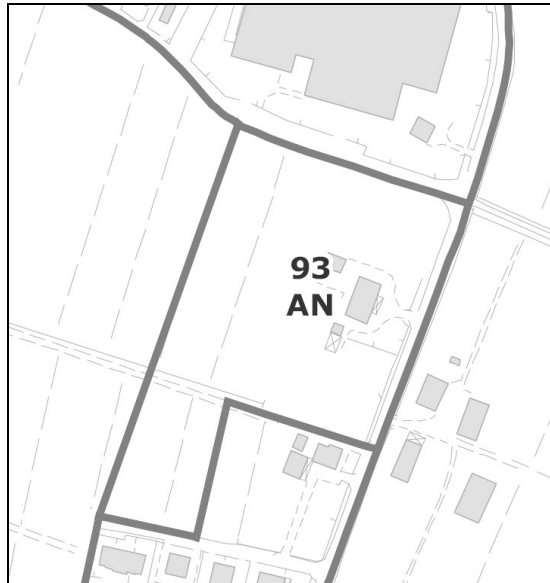
**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo consentito  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

In questo ambito non sono ammesse le destinazioni commerciali.

<b>Ambito n. 93 Gaggio – nuovo residenziale via Olmo</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: realizzare le dotazioni a servizio dei vicini ambiti 103 e 105 con una minima previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale</i>	



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

L'ambito è compreso tra gli ambiti consolidati produttivo e residenziale rispettivamente a nord e sud, via Mavora e via Olmo.

Attualmente l'ambito è a destinazione agricola con un nucleo rurale abitato.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
93	AN	21.679	9	POC

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

L'attuazione di questo ambito è funzionale a completare il tessuto urbano dell'abitato di Case Panaro con la realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo degli standard del centro abitato.

Altri obiettivi riguardano il miglioramento della raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

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

##### **Dimensionamento massimo ammissibile**

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

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

- capacità insediativa massima = 3.050 mq di SC a prevalente carattere residenziale con destinazione terziaria e commerciale non superiore al 20%;
- 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 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 ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 12 - Fascia di inondazione per la piena catastrofica
- Art. 15 - Paleodossi di accertato interesse idraulico

Ulteriori prescrizioni:

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità media dell'acquifero

#### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini 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.

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 nuovi conferimenti ai bacini esistenti si rende necessario un raddoppio dei collettori.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.

#### Criticità della rete fognaria

Non si riscontrano particolari problemi per la fognatura salvo verificare la capacità residua del depuratore alla luce della necessità di prevedere il conferimento dei reflui dalle aree urbane a monte (il Pilastrello ad esempio e altre aree urbane non servite)

*Sistema della Mobilità*

Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

La pista ciclabile extraurbana collega l'abitato al corridoio del Trasporto Pubblico Locale che fa capo alla via Emilia.

Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (500 mt).

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzati adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

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 la porzione occidentale.





**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'Ambito è costituito da due nuclei residenziali adiacenti a via Mavora e separati dalla linea ferroviaria. Il tessuto di questo Ambito è caratterizzato, in larga parte, dalle tipologie residenziali e urbanistiche degli anni '60, primi anni '70 e da alcuni interventi successivi.

Gli standards risultano molto scarsi per il nucleo abitato a nord, molto più popolato rispetto al nucleo a sud della ferrovia dove gli standards peraltro risultano assenti. Entrambi i nuclei abitati dipendono dalla frazione per tutti i servizi.

La linea ferroviaria determina effetti rilevanti sul clima acustico.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
94	AC.c	72.836	281	39,2	RUE

**Dotazioni presenti nell'ambito**

	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>	1.181	posti auto/ab.	0,17
<b>Totale dotazioni</b>	1.181	mq./abitante	4,2
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>			

**Obiettivi dell'ambito**

Adeguare e mettere in sicurezza l'immissione di via Mavora sulla via Emilia.

Creare gli accessi alla pista ciclabile Gaggio – Bottega Nuova.

Mettere in sicurezza le immissioni su via Mavora.

Completare il sistema delle dotazioni pubbliche intervenendo sulle previsioni di trasformazione dell'ambito di nuovo insediamento previsto a nord.

Salvaguardare la valenza idraulica del paleodosso di Gaggio.

Migliorare la qualità ambientali delle aree residenziali con interventi di mitigazione rispetto all'inquinamento acustico determinato dalla linea ferroviaria.

Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.

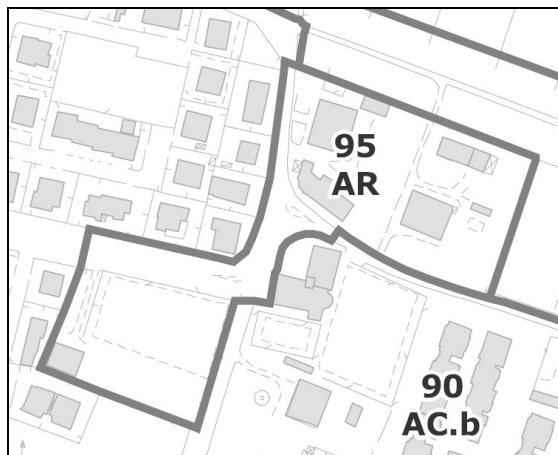
**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Parametri edilizio urbanistici**

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

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

**Ambito n. 95 Gaggio – cinema Salus****AR**

*Politica generale d'ambito: riqualificare le aree centrali della frazione, rafforzare il centro dell'abitato, integrare l'abitato con l'ambito di Villa Sorra.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'Ambito è costituito dal nucleo centrale della frazione con gli edifici storici adiacenti il cinema Salus e la villa liberty su via Chiesa

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
95	AR	17.034	15	8,8	POC

**Obiettivi dell'ambito**

Riqualificare e recuperare all'uso collettivo le aree centrali della frazione con particolare riferimento alla struttura del cinema parrocchiale e all'area antistante la chiesa (villa liberty e sue pertinenze).

Riqualificare le aree pubbliche all'interno dell'ambito con particolare riferimento al sagrato della chiesa.

Integrare e consolidare le relazioni dell'abitato con l'ambito di Villa Sorra per gli aspetti ambientali e paesaggistici.

Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.

Salvaguardare e riqualificare le aree attorno alla chiesa.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Dimensionamento massimo ammissibile**

Il dimensionamento massimo ammissibile è subordinato, in generale, al miglioramento delle dotazioni pubbliche dell'ambito.

Il POC può introdurre ulteriori prescrizioni che riguardano:

- l'attuazione delle previsioni strutturali indicate nella presente scheda e nel macroambito di riferimento;
- il recupero della villa liberty e la destinazione ad uso pubblico di parte dell'area antistante la chiesa con l'obiettivo di creare, assieme alle aree di proprietà pubblica, il sagrato della chiesa;
- la riqualificazione del fabbricato del cinema parrocchiale con l'obiettivo di renderlo fruibile per l'uso pubblico;
- la migliore integrazione delle aree a nord della chiesa con l'ambito di Villa Sorra comprese quelle ricadenti nell'ambito di valore naturale ambientale della villa.

Parametri edilizio urbanistici: indice massimo ammissibile U.t. = 0,45 mq SC / mq ST.

## ***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. 12 - Fascia di inondazione per la piena catastrofica
- Art. 14 - Aree ad elevata e media criticità idraulica
- 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 – vulnerabilità dell'acquifero media.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 23 - Zone di tutela naturalistica
- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- integrare e consolidare le relazioni dell'abitato con l'ambito di Villa Sorra per gli aspetti ambientali e paesaggistici;
- salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.

### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini con condizioni di deflusso spesso difficoltoso.

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 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.

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 nuovi conferimenti ai bacini esistenti si rende necessario un raddoppio dei collettori.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.

Criticità della rete fognaria

Non si riscontrano particolari problemi per la fognatura salvo verificare la capacità residua del depuratore alla luce della necessità di prevedere il conferimento dei reflui dalle aree urbane a monte (il Pilastrello ad esempio e altre aree urbane non servite)

### *Sistema della Mobilità*

Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

La pista ciclabile extraurbana collega l'abitato al corridoio del Trasporto Pubblico Locale che fa capo alla via

Emilia.

Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi destinati all'acquisto di beni di prima necessità (500 mt);
- ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (500 mt);
- ai servizi scolastici delle scuole elementari e medie (800 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;
- 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.

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

- concorre alla riqualificazione dello svincolo in prossimità della chiesa.

**Ambito n. 96 Gaggio – Bottega Nuova****AR**

*Politica generale d'ambito: riqualificare il sistema insediativo, riqualificare le funzioni del fabbricato storico della Bottega Nuova, riqualificare l'immissione di via Mavora su via Emilia.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dal tessuto urbano in prossimità della Bottega nuova

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
96	AR	22.777	0	POC

**Obiettivi dell'ambito**

Adeguare e mettere in sicurezza l'immissione di via Mavora sulla via Emilia con la realizzazione della rotatoria che, in accordo con il comune di San Cesario s. P. rimuova le condizioni di pericolo provocate dagli accessi carrai sul lato sud della via Emilia nel tratto compreso tra la Bottega Nuova e il Ponte S. Ambrogio.

Creare gli accessi alla pista ciclabile Gaggio – Bottega Nuova.

Salvaguardare la valenza idraulica del paleodosso di Gaggio.

Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Dimensionamento massimo ammissibile**

Le prescrizioni generali riguardano il conseguimento degli obiettivi indicati nella presente scheda ed in particolare la realizzazione della rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra via Mavora e via Emilia.

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:**

- capacità insediativa massima = 1.100 mq di SC ad uso residenziale oltre a quella già presente negli edifici attuali e 3.000 mq con destinazione direzionale, terziaria e commerciale;
- 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.

La potenzialità insediativa residenziale è al netto della superficie esistente del fabbricato Es.b.

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 ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- 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 – vulnerabilità dell'acquifero media.

**Sistema delle infrastrutture a rete**

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

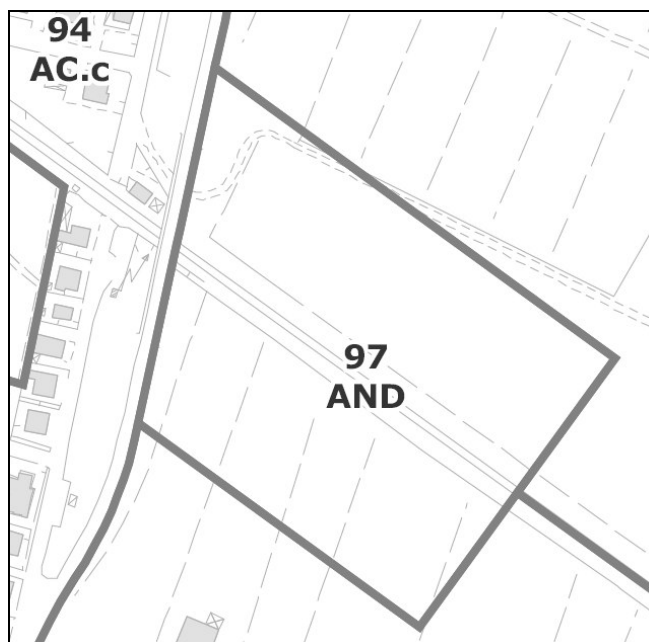
Misure da attuare:

- 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;

<ul style="list-style-type: none"> <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 nuovi conferimenti ai bacini esistenti si rende necessario un raddoppio dei collettori.</li> </ul>
Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>Non si riscontrano particolari problemi per la fognatura salvo verificare la capacità residua del depuratore alla luce della necessità di prevedere il conferimento dei reflui dalle aree urbane a monte (il Pilastrello ad esempio e altre aree urbane non servite)</p>

<i>Sistema della Mobilità</i>
<p>Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.</li> </ul>
<p>Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.</li> </ul> <p>La pista ciclabile extraurbana collega Bottega Nuova con i servizi pubblici presenti nel nucleo di Gaggio.</p>
<p>Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• adeguare e mettere in sicurezza l'immissione di via Mavora sulla via Emilia con la realizzazione della rotatoria che, in accordo con il comune di San Cesario s. P. rimuova le condizioni di pericolo provocate dagli accessi carrai sul lato sud della via Emilia nel tratto compreso tra la Bottega Nuova e il Ponte S. Ambrogio.</li> </ul>

<b>Ambito n. 97</b>	<b>Gaggio – Metropolitana</b>	<b>AND</b>
<i>Politica generale d'ambito: prevedere e mantenere la potenzialità per la realizzazione di una fermata del servizio ferroviario metropolitano e/o regionale.</i>		



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

L'ambito è collocato ad est del nucleo abitato di Case Panaro ed attualmente è a destinazione agricola.

#### **Ambito – Stato di Fatto**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
97	AND	32.401	0	POC

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

L'obiettivo generale è quello di preservare le potenzialità di questo ambito per non compromettere la possibile realizzazione di una fermata del sistema ferroviario metropolitano. L'attivazione di questo ambito è subordinata quindi alla creazione della fermata del servizio ferroviario.

L'inserimento nel POC dell'ambito in oggetto dovrà essere accompagnato da un riassetto del sistema della viabilità con la creazione dei collegamenti con la viabilità principale.

Rispetto al clima acustico la trasformazione di questo ambito dovrà essere accompagnata dagli interventi di mitigazione rispetto alla Ferrovia.

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

##### **Dimensionamento massimo ammissibile**

L'attuazione dell'ambito è funzionale alla realizzazione delle infrastrutture necessarie alla realizzazione della fermata del servizio ferroviario metropolitano che comprendono:

- le necessarie infrastrutture per la viabilità e i parcheggi;
- le dotazioni per l'accessibilità pedonale e ciclopedonale;
- gli interventi di mitigazione dell'abitato rispetto alla linea 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 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. = 0,30 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. 12 - Fascia di inondazione per la piena catastrofica
- Art. 14 - Aree ad elevata e media criticità idraulica
- Art. 15 - Paleodossi di accertato interesse idraulico

Ulteriori prescrizioni:

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità dell'acquifero media.

**Sistema delle infrastrutture a rete**

Bacini 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.

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 nuovi conferimenti ai bacini esistenti si rende necessario un raddoppio dei collettori.

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.

Criticità della rete fognaria

Non si riscontrano particolari problemi per la fognatura salvo verificare la capacità residua del depuratore alla luce della necessità di prevedere il conferimento dei reflui dalle aree urbane a monte (il Pilastrello ad esempio e altre aree urbane non servite)

*Sistema della Mobilità*

Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

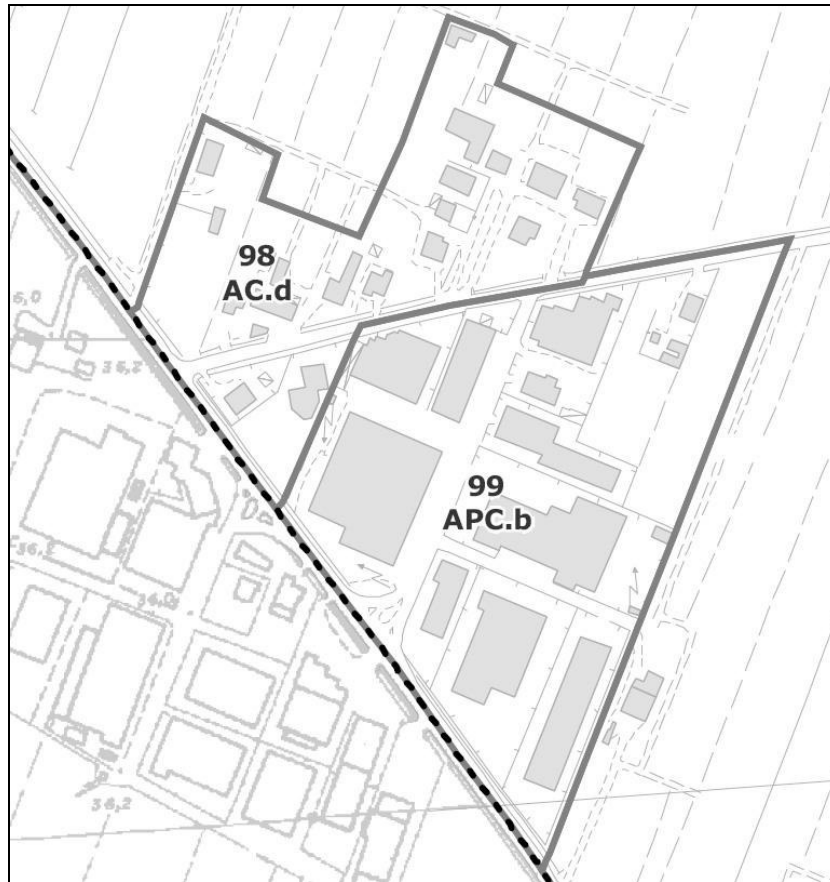
La pista ciclabile extraurbana potrà collegare questo ambito all'abitato di Bottega Nuova e quindi al sistema del trasporto pubblico locale su gomma e con i servizi pubblici presenti nel nucleo di Gaggio.

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

- l'inserimento nel POC dell'ambito in oggetto dovrà essere accompagnato da un riassetto del sistema della viabilità con la creazione dei collegamenti con la viabilità principale.

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.

**Ambito n. 98 Gaggio – residenziale Pilastrello****AC.d***Politica generale d'ambito: consolidare il sub ambito residenziale senza incremento di carico urbanistico.***Localizzazione e caratteri insediativi**

L'Ambito è costituito da un'agglomerato residenziale all'incrocio di via Claudia con la SS n. 9, consiste di una ventina di edifici che, pur localizzata in zona agricola, ha acquisito col tempo le caratteristiche di una località urbana.

Quello che si potrebbe definire un quartiere sconta diversi problemi tra cui l'assenza della rete fognaria.

Il tessuto residenziale è interessato da impatti rilevanti sul clima acustico in conseguenza della vicina via Emilia e dalla presenza delle attività produttive.

Le via Emilia e via Claudia determinano una situazione di elevata pericolosità, in particolare via Claudia risulta spesso interessata da rilevanti volumi di traffico derivante dagli itinerari di fuga alternativi alla spesso congestionata via Emilia.

Le relazioni territoriali di questo ambito con il capoluogo e con la frazione di Gaggio avvengono tramite le via Emilia e via Claudia, non sono presenti percorsi protetti per il collegamento con i centri abitati di riferimento.

Il piano degli investimenti prevede l'adeguamento e la messa in sicurezza della coppia di fermate del trasporto pubblico esistente sulla via Emilia.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
98	AC.d	33.140	69	21,4	RUE

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

Migliorare l'attuale livello di qualità insediativa.

Realizzare le dotazioni necessarie alla messa in sicurezza della residenza rispetto all'impatto determinato dalla viabilità (via Emilia e via Claudia).

Migliorare la qualità ambientale delle aree residenziali con interventi di mitigazione rispetto alle infrastrutture della viabilità e alle attività produttive presenti.

Realizzare le strutture necessarie per depurare i reflui prodotti (depurazione in loco per ossidazione biologica o collegamento della rete fognaria alla dorsale che recapita al depuratore di Gaggio).

Devono essere salvaguardate e valorizzate le aree di verde privato.

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

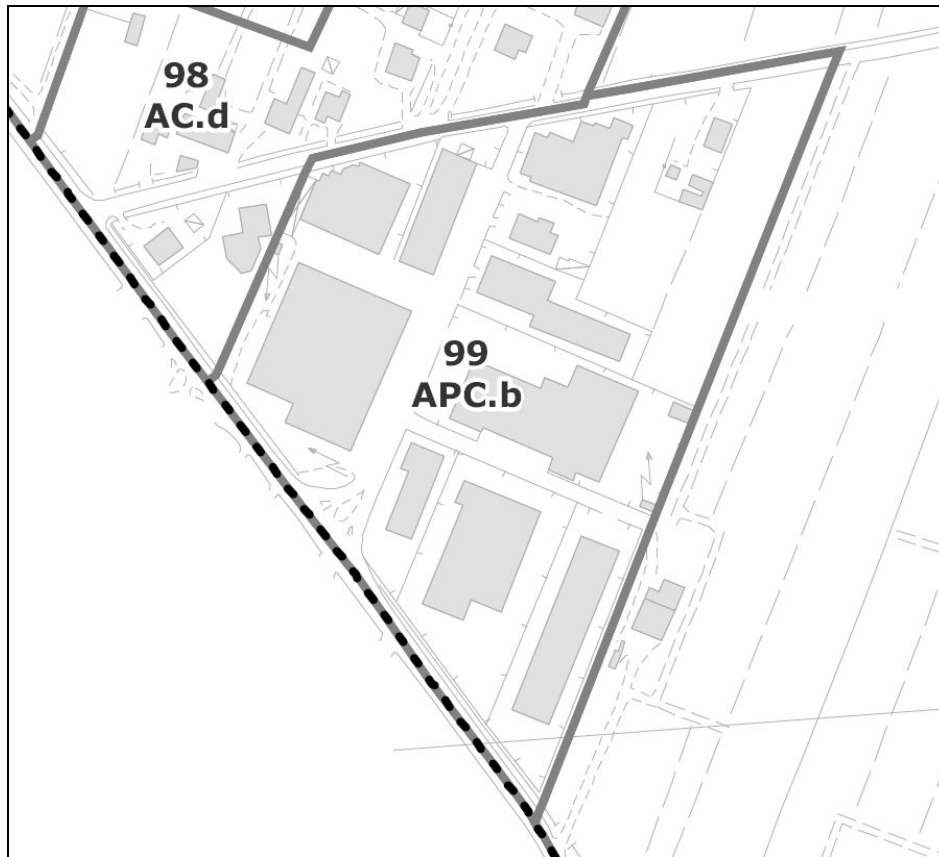
#### **Parametri edilizio urbanistici**

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

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

**Ambito n. 99 Gaggio – produttivo Pilastrello****APC.b**

*Politica generale d'ambito: completare il tessuto produttivo esistente, mantenere la monofunzionalità delle aree produttive*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è caratterizzato dalla presenza prevalente di attività produttive, su via Volta si affacciano due schiere di fabbricati industriali risalenti ai primi anni '70.

Il sistema fognario dell'ambito è costituito da un breve tratto di rete ad acque miste che non recapita però ad una dorsale e quindi non vi è alcuna depurazione dei reflui.

La qualità del tessuto urbano dell'ambito produttivo è scarsa a causa dell'assenza di parcheggi pubblici. Gli standards per la sosta sono sostenuti dai parcheggi di pertinenza delle singole attività.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
99	APC.b	53.969	7	RUE

**Obiettivi dell'ambito**

Realizzare le dotazioni necessarie alla messa in sicurezza della residenza rispetto all'impatto determinato dalla viabilità (via Emilia e via Claudia).

Realizzare le strutture necessarie per depurare i reflui prodotti (depurazione in loco per ossidazione biologica o collegamento della rete fognaria alla dorsale che recapita al depuratore di Gaggio).

Completare il quartiere produttivo esistente con l'obiettivo di migliorare gli standards esistenti.

Deve essere mantenuta la monofunzionalità della parte prevalentemente produttiva dell'ambito.

## ***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, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

<b>Ambito n. 167</b>	<b>Gaggio – Nuovo Tirassegno</b>	<b>AND</b>
<i>Politica generale d'ambito: individuare un'area idonea alla localizzazione di una nuova struttura unificata per il poligono di Tiro a Segno di Castelfranco e Modena.</i>		



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

L'ambito è collocato ad est del nucleo abitato di Case Panaro ed attualmente è a destinazione agricola.

#### **Ambito – Stato di Fatto**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
167	AND	67.307	0	POC

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

L'obiettivo generale è individuare un'area idonea alla localizzazione di una nuova struttura unificata per il poligono di Tiro a Segno di Castelfranco e Modena.

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

##### **Dimensionamento massimo ammissibile**

L'attuazione dell'ambito è funzionale alla localizzazione di una nuova struttura unificata per il poligono di Tiro a Segno di Castelfranco e Modena.

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.

**Cavazzona Macroambito 15 del Documento Preliminare****Localizzazione e caratteri insediativi**

Tra i centri frazionali, è l'unico sulla via Emilia; condivide questa caratteristica con il capoluogo al punto da rappresentare una continuità strutturata di grande peso; questo sviluppo lineare è coassiale non soltanto alla via Emilia, è collegato alla ferrovia storica e segna, per il prossimo futuro, la complanarietà con il tracciato dell'Alta Velocità.

Tra la Venturina, estremità industriale di Castelfranco lungo la Emilia ad est, e l'insediamento residenziale della Cavazzona non c'è un vuoto come si potrebbe pensare fermandoci all'aspetto rurale del paesaggio, quel tratto si caratterizza per la presenza dei fontanili e delle aree di villa Mellara che si situa a metà strada.

Il centro abitato ha per sfondo l'innalzamento della linea ferroviaria di interconnessione tra la linea Alta Capacità e la linea storica, una barriera di circa quindici metri verso nord; sul versante opposto rimane un tratto della via Emilia "libero", con una vista estesa degli Appennini.

Il comparto di espansione, ormai ultimato, che sorge ad ovest rispetto all'originario centro abitato è collegato alla frazione con viabilità interna e accede alla via Emilia con una nuova strada ortogonale, ad est della frazione sorge l'area produttiva che si collega alla via Emilia con due strade ortogonali a quest'ultima.

Un comparto residenziale ad alta densità abitativa, attualmente relativamente isolato dalla frazione, è collocato all'estremo est del territorio comunale.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
100	AC.b	219.981	1161	52,8	Residenziale
101	AC.c	38.510	185	48,0	Residenziale est
102	APC.b	315.744	52	1,6	Produttivo via Cristoforo Colombo
103	APC.b	32.493	27	8,3	Produttivo caseificio
104	AN	32.711	0	0,0	Nuovo residenziale ovest
105	AND	44.400	11	2,5	Dotazioni Metropolitana
106	ARP	15.688	1	0,6	Paradiso
107	AR	21.413	4	1,9	Riqualificazione centro
108	AND	124.071	0	0,0	Dotazioni Via Cassola di Sopra

**Dotazioni presenti nel macroambito**

	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	51.502	mq./abitante	35,7
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	3.352	mq./abitante	2,3
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature sportive</b>	6.960	mq./abitante	4,8
<b>Parcheggi pubblici</b>	26.883	posti auto/ab.	0,75
<b>Totale dotazioni</b>	88.697	mq./abitante	61,6
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	2.782		

**Servizi presenti nel macroambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido Scuola Materna Scuola Elementare Scuola Media	2 sezioni 1 ciclo
<b>Attrezzature Sportive:</b>		Palestra scolastica
<b>Centri culturali, ricreativi</b>		
<b>Attrezzature per il culto</b>		Chiesa
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>		
<b>Strutture Commerciali</b>		
<b>Servizi Pubblici</b>		



## ***Criticità ed Emergenze***

### **Sistema ambientale**

L'Ambito è caratterizzato dalla presenza di infrastrutture per la mobilità assai impattanti: la linea ferroviaria storica e l'interconnessione con la vicina Alta Velocità, così come la statale via Emilia, determinano effetti rilevanti sul clima acustico.

Parte dell'ambito ricade in zona di vulnerabilità dell'acquifero media.

Bosco Albergati, con la sua "Città degli Alberi", è una attrezzatura del tempo libero di valenza urbana interprovinciale; vive al di là della quinta ferroviaria, proiettato sul territorio a nord.

### **Sistema delle dotazioni**

#### Infrastrutture

Il sistema fognario dell'ambito è ad acque miste, eccetto il nuovo comparto residenziale che è a reti separate. Tutte le reti fognarie convogliano alla dorsale che recapita al depuratore del Capoluogo intercettando anche i reflui di Manzolino. Si rileva un problema di eccesso di carico sulla dorsale, dovuto all'immissione di acque di scolo superficiali provenienti dalle aree agricole a sud.

La rete fognaria ad acque miste convoglia i reflui al depuratore del capoluogo con una dorsale che passa da Manzolino e finisce al depuratore del capoluogo.

La frazione di per se non presenta problemi di deflusso delle acque, per il nuovo comparto produttivo la realizzazione di vasche di laminazione e l'adeguamento della rete di scolo extraurbana fin oltre la Madonna dell'Oppio non rappresenta carichi impropri sulla rete esistente.

In questo ambito i problemi si riscontrano sullo scolmatore posto sulla dorsale di conferimento a Manzolino in corrispondenza di via San Michele.

Le anomalie riscontrate sono dovute a molteplici cause:

- immissioni nella rete fognaria della frazione di acque di scolo superficiali provenienti da sud e quindi dalle aree agricole;
- è necessaria una verifica della sostenibilità della dorsale per Manzolino e della rete della Cavazzona per verificare il corretto dimensionamento;
- per il comparto di recente espansione ad ovest della frazione, realizzato a reti separate, è necessario individuare un recapito sulla rete superficiale di scolo extraurbana per conferirvi le acque bianche, ciò consentirebbe di alleggerire il carico della dorsale e verificarne la potenzialità.

La mancata soluzione dei problemi emersi con interventi sulla rete esistente renderebbe ineluttabile la previsione di una nuova dorsale che dalla Cavazzona recapiti direttamente al depuratore.

#### Mobilità

La frazione, ad est del capoluogo, consiste in un nucleo piuttosto compatto compreso tra la via Emilia e la linea ferroviaria, le relazioni con il capoluogo avvengono attraverso la via Emilia, in senso ortogonale la via Cassola collega l'abitato a Piumazzo e al territorio a nord.

L'interconnessione della linea ferroviaria ad alta capacità con la ferrovia storica ha portato alla realizzazione di un nuovo sovrappasso in collegamento con il territorio a nord opportunamente decentrato rispetto all'attuale nucleo residenziale e allineato al primo svincolo sulla via Emilia che si incontra in direzione est.

La realizzazione di questo nuovo sovrappasso ha permesso di riportare a dimensioni locali la viabilità di attraversamento nord sud.

Rimane critico il problema della via Emilia che determina situazioni di estremo pericolo nelle immissioni e negli attraversamenti.

La maglia della viabilità interna all'ambito risulta povera di collegamenti est-ovest e inadeguata a servire le scuole presenti.

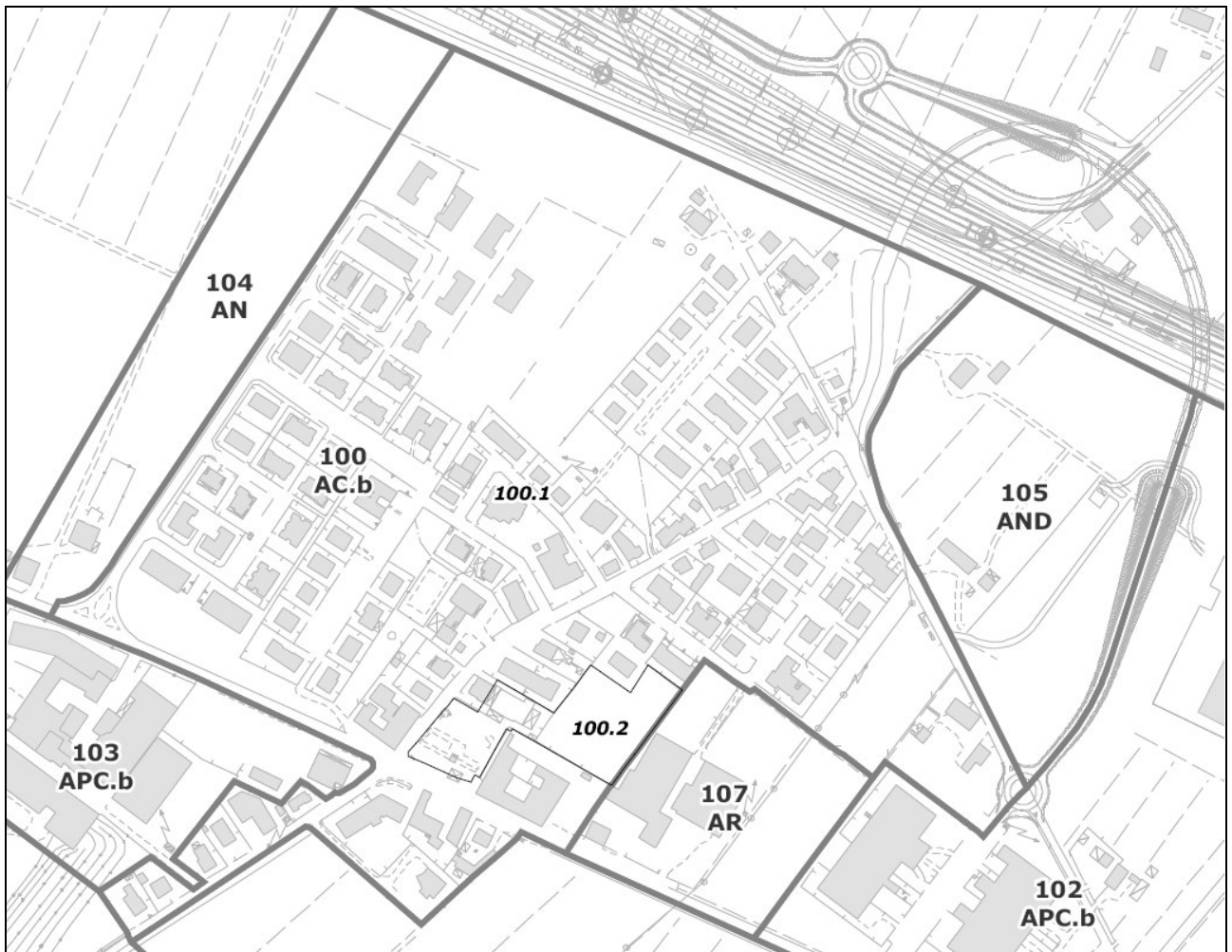
Sono carenti i collegamenti ciclopedonali protetti: con gli ambiti produttivo e residenziale ad est e con gli ambiti con dotazioni di carattere collettivo a nord della ferrovia.

Dotazioni di carattere collettivo e servizi pubblici presenti nel macroambito

Complessivamente il macroambito appare ben dotato di standard urbanistici che però risultano quasi completamente concentrati nell'ambito frazionale principale, nell'ambito produttivo ad est le dotazioni, introdotte con il recente piano particolareggiato risultano presenti in quantità adeguata. Totalmente assenti risultano gli standard a servizio dell'ambito residenziale ad est.

Anche i servizi di carattere pubblico sono localizzati nell'ambito principale.

<b>Ambito n. 100</b>	<b>Cavazzona – residenziale</b>	<b>AC.b</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, rafforzare il centro dell'abitato, completare il sistema della viabilità locale, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>		



### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'Ambito è quasi totalmente compreso tra la linea ferroviaria MI-BO a nord e la S.S. n.9 a sud; ad ovest è previsto un Ambito di nuovo insediamento mentre ad est vi è un Ambito Produttivo Consolidato. Il tessuto di questo Ambito è caratterizzato, per larga parte, dalle tipologie residenziali e urbanistiche degli anni '60, primi anni '70. Un consistente e recente insediamento ad ovest, realizzato con Piano Particolareggiato, ha contribuito ad un deciso miglioramento degli standards urbanistici altrimenti molto carenti.

Il nucleo originario dell'ambito è rappresentato dalla "Bastia", ma la frazione, cresciuta lungo la via Cassola di Sotto, manca di un centro vero e proprio.

A sud della via Emilia il tessuto è misto, residenziale con la presenza di attività ricettive complementari e produttive.

Sul margine est dell'ambito è presente una struttura produttiva non compatibile con il tessuto residenziale circostante.

La Scuola Elementare, in riferimento al Piano dei Servizi Scolastici, appare sottodimensionata a causa delle ridotte dimensioni delle aule e della carenza di spazi complementari.

Non è presente un centro commerciale di vicinato quindi i residenti della frazione sono obbligati a spostarsi per l'acquisto dei generi di prima necessità.

Mentre sono presenti strutture sportive coperte adeguate, grazie alla recente costruzione di una palestra, risultano assenti impianti sportivi a raso.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
100.1	AC.b	212.290	1161	52,8	RUE
100.2	AC.b	7.691	0	0,0	POC/ PUA

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Tutte le dotazioni presenti nell'ambito sono localizzate nel sub ambito principale - 100.1
<b>Verde pubblico</b>	38.566	mq./abitante	33,2	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	3.352	mq./abitante	2,9	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Attrezzature sportive</b>	6.960	mq./abitante	6,0	
<b>Parcheggi pubblici</b>	12.555	posti auto/ab.	0,43	
<b>Totale dotazioni</b>	61.433	mq./abitante	52,9	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	2.782			

**Obiettivi dell'ambito**

Creare un centro per tutto l'abitato che abbia come riferimento la le aree attorno alla "Bastia" storica e la riqualificazione della stessa con la creazione di nuovi spazi ad uso collettivo compresa la realizzazione di un centro di vicinato.

Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti interni all'ambito e di collegamento con l'ambito residenziale consolidato ad est (oltre l'ambito produttivo esistente) e con l'ambito di nuovo insediamento destinato ad accogliere le nuove strutture sportive e ricreative a nord, oltre la ferrovia.

Migliorare la viabilità interna all'ambito con particolare attenzione ai collegamenti est-ovest, realizzando un nuovo asse stradale di distribuzione che metta in comunicazione via dei Cantastorie con la rotonda di via Farini.

Mettere in sicurezza la via Emilia nel tratto urbano della frazione sia riguardo alle immissioni verso la viabilità interna che ai collegamenti con le aree edificate a sud della stessa.

Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento, attraverso interventi di mitigazione delle infrastrutture viarie con barriere fisiche e naturali. In questo senso particolare attenzione deve essere riservata alle fasce di ambientazione della via Emilia e della Ferrovia.

Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento delle reti già separate alla dorsale di Manzolino, con la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito.

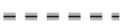
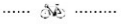



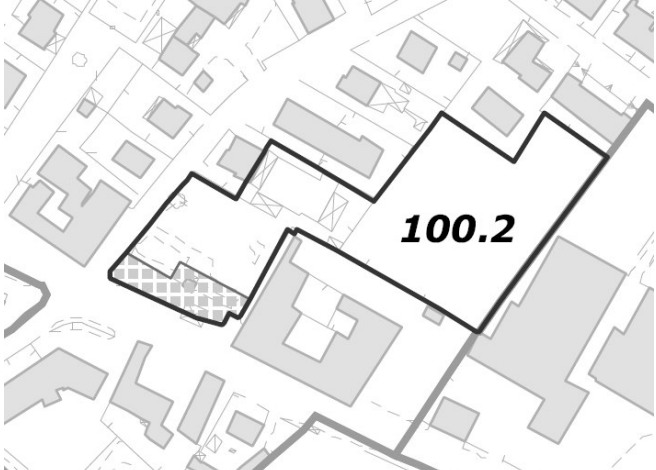
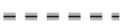
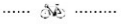



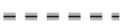
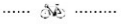



Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.

Salvaguardare e riqualificare le aree non edificate attorno alla "Bastia".

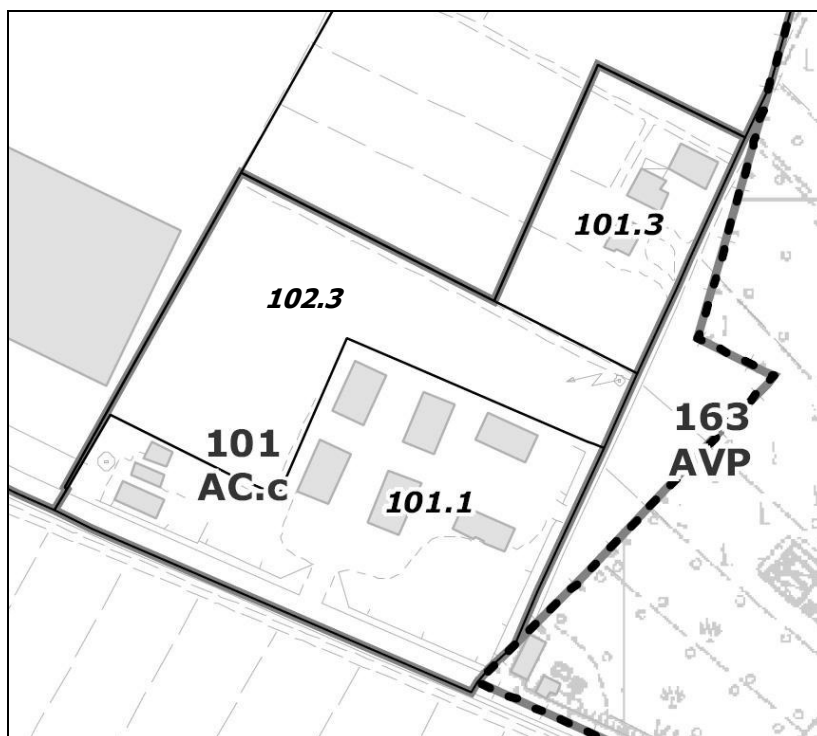
Preservare l'integrità del territorio a sud della via Emilia in corrispondenza dei tratti che hanno le caratteristiche di viabilità panoramica.

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

<b>Sub ambito</b>	<b>100.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,45 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambito</b>	<b>100.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da 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 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.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• creare il centro della frazione con la riqualificazione delle aree libere (interessando anche le aree di proprietà pubblica);</li> <li>• realizzare un centro aggregativo ad uso pubblico;</li> <li>• eliminare il distributore di carburante, incompatibile rispetto agli obiettivi della pianificazione e alla vulnerabilità dell'acquifero;</li> <li>• creare un'area pedonale per accedere al portico e alla corte della Bastia;</li> <li>• ricollocare in posizione baricentrica all'ambito l'attuale coppia di fermate del trasporto pubblico;</li> <li>• adeguare il sistema degli spazi pubblici per la sosta.</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>0,40 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>In virtù della demolizione della struttura produttiva del distributore di benzina presente in fregio alla via Emilia e dei rilevanti obiettivi di interesse pubblico che riguardano le aree da riqualificare di proprietà pubblica vengono riconosciute al soggetto attuatore privato ulteriori 1.300 mq di SC di potenzialità edificatoria.</p>												
<p><b>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>infrastrutture per il collettamento dei reflui</td> </tr> <tr> <td></td> <td>percorsi ciclopedonali</td> </tr> <tr> <td></td> <td>viabilità</td> </tr> <tr> <td></td> <td>parcheggi pubblici</td> </tr> <tr> <td></td> <td>aree di cessione</td> </tr> </table> 				infrastrutture per il collettamento dei reflui		percorsi ciclopedonali		viabilità		parcheggi pubblici		aree di cessione
	infrastrutture per il collettamento dei reflui											
	percorsi ciclopedonali											
	viabilità											
	parcheggi pubblici											
	aree di cessione											

<b>Ambito n. 101</b>	<b>Cavazzona – residenziale est</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, completare i collegamenti con il centro frazionale, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>		



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'Ambito, realizzato nei primi anni '80, si affaccia sulla S.S. n.9, ad ovest vi è un Ambito Produttivo Consolidato.  
L'ambito è totalmente privo di standards pubblici e dipende dalla frazione per tutti i servizi.

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


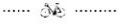




n.	Tipo	ST (mq)	SF (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
101.1	AC.c	17.420		183	105,1	RUE
101.3	AC.c	7.620	7.620	2	2,6	POC/ PUA

**Obiettivi dell'ambito**

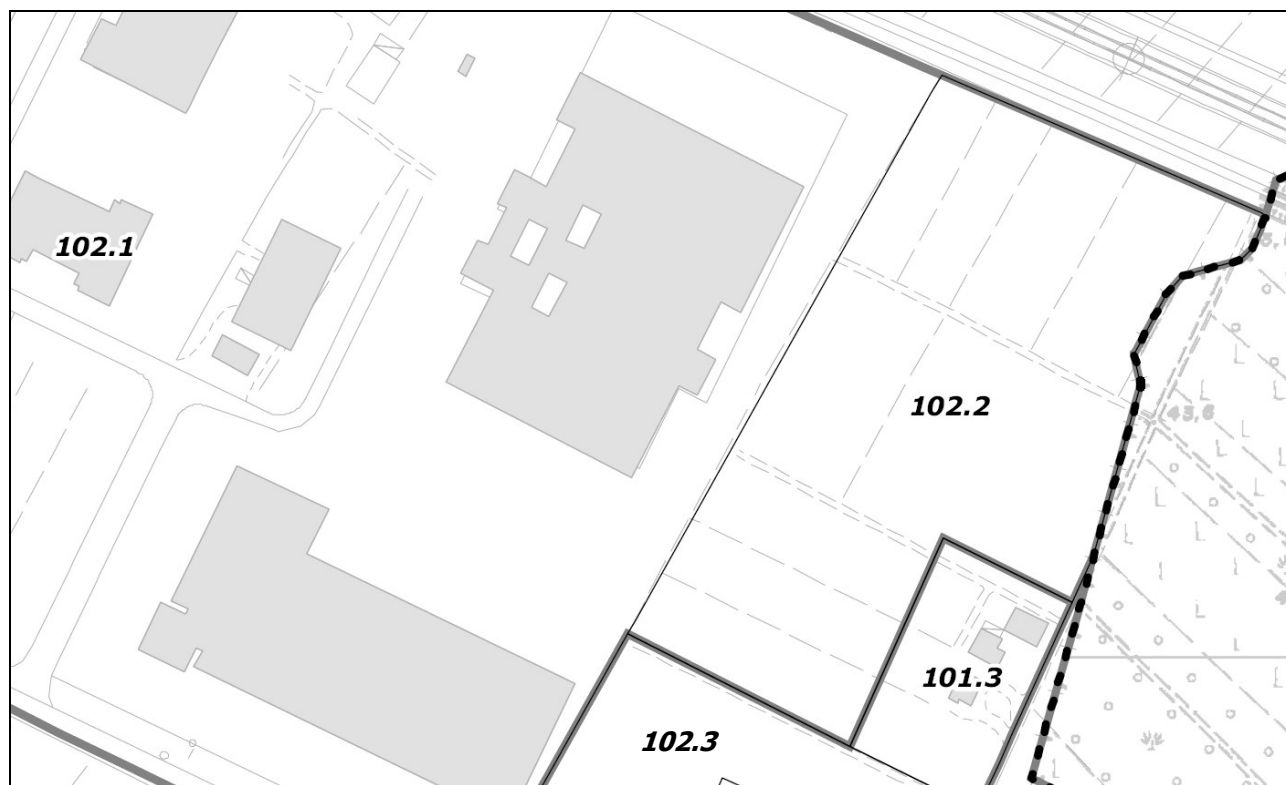
Migliorare l'attuale livello di qualità insediativa.  
Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti per il collegamento con il centro frazionale.  
Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento, attraverso interventi di mitigazione rispetto alla via Emilia e rispetto alla vicina area produttiva con barriere fisiche e naturali.  
Ricavare nuove dotazioni di standard pubblico.

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

<b>Sub ambito</b>	<b>101.1</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>101.3</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>realizzare i percorsi pedonali per i collegamenti con il centro frazionale e gli standard pubblici adeguati per tutto l'ambito comprese le opere di mitigazione necessarie rispetto alla via Emilia e alle attività produttive dell'ambito adiacente.</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>0,15 mq di SC / mq di ST</b>	
Destinazioni d'uso:	<b>residenziale</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> <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 ciclopedonali</li> <li> viabilità</li> <li> parcheggi pubblici</li> <li> aree di cessione</li> </ul> </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div>		

<b>Ambito n. 102</b>	<b>Cavazona – produttivo</b>	<b>APC.b</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare il tessuto esistente senza aumentare il carico urbanistico per le aree residenziali, riqualificare e completare le aree industriali, consolidare la monofunzionalità delle aree produttive.</i>		



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

L'ambito è caratterizzato dalla presenza prevalente di attività produttive di recente insediamento. Su via Farini, al margine ovest, si affacciano due schiere di fabbricati industriali risalenti ai primi anni '70. Sul margine est un ambito residenziale, su via Punta sono presenti tipologie residenziali e urbanistiche degli anni '60 contigue ad attività produttive minori.

L'Ambito è quasi totalmente compreso tra la linea ferroviaria MI-BO a nord e la S.S. n.9 a sud; ad est si trova il Comune di Anzola dell'Emilia, ad ovest vi è un Ambito Residenziale Consolidato.

La qualità urbanistica dell'ambito produttivo di recente insediamento è buona, grazie agli standards introdotti con il recente Piano Particolareggiato.

Il tessuto urbano che si affaccia su via Punta presenta i problemi legati alla commistione di funzioni residenziali e produttive in esso presenti, in particolare sul piano della viabilità e del clima acustico.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
102.1	APC.b	269.583	52	RUE
102.2	APC.b	46.161	0	RUE/PUA
102.3	APC.b	13.470	0	RUE

<b>Dotazioni presenti nell'Ambito*</b>	mq.	mq./mq SU
<b>Verde pubblico</b>	12.936	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		
<b>Parcheggi pubblici</b>	14.328	0,16
<b>Totale dotazioni</b>	58.093	1,02

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



**Obiettivi dell'ambito**

<p>Migliorare l'attuale livello di qualità insediativa per le aree residenziali presenti nell'ambito.</p> <p>Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali per collegare l'ambito residenziale ad est, il centro frazionale e l'ambito agricolo periurbano destinato ad attrezzature collettive a nord, oltre la ferrovia.</p> <p>Migliorare la viabilità interna all'ambito adeguando il collegamento tra la viabilità del comparto produttivo con la rotonda di via Farini.</p> <p>Mettere in sicurezza la via Emilia rispetto alle immissioni e agli svincoli esistenti.</p> <p>Migliorare la qualità ambientale delle aree residenziali con interventi di mitigazione rispetto alle infrastrutture della viabilità e alle attività produttive presenti.</p> <p>Completare il quartiere produttivo.</p> <p>Perseguire la monofunzionalità della parte prevalentemente produttiva dell'ambito.</p>
---

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

<b>Sub ambito</b>	<b>102.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo consentito $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ (purché siano sempre garantite le dotazioni territoriali come disciplinato 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, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.		

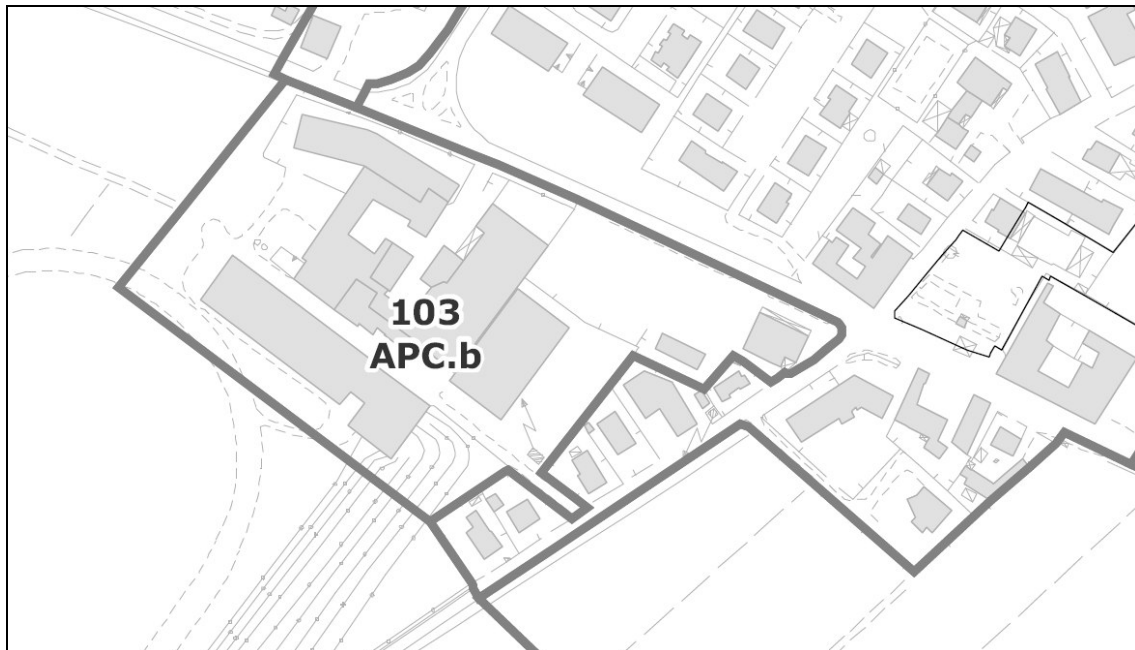
<b>Sub ambito</b>	<b>102.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
<b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>realizzare le opere di mitigazione rispetto all'ambito residenziale ad est;</li> <li>completare il percorso ciclopedonale dal sottopasso ferroviario esistente al centro frazionale.</li> </ul>		
Indice di utilizzazione:	<b>0,65 mq di Snt / mq di SF</b>	
Destinazioni d'uso:	<b>commerciale – direzionale - produttiva</b>	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	<b>Art. 4.3.3 del RUE</b>	
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, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.		

<b>Sub ambito</b>	<b>102.3</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>potenziare l'insediamento produttivo esistente nell'ambito consolidato APC.b n° 102;</li> <li>realizzare le opere di mitigazione rispetto all'ambito residenziale adiacente;</li> <li>realizzare un percorso ciclabile di collegamento tra i sub-ambiti residenziali limitrofi e quello esistente in fregio alla via Emilia.</li> </ul>		

Indice di utilizzazione:	<b>0,65 mq di Snt / mq di SF</b>
Destinazioni d'uso:	<b>produttiva – direzionale</b>
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	<b>Art. 4.3.3 del RUE</b>
<b>PRESCRIZIONI E MISURE ATTE AD IMPEDIRE O MITIGARE GLI IMPATTI NEGATIVI</b>	
Sistema insediativo esistente:	E' prevista una fascia verde di mitigazione ambientale lungo il confine adiacente al comparto residenziale consolidato a est e a sud. In tale area saranno collocati non solo quota-parte gli alberi e gli arbusti previsti dagli indici A e AR ma anche le barriere acustiche necessarie per la mitigazione dell'impatto acustico.
Sistema insediativo storico:	Fascia di rispetto archeologico della via Emilia: arretramento dei fronti dei nuovi edifici ad almeno 50 metri dalla mezzeria dell'asse stradale della via Emilia.
Flora e fauna:	Le piantumazioni dovranno rispettare gli standard A e AR definiti dalla normativa di RUE.
Suolo e sottosuolo:	La maggior parte dell'area in esame è soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti: sono necessari approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti. Mentre una stretta fascia meridionale è soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche: sono necessari approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico. In sede di progetto esecutivo delle strutture occorrerà produrre uno studio geologico-geotecnico e sismico allo scopo di definire il quadro stratigrafico, litologico e geotecnico di dettaglio dell'area di intervento ai sensi della normativa vigente. Particolare attenzione dovrà essere prestata per l'individuazione di orizzonti a bassa resistenza compressibili nella area di influenza del bulbo di pressione dei futuri fabbricati, oppure suscettibili di essere soggetti a liquefazione in condizioni simiche, nonché alla definizione dell'eventuale falda presente nel primo sottosuolo. Le strutture di fondazione degli edifici dovranno essere impostate su terreni con caratteristiche geotecniche omogenee, al di sotto del terreno vegetale alterato, al fine di evitare assestamenti differenziali o di amplificazione in fase di terremoto al contatto con terreni a diversa risposta sismica occorrerà evitare la realizzazione di strutture di fondazione miste.
Ambiente idrico superficiale e sotterraneo:	<p>Per le acque di prima pioggia dovranno essere previsti sistemi dotati di separatore di idrocarburi; i piazzali e le aree di sosta dovranno essere pavimentati con materiali impermeabili, nonché dotati di un adeguato sistema di caditoie tale da permettere la captazione delle acque di dilavamento.</p> <p>Per le acque nere civili dovranno essere previsti sistemi dotati di fossa Imhoff; per le acque nere industriali dovranno essere previsti adeguati sistemi conformi alla normativa vigente in materia, comunque dotati di un dissabbiatore, un disoleatore, un bio-ossidatore, una vasca di accumulo ricircolo e rilancio alla filtrazione su letti a materiali inerti e una vasca di accumulo a uso riciclo e scarico nella rete fognaria.</p> <p>Per i lavaggi dei mezzi in cabina dovrà essere previsto un impianto di depurazione con recupero delle acque.</p> <p>Dovrà essere rispettato il principio di invarianza idraulica, predisponendo un sistema di accumulo adeguatamente dimensionato.</p>
Viabilità e traffico:	Gli accessi dei restanti autoveicoli così come degli autocarri dovranno avvenire prevalentemente da via Colombo.

Rumore:	Dovrà essere garantita la compatibilità delle emissioni sonore generate dalla futura attività aziendale, poiché ubicata in prossimità dei ricettori abitativi sia durante il periodo di riferimento diurno, sia in quello notturno, prevedendo l'installazione di una specifica barriera acustica sul confine est e sud dell'azienda.
Emissioni in atmosfera:	Si rimanda alla domanda di autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. già presentata, all'interno della quale vengono evidenziate le tipologie di agenti inquinanti emessi e dei relativi impianti di abbattimento.
Approvvigionamento ed utilizzo energetico:	Dovrà essere prevista la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili sia in termini di energia elettrica che termica, secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia (in particolare la DGR del 26 settembre 2011 n°1366 della Regione Emilia Romagna di modifica della DAL n°156 del 2008).
Rifiuti:	Dovrà essere garantito il deposito temporaneo sia dei rifiuti speciali pericolosi che dei non pericolosi in condizioni di massima sicurezza, su aree pavimentate ed impermeabilizzate, e nel rispetto della legislazione vigente in materia.

<b>Ambito n. 103</b>	<b>Cavazzona – produttivo sud</b>	<b>APC.b</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il tessuto produttivo esistente, mantenere la monofunzionalità delle aree produttive</i>		



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

L'ambito è occupato prevalentemente da un'attività produttiva di carattere agroalimentare ed in misura minore da un'attività di ristorazione.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
103	APC.b	32.493	27	RUE

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

Mettere in sicurezza la via Emilia nel tratto urbano con particolare riferimento all'adeguamento dell'immissione di via dei Cantastorie sulla via Emilia.

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

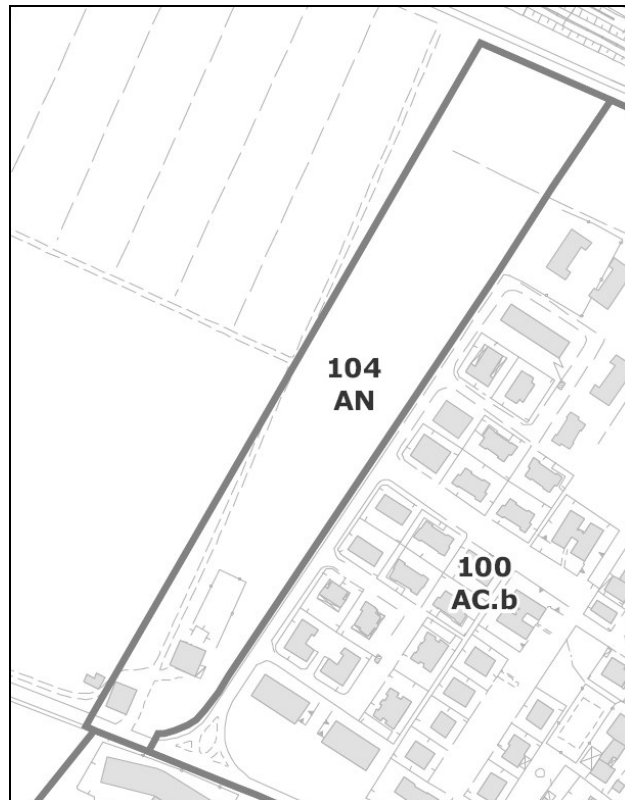
##### **Parametri edilizio urbanistici**

Indice massimo consentito  $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$  (purché siano sempre garantite le dotazioni territoriali come disciplinato 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, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.

<b>Ambito n. 104</b>	<b>Cavazzona – nuovo residenziale ovest</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il margine ovest della frazione con una previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale</i>		



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

L'ambito è individuato al margine ovest della frazione, è compreso tra la via Emilia a sud, la ferrovia a nord, via dei Cantastorie ad est.

Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
104	AN	32.711	0	POC

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

L'attuazione di questo ambito è funzionale a:

- migliorare gli standards funzionali ed ambientali di tutto il centro frazionale con particolare riferimento all'adeguamento strutturale delle reti e della viabilità in funzione delle criticità e delle emergenze già individuate negli ambiti consolidati del centro abitato;
- mettere in sicurezza della via Emilia nel tratto urbano della frazione adeguando, in particolare e secondo le indicazioni del Piano Generale del Traffico, l'immissione di via dei Cantastorie;
- localizzare una struttura commerciale alimentare medio piccola adeguata alle esigenze del centro abitato;
- realizzare gli interventi di mitigazione dell'abitato rispetto alla via Emilia e alla Ferrovia;
- prevedere la realizzazione sul lato ovest dell'ambito delle opere di urbanizzazione finalizzate alla definitiva delimitazione dell'abitato rispetto al territorio agricolo adiacente.

Altri obiettivi riguardano il miglioramento della raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

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

### **Dimensionamento massimo ammissibile**

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

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

- capacità insediativa massima = 5.500 mq di SC ad uso residenziale, 2.500 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 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 – vulnerabilità media dell'acquifero - area di ricarica della falda - settore B.

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

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso accettabile.

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 buono.

#### Criticità della rete fognaria

Per l'ambito che interessa l'intera frazione della Cavazzona i problemi, che si riscontrano sullo scolmatore posto sulla dorsale di conferimento a Manzolino in corrispondenza di via San Michele, sono dovuti a diverse cause:

- da una parte è necessario verificare che non vi siano immissioni nella rete fognaria della frazione con acque di scolo superficiali provenienti da sud e quindi dalle aree agricole;
- dall'altro è necessaria una verifica della sostenibilità della dorsale per Manzolino e della rete della Cavazzona per verificare il corretto dimensionamento;
- è fuori di dubbio che per il comparto di recente espansione ad ovest della frazione, realizzato a reti separate, sia necessario individuare un recapito sulla rete superficiale di scolo extraurbana per conferirvi le acque bianche, ciò consentirebbe di alleggerire il carico della dorsale e verificarne la potenzialità.

Per l'ambito in particolare è necessario verificare:

- la capacità residua della dorsale che va dalla frazione a Manzolino e quella che da Manzolino porta al capoluogo;
- la capacità residua del depuratore del capoluogo.

Per i problemi evidenziati la soluzione potrebbe anche riguardare la previsione di una nuova dorsale che dalla Cavazzona recapiti direttamente al depuratore.

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 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);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Nella frazione non è presente una struttura commerciale alimentare adeguata ai bisogni della popolazione residente.

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.

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

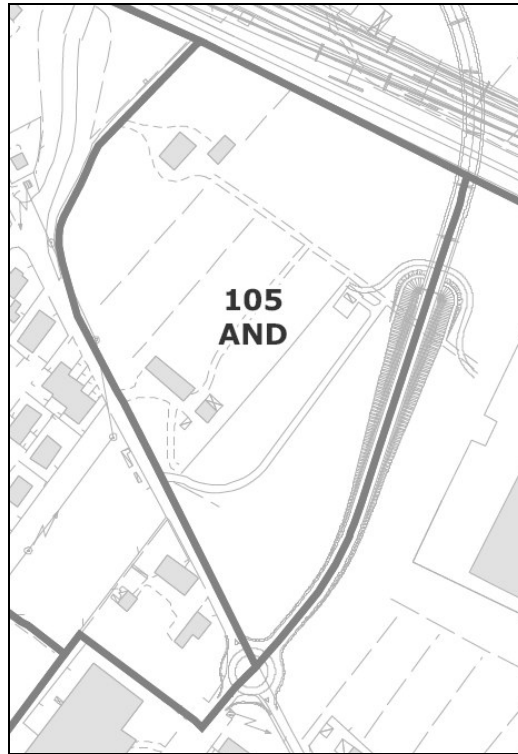
- mettere in sicurezza della via Emilia nel tratto urbano della frazione adeguando, in particolare e secondo le indicazioni del Piano Generale del Traffico, l'immissione di via dei Cantastorie.

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 la porzione nord orientale.



<b>Ambito n. 105</b>	<b>Cavazzona – Metropolitana</b>	<b>AND</b>
<i>Politica generale d'ambito: prevedere e mantenere la potenzialità per la realizzazione di una fermata del servizio ferroviario metropolitano e/o regionale con quote di residenza, di terziario e di commercio.</i>		



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

L'ambito è compreso tra la linea ferroviaria storica a nord, e gli ambiti consolidati produttivo e residenziale. La destinazione attuale è prevalentemente agricola con un margine adibito a verde pubblico attrezzato.

#### **Ambito – Stato di Fatto**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
105	AND	44.400	11	POC

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

L'obiettivo generale è quello di preservare le potenzialità di questo ambito per non compromettere la possibile realizzazione di una fermata del sistema ferroviario metropolitano. L'attivazione di questo ambito è subordinata quindi alla creazione della fermata del servizio ferroviario.

L'inserimento nel POC dell'ambito in oggetto dovrà essere accompagnato da un riassetto del sistema della viabilità della frazione e del sistema dei collegamenti con la viabilità principale. In particolare dovrà essere creata la necessaria dotazione di parcheggi di attestamento, completata la viabilità est – ovest e adeguate le immissioni con la via Emilia.

Rispetto al clima acustico la trasformazione di questo ambito dovrà essere accompagnata dagli interventi di mitigazione rispetto alla Ferrovia.

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

### **Dimensionamento massimo ammissibile**

L'attuazione dell'ambito è funzionale alla realizzazione delle infrastrutture necessarie alla realizzazione della fermata del servizio ferroviario metropolitano che coprendono:

- le necessarie infrastrutture per la viabilità e i parcheggi;
- le dotazioni per l'accessibilità pedonale e ciclopedonale;
- gli interventi di mitigazione dell'abitato rispetto alla linea 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 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. = 0,30 mq SC / mq ST

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

## ***Prescrizioni attuative***

Prescrizioni contenute nella VALSAT

### *Sistema Naturale Ambientale*

Non vi sono elementi strutturali del sistema ambientale rilevanti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso accettabile.

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 ottimo.

Criticità della rete fognaria

Per l'ambito che interessa l'intera frazione della Cavazzona i problemi, che si riscontrano sullo scolmatore posto sulla dorsale di conferimento a Manzolino in corrispondenza di via San Michele, sono dovuti a diverse cause:

- da una parte è necessario verificare che non vi siano immissioni nella rete fognaria della frazione con acque di scolo superficiali provenienti da sud e quindi dalle aree agricole;
- dall'altro è necessaria una verifica della sostenibilità della dorsale per Manzolino e della rete della Cavazzona per verificare il corretto dimensionamento;
- è fuori di dubbio che per il comparto di recente espansione ad ovest della frazione, realizzato a reti separate, sia necessario individuare un recapito sulla rete superficiale di scolo extraurbana per conferirvi le acque bianche, ciò consentirebbe di alleggerire il carico della dorsale e verificarne la potenzialità.

Per l'ambito in particolare è necessario verificare:

- la capacità residua della dorsale che va dalla frazione a Manzolino e quella che da Manzolino porta al capoluogo;
- la capacità residua del depuratore del capoluogo.

Per i problemi evidenziati la soluzione potrebbe anche riguardare la previsione di una nuova dorsale che dalla Cavazzona recapiti direttamente al depuratore.

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 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);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Nella frazione non è presente una struttura commerciale alimentare adeguata ai bisogni della popolazione residente.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso ai servizi di vicinato.

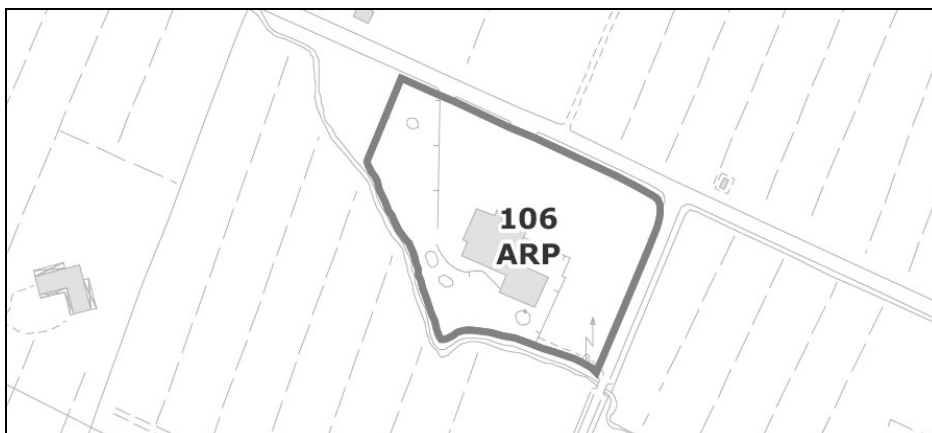
Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:

- l'inserimento nel POC dell'ambito in oggetto dovrà essere accompagnato da un riassetto del sistema della viabilità della frazione e del sistema dei collegamenti con la viabilità principale. In particolare dovrà essere creata la necessaria dotazione di parcheggi di attestamento, completata la viabilità est – ovest e adeguate le immissioni con la via Emilia.

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. 106</b>	<b>Cavazzona – Paradiso</b>	<b>ARP</b>
<i>Politica generale d'ambito: riqualificare l'ambito con nuovi interventi per attività ricettive, commerciali e terziarie adeguati al contesto ambientale e territoriale.</i>		



**Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito è costituito dall'attività ricettiva e alberghiera e dalle aree di pertinenza collocate sulla via Emilia ad est del capoluogo oltre lo svincolo della tangenziale.

**Ambito – Stato di Fatto**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
106	APC.a	15.688	1	POC

**Criticità ed Emergenze**

**Sistema ambientale**

L'ambito 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.

**Sistema delle dotazioni**

Infrastrutture

La rete fognaria è assente.

Mobilità

La via Emilia determina un notevole impatto per la pericolosità che determina sulle immissioni.

**Obiettivi dell'ambito**

La parte ambientale degli obiettivi è dominata dalla presenza degli ementi idraulici dell'ambito dei fontanili che vanno salvaguardati e valorizzati e dal contesto storico ambientale di Villa Melara.

Gli interventi di riqualificazione dell'ambito devono essere accompagnati da un ripristino significativo della permeabilità dei suoli.

Sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia con, in particolare, l'eliminazione di tutti gli accessi sulla via Emilia e la riqualificazione dell'intersezione di via Noce sulla quale possono essere creati gli accessi all'ambito.

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**

<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>Le destinazioni consentite in questo ambito sono le attività terziarie, commerciali e di pubblico esercizio; sono escluse le attività produttive manifatturiere impiantanti.</p> <p>Limitatamente al commercio la destinazione d'uso all'interno dell'ambito varia a seconda delle aree considerate, le specifiche delimitazioni sono contenute nel POC.</p>
---

**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>Ulteriori prescrizioni: salvaguardare e valorizzare il sistema idraulico dei fontanili.</p>
<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 di ricarica della falda - settore B.</li> </ul>
<p>Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 23 - Zone di tutela naturalistica</li> <li>• Art. 24 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale</li> <li>• Art. 26 - Aree di tutela dei fontanili</li> <li>• Art. 27 - Viabilità panoramica</li> <li>• Art. 29 - Reti ecologiche</li> </ul> <p>Ulteriori prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il contesto ambientale è dominato dalla presenza degli elementi idraulici dell'ambito dei fontanili e dal contesto storico ambientale di Villa Melara che vanno salvaguardati e valorizzati.</li> </ul>

<p><i>Sistema delle infrastrutture a rete</i></p> <p>Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale.</p> <p>Data la particolare condizione dal punto di vista idraulico e naturalistico nel quale è inserito l'ambito le misure da attuare sono:</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 invaso, 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 buono.</p>
---

#### Criticità della rete fognaria

L'area non è dotata di rete fognaria per il recapito al depuratore. le possibili soluzioni possono essere:

- la realizzazione di un depuratore con le potenzialità adeguate;
- la realizzazione di una condotta in pressione fino al depuratore del capoluogo salvo verificare la capacità residua di quest'ultimo.

#### *Sistema della Mobilità*

Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:

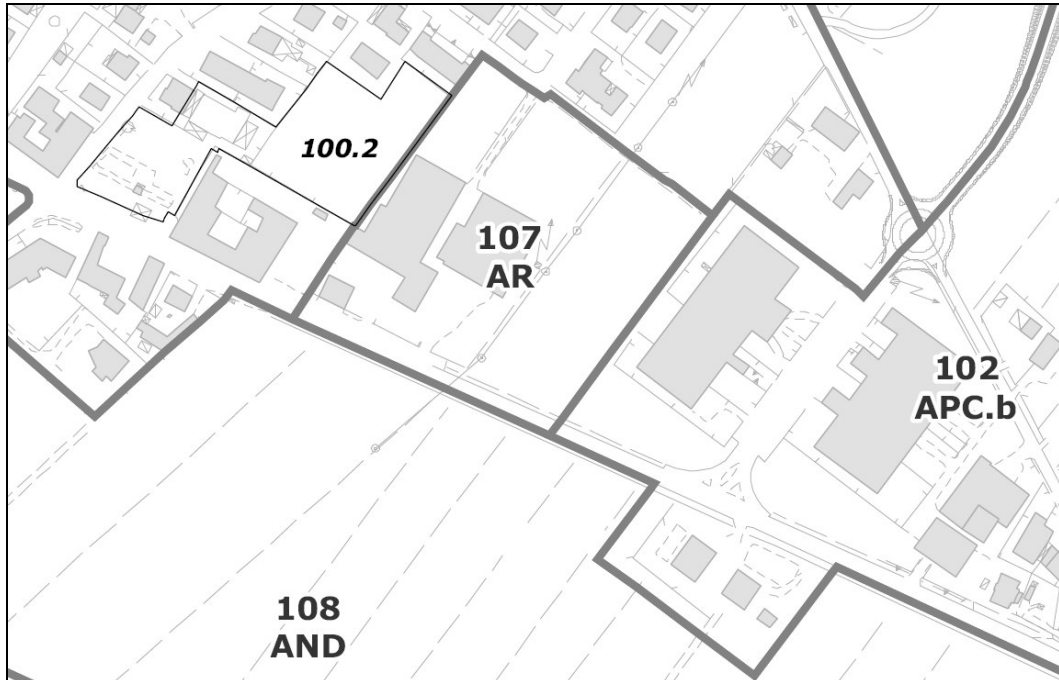
- entro 250 metri dalle linee del trasporto pubblico su gomma.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

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

- sotto l'aspetto funzionale gli obiettivi sulla viabilità riguardano la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia con, in particolare, l'eliminazione di tutti gli accessi sulla via Emilia e la riqualificazione dell'intersezione di via Noce sulla quale possono essere creati gli accessi all'ambito.

<b>Ambito n. 107</b>	<b>Cavazzona – Centro</b>	<b>AR</b>
<i>Politica generale d'ambito: riqualificare le aree centrali della frazione, rafforzare il centro dell'abitato, realizzare una struttura scolastica, creare le opportunità per un centro commerciale di vicinato.</i>		



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'Ambito è costituito dal nucleo centrale della frazione con gli edifici adibiti ad attività agroindustriale di conservazione, è compreso tra la via Emilia, il tessuto urbano consolidato e l'ambito produttivo a est.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
107	AR	21.413	4	POC

**Obiettivi dell'ambito**

Creare un centro per tutto l'abitato che abbia come riferimento la le aree attorno alla "Bastia" storica con la creazione di nuovi spazi ad uso collettivo compresa la realizzazione di un centro di vicinato.

In particolare gli obiettivi specifici sono:

- la sostituzione delle attività produttive esistenti con quote di residenza e di commercio;
- la costruzione, a carico del soggetto attuatore, di una nuova scuola elementare su parte dell'area privata, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale;
- la realizzazione dei collegamenti ciclopedonali tra l'ambito produttivo ad est e il residenziale ad ovest;
- la creazione dei presupposti per l'insediamento di un centro commerciale di vicinato.

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

### **Dimensionamento massimo ammissibile**

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

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

- capacità insediativa massima = 8.000 mq di SC ad uso residenziale, 3.800 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 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 caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità media dell'acquifero - area di ricarica della falda - settore B.

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

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso accettabile e 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 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 buono.

#### Criticità della rete fognaria

Per l'ambito che interessa l'intera frazione della Cavazzona i problemi, che si riscontrano sullo scolmatore posto sulla dorsale di conferimento a Manzolino in corrispondenza di via San Michele, sono dovuti a diverse cause:

- da una parte è necessario verificare che non vi siano immissioni nella rete fognaria della frazione con acque di scolo superficiali provenienti da sud e quindi dalle aree agricole;
- dall'altro è necessaria una verifica della sostenibilità della dorsale per Manzolino e della rete della Cavazzona per verificare il corretto dimensionamento;
- è fuori di dubbio che per il comparto di recente espansione ad ovest della frazione, realizzato a reti separate, sia necessario individuare un recapito sulla rete superficiale di scolo extraurbana per conferirvi le acque bianche, ciò consentirebbe di alleggerire il carico della dorsale e verificarne la potenzialità.

Per l'ambito in particolare è necessario verificare:

- la capacità residua della dorsale che va dalla frazione a Manzolino e quella che da Manzolino porta al capoluogo;
- la capacità residua del depuratore del capoluogo.

Per i problemi evidenziati la soluzione potrebbe anche riguardare la previsione di una nuova dorsale che dalla Cavazzona recapiti direttamente al depuratore.

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 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);
- ai servizi scolastici delle scuole elementari e medie (800 mt);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Nella frazione non è presente una struttura commerciale alimentare adeguata ai bisogni della popolazione residente.

Prescrizioni:

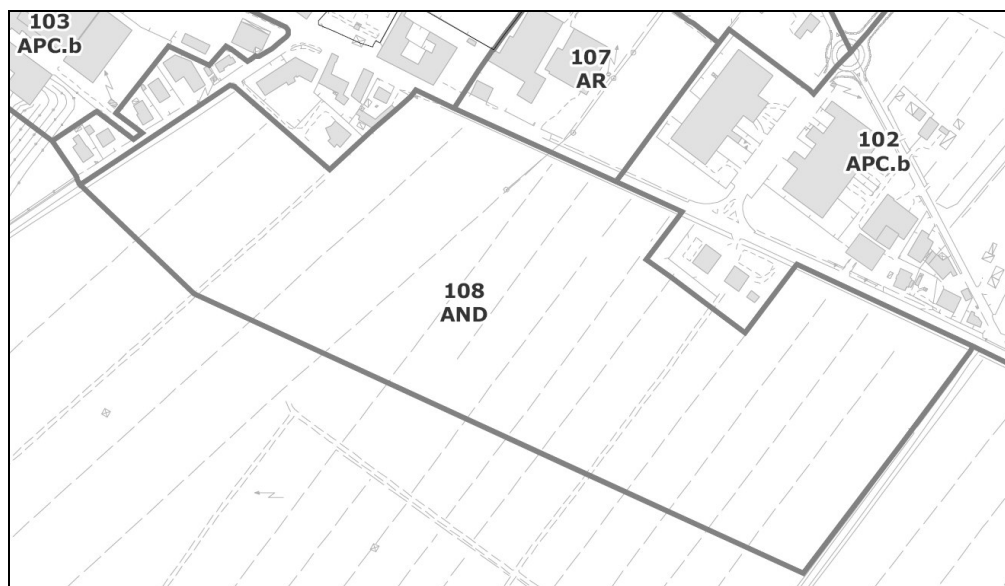
- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato;
- prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità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

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

- la realizzazione dei collegamenti ciclopedonali tra l'ambito produttivo ad est e il residenziale ad ovest.

**Ambito n. 108 Cavazzona – dotazioni Sud****AND**

*Politica generale d'ambito: acquisire le aree dell'ambito alla proprietà pubblica per il miglioramento delle dotazioni a servizio della frazione.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito da aree attualmente a conduzione agricola a sud della via Emilia, adiacenti a via Cassola di Sopra e alle aree urbanizzate della frazione collocate a sud della via Emilia.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
108	AND	124.071	0	POC

**Obiettivi dell'ambito**

Acquisire in tutto o in parte queste aree per la realizzazione di dotazioni pubbliche a servizio della frazione.

**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 – vulnerabilità dell'acquifero media - area di ricarica della falda - settore B.

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 27 - Viabilità panoramica.

*Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso accettabile e 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 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.

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 buono, ottimo.

*Criticità della rete fognaria*

Per l'ambito che interessa l'intera frazione della Cavazzona i problemi, che si riscontrano sullo scolmatore posto sulla dorsale di conferimento a Manzolino in corrispondenza di via San Michele, sono dovuti a diverse cause:

- da una parte è necessario verificare che non vi siano immissioni nella rete fognaria della frazione con acque di scolo superficiali provenienti da sud e quindi dalle aree agricole;
- dall'altro è necessaria una verifica della sostenibilità della dorsale per Manzolino e della rete della Cavazzona per verificare il corretto dimensionamento;
- è fuori di dubbio che per il comparto di recente espansione ad ovest della frazione, realizzato a reti separate, sia necessario individuare un recapito sulla rete superficiale di scolo extraurbana per conferirvi le acque bianche, ciò consentirebbe di alleggerire il carico della dorsale e verificarne la potenzialità.

Per l'ambito in particolare è necessario verificare:

- la capacità residua della dorsale che va dalla frazione a Manzolino e quella che da Manzolino porta al capoluogo;
- la capacità residua del depuratore del capoluogo.

Per i problemi evidenziati la soluzione potrebbe anche riguardare la previsione di una nuova dorsale che dalla Cavazzona recapiti direttamente al depuratore.

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 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);
- ai servizi scolastici delle scuole elementari e medie (800 mt);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Nella frazione non è presente una struttura commerciale alimentare adeguata ai bisogni della popolazione residente.

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.

#### 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.

**Panzano Macroambito 11 del Documento Preliminare****Localizzazione e caratteri insediativi**

La frazione si colloca a nord ovest del capoluogo a meno di un km dalla strada provinciale 14; ad ovest sono previsti due ambiti di nuovo insediamento. L'ambito consolidato è caratterizzato dalla presenza del castello, il tessuto urbano è costituito dalle residenze storiche di via Bixio e da tipologie residenziali degli anni '60, primi anni '70, in via della Pace. Sono previsti dal PRG, disciplinati con Piani Particolareggiati, consistenti insediamenti a sud e a nord ovest. Assieme al campo sportivo le previsioni residenziali contribuiscono ad un deciso miglioramento degli standards urbanistici.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
110	AC.b	162.650	276 + 239*	34,1	Residenziale
111	AN	39.400	5	1,3	Nuovo residenziale sud
112	AN	31.839	0	0,0	Nuovo residenziale nord
113	AR	9.478	2	2,2	Riqualificazione Centro

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

**Dotazioni presenti nel macroambito**

	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	15.522	mq./abitante	29,7
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	1.844	mq./abitante	3,5
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	14.860	mq./abitante	28,5
<b>Attrezzature sportive</b>	10.475	mq./abitante	20,1
<b>Parcheggi pubblici</b>	8.732	posti auto/ab.	0,67
<b>Totale dotazioni</b>	51.433	mq./abitante	98,5
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	4.679		

**Servizi presenti nel macroambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido Scuola Materna 1 sezione Scuola Elementare Scuola Media
<b>Attrezzature Sportive:</b>	Campo da calcio - Palestra scolastica
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	
<b>Attrezzature per il culto</b>	Chiesa
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>	
<b>Strutture Commerciali</b>	
<b>Servizi Pubblici</b>	Cimitero

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

Gli ambiti sono collocati su un paleodosso di accertato interesse idraulico (Art. 20A del PTCP).

La presenza del Canal Torbido e del Castello in adiacenza impone un elemento di forte valorizzazione ambientale e paesaggistica. In particolare il castello già dimora della famiglia dei Malvasia rappresenta l'elemento di maggior pregio ambientale.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

Il sistema fognario del macroambito è ad acque miste, eccetto i nuovi comparti residenziali che sono a reti separate. Tutte le reti fognarie convogliano alla dorsale in pressione che recapita al depuratore del Capoluogo.

### Mobilità

Il collegamento tra il capoluogo e la frazione avviene in ambito extraurbano attraverso via Pioppa e la provinciale 14.

Panzano è attraversata principalmente dal flusso di traffico che dal capoluogo porta alla via Emilia attraverso via Claudia, una via di fuga dalla trafficata statale in direzione Modena che genera un impatto rilevante.

Il collegamento ciclopedonale con l'abitato della Pioppa e il Capoluogo e con Villa Sorra è previsto nel piano pluriennale degli investimenti con la realizzazione di una ciclabile in sede propria.

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

Complessivamente il macroambito appare ben dotato di standard urbanistici. Ad eccezione della scuola materna sono assenti servizi di carattere pubblico.

<b>Ambito n. 110</b>	<b>Panzano – residenziale</b>	<b>AC.b</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, rafforzare e valorizzare il "centro" dell'abitato con il castello e il nucleo storico, completare il sistema della viabilità locale, proteggere l'abitato dall'impatto della viabilità.</i>		



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

Il carattere dominante di Panzano è dato dal Castello che rappresenta una rarità per impianto e stato di conservazione con l'aggregato della pieve, il mulino e quello che rimane del borgo originariamente occupato dalle famiglie dei braccianti lungo via Bixio.

Il comparto di espansione residenziale PEEP e privato in via di attuazione, a sud, prevede la realizzazione di una ampia area verde al centro dell'abitato

Un'area di completamento ad ovest prevede la riqualificazione di edifici dismessi uno dei quali con caratteristiche architettoniche di un certo valore.

Non è presente un centro commerciale di vicinato quindi i residenti della frazione sono obbligati a spostarsi per l'acquisto dei generi di prima necessità.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
110.1	AC.b	90.579	141	15,5	RUE
110.2	AC.b	28.668	135 + 11*	50,9	Da PRG con PP
110.3	AC.b	10.153	120*	118,2	Da PRG con PP
110.4	AC.b	25.251	108*	81,1	Da PRG con PP
110.5	AC.b	7.730	0	0,0	POC/ PUA

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Le dotazioni riportate sono quelle presenti nel sub ambito 110.1 e quelle previste nei sub ambiti 110.2, 110.3 e 110.4
<b>Verde pubblico</b>	15.522	mq./abitante	30,1	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	1.844	mq./abitante	3,6	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Attrezzature sportive</b>	10.475	mq./abitante	20,3	
<b>Parcheggi pubblici</b>	8.732	posti auto/ab.	0,68	
<b>Totale dotazioni</b>	36.573	mq./abitante	71,0	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	4.679			

**Obiettivi dell'ambito**

La principale potenzialità dell'abitato di Panzano è collegata alla presenza del Castello che ne determina un forte elemento attrattivo anche grazie alla attività museale attuale e prevista.

Gli obiettivi principali sono:

- realizzare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito: tra l'insediamento in corso di realizzazione a sud e il centro e tra il centro abitato e gli impianti sportivi e il cimitero;
- migliorare la viabilità interna all'ambito con la realizzazione di una nuova strada a sud, attraverso anche l'ambito di nuovo insediamento, per creare un collegamento tra via Pioppa e via Claudia e limitare la circolazione nel centro che deve essere contestualmente valorizzato;
- migliorare la qualità ambientale dell'insediamento con la valorizzazione delle aree verdi adiacenti al Canal Torbido e delle aree di pertinenza del nucleo storico del Castello;
- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

Particolare attenzione e tutela richiede l'insieme storico architettonico del nucleo costituito dal Castello, dal mulino adiacente, dalla chiesa e dall'agglomerato urbano più antico compreso l'originario caseificio oggi contornato da edifici incongrui.

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

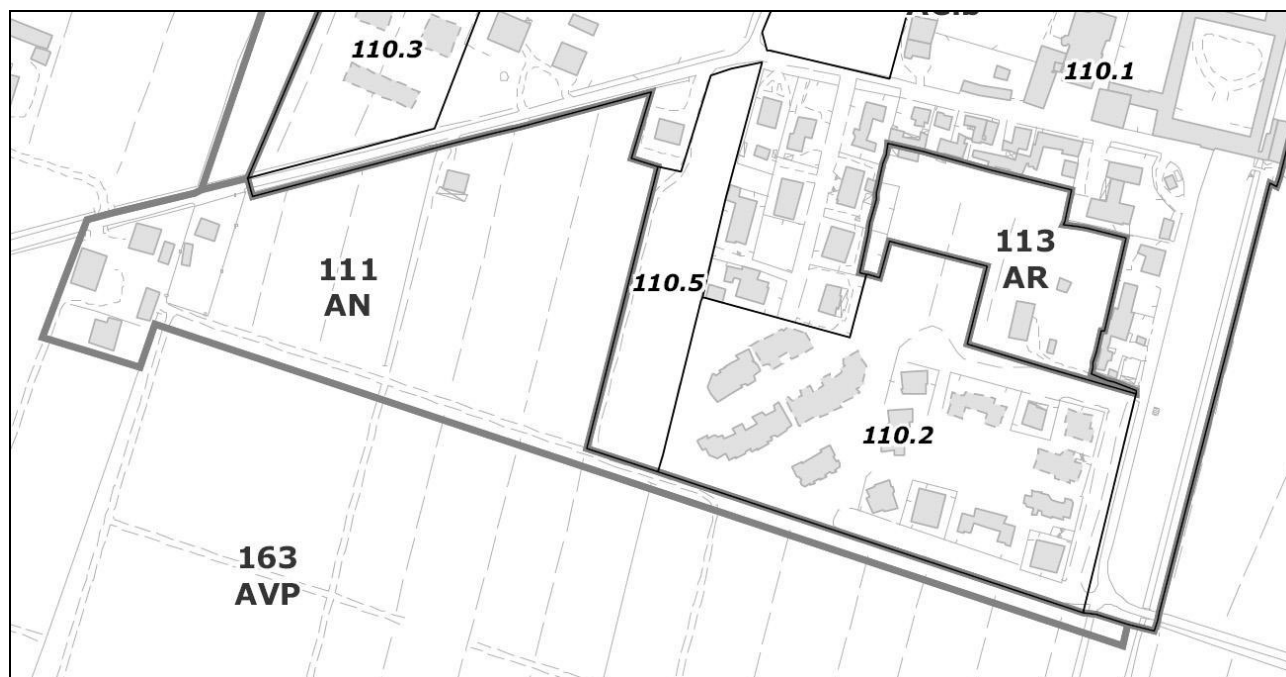
<b>Sub ambito</b>	<b>110.1</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,45 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

<b>Sub ambiti</b>	<b>110.2 – 110.3 – 110.4</b>	Trasformazione attuativa pp già disciplinata da PRG con
<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. 111</b>	<b>Panzano – nuovo residenziale sud</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il margine ovest della frazione con una previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale, con previsioni di completamento della viabilità e con previsioni di edilizia convenzionata.</i>		



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

L'ambito è individuato al margine ovest della frazione affacciato su via Claudia.  
Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
111	AN	39.400	5	POC

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

L'attuazione di questo ambito è funzionale a:

- completare il tessuto urbano della frazione con la realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo degli standard del centro abitato;
- creare un collegamento viario tra via Pioppa e via Claudia alternativo al passaggio del traffico su via Bixio nel centro frazionale;
- riqualificare la viabilità di via Pioppa con particolare riferimento all'attraversamento ciclopedonale del Canal Torbido;
- localizzare una struttura commerciale alimentare di vicinato o medio piccola adeguata alle esigenze del centro abitato.

Altri obiettivi sono:

- completare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo già realizzata;
- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

Il completamento residenziale della frazione deve prevedere la realizzazione sui lati ovest e sud delle opere di urbanizzazione finalizzate alla definitiva delimitazione dell'abitato rispetto al territorio agricolo adiacente.

**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 = 7.700 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.

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.

**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. 14 - Aree ad elevata e media criticità idraulica

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. 15 - Paleodossi di accertato interesse idraulico

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 24 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
- Art. 25 - Zone di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua
- Art. 29 - Reti ecologiche

### *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 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 l'ambito che interessa l'intera frazione di Panzano la rete fognaria di recapito al depuratore è costituita da una tubazione in pressione che raccoglie i reflui del centro abitato e di quelli della Pioppa.

I requisiti che devono osservare i nuovi insediamenti riguardano:

- la verifica della sostenibilità della dorsale in pressione;
- la verifica della capacità del collettore di via Commenda. Su questa dorsale non si sono riscontrati problemi di sovraccarico della rete in condizioni di normale funzionamento mentre sugli scolmatori a valle, vi sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori stessi ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale stessa;
- la capacità residua del depuratore del capoluogo.

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.

Una pista ciclabile in sede propria assicura il collegamento della frazione con l'abitato della Pioppa e il capoluogo.

Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (500 mt);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Nella frazione non è presente una struttura commerciale alimentare adeguata ai bisogni della popolazione residente.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per il collegamento con la pista ciclabile che collega la frazione al capoluogo;
- 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:

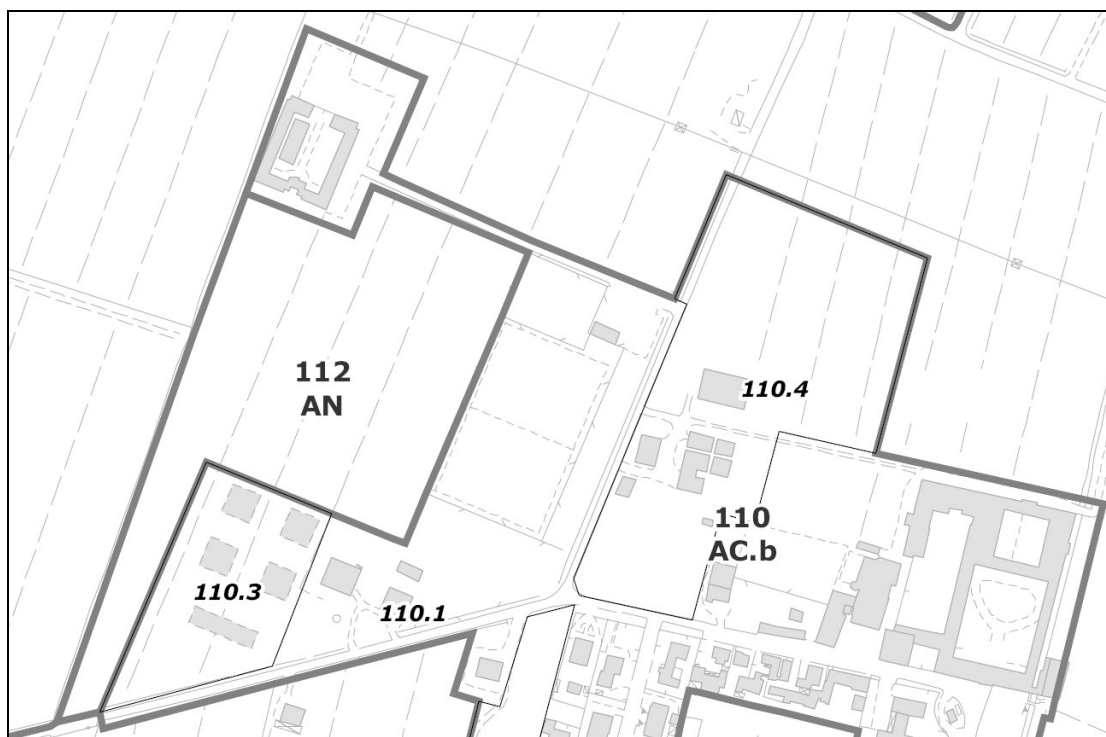
- creare un collegamento viario tra via Pioppa e via Claudia alternativo al passaggio del traffico su via Bixio

nel centro frazionale.

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. 112</b>	<b>Panzano – nuovo residenziale nord</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il margine ovest della frazione con una previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale, con previsioni di completamento degli impianti sportivi a raso, della viabilità e con previsioni di edilizia convenzionata.</i>		



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

L'ambito è individuato al margine nord ovest della frazione affacciato su via Claudia e adiacente il campo sportivo e il cimitero.

Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola

#### **Ambito – Stato di Fatto**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
112	AN	31.839	0	POC

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

L'attuazione di questo ambito è funzionale a:

- completare il tessuto urbano della frazione con la realizzazione di dotazioni pubbliche che concorrano al miglioramento complessivo degli standard del centro abitato;
- completare le dotazioni degli impianti sportivi;
- realizzare i collegamenti ciclopedonali tra gli ambiti consolidati della frazione e il cimitero;
- localizzare una struttura commerciale alimentare di vicinato o medio piccola adeguata alle esigenze del centro abitato;
- mettere in sicurezza l'accesso stradale al campo sportivo e al cimitero.

Altri obiettivi sono:

- completare i percorsi ciclopedonali interni all'ambito per collegare gli stessi con la pista ciclabile extraurbana di collegamento con il capoluogo già realizzata;
- migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste.

Il completamento residenziale della frazione deve prevedere la realizzazione sul lato ovest delle opere di urbanizzazione finalizzate alla definitiva delimitazione dell'abitato rispetto al territorio agricolo adiacente.

### ***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 = 6.350 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 ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 14 - Aree ad elevata e media criticità idraulica

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

- Art. 12 - Fascia di inondazione per la piena catastofica

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 24 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

#### **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

<p>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);</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> <li>• prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.</li> </ul>
Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.
<p>Criticità della rete fognaria</p> <p>Per l'ambito che interessa l'intera frazione di Panzano la rete fognaria di recapito al depuratore è costituita da una tubazione in pressione che raccoglie i reflui del centro abitato e di quelli della Pioppa.</p> <p>I requisiti che devono osservare i nuovi insediamenti riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la verifica della sostenibilità della dorsale in pressione;</li> <li>• la verifica della capacità del collettore di via Commenda. Su questa dorsale non si sono riscontrati problemi di sovraccarico della rete in condizioni di normale funzionamento mentre sugli scolmatori a valle, vi sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori stessi ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale stessa;</li> <li>• 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>

<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> </ul> <p>Una pista ciclabile in sede propria assicura il collegamento della frazione con l'abitato della Pioppa e il capoluogo.</p>
<p>Accessibilità ai servizi di vicinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (500 mt);</li> <li>• agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).</li> </ul> <p>Nella frazione non è presente una struttura commerciale alimentare adeguata ai bisogni della popolazione residente.</p> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzare percorsi ciclopeditoni protetti per il collegamento con la pista ciclabile che collega la frazione al capoluogo;</li> <li>• prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità;</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>• mettere in sicurezza l'accesso stradale al campo sportivo e al cimitero.</li> </ul>

#### 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. 113</b>	<b>Panzano – Centro</b>	<b>AR</b>
<i>Politica generale d'ambito: riqualificare le aree centrali della frazione, rafforzare il centro dell'abitato, ricavare nuovi standard pubblici</i>		



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

L'Ambito è costituito dal nucleo centrale della frazione con le aree libere adiacenti la scuola e quelle di pertinenza degli edifici che si affacciano su via Bixio.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
113	AR	8.939	2	POC

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

Riqualificare e recuperare all'uso collettivo le aree centrali della frazione con particolare riferimento alla creazione di standard pubblici al servizio della scuola e del centro della frazione.

Realizzare un sistema di accessibilità protetta per i nuovi quartieri a sud verso il centro frazionale.

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

##### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Il dimensionamento massimo ammissibile è subordinato, in generale, al miglioramento delle dotazioni pubbliche dell'ambito.

Il POC può introdurre ulteriori prescrizioni che riguardano:

- l'attuazione delle previsioni strutturali indicate nella presente scheda e nel macroambito di riferimento;
- la realizzazione di maggiore standard di verde pubblico a servizio della scuola;
- la realizzazione di un accesso carrabile a servizio delle abitazioni;
- la realizzazione di un parcheggio al servizio del centro della frazione;
- la realizzazione del collegamento ciclopedonale tra il nuovo quartiere a sud e il centro della frazione.

Parametri edilizio urbanistici: indice massimo ammissibile U.t. = 0,45 mq SC / mq ST.

## ***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. 15 - Paleodossi di accertato interesse idraulico

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 24 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
- Art. 25 - Zone di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua

### *Sistema delle infrastrutture a rete*

Bacini urbani 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

Per l'ambito che interessa l'intera frazione di Panzano la rete fognaria di recapito al depuratore è costituita da una tubazione in pressione che raccoglie i reflui del centro abitato e di quelli della Pioppa.

I requisiti che devono osservare i nuovi insediamenti riguardano:

- la verifica della sostenibilità della dorsale in pressione;
- la verifica della capacità del collettore di via Commenda. Su questa dorsale non si sono riscontrati problemi di sovraccarico della rete in condizioni di normale funzionamento mentre sugli scolmatori a valle, vi sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori stessi ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale stessa;
- la capacità residua del depuratore del capoluogo.

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.

Una pista ciclabile in sede propria assicura il collegamento della frazione con l'abitato della Pioppa e il capoluogo.

Accessibilità ai servizi di vicinato:

- ai servizi scolastici per l'infanzia, nidi e materne (500 mt);
- agli spazi di verde pubblico attrezzato (500 mt).

Nella frazione non è presente una struttura commerciale alimentare adeguata ai bisogni della popolazione residente.

Prescrizioni:

- realizzare percorsi ciclopedonali protetti per il collegamento con la pista ciclabile che collega la frazione al capoluogo;
- prevedere la realizzazione di standard pubblici al servizio della scuola e del centro della frazione.

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

- realizzare un sistema di accessibilità protetta per i nuovi quartieri a sud verso il centro frazionale.

**Pioppa Macroambito 11 del Documento Preliminare****Localizzazione e caratteri insediativi**

L'Ambito è collocato sulla strada provinciale 14 a circa 1 km dal capoluogo. Il tessuto di questo Ambito è caratterizzato, per larga parte, dalle tipologie residenziali e urbanistiche degli anni '60. Il mulino sul Canal Chiaro e la villa ad est della provinciale caratterizzano il centro dell'abitato.

Il nucleo è cresciuto attorno all'antico mulino in maniera piuttosto disordinata e povera di qualità urbana. La zona produttiva risulta estremamente povera di standard urbanistici e in particolare l'accesso da via Pioppa impatta fortemente l'abitato in aggiunta al peso che determina la presenza della strada provinciale.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
115	AC.c	80.326	264	36,4	Residenziale
116	APC.c	72.846	8	1,2	Produttivo
117	AR	2.599	0	0,0	Riqualificazione centro

**Dotazioni presenti nel macroambito**

	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>	950	posti auto/ab.	0,14
<b>Totale dotazioni</b>	950	mq./abitante	3,5
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>			

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

L'Ambito è caratterizzato dalla presenza del Canal Chiaro.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

La dorsale fognaria di recente costruzione conferisce alla rete del capoluogo, non è completo il collettamento degli scarichi dell'ambito alla dorsale.

Mobilità

La collocazione della frazione e la totale assenza di servizi determina una dipendenza diretta dal capoluogo. Il collegamento tra il capoluogo e la frazione avviene in ambito extraurbano lungo la provinciale 14, l'intenso traffico determinato dalle relazioni tra i capoluoghi di Castelfranco e Nonantola e dall'itinerario alternativo alla via Emilia in direzione Modena determina una elevata pericolosità dell'incrocio della provinciale con via Pioppa.

La presenza dell'ambito produttivo il cui accesso è su via Pioppa determina un impatto rilevante sulla parte residenziale adiacente.

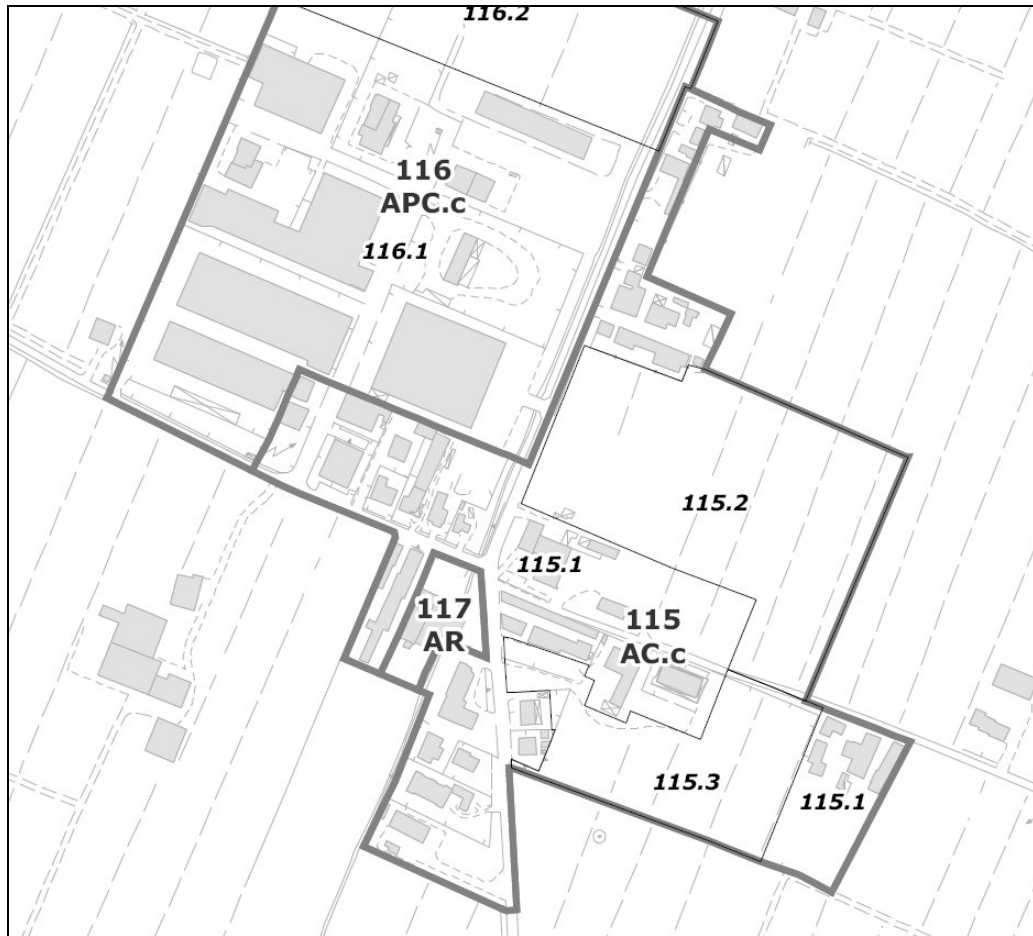
Il piano degli investimenti prevede la costruzione della pista ciclabile in sede propria che collega l'abitato con Panzano e il capoluogo.

L'abitato è collocato all'interno del bacino di influenza ciclabile della stazione ferroviaria.

Dotazioni di carattere collettivo e servizi pubblici presenti nel macroambito

Complessivamente il macroambito risulta pressochè assente di standard urbanistici. Non sono presenti servizi di carattere pubblico.

<b>Ambito n. 115</b>	<b>Pioppa – residenziale</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, rafforzare e valorizzare il "centro" dell'abitato.</i>		



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

L'ambito si colloca in prossimità dell'incrocio con la provinciale e via Pioppa, il potenziale "centro" è assente a causa dell'intenso traffico che separa le due porzioni dell'abitato e dalla presenza dell'attività produttiva che occupa il vecchio mulino e i fabbricati adiacenti.

La qualità insediativa dell'ambito è scarsa a causa dell'assenza di verde pubblico e di parcheggi pubblici.

Non è presente alcun servizio di vicinato.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
115.1	AC.c	45.412	264	36,4	RUE
115.2	AC.c	23.580	0	0,0	POC/ PUA
115.3	AC.c	11.325	0	0,0	POC/ PUA

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Tutte le dotazioni presenti nell'ambito sono localizzate nel sub ambito principale - 115.1
<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>	374	posti auto/ab.	0,06	
<b>Totale dotazioni</b>	374	mq./abitante	1,4	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>				

### Obiettivi dell'ambito

Mettere in sicurezza la strada provinciale nel tratto urbano della frazione soprattutto riguardo all'incrocio con via Pioppa.

Adeguare il sistema di trattamento dei reflui con la realizzazione delle reti fognarie necessarie a completare il collettamento dei reflui alla dorsale che recapita al depuratore del capoluogo.

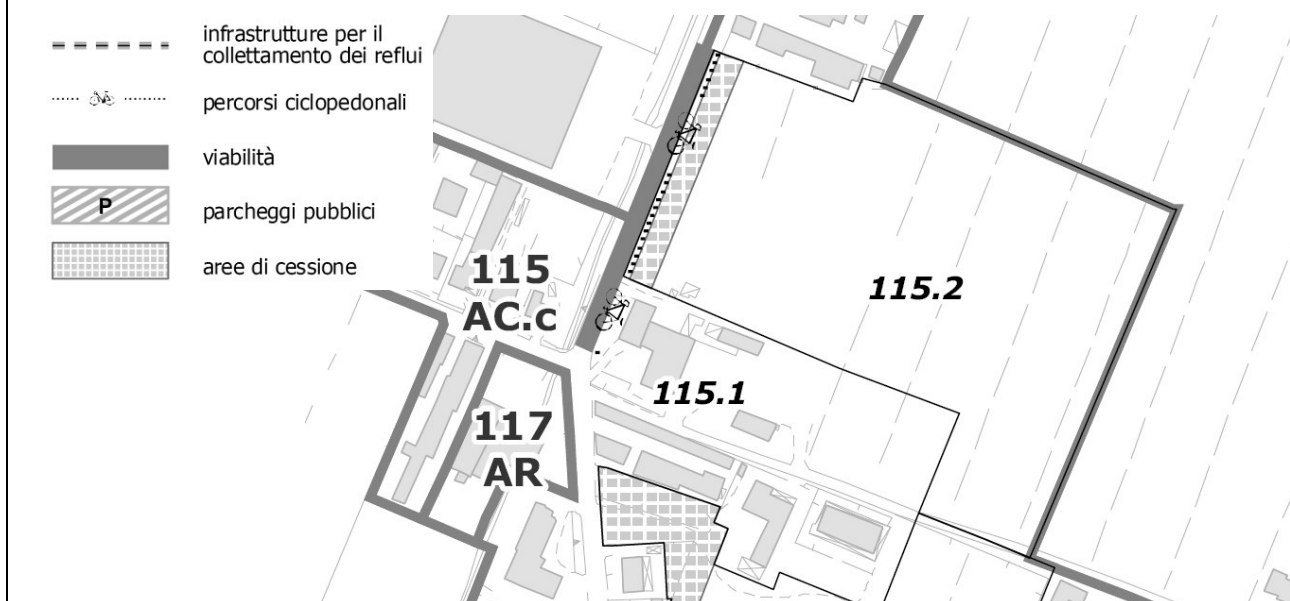
Creare una identità del sistema insediativo con le nuove previsioni di trasformazione introdotte dal presente piano.

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

<b>Sub ambito</b>	<b>115.1</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>115.2</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.		
<b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• completare le dotazioni del nucleo abitato;</li><li>• realizzare il percorso ciclopedonale verso nord per collegare le aree urbanizzate a nord con i percorsi ciclopedonali diretti a Panzano e al capoluogo.</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:	<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>	

### Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione



<b>Sub ambito</b>	<b>115.3</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 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.</p> <p><b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• completare le dotazioni del nucleo abitato;</li> <li>• realizzare spazi ad uso pubblico in prossimità del centro abitato.</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> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>--- infrastrutture per il collettamento dei reflui</p> <p>..... percorsi ciclopedonali</p> <p>■ viabilità</p> <p>▨ P parcheggi pubblici</p> <p>▤ aree di cessione</p> </div> </div>		

<b>Ambito n. 116</b>	<b>Pioppa – Produttivo</b>	<b>APC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il margine ovest della frazione con una previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale, con previsioni di completamento della viabilità e con previsioni di edilizia convenzionata.</i>		



**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di attività produttive risalenti ai primi anni '70.  
 La qualità dell'ambito è scarsa, soprattutto per la carenza di parcheggi pubblici.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
116.1	APC.c	52.794	8	RUE
116.2	APC.c	20.052	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>	594	0,04
<b>Totale dotazioni</b>	4.993	0,59

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

**Obiettivi dell'ambito**

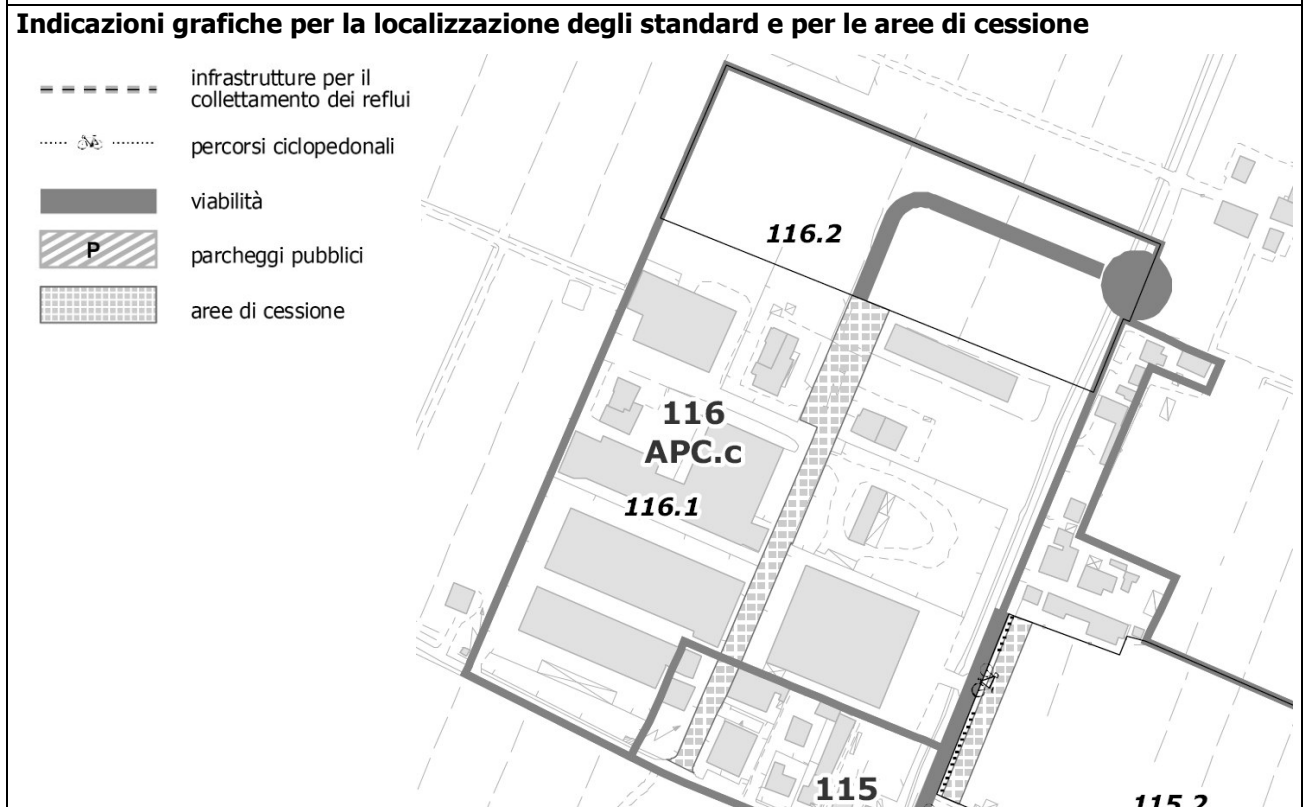
Migliorare l'attuale livello di qualità insediativa per tutta l'area produttiva con standard adeguati.  
 Realizzare un accesso indipendente da via per Recovato per poter impedire il transito dei mezzi pesanti da via Pioppa.  
 Migliorare la qualità ambientale delle aree residenziali dell'ambito adiacente con interventi di mitigazione rispetto alle attività produttive presenti.  
 Deve essere perseguita la monofunzionalità produttiva dell'ambito.



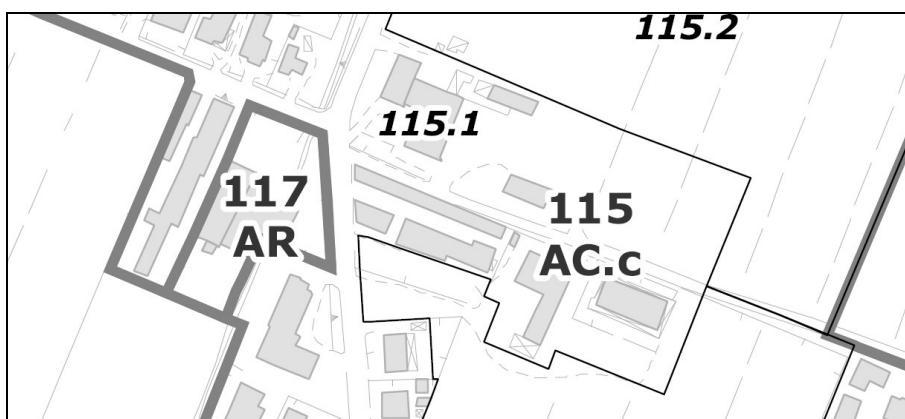
**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>116.1</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.		
In questo sub ambito non sono ammesse le destinazioni commerciali.		

<b>Sub ambito</b>	<b>116.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
<b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• completare il quartiere produttivo esistente con l'obiettivo di raggiungere gli standards adeguati;</li> <li>• cedere all'Amministrazione Comunale le aree indicate nella presente scheda;</li> <li>• realizzare un accesso indipendente da via per Recovato per poter impedire il transito dei mezzi pesanti da via Pioppa.</li> </ul>		
<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.		
In questo sub ambito non sono ammesse le destinazioni commerciali.		
<p>In ragione del basso livello di dotazioni di parcheggio pubblico riscontrate nell'ambito 116 costituisce prescrizione per il sub ambito 116.2 la realizzazione della quota di P1 prevista nell'intervento in fregio a via Pioppa di cui al Foglio 39, Mappale 53. In sede di convenzionamento per il PUA, riferito al sub ambito 116.2, sarà quindi necessario porre a carico della proprietà di cui al Foglio 39, Mappale 53 la realizzazione di detti parcheggi pubblici.</p>		



<b>Ambito n. 117</b>	<b>Pioppa – Riqualificazione Centro</b>	<b>AR</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, rafforzare e valorizzare il "centro" dell'abitato con il castello e il nucleo storico, completare il sistema della viabilità locale, proteggere l'abitato dall'impatto della viabilità.</i>		



### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dall'attività produttiva che occupa il vecchio mulino, i fabbricati adiacenti e le aree di pertinenza.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
117	AR	2.599	0	POC

### **Obiettivi dell'ambito**

Creare un centro di riferimento per tutto l'abitato con il recupero del mulino e degli edifici attualmente produttivi adiacenti, valorizzare il contesto idraulico e storico dato dalla presenza del Mulino

Mettere in sicurezza la strada provinciale nel tratto urbano della frazione soprattutto riguardo all'incrocio con via Pioppa.

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

#### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Il dimensionamento massimo ammissibile è subordinato, in generale, al miglioramento delle dotazioni pubbliche dell'ambito.

Il POC può introdurre ulteriori prescrizioni che riguardano:

- la riqualificazione dei fabbricati di pregio attualmente occupati delle attività produttive;
- la realizzazione del centro dell'abitato con la riqualificazione delle aree libere in prossimità di via Pioppa e il loro uso pubblico, il recupero dell'edificio del mulino, la eliminazione delle attività produttive presenti con inserimento di funzioni residenziali e commerciali.

Parametri edilizio urbanistici: indice massimo ammissibile U.t. = 0,45 mq SC / mq ST.

### **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 di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 29 - Reti ecologiche

Ulteriori prescrizioni:

- valorizzare il contesto idraulico e storico dato dalla presenza del Mulino

#### *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

Per l'ambito che interessa l'abitato della Pioppa la rete fognaria di recapito al depuratore è costituita da una tubazione in pressione che raccoglie i reflui del centro abitato.

I requisiti che devono osservare gli insediamenti riguardano:

- la verifica della sostenibilità della dorsale in pressione;
- la verifica della capacità del collettore di via Commenda. Su questa dorsale non si sono riscontrati problemi di sovraccarico della rete in condizioni di normale funzionamento mentre sugli scolmatori a valle, vi sono segnali di sofferenza che possono essere determinati sia da carenze strutturali puntuali sugli scolmatori stessi ovvero da carenze di dimensionamento della dorsale stessa;
- la capacità residua del depuratore del capoluogo.

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.

Una pista ciclabile in sede propria assicura il collegamento della frazione con il capoluogo.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

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

- la riqualificazione del complesso del mulino e degli edifici adiacenti deve prevedere maggiori standard di sicurezza rispetto alla provinciale nel tratto urbano della frazione e soprattutto riguardo all'incrocio con via Pioppa.

<b>Recovato</b>	<b>Macroambito 12 del Documento Preliminare</b>
-----------------	---

<b>Ambito n. 120</b>	<b>Recovato – residenziale</b>
----------------------	--------------------------------

<b>AC.d</b>
-------------

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



**Localizzazione e caratteri insediativi**

La frazione è collocata sulla strada provinciale 14 a metà strada circa tra i capoluoghi di Castelfranco e Nonantola. L'abitato si colloca su via Spalato ed è privo di un centro urbano anche perché la chiesa e le pertinenze parrocchiali sono collocate più a nord, sulla provinciale.

Il tessuto di questo Ambito è caratterizzato, per larga parte, dalle tipologie residenziali e urbanistiche degli anni '60, primi anni '70. E' previsto un consistente ampliamento a sud che produrrà nuova residenza e standards urbanistici già conteggiati nella presente scheda.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
120	AC.d	93.848	93 + 217*	33,0	Residenziale

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

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
120.1	AC.d	54.613	87	15,9	RUE
120.2	AC.d	21.052	6	2,9	POC/ PUA
120.3	AC.d	18.183	217*	119,3	Da PRG con PP

\* abitanti equivalenti potenziali calcolati sulla base della SC convenzionata

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Le dotazioni indicate sono quelle presenti nel sub ambito 120.1 e quelle previste nel sub ambito 120.3
<b>Verde pubblico</b>	2.988	mq./abitante	9,6	
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>	1.229	mq./abitante	4,0	
<b>Attrezzature sportive</b>		mq./abitante	0,0	
<b>Parcheggi pubblici</b>	1.350	posti auto/ab.	0,17	
<b>Totale dotazioni</b>	5.567	mq./abitante	18,0	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	3.066			

<b>Attrezzature Sportive:</b>	
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	
<b>Attrezzature per il culto</b>	Chiesa
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>	Centro Handicap
<b>Strutture Commerciali</b>	
<b>Servizi Pubblici</b>	Cimitero

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

L'Ambito è collocato nel pieno della centuriazione romana che contraddistingue gran parte del territorio a nord della ferrovia storica.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

La rete fognaria è costituita da una piccola dorsale ad acque miste che conferisce direttamente nel Canal Chiaro senza alcuna depurazione.

## Mobilità

La collocazione della frazione e la totale assenza di servizi determina una dipendenza diretta dal capoluogo. Il collegamento tra il capoluogo e la frazione avviene in ambito extraurbano lungo la provinciale 14, la geometria della piattaforma stradale è insufficiente soprattutto in relazione all'intenso traffico che pone in relazione i capoluoghi di Castelfranco e Nonantola. In particolare appare molto pericoloso il tratto urbano della provinciale con particolare riferimento all'intersezione con via Spalato.

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

La qualità insediativa dell'ambito è scarsa a causa dell'assenza di verde pubblico che viene introdotto solo ed in misura insufficiente dal completamento insediativo previsto, come pure sono scarsi gli standards di parcheggio pubblico anche in prospettiva del completamento residenziale.

Non è presente alcun servizio di vicinato, manca un centro di aggregazione per i residenti.

## **Obiettivi dell'ambito**

Creare un centro di riferimento per tutto l'abitato.

Mettere in sicurezza la strada provinciale nel tratto urbano della frazione soprattutto riguardo all'incrocio con via Spalato.

Adeguare il tratto urbano di via Spalato ricavando anche gli spazi pubblici e le dotazioni necessarie per ritrovare una sorta di "centro" frazionale.

Ricavare un percorso ciclopedonale protetto che colleghi l'abitato alla chiesa e al cimitero.

Adeguare il sistema di trattamento dei reflui con la realizzazione degli impianti necessari alla loro depurazione da realizzarsi in raccordo con l'autorità di bacino e con l'ATO competente per le soluzioni tecniche da attuare.

Creare una identità del sistema insediativo con le nuove previsioni di trasformazione introdotte dal presente piano.

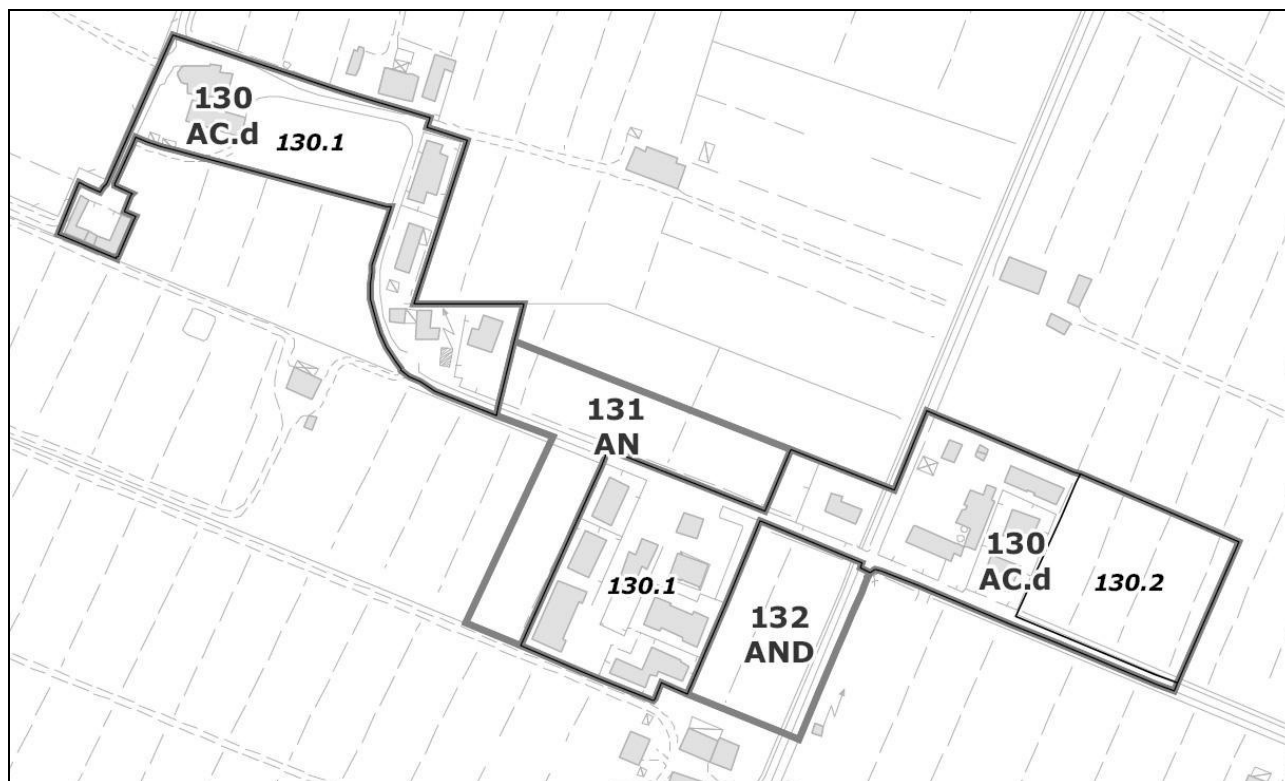
## **Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni**

<b>Sub ambito</b>	<b>120.1</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>120.2</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.		
<b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• la realizzazione di standards di verde pubblico e di parcheggi pubblici al servizio dell'intero nucleo abitato;</li><li>• la realizzazione delle opere di mitigazione rispetto alla viabilità;</li><li>• la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla depurazione dei reflui, dimensionate rispetto all'intero nucleo abitato;</li><li>• la realizzazione del percorso ciclopedonale che colleghi il centro del nucleo abitato con la chiesa e il cimitero.</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:	<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>
<b>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b>	
<p>----- infrastrutture per il collettamento dei reflui</p> <p>..... percorsi ciclopedonali</p> <p>■ viabilità</p> <p>▨ P parcheggi pubblici</p> <p>▤ aree di cessione</p>	

<b>Sub ambito</b>	<b>120.3</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>		



**Localizzazione e caratteri insediativi**

La frazione si colloca sulla strada comunale per Rastellino a metà strada circa tra i capoluoghi di Castelfranco e S. Agata Bolognese.

Il nucleo originario è rappresentato dalla chiesa, dal cimitero e da una debolissima presenza residenziale in prossimità dell'incrocio tra le vie per Rastellino, Toti e Garzole. Il tessuto di questo Ambito è caratterizzato quasi esclusivamente dagli interventi residenziali previsti dal PRG del 1988.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
130	AC.d	45.382	269	60,5	Residenziale consolidato
131	AN	9.671	0	0,0	Nuovo residenziale
132	AND	6.676	0	0,0	Dotazioni

**Dotazioni presenti nel macroambito**

	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>	1.308	posti auto/ab.	0,19
<b>Totale dotazioni</b>	1.308	mq./abitante	4,9
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	5.466		



**Servizi presenti nel macroambito**

<b>Attrezzature Sportive:</b>	Campo da calcio*
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	
<b>Attrezzature per il culto</b>	Chiesa
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>	
<b>Strutture Commerciali</b>	
<b>Servizi Pubblici</b>	Cimitero

\* Struttura privata di uso pubblico

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

L'Ambito è collocato nel pieno della centuriazione romana che contraddistingue gran parte del territorio a nord della ferrovia storica.

**Sistema delle dotazioni**Infrastrutture

La rete fognaria è costituita da una piccola dorsale ad acque miste che conferisce direttamente nel Canale di Riolo senza alcuna depurazione.

Mobilità

La collocazione della frazione e la totale assenza di servizi determina una dipendenza diretta dal capoluogo. Il collegamento tra il capoluogo e la frazione avviene in ambito extraurbano lungo la strada comunale, la geometria della piattaforma stradale è insufficiente e, anche se non si registrano flussi importanti, si rileva una elevata pericolosità dell'intersezione delle strade urbane ortogonali.

Dotazioni di carattere collettivo e servizi pubblici presenti nel macroambito

L'abitato si colloca in parte su via Toti e in parte su via Garzole, il centro di aggregazione è rappresentato dalla chiesa e dalle relative pertinenze.

La qualità insediativa dell'ambito è scarsa a causa dell'assenza di verde pubblico e dalla insufficiente dotazione di parcheggi pubblici. E' molto rilevante, nelle pertinenze parrocchiali, la presenza di spazi privati che potrebbero essere riqualificati e destinati ad un uso collettivo.

Non è presente alcun servizio di vicinato.

<b>Ambito n. 130</b>	<b>Rastellino – residenziale</b>	<b>AC.d</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>		

### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito da tre aree urbanizzate collocate su via Toti, via Garzolè e via per Rastellino.

Il nucleo originario è rappresentato dalla chiesa, dal cimitero e da una debolissima presenza residenziale in prossimità dell'incrocio tra le vie per Rastellino, Toti e Garzolè.

Il tessuto di questo Ambito è caratterizzato quasi esclusivamente dagli interventi residenziali previsti dal PRG del 1988.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
130.1	AC.d	37.330	269	72,5	RUE
130.2	AC.d	8.038	0	0,0	RUE/ PUA

<b>Dotazioni presenti nell'ambito</b>	mq.			Tutte le dotazioni presenti nell'ambito sono localizzate nel sub ambito principale - 130.1
<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>	1.308	posti auto/ab.	0,19	
<b>Totale dotazioni</b>	1.308	mq./abitante	4,9	
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	5.466			

### **Obiettivi dell'ambito**

Creare un centro di riferimento per tutto l'abitato e dare una identità del sistema insediativo con le nuove previsioni di trasformazione introdotte dal presente piano.

Mettere in sicurezza l'incrocio tra la strada comunale principale e le le vie Toti e Garzolè.

Adeguare il tratto urbano di via Toti ricavando anche gli spazi pubblici e le dotazioni necessarie per ritrovare una sorta di "centro " frazionale.

Adeguare il sistema di trattamento dei reflui con la realizzazione degli impianti necessari alla loro depurazione da realizzarsi in raccordo con l'autorità di bacino e con l'ATO competente per le soluzioni tecniche da attuare.

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

<b>Sub ambito</b>	<b>130.1</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>130.2</b>	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
<p>Il sub ambito viene individuato allo scopo di delocalizzare parte della potenzialità edificatoria che il PRG individua nel sub ambito 3.3 della stazione ferroviaria per il quale gli obiettivi sono quelli di ampliare le dotazioni pubbliche a servizio della stazione stessa e di tutto il capoluogo.</p> <p>Allo scopo di acquisire al patrimonio pubblico le aree facenti parte del sub ambito 3.3 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 riconoscendo nel sub ambito 81.7 la potenzialità edificatoria di seguito riportata.</p>		
Massima potenzialità edificatoria	<b>1.800 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>Ambito n. 131</b>	<b>Rastellino – Nuovo residenziale</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>		

### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dalle aree centrate su via Toti che "saldano" le porzioni di abitato attualmente presenti in prossimità della chiesa con quelle di recente realizzazione su via Toti

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
131	AN	9.671	0	POC

### **Obiettivi dell'ambito**

Creare un centro di riferimento per tutto l'abitato e dare una identità del sistema insediativo con le nuove previsioni di trasformazione introdotte dal presente piano.

La messa in sicurezza dell'incrocio tra la strada comunale principale e le vie Toti e Garzole.

Adeguare il tratto urbano di via Toti ricavando anche gli spazi pubblici e le dotazioni necessarie per ritrovare una sorta di "centro" frazionale.

Adeguare il sistema di trattamento dei reflui con la realizzazione degli impianti necessari alla loro depurazione da realizzarsi in raccordo con l'autorità di bacino e con l'ATO competente per le soluzioni tecniche da attuare.

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

#### **Dimensionamento massimo ammissibile**

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

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

- capacità insediativa massima = 1.800 mq di SC ad uso residenziale, 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 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*

Non vi sono elementi strutturali del sistema ambientale rilevanti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

### *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

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

Per questi ambiti frazionali le possibili soluzioni possono essere:

- la realizzazione di un depuratore con le potenzialità commisurate a tutta la popolazione dell'agglomerato con la prospettiva di intercettare nel tempo gli scarichi esistenti che non conferiscono alle dorsali presenti;
- la realizzazione di un depuratore a valle delle frazioni di Riolo, Mulino e Rastellino con il collettamento dei reflui dei tre agglomerati;
- la realizzazione di una condotta in pressione fino al depuratore del capoluogo salvo verificare la capacità residua di quest'ultimo.

### *Sistema della Mobilità*

Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi del Trasporto Pubblico Locale presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per Riolo e il capoluogo.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per Riolo e il capoluogo;
- 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:

- mettere in sicurezza dell'incrocio tra la strada comunale principale e le vie Toti e Garzole.
- adeguare il tratto urbano di via Toti ricavando anche gli spazi pubblici e le dotazioni necessarie per ritrovare una sorta di "centro " frazionale.

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. 132</b>	<b>Rastellino – Dotazioni</b>	<b>AND</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dalle aree centrate su via Toti che "saldano" le porzioni di abitato attualmente presenti in prossimità della chiesa con quelle di recente realizzazione su via Toti

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
132	AND	6.676	0	POC

**Obiettivi dell'ambito**

Creare un centro di riferimento per tutto l'abitato e dare una identità del sistema insediativo con le nuove previsioni di trasformazione introdotte dal presente piano.

Mettere in sicurezza l'incrocio tra la strada comunale principale e le vie Toti e Garzole.

Adeguare il tratto urbano di via Toti ricavando anche gli spazi pubblici e le dotazioni necessarie per ritrovare una sorta di "centro" frazionale.

Adeguare il sistema di trattamento dei reflui con la realizzazione degli impianti necessari alla loro depurazione da realizzarsi in raccordo con l'autorità di bacino e con l'ATO competente per le soluzioni tecniche da attuare.

**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.

**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

Aree di valore naturalistico e paesaggistico, misure da adottare:

- Art. 29 - Reti ecologiche

#### *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 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

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

Per questi ambiti frazionali le possibili soluzioni possono essere:

- la realizzazione di un depuratore con le potenzialità commisurate a tutta la popolazione dell'agglomerato con la prospettiva di intercettare nel tempo gli scarichi esistenti che non conferiscono alle dorsali presenti;
- la realizzazione di un depuratore a valle delle frazioni di Riolo, Mulino e Rastellino con i collettamento dei reflui dei tre agglomerati;
- la realizzazione di una condotta in pressione fino al depuratore del capoluogo salvo verificare la capacità residua di quest'ultimo.

#### *Sistema della Mobilità*

Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi del Trasporto Pubblico Locale presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per Riolo e il capoluogo.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per Riolo e il capoluogo;
- 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:

- mettere in sicurezza dell'incrocio tra la strada comunale principale e le vie Toti e Garzolè.

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.



**Riolo e Mulino di Riolo****Macroambito 13 del Documento Preliminare****Localizzazione e caratteri insediativi**

L'Ambito è collocato sulla strada comunale per Rastellino. Il nucleo originario è rappresentato dal piccolo agglomerato formato dalla chiesa e dai fabbricati collocati in prossimità dell'incrocio con la strada principale e via Salvioli, più decentrati sono il cimitero e gli edifici che ospitano la casa protetta e le scuole dell'infanzia. Lungo la via Salvioli si colloca un rilevante intervento di completamento residenziale conseguente alle previsioni contenute nel PRG del 1988. Il PRU prevede la riconversione ad uso residenziale della ex scuola e delle relative pertinenze. Ad ovest, lungo via Salvioli è previsto un ambito di nuovo insediamento.

Più a sud, all'incrocio con via Isonzo, si colloca il nucleo abitato del Mulino di Riolo. Il nucleo abitato è rappresentato dal piccolo agglomerato formato dal vecchio mulino e dai fabbricati collocati in prossimità dell'incrocio con la strada principale e via Isonzo.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
135	AC.c	74.353	216	32,8	Residenziale
136	AN	35.839	0	0,0	Nuovo residenziale
137	AC.d	48.742	67	13,7	Residenziale Riolo Mulino
138	AND	28.755	4	1,4	Dotazioni Chiesa

### **Dotazioni presenti nel macroambito**

	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>	1.811	posti auto/ab.	0,25
<b>Totale dotazioni</b>	1.811	mq./abitante	6,3
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	15.956		

### **Servizi presenti nel macroambito**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido Scuola Materna Scuola Elementare Scuola Media	1 sezione* 2 sezioni*	
<b>Attrezzature Sportive:</b>			
<b>Centri culturali, ricreativi</b>			
<b>Attrezzature per il culto</b>		Chiesa	
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>		Casa protetta per anziani**	
<b>Strutture Commerciali</b>			
<b>Servizi Pubblici</b>		Cimitero	

\* Struttura privata convenzionata

### **Criticità ed Emergenze**

#### **Sistema ambientale**

L'Ambito è collocato nel pieno della centuriazione romana che contraddistingue gran parte del territorio a nord della ferrovia storica.

#### **Sistema delle dotazioni**

##### Infrastrutture

La rete fognaria è costituita da una piccola dorsale ad acque miste che conferisce direttamente nel Canale di Riolo senza alcuna depurazione.

##### Mobilità

La collocazione della frazione e la totale assenza di servizi determina una dipendenza diretta dal capoluogo. Il collegamento tra il capoluogo e la frazione avviene in ambito extraurbano lungo la strada comunale, la geometria della piattaforma stradale è insufficiente e, anche se non si registrano flussi importanti, si rileva una elevata pericolosità dell'intersezione delle strade urbane ortogonali.

L'abitato del Mulino di Riolo è interessato da flussi modesti in direzione nord sud ma da traffico rilevante in direzione est ovest per la presenza di un itinerario di fuga dalla viabilità principale rappresentato da via Isonzo. In conseguenza di ciò si rileva una elevata pericolosità all'intersezione di via per Riolo e via Isonzo.

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

La qualità insediativa dell'ambito è scarsa a causa dell'assenza di verde pubblico e dalla insufficiente dotazione di parcheggi pubblici. E' molto rilevante, nelle pertinenze parrocchiali, la presenza di spazi privati che potrebbero essere riqualificati e destinati ad un uso collettivo.

Non è presente alcun servizio di vicinato.

<b>Ambito n. 135</b>	<b>Riolo – residenziale</b>	<b>AC.c</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'abitato si colloca in parte su via Salvioli e in parte sulla strada comunale per Rastellino, il centro di aggregazione è rappresentato dalla chiesa e dalle relative pertinenze.

La qualità insediativa dell'ambito è scarsa a causa dell'assenza di verde pubblico e dalla insufficiente dotazione di parcheggi pubblici. E' molto rilevante, nelle pertinenze parrocchiali, la presenza di spazi privati che potrebbero essere riqualificati e destinati ad un uso collettivo.

Non è presente alcun servizio di vicinato.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
135	AC.c	74.353	216	32,8	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>	1.811	posti auto/ab.	0,34
<b>Totale dotazioni</b>	1.811	mq./abitante	8,4
<b>Spazi privati ad uso pubblico</b>	10.036		

**Obiettivi dell'ambito**

Creare un centro di riferimento per tutto l'abitato.

Mettere in sicurezza l'incrocio tra la strada comunale principale e via Salvioli.

Adeguare il tratto urbano della strada principale, anche con il tombinamento di un tratto del Canale di Riolo in corrispondenza della chiesa e della ex scuola elementare, per ricavare il centro della frazione con nuovi spazi ad uso pubblico.

Adeguare e mettere in sicurezza il tratto di viabilità principale in corrispondenza della scuola privata e della struttura protetta ricavando anche un percorso ciclopedonale protetto per il collegamento con queste strutture ad uso pubblico e il resto dell'abitato.

Adeguare il sistema di trattamento dei reflui con la realizzazione degli impianti necessari alla loro depurazione da realizzarsi in raccordo con l'autorità di bacino e con l'ATO competente per le soluzioni tecniche da attuare.

Creare una identità del sistema insediativo con le nuove previsioni di trasformazione introdotte dal presente piano.

**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. 136</b>	<b>Riolo – nuovo residenziale</b>	<b>AN</b>
<i>Politica generale d'ambito: completare il margine ovest della frazione con una minima previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale</i>		

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

L'ambito è individuato al margine ovest della frazione, su via Salvioli.

Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
136	AN	35.839	0	POC

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

L'ambito è previsto a destinazione residenziale, l'obiettivo generale è quello di migliorare gli standards funzionali ed ambientali di tutto il centro frazionale con particolare riferimento all'adeguamento strutturale delle reti, della viabilità e della carenza degli standards già individuati nell'ambito consolidato del centro abitato.

L'attuazione di questo ambito è subordinata:

- alla realizzazione di dotazioni pubbliche a servizio del centro frazionale;
- alla realizzazione delle dotazioni nel nuovo ambito specifico n. 138 previsto a fianco della chiesa e comprendente l'attuale scuola dell'infanzia privata;
- all'adeguamento del tratto di viabilità di via Salvioli;
- all'adeguamento del sistema di trattamento dei reflui con la realizzazione degli impianti necessari alla loro depurazione da realizzarsi in raccordo con l'autorità di bacino e con l'ATO competente per le soluzioni tecniche da attuare;
- alla creazione del tratto di fognatura adeguata a intercettare le acque bianche del canale di via Salvioli per la immissione nel canale di Riolo;
- alla tombinatura del tratto del canale di Riolo di fronte alla chiesa per poter creare e riqualificare il centro frazionale;
- alla realizzazione di un'adeguata accessibilità all'ambito per dotazioni n. 138 in alternativa alla trafficata e pericolosa via per Riolo.

Le opere indicate come prescrizioni d'ambito saranno oggetto di valutazione di sostenibilità economica da effettuare in sede di POC in occasione dell'attivazione dell'ambito e della stipula della relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

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

##### **Dimensionamento massimo ammissibile**

Le prescrizioni generali 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, 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 dell'ambito in sub ambiti.

Gli interventi previsti negli ambiti 136 e 138 dovranno essere coordinati per ciò che riguarda la realizzazione e il dimensionamento di un impianto di depurazione al servizio della frazione da concordarsi con i tecnici di

ATO.

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 ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare:

- Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua – presenza di un macero

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità dell'acquifero media.

#### *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.

Prescrizioni particolari in funzione degli elementi localizzati e puntuali di criticità rilevati sulla rete scolante extraurbana:

- realizzazione del tratto di fognatura adeguata a intercettare le acque bianche del canale di via Salvioli per la immissione nel canale di Riolo;
- realizzazione della tombinatura del tratto del canale di Riolo di fronte alla chiesa per poter creare e riqualificare il centro frazionale

#### Criticità della rete fognaria

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

Per questi ambiti frazionali le possibili soluzioni possono essere:

- la realizzazione di un depuratore con le potenzialità commisurate a tutta la popolazione dell'agglomerato con la prospettiva di intercettare nel tempo gli scarichi esistenti che non conferiscono alle dorsali presenti;
- la realizzazione di un depuratore a valle delle frazioni di Riolo, Mulino e Rastellino con il collettamento dei reflui dei tre agglomerati;
- la realizzazione di una condotta in pressione fino al depuratore del capoluogo salvo verificare la capacità residua di quest'ultimo.

#### *Sistema della Mobilità*

Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi del Trasporto Pubblico Locale presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per il capoluogo.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per il capoluogo;
- 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.

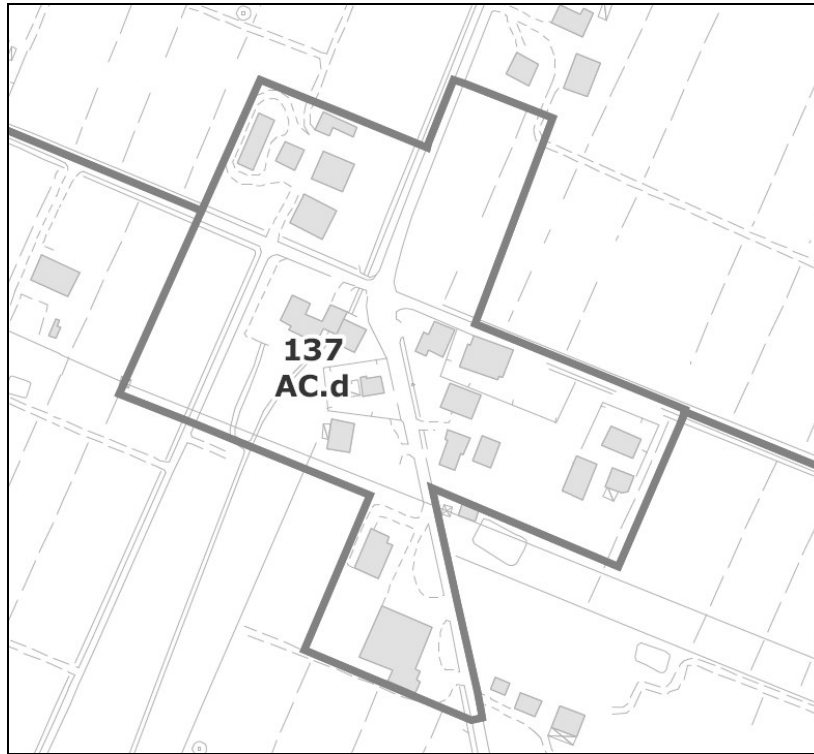
Prescrizioni per l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità:

- all'adeguamento del tratto di viabilità di via Salvioli;
- alla realizzazione di un'adeguata accessibilità all'ambito per dotazioni n. 138 in alternativa alla trafficata e pericolosa via per Riolo

#### 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. 137</b>	<b>Mulino di Riolo – residenziale</b>	<b>AC.d</b>
<i>Politica generale d'ambito: consolidare il sub ambito residenziale senza incremento di carico urbanistico, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>		



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

L'Ambito è collocato sulla strada comunale per Riolo e Rastellino. Il nucleo abitato è rappresentato dal piccolo agglomerato formato dal vecchio mulino e dai fabbricati collocati in prossimità dell'incrocio con la strada principale e via Isonzo.

L'abitato non presenta un centro di aggregazione, sono assenti gli standards,

#### **Ambito – Stato di Fatto**

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
137	AC.d	48.742	67	13,7	RUE

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

Consolidare il tessuto residenziale esistente.

Mettere in sicurezza l'incrocio tra le strade via per Riolo e via Isonzo.

Adeguare il sistema di trattamento dei reflui con la realizzazione degli impianti necessari alla loro depurazione da realizzarsi in raccordo con l'autorità di bacino e con l'ATO competente per le soluzioni tecniche da attuare.

Consolidare il tessuto residenziale esistente.

#### **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. 138</b>	<b>Riolo – Dotazioni centro</b>	<b>AND</b>
<i>Politica generale d'ambito: realizzare il sistema delle dotazioni ad uso pubblico al servizio della frazione.</i>		

### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è collocato in fregio al canale di Riolo adiacente la chiesa e comprende le aree di pertinenza della scuola materna privata.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
138	AND	28.755	4	POC

### **Obiettivi dell'ambito**

L'obiettivo generale dell'ambito è quello di migliorare gli standards funzionali ed ambientali di tutto il centro frazionale con particolare riferimento all'adeguamento strutturale delle reti, della viabilità e della carenza degli standards già individuati nell'ambito consolidato del centro abitato.

Gli obiettivi particolari riguardano:

- la realizzazione di una nuova scuola dell'infanzia privata in sostituzione dell'attuale, poco funzionale agli usi scolastici;
- la realizzazione di dotazioni pubbliche, sportive, verde pubblico in particolare, a servizio del centro frazionale;
- la tombinatura del canale di Riolo in corrispondenza della chiesa con il completamento della piazzetta prevista a sud;
- la realizzazione di un'adeguata accessibilità all'ambito per dotazioni in alternativa alla trafficata e pericolosa via per Riolo;
- la realizzazione del tratto di competenza della pista ciclabile Rastellino-Castelfranco, come indicato in cartografia di PSC (tav. 2.4).

Le opere indicate come prescrizioni d'ambito saranno oggetto di valutazione di sostenibilità economica da effettuare in sede di POC in occasione dell'attivazione dell'ambito e della stipula della relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

### **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;
- a nuove edificazioni per funzioni di interesse pubblico;
- agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.

Sull'attuale edificio adibito a scuola dell'infanzia sono ammesse destinazioni residenziali.

Gli interventi previsti negli ambiti 136 e 138 dovranno essere coordinati per ciò che riguarda la realizzazione e il dimensionamento di un impianto di depurazione al servizio della frazione da concordarsi con i tecnici di ATO.

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

Indice massimo ammissibile U.t. = 0,30 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

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

- Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità dell'acquifero media.

*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 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.

Prescrizioni particolari in funzione degli elementi localizzati e puntuali di criticità rilevati sulla rete scolante extraurbana:

- realizzazione della tombinatura del tratto del canale di Riolo di fronte alla chiesa per poter creare e riqualificare il centro frazionale

Criticità della rete fognaria

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

Per questi ambiti frazionali le possibili soluzioni possono essere:

- la realizzazione di un depuratore con le potenzialità commisurate a tutta la popolazione dell'agglomerato con la prospettiva di intercettare nel tempo gli scarichi esistenti che non conferiscono alle dorsali presenti;
- la realizzazione di un depuratore a valle delle frazioni di Riolo, Mulino e Rastellino con i collettamento dei reflui dei tre agglomerati;
- la realizzazione di una condotta in pressione fino al depuratore del capoluogo salvo verificare la capacità residua di quest'ultimo.

*Sistema della Mobilità*

Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopeditoni protetti per l'accesso ai servizi del Trasporto Pubblico Locale presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per il capoluogo.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per il capoluogo;
- prevedere la realizzazione di dotazioni pubbliche, sportive, verde pubblico in particolare, a servizio del centro frazionale.

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

- realizzazione del tratto di competenza della pista ciclabile Rastellino-Castelfranco, come indicato in cartografia di PSC (tav. 2.4).

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. 151</b>	<b>Gaggio – Ambito Agricolo Periurbano</b>	<b>AAP</b>
<i>Politica generale d'ambito: integrare e valorizzare le pertinenze di Villa Sorra e le aree agricole prossime all'abitato con il tessuto insediativi della frazione.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito da aree del complesso di Villa Sorra, dall'area compresa tra via Cavazza, via Della Villa e via Mavora e dalle aree di proprietà privata, compresi i nuclei rurali, che completano il contesto storico e ambientale di Villa Sorra.

L'ambito è caratterizzato:

- dalla presenza di un'area di valore ambientale adiacente a via Prati in prossimità del cimitero;
- dai nuclei rurali di valore storico e testimoniale di via Mavora;
- dai terreni che costituiscono il completamento del cono visivo di Villa Sorra.

**Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
151	AAP	146.571	RUE/POC

**Obiettivi dell'ambito**

L'ambito comprende le zone agricole di contatto con il sistema insediativo urbano che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali. Le zone urbane e agricole necessitano di reciproche esigenze di protezione.

Nell'ambito la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:

- mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
- promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso la definizione di indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- migliorare la qualità ambientale dei sistemi urbani e di arrestare il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo periurbano.

il P.S.C. favorisce:

- l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano; funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici;
- l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto – floro – vivaistiche purchè in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario; la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano;
- l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;
- il recupero del patrimonio edilizio sparso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e le fragilità presenti.

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

Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali,

tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

#### Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

Il POC stabilisce la delocalizzazione degli allevamenti intensivi presenti e altre attività incompatibili con le finalità di tutela delle aree di valore naturale e ambientale. Per disciplinare tali interventi l'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.

<b>Ambito n. 152</b>	<b>Capoluogo – Ambito Agricolo Periurbano della Graziosa</b>	<b>AAP</b>
<i>Politica generale d'ambito: valorizzare il contesto territoriale dell'ambito, integrare le aree in dell'ambito con le infrastrutture esistenti e quelle previste e con le aree edificate adiacenti.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dalle aree agricole a sud dello svincolo della tangenziale in prossimità dell'area produttiva della Graziosa (in comune di San Cesario).

L'ambito è caratterizzato dalla presenza del canal Torbido a ovest e dal nucleo rurale vicino alla tangenziale.

**Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
152	AAP	66.642	RUE/POC

**Obiettivi dell'ambito**

L'ambito comprende le zone agricole di contatto con il sistema insediativo urbano che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali. Le zone urbane e agricole necessitano di reciproche esigenze di protezione.

L'obiettivo generale dell'ambito è quello di integrare le aree agricole con il tessuto edificato adiacente, completare la rete delle infrastrutture destinate alla mobilità ciclabile e ciclopedonale (utilizzando il sottopasso alla tangenziale già realizzato) valorizzare le funzioni dei nuclei rurali presenti e le caratteristiche ambientali date dalla presenza del Canal Torbido.

Nell'ambito la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:

- mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
- promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso la definizione di indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- migliorare la qualità ambientale dei sistemi urbani.

il P.S.C. favorisce:

- l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano; funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici;
- l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto – floro – vivaistiche purchè in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario; la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano;
- l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;
- il recupero del patrimonio edilizio sparso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e le fragilità presenti.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Dimensionamento ammissibile**Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla

presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

#### Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.

In questo ambito, in considerazione delle particolari condizioni urbane nel quale risulta inserito, oltre agli usi agricoli e alle possibili trasformazioni ammesse per le strutture aziendali, è ammesso:

- in via ordinaria un indice massimo del 15% sulla superficie fondiaria per la realizzazione di strutture non abitative dedicate alla promozione e commercializzazione dei prodotti tipici locali;
- subordinato all'inserimento nel POC un indice massimo del 40% sulla superficie fondiaria per la realizzazione di strutture non abitative dedicate alla promozione e commercializzazione dei prodotti tipici locali da accompagnare alla realizzazione di obiettivi di rilevante interesse pubblico da concordare con l'Amministrazione Comunale.

<b>Ambito n. 153</b>	<b>Capoluogo – Ambito Agricolo Periurbano “La Galfa”</b>	<b>AAP</b>
<i>Politica generale d’ambito: valorizzare il contesto territoriale dell’ambito, integrare le aree produttive circostanti con gli interventi di mitigazione e valorizzazione da realizzare nell’ambito agricolo.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L’ambito è costituito dalle aree agricole comprese tra la linea ferroviaria storica e la statale in corrispondenza dello svincolo della tangenziale.

L’ambito è caratterizzato dalla presenza di alcuni canali che costituiscono il sistema idraulico dei fontanili oltre che da un contesto urbano da riqualificare per le attività produttive presenti.

**Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
153	AAP	177.887	RUE/POC

**Obiettivi dell’ambito**

L’ambito comprende le zone agricole di contatto con il sistema insediativo urbano che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali. Le zone urbane e agricole necessitano di reciproche esigenze di protezione.

L’obiettivo generale dell’ambito è quello di integrare le aree produttive presenti, alcune da riqualificare, con quelle previste di nuovo insediamento produttivo in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di alcuni canali che fanno parte del sistema idraulico dei fontanili.

Nell’ambito la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:

- mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell’attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
- promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso la definizione di indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- migliorare la qualità ambientale dei sistemi urbani e di arrestare il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo periurbano.

il P.S.C. favorisce:

- l’impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano; funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici;
- l’insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto – floro – vivaistiche purchè in strutture paesaggisticamente compatibili, l’insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario; la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano;
- l’applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;
- il recupero del patrimonio edilizio sparso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e le fragilità presenti.

**Disciplina delle destinazioni d’uso e delle trasformazioni****Dimensionamento ammissibile**Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell’apposito censimento e con riferimento specifico alla

presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

#### Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

All'interno dell'ambito è presente un'attività ricreativa rispetto alla quale viene riconosciuta la possibilità di completare le strutture già esistenti con l'individuazione di area per attrezzature sportive e ricreative private in territorio rurale così come disciplinate dal PSC e dal RUE.

Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.



<b>Ambito n. 154</b>	<b>Capoluogo – Ambito Agricolo Periurbano via Loda</b>	<b>AAP</b>
<i>Politica generale d'ambito: valorizzare il contesto territoriale dell'ambito, realizzare le condizioni ambientali per favorire l'integrazione delle aree urbanizzate con quelle agricole e con la vicina tangenziale.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dalle aree agricole contigue alle aree urbane, produttive e residenziali, in corrispondenza dello svincolo della tangenziale sulla via Loda.

**Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
154	AAP	144.759	RUE/POC

**Obiettivi dell'ambito**

L'ambito comprende le zone agricole di contatto con il sistema insediativo urbano che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali. Le zone urbane e agricole necessitano di reciproche esigenze di protezione.

Nell'ambito la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:

- mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
- promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso la definizione di indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- migliorare la qualità ambientale dei sistemi urbani e di arrestare il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo periurbano.

il P.S.C. favorisce:

- l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano; funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici;
- l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto – floro – vivaistiche purchè in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario; la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano;
- l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;
- il recupero del patrimonio edilizio sparso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e le fragilità presenti.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Dimensionamento ammissibile**Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla

ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

#### Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.

<b>Ambito n. 160</b>	<b>Ambito di Valore Ambientale dei Fiume Panaro</b>	<b>AVA</b>
<i>Politica generale d'ambito: tutela e valorizzazione delle caratteristiche della morfologia fluviale del Fiume Panaro, salvaguardia e miglioramento del patrimonio silvicolo sia spontaneo che collegato all'attività agricola.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è costituito dalle aree che presentano le tipiche caratteristiche della morfologia fluviale di questo settore di pianura, comprese entro le arginature del corso d'acqua. Il valore naturalistico ed ambientale dei meandri e delle golene è dato oltre che dalla presenza, se pur limitata, di vegetazione e formazioni vegetali naturaliformi, anche dai suoli fertili, dalle presenza diffusa di frutteti e vigneti, dalla loro capacità di essere/diventare un corridoio ecologico e di fungere da connessione della rete ecologica.

**Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
160	AVA	4.283.495	RUE/POC

**Obiettivi dell'ambito**

Obiettivi generali dell'ambito riguardano:

- il mantenimento della conduzione agricola del territorio a favore del presidio territoriale e della difesa dell'ambiente;
- il perseguimento della massima integrazione dei valori oggetto della tutela con le attività delle aziende agricole, potenziando la multifunzionalità e le forme di sviluppo locale integrate previste dalla programmazione e pianificazione settoriale regionale e provinciale per i territori interessati. In particolare in tali aree sono ammesse funzioni rivolte all'offerta di servizi ambientali, all'utilizzo sostenibile della risorsa silvicola, agli aspetti turistico – ricreativi e fruitivi, alla valorizzazione delle produzioni agro-zootecniche, alle attività scientifico didattiche e culturali, all'offerta agrituristica ed al turismo rurale;
- la realizzazione degli interventi edilizi tramite il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente e la sua valorizzazione attraverso gli usi e l'insediamento delle funzioni e in conformità agli obiettivi di valorizzazione di cui al punto precedente e le specifiche esigenze di tutela ambientale;

La tutela paesistica di questo ambito territoriale viene perseguita attraverso un sistema di prescrizioni che prevedano la possibilità di effettuare interventi di riqualificazione ecologica ed ambientale dell'area, mantenendo nel contempo inalterate le funzioni idrauliche delle golene, secondo quanto prescritto anche dai Piani settoriali sovraordinati.

Per tale ambito le strategie proposte sono:

- preservare l'integrità del territorio agricolo nei suoi caratteri peculiari
- ricostruire il paesaggio tipico nei caratteri essenziali, compresa la conduzione di un'agricoltura basata sui prodotti tipici locali, basata anche sull'impiego di moderne tecniche di conduzione e di produzioni biologiche;
- introdurre meccanismi che, anche con il concorso di risorse da parte di privati, possano introdurre elementi di valorizzazione dell'esistente e di ricostruzione dei caratteri tipici dell'agricoltura tradizionale;
- rimozione degli elementi incongrui con il paesaggio agricolo tradizionale attraverso meccanismi di incentivazione del trasferimento dei volumi;
- nelle aree morfologicamente depresse viene limitata la possibilità di nuovi insediamenti, per evitare di costituire barriere morfologiche/idrauliche per le aree poste a monte e garantire la continuità di scolo delle acque superficiali.

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

### **Dimensionamento ammissibile**

#### Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

#### Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

Il POC stabilisce la delocalizzazione degli allevamenti intensivi presenti e altre attività incompatibili con le finalità di tutela delle aree di valore naturale e ambientale. Per disciplinare tali interventi l'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.

<b>Ambito n. 161</b>	<b>Ambito Agricolo a vocazione produttiva</b>	<b>APA</b>
<i>Politica generale d'ambito: preservare le caratteristiche produttive dell'ambito. Tutelare l'impianto della centuriazione.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

In questo ambito l'elemento di spicco è l'insistenza dell'impianto centuriale che condiziona fortemente l'assetto viario attuale e il paesaggio in senso lato (piantate, filari di alberi, nuclei abitativi, ecc.).

Queste aree molto significative anche sul piano ambientale e naturalistico, data la presenza di specie autoctone della flora e della fauna.

**Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
161	APA	27.020.490	RUE/POC

**Obiettivi dell'ambito**

Nell'ambito produttivo agricolo gli strumenti di pianificazione comunale perseguono i seguenti obiettivi:

- sostenere e rafforzare l'identità territoriale, favorendo una più forte identificazione della azienda agricola e dello spazio rurale con i valori produttivi, ambientali, naturalistici, paesaggistici, tradizionali, culturali, storici, espressi dal territorio e/o territori in cui la stessa è collocata;
- migliorare e potenziare le funzioni produttive, ecologiche, bioclimatiche del sistema agricolo;
- conservare e/o ricostituire il patrimonio naturalistico con funzione di miglioramento della rete ecologica;
- riqualificare il paesaggio agrario anche mediante la protezione idrogeologica;
- sviluppare le potenzialità produttive e la multifunzionalità dell'azienda agricola e, più in generale, del territorio rurale secondo le specifiche caratteristiche territoriali anche in connessione alle politiche settoriali della programmazione economica e dello sviluppo locale integrato;
- promuovere l'uso ottimale della risorsa anche attraverso la definizione di indirizzi per la produzione di energie rinnovabili;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente in particolare quello di valore storico, culturale e testimoniale favorendo al suo interno la realizzazione di spazi per l'insediamento di usi integrati con le attività aziendali e/o compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione definiti per lo specifico ambito rurale.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra nell'ambito produttivo agricolo sono favoriti:

- la conduzione agricola del territorio, l'attività zootecnica di tipo estensivo, biologico e di qualità;
- lo sviluppo delle diverse forme produttive della silvicoltura;
- l'utilizzo di fonti energetiche alternative anche all'interno delle aziende agricole;
- il mantenimento, il rafforzamento e lo sviluppo delle diverse forme di attività integrative dell'azienda agricola anche consentendo l'allestimento e la creazione di spazi aziendali ed interaziendali a ciò destinati e prioritariamente orientati a operazioni, prestazioni e servizi di tipo ambientale di presidio, salvaguardia e manutenzione del territorio.

**Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni****Sub ambito 161.2**

Il sub ambito in oggetto individua un'area destinata ad attività produttiva agro industriale per la lavorazione dei prodotti vitivinicoli conferiti dalle aziende agricole associate del comprensorio vitivinicolo sovracomunale.

In questo sub ambito sono ammessi interventi di nuova costruzione, previo inserimento nel POC, fino ad un indice massimo complessivo del 40% sulla superficie fondiaria.

Nel caso di sfruttamento dell'indice fino al valore massimo del 40% il POC potrà prevedere la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Gli usi ammessi e i parametri edilizi ed urbanistici sono indicati nel RUE.

## **Dimensionamento ammissibile**

### Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

All'interno dell'ambito a vocazione produttiva vengono ammessi per i fabbricati non classificati e non aventi originaria funzione abitativa anche gli usi U16 e U17. Tali usi devono comunque essere compatibili con l'ambito rurale di appartenenza e sono consentiti senza aumento del volume dei fabbricati esistenti.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

### Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

Il POC stabilisce la delocalizzazione degli allevamenti intensivi presenti e altre attività incompatibili con le finalità di tutela delle aree di valore naturale e ambientale. Per disciplinare tali interventi l'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.

<b>Ambito n. 162</b>	<b>Ambito di Valore Ambientale di Villa Sorra</b>	<b>AVA</b>
<i>Politica generale d'ambito: tutela e valorizzazione degli elementi naturali, ambientali e architettonici caratterizzanti il complesso di Villa Sorra e le aree circostanti.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

Villa Sorra rientra tra le più importanti ville padronali del territorio modenese. Venne edificata presumibilmente negli ultimissimi anni del seicento: sicuramente dopo il 1690 e già nel 1703 la villa era stata, almeno in parte, costruita; in un documento dell'epoca Antonio Sorra parla infatti di una fabbrica di acquavite esistente nelle cantine del palazzo.

L'attribuzione della costruzione della villa non è univoca: da alcuni infatti è attribuita all'architetto bolognese Giuseppe Antonio Torri e al suo allievo Francesco Mario Angelini, da altri all'architetto modenese Giuseppe Toschi.

Alla morte di Antonio, dei possedimenti Sorra e quindi della villa, diviene erede Francesco Maria, il quale completa la costruzione della villa e del giardino all'italiana.

La corrispondenza rinvenuta nell'archivio di Stato di Modena testimonia l'uso prettamente familiare della villa, che è di pianta quadrata che si prolunga sul lato orientale e su quello occidentale per mezzo di avancorpi che affiancano gli ingressi; la villa, disposta su tre piani costituisce un nobile esempio di architettura i cui elementi caratterizzanti quali l'androne di ingresso, lo scalone "ovato" e di scaloncini, riflettono i modi stilistici del barocco bolognese del Seicento e nuove tendenze architettoniche in voga nella prima metà del settecento. Notevoli sono le opere di Piero Fancelli (Minerva incorona le Arti) e Pietro Villani (la Fede) e numerose tempere su juta raffiguranti la Villa e i giardini nel XVIII secolo.

Nel 1827 Ippolita Levizzani Munarini moglie di Cristoforo Munarini Sorra, nipote di Francesco opera la grande trasformazione del giardino all'italiana in giardino all'inglese.

Nel 1926 la villa viene ceduta all'ente morale Istituto "Pio Cavazza" di Modena e amministrato dalla Diocesi di Modena fino al 1933. Dopo un serie di successive alienazioni, nel 1972 la villa viene acquistata dal consorzio dei Comuni di Modena, Nonantola, Castelfranco Emilia e S. Cesario sul Panaro.

**Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
162	AVA	1.447.564	RUE/POC

**Obiettivi dell'ambito**

Obiettivi generali dell'ambito riguardano:

- il mantenimento della conduzione agricola del territorio a favore del presidio territoriale e della difesa dell'ambiente;
- il perseguimento della massima integrazione dei valori oggetto della tutela con le attività delle aziende agricole, potenziando la multifunzionalità e le forme di sviluppo locale integrato previste dalla programmazione e pianificazione settoriale regionale e provinciale per i territori interessati. In particolare in tali aree sono ammesse funzioni rivolte all'offerta di servizi ambientali, all'utilizzo sostenibile della risorsa silvicola, agli aspetti turistico – ricreativi e fruitivi, alla valorizzazione delle produzioni agro-zootecniche, alle attività scientifico didattiche e culturali, all'offerta agrituristica ed al turismo rurale;
- la realizzazione degli interventi edilizi tramite il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente e la sua valorizzazione attraverso gli usi e l'insediamento delle funzioni e in conformità agli obiettivi di valorizzazione di cui al punto precedente e le specifiche esigenze di tutela ambientale;

Per questo ambito gli obiettivi specifici di valorizzazione riguardano:

- l'intervento strategico di restauro ambientale, di ripristino paesaggistico e di valorizzazione dell'intero complesso della ex tenuta agricola allo scopo di creare un grande ambito di fruizione collettiva, destinato ad attività educative ambientali, culturali e ricreative;
- la ricostruzione del paesaggio tipico nei caratteri essenziali, compresa la conduzione di un'agricoltura basata sui prodotti tipici locali, basata anche sull'impiego di moderne tecniche di conduzione e di

produzioni biologiche;

- l'introduzione di meccanismi che, anche con il concorso di risorse da parte di privati, possano introdurre elementi di valorizzazione dell'esistente e di ricostruzione dei caratteri tipici dell'agricoltura tradizionale;
- la rimozione degli elementi incongrui con il paesaggio agricolo tradizionale attraverso meccanismi di incentivazione del trasferimento dei volumi.

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

#### **Dimensionamento ammissibile**

All'interno dell'ambito di valore naturale e ambientale il PSC persegue la protezione, la conservazione e la valorizzazione delle aree interessate, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.

#### Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

All'interno dell'ambito non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamento.

Il POC stabilisce la delocalizzazione degli allevamenti intensivi presenti e altre attività incompatibili con le finalità di tutela delle aree di valore naturale e ambientale. Per disciplinare tali interventi l'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.



<b>Ambito n. 163</b>	<b>Ambito di Valore Paesaggistico</b>	<b>AVP</b>
<i>Politica generale d'ambito: tutela e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio agricolo, le aree della centuriazione, il sistema dei canali e il patrimonio silvicolo sia spontaneo che collegato all'attività agricola.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito circonda i centri principali del territorio ed è caratterizzato da un valore ambientale importante per la presenza degli elementi caratterizzanti il sistema della centuriazione con i canali che ne costituiscono la testimonianza principale. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di nuclei rurali di valore storico architettonico oltre che dalle aree che costituiscono elemento di riconoscibilità e percezione di edifici e complessi storici del territorio urbano frazionale.

Il territorio della frazione di Piumazzo, in particolare, è caratterizzato da una grande ricchezza e varietà di produzioni agricole oltre che dalla presenza dell'area fluviale del Torrente Samoggia. Sempre il territorio della frazione di Piumazzo si caratterizza per la vulnerabilità dell'acquifero e per la presenza di un'importante attività estrattiva.

**Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
163	AVP	46.256.697	RUE/POC

**Obiettivi dell'ambito**

Nell'ambito di valore paesaggistico gli strumenti di pianificazione comunale perseguono i seguenti obiettivi:

- sostenere e rafforzare l'identità territoriale, favorendo una più forte identificazione della azienda agricola e dello spazio rurale con i valori produttivi, ambientali, naturalistici, paesaggistici, tradizionali, culturali, storici, espressi dal territorio e/o territori in cui la stessa è collocata;
- migliorare e potenziare le funzioni produttive, ecologiche, bioclimatiche del sistema agricolo;
- conservare e/o ricostituire il patrimonio naturalistico con funzione di miglioramento della rete ecologica;
- riqualificare il paesaggio agrario anche mediante la protezione idrogeologica;
- sviluppare le potenzialità produttive e la multifunzionalità dell'azienda agricola e, più in generale, del territorio rurale secondo le specifiche caratteristiche territoriali anche in connessione alle politiche settoriali della programmazione economica e dello sviluppo locale integrato;
- promuovere l'uso ottimale della risorsa anche attraverso la definizione di indirizzi per la produzione di energie rinnovabili;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente in particolare quello di valore storico, culturale e testimoniale favorendo al suo interno la realizzazione di spazi per l'insediamento di usi integrati con le attività aziendali e/o compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione definiti per lo specifico ambito rurale.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra nell'ambito valore paesaggistico sono favoriti:

- la conduzione agricola del territorio, l'attività zootecnica di tipo estensivo, biologico e di qualità;
- lo sviluppo delle diverse forme produttive della silvicoltura;
- l'utilizzo di fonti energetiche alternative anche all'interno delle aziende agricole;
- il mantenimento, il rafforzamento e lo sviluppo delle diverse forme di attività integrative dell'azienda agricola anche consentendo l'allestimento e la creazione di spazi aziendali ed interaziendali a ciò destinati e prioritariamente orientati a operazioni, prestazioni e servizi di tipo ambientale di presidio, salvaguardia e manutenzione del territorio.

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

### **Sub ambito 163.2**

Il sub ambito in oggetto è interessato dalla presenza del Consorzio Agrario di Modena e Bologna e dalle attività di stoccaggio e lavorazione dei prodotti agricoli delle aziende agricole associate.

Nel sub ambito sono ammessi ordinariamente interventi di nuova costruzione e ampliamento "una tantum" pari al 30% sulla SNT esistente.

Nel sub ambito sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento fino ad un indice complessivo (che comprende anche gli attuali fabbricati) del 40% sulla superficie fondiaria previa approvazione di un PSA.

Gli usi ammessi e i parametri edilizi ed urbanistici sono indicati nel RUE.

### **Sub ambito 163.3**

Il sub ambito in oggetto è interessato dalla presenza della Coop Casearia e dalle attività di lavorazione dei prodotti agricoli lattieri caseari conferiti delle aziende agricole associate.

Nel sub ambito sono ammessi ordinariamente interventi di nuova costruzione e ampliamento "una tantum" pari al 30% sulla SNT esistente.

Nel sub ambito sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento fino ad un indice complessivo (che comprende anche gli attuali fabbricati) del 40% sulla superficie fondiaria previa approvazione di un PSA.

Gli usi ammessi e i parametri edilizi ed urbanistici sono indicati nel RUE.

### **Dimensionamento ammissibile**

#### Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

#### Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla

conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

Il POC stabilisce la delocalizzazione degli allevamenti intensivi presenti e altre attività incompatibili con le finalità di tutela delle aree di valore naturale e ambientale. Per disciplinare tali interventi l'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.

<b>Ambito n. 164</b>	<b>Ambito di Valore Ambientale dell'Oasi Faunistica</b>	<b>AVA</b>
<i>Politica generale d'ambito: tutela e valorizzazione degli elementi naturali, ambientali e architettonici caratterizzanti il sistema delle casse di espansione del Canale di san Giovanni.</i>		

### **Localizzazione e caratteri insediativi**

Questo ambito, che ricade complessivamente anche sul territorio di S. Giovanni in P., è caratterizzato da una zona umida a tutela naturalistica, dall'area circostante di rilevante interesse paesaggistico ambientale e dal tratto finale del canale di S. Giovanni per il quale la zona umida funziona da cassa di espansione.

L'area è interessata da un progetto regionale riguardante la istituzione di reti ecologiche e costituisce uno dei principali nodi della pianura modenese e bolognese.

L'oasi è una delle zone umide più importanti dell'Emilia centrale, proposta come Sito di Importanza Comunitaria (SIC) in base alla direttiva Habitat; nei tre bacini della cassa è presente una ricca vegetazione palustre che fornisce un sicuro luogo di rifugio e nidificazione per molte specie animali.

Il "Piano Integrato del potenziamento del nodo di Manzolino – Tivoli" è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 47 del 16/03/04.

### **Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
164	AVA	2.095.899	RUE/POC

### **Obiettivi dell'ambito**

Obiettivi generali dell'ambito riguardano:

- il mantenimento della conduzione agricola del territorio a favore del presidio territoriale e della difesa dell'ambiente;
- il perseguimento della massima integrazione dei valori oggetto della tutela con le attività delle aziende agricole, potenziando la multifunzionalità e le forme di sviluppo locale integrato previste dalla programmazione e pianificazione settoriale regionale e provinciale per i territori interessati. In particolare in tali aree sono ammesse funzioni rivolte all'offerta di servizi ambientali, all'utilizzo sostenibile della risorsa silvicola, agli aspetti turistico – ricreativi e fruitivi, alla valorizzazione delle produzioni agro-zootecniche, alle attività scientifico didattiche e culturali, all'offerta agrituristica ed al turismo rurale;
- la realizzazione degli interventi edilizi tramite il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente e la sua valorizzazione attraverso gli usi e l'insediamento delle funzioni e in conformità agli obiettivi di valorizzazione di cui al punto precedente e le specifiche esigenze di tutela ambientale.

Per questo ambito gli obiettivi specifici di valorizzazione riguardano:

- monitorare e migliorare la qualità delle acque del canale di S. Giovanni che, essendo effluente del depuratore del capoluogo di Castelfranco Emilia, costituisce, in condizioni di diluizione dovute agli eventi di piena, elemento di inquinamento;
- preservare le aree di interesse paesaggistico ambientale circostanti la zona umida;
- favorire sull'intero ambito una attività agricola a basso impatto ambientale.

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

#### **Dimensionamento ammissibile**

All'interno dell'ambito di valore naturale e ambientale il PSC persegue la protezione, la conservazione e la valorizzazione delle aree interessate, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.

#### Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla

presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

All'interno dell'ambito non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Il POC stabilisce la delocalizzazione degli allevamenti intensivi presenti e altre attività incompatibili con le finalità di tutela delle aree di valore naturale e ambientale. Per disciplinare tali interventi l'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.

Per l'attuazione degli interventi all'interno della zona SIC ZPS IT4040009 devono essere rispettate le condizioni di mitigazione di cui all'art. 23bis delle norme di PSC..

<b>Ambito n. 165</b>	<b>Ambito Agricolo a vocazione produttiva</b>	<b>APA</b>
<i>Politica generale d'ambito:</i>		

### **Localizzazione e caratteri insediativi**

L'ambito è compreso tra la linea ferroviaria storica e la via Emilia fino a via Mavora.

L'ambito risulta interessato da importanti previsioni di carattere insediativo produttivo ed è in buona parte costituito di aree destinate a diventare Ambito Produttivo Sovracomunale come previsto dal PSC.

La prossimità della ferrovia e delle maggiori ve di comunicazione del territorio anche provinciale rendono questo ambito particolarmente vocato a futuri interventi per la realizzazione di piattaforme per la logistica delle merci.

### **Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
165	APA	1.948.806	RUE/POC

### **Obiettivi dell'ambito**

Nell'ambito produttivo agricolo gli strumenti di pianificazione comunale perseguono i seguenti obiettivi:

- sostenere e rafforzare l'identità territoriale, favorendo una più forte identificazione della azienda agricola e dello spazio rurale con i valori produttivi, ambientali, naturalistici, paesaggistici, tradizionali, culturali, storici, espressi dal territorio e/o territori in cui la stessa è collocata;
- migliorare e potenziare le funzioni produttive, ecologiche, bioclimatiche del sistema agricolo;
- conservare e/o ricostituire il patrimonio naturalistico con funzione di miglioramento della rete ecologica;
- riqualificare il paesaggio agrario anche mediante la protezione idrogeologica;
- sviluppare le potenzialità produttive e la multifunzionalità dell'azienda agricola e, più in generale, del territorio rurale secondo le specifiche caratteristiche territoriali anche in connessione alle politiche settoriali della programmazione economica e dello sviluppo locale integrato;
- promuovere l'uso ottimale della risorsa anche attraverso la definizione di indirizzi per la produzione di energie rinnovabili;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente in particolare quello di valore storico, culturale e testimoniale favorendo al suo interno la realizzazione di spazi per l'insediamento di usi integrati con le attività aziendali e/o compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione definiti per lo specifici ambito rurale.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra nell'ambito produttivo agricolo sono favoriti:

- la conduzione agricola del territorio, l'attività zootecnica di tipo estensivo, biologico e di qualità;
- lo sviluppo delle diverse forme produttive della silvicoltura;
- l'utilizzo di fonti energetiche alternative anche all'interno delle aziende agricole;
- il mantenimento, il rafforzamento e lo sviluppo delle diverse forme di attività integrative dell'azienda agricola anche consentendo l'allestimento e la creazione di spazi aziendali ed interaziendali a ciò destinati e prioritariamente orientati a operazioni, prestazioni e servizi di tipo ambientale di presidio, salvaguardia e manutenzione del territorio.

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

#### **Dimensionamento ammissibile**

##### Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle

norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

All'interno dell'ambito a vocazione produttiva vengono ammessi per i fabbricati non classificati e non aventi originaria funzione abitativa anche gli usi U16 e U17. Tali usi devono comunque essere compatibili con l'ambito rurale di appartenenza e sono consentiti senza aumento del volume dei fabbricati esistenti.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

#### Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

Il POC stabilisce la delocalizzazione degli allevamenti intensivi presenti e altre attività incompatibili con le finalità di tutela delle aree di valore naturale e ambientale. Per disciplinare tali interventi l'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.

<b>Ambito n. 166</b>	<b>Ambito di Valore Ambientale dei Fontanili</b>	<b>AVA</b>
<i>Politica generale d'ambito: tutela e valorizzazione degli elementi puntuali e fluviali del sistema dei fontanili salvaguardia e miglioramento del patrimonio silvicolo sia spontaneo che collegato all'attività agricola.</i>		

**Localizzazione e caratteri insediativi**

Elemento connotativo e caratterizzante una parte del territorio di Castelfranco, sono i fontanili; queste sorgenti ed i relativi scoli fanno parte degli elementi fondamentali dell'ambiente e del paesaggio di Castelfranco Emilia, sopravvissuti al degrado, all'eccessivo sfruttamento delle risorse idriche di falda ed alle annate siccitose di quest'ultimo periodo.

Attualmente le forme riconoscibili sul territorio, si concentrano essenzialmente nella zona a sud e ad est del capoluogo; si tratta di fontanili per i quali si deve purtroppo registrare la forte riduzione, quando non la totale scomparsa, delle portate e della golena storica del Fiume Panaro.

I principali sono ubicati tra fondo Speranza e la via Emilia, a Villa Melara, lungo il canale di Castelfranco e lo scolo Canalino, tra Ponte dei Monti e la località San Donnino.

**Ambito – Parametri territoriali**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
166	AVA	7.863.000	RUE/POC

**Obiettivi dell'ambito**

Obiettivi generali dell'ambito riguardano:

- il mantenimento della conduzione agricola del territorio a favore del presidio territoriale e della difesa dell'ambiente;
- il perseguimento della massima integrazione dei valori oggetto della tutela con le attività delle aziende agricole, potenziando la multifunzionalità e le forme di sviluppo locale integrato previste dalla programmazione e pianificazione settoriale regionale e provinciale per i territori interessati. In particolare in tali aree sono ammesse funzioni rivolte all'offerta di servizi ambientali, all'utilizzo sostenibile della risorsa silvicola, agli aspetti turistico – ricreativi e fruitivi, alla valorizzazione delle produzioni agro-zootecniche, alle attività scientifico didattiche e culturali, all'offerta agrituristica ed al turismo rurale;
- la realizzazione degli interventi edilizi tramite il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente e la sua valorizzazione attraverso gli usi e l'insediamento delle funzioni e in conformità agli obiettivi di valorizzazione di cui al punto precedente e le specifiche esigenze di tutela ambientale.

Alla luce dell'importante valore naturale e ambientale del sistema dei fontanili è indispensabile perseguire una tutela oltre che dei fontanili in quanto emergenza puntuale e lineare (canali di deflusso delle acque sorgive), anche dell'areale che per la loro presenza si caratterizza, ritenendo opportuno proporre interventi di recupero e valorizzazione di tali emergenze, quale elemento che contraddistingue e qualifica il territorio comunale.

Per tale ambito, vista la sua collocazione in adiacenza alle aree urbanizzate del capoluogo e la sua valenza paesaggistica ambientale le strategie proposte sono:

- la tutela e la valorizzazione degli elementi puntuali e fluviali del sistema dei fontanili salvaguardando e migliorando il patrimonio silvicolo sia spontaneo che collegato all'attività agricola;
- rendere compatibile e complementare l'utilizzazione agricola del suolo e degli immobili per funzioni ricreative e del tempo libero;
- consolidare i margini tra territorio urbano e non urbano, rimuovendo gli elementi che determinano margini sfrangiati e indistinti;
- aumentare la dotazione vegetale delle aree agricole soprattutto sui margini con il territorio urbano;
- prevedere la creazione di un parco agricolo con finalità didattiche, scientifiche e ricreative
- ricostruire il paesaggio tipico nei caratteri essenziali, compresa la conduzione di un'agricoltura basata sui prodotti tipici locali, basata anche sull'impiego di moderne tecniche di conduzione e di produzioni biologiche;



- introdurre meccanismi che, anche con il concorso di risorse da parte di privati, possano introdurre elementi di valorizzazione dell'esistente e di ricostruzione dei caratteri tipici dell'agricoltura tradizionale;
- rimozione degli elementi incongrui con il paesaggio agricolo tradizionale attraverso meccanismi di incentivazione del trasferimento dei volumi.

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

#### **Dimensionamento ammissibile**

##### Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se  $V > 1000$  mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per  $V > 500$  mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

##### Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

il POC stabilisce la delocalizzazione degli allevamenti intensivi presenti e altre attività incompatibili con le finalità di tutela delle aree di valore naturale e ambientale. Per disciplinare tali interventi l'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000; L'eventuale individuazione di, da delocalizzare utilizzando i medesimi strumenti.

Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.