



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA**

**VARIANTE AL  
PIANO  
STRUTTURALE  
COMUNALE**

**P S C**

**ACCORDO DI PROGRAMMA ai sensi dell'art.34 del T.U.EE.LL. e dell'art.40 della L.R. 20/2000  
PER OPERE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO**

Delibera di Consiglio Comunale n° -- del --/--/2016  
Atto del Presidente della Provincia n° -- del --/--/----

**Sindaco**

Stefano Reggianini

**Assessore all'Urbanistica**

Massimiliano Vigarani

**Responsabile del procedimento**

**Dirigente Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio**

Arch. Bruno Marino

**Gruppo di Lavoro**

**Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica**

Arch. Valeria Ventura

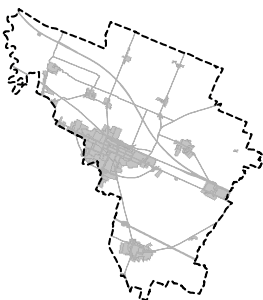
Ing. Stefania Comini

Arch. Claudia Stanzani

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

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

Variante ex art. A-14bis L.R.20/2000 approvata con Del. C. C. n° 10 del 29/01/2015



**SCHEDE D'AMBITO - STRALCIO**

**FRAZIONI E TERRITORIO RURALE  
TESTO COMPARATO**



## **INDICE**

Manzolino e Madonna dell'Oppio - Macroambito 14 del Documento Preliminare.....	1
Ambito n. 169 AND - Manzolino – Impianti sportivi.....	9
Gaggio – Case Panaro – Pilastrello - Macroambito 10 del Documento Preliminare.....	13
Ambito n. 168 AND - Gaggio – Impianti sportivi.....	19
Cavazzona - Macroambito 15 del Documento Preliminare.....	23
Ambito n. 100 AC.b - Cavazzona – residenziale.....	31
Ambito n. 105 AND - Cavazzona – Metropolitana.....	39
Ambito n. 107 AR - Cavazzona – Centro.....	47
Ambito n. 170 ANP - Cavazzona – nuovo produttivo.....	55
Ambito n. 151 AAP - Gaggio – Ambito Agricolo Periurbano.....	60
Ambito n. 163 – AVP - Ambito di Valore Paesaggistico.....	66



**Manzolino e Madonna dell'Oppio - Macroambito 14 del Documento Preliminare**  
**versione vigente e versione con mofiche**

**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.

**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.



### 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
<b>169</b>	<b>AND</b>	<b>43.297</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>Impianti sportivi</b>

\* 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

### Aggiornamento servizi al 2016

<b>Strutture Scolastiche:</b>	Asilo nido Scuola Materna Scuola Elementare Scuola Media	3 sezioni in strutture convenzionate 2 cicli completi
<b>Attrezzature Sportive:</b>	Campo da calcio, Palestra scolastica, Palazzetto dello sport	

### 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

## **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.

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. *Le scuole elementari sono state recentemente ampliate, così da disporre di due cicli completi.*

*Nel 2014 è stato inaugurato il nuovo Palazzetto dello Sport, collocato a nord est del centro abitato.*

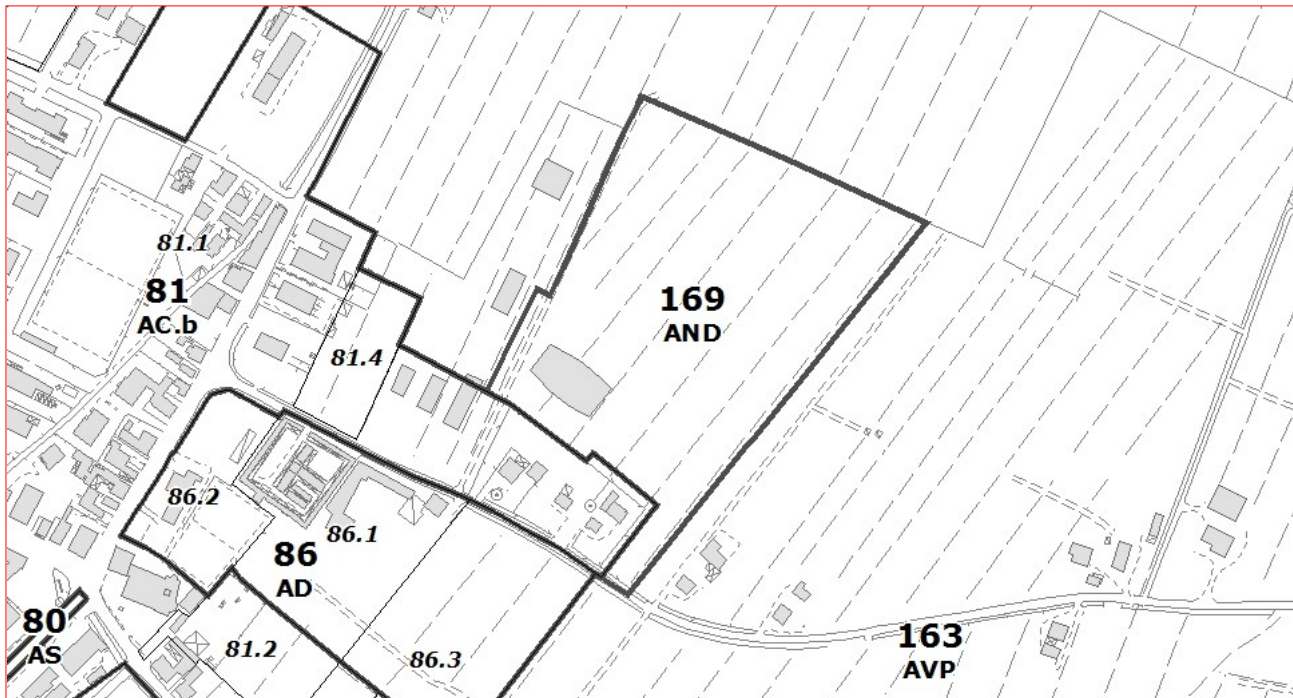


---

**Ambito n. 169 AND - Manzolino – Impianti sportivi  
nuova scheda**

**Ambito n. 169      Manzolino – Impianti sportivi      AND**

*Politica generale d'ambito: creare un centro di aggregazione sportivo e ricreativo al servizio della frazione, rilocalizzare all'interno dell'ambito parte degli impianti sportivi esistenti.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

*L'ambito, collocato sul margine nord orientale del centro abitato di Manzolino, è stato recentemente interessato dalla realizzazione della palestra polifunzionale.*

**Ambito – Stato di Fatto**

<i>n.</i>	<i>Tipo</i>	<i>ST (mq)</i>	<i>Abitanti (31/12/15)</i>	<i>Trasformazione attuativa</i>
169	AND	43.297	0	POC

**Dotazioni presenti nell'ambito****Attrezzature sportive***mq.*

1.287

**Obiettivi dell'ambito**

*Realizzazione di nuove strutture sportive e ricreative finalizzate al potenziamento delle dotazioni pubbliche frazionali, oltre alla rilocalizzazione di parte degli impianti sportivi esistenti.*

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

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

- alla realizzazione delle infrastrutture funzionali al centro sportivo e ricreativo;*
- agli interventi di nuova costruzione;*
- agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.*

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

- l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici dell'ambito;*

- *l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni all'ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.*

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

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

*Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.*

**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



**Gaggio – Case Panaro – Pilastrello - Macroambito 10 del Documento Preliminare**  
**versione vigente e versione con mofiche**



### ***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".

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.

**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	Riqualificazione Cinema Salus
96	AR	22.777	0	0,0	Riqualificazione 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
<b>168</b>	<b>AND</b>	<b>62.207</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>Impianti sportivi</b>

**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

**Aggiornamento servizi al 2016**

<b>Strutture Scolastiche:</b>	<i>Asilo nido</i>	<i>1 sezione</i>
	<i>Scuola Materna</i>	<i>2 sezioni</i>
	<i>Scuola Elementare</i>	<i>2 cicli</i>
	<i>Scuola Media</i>	

**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

Completivamente il macroambito appare ben dotato di standard urbanistici che però risultano quasi completamente concentrati nell'ambito frazionale principale (~~100~~90), negli gli 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.

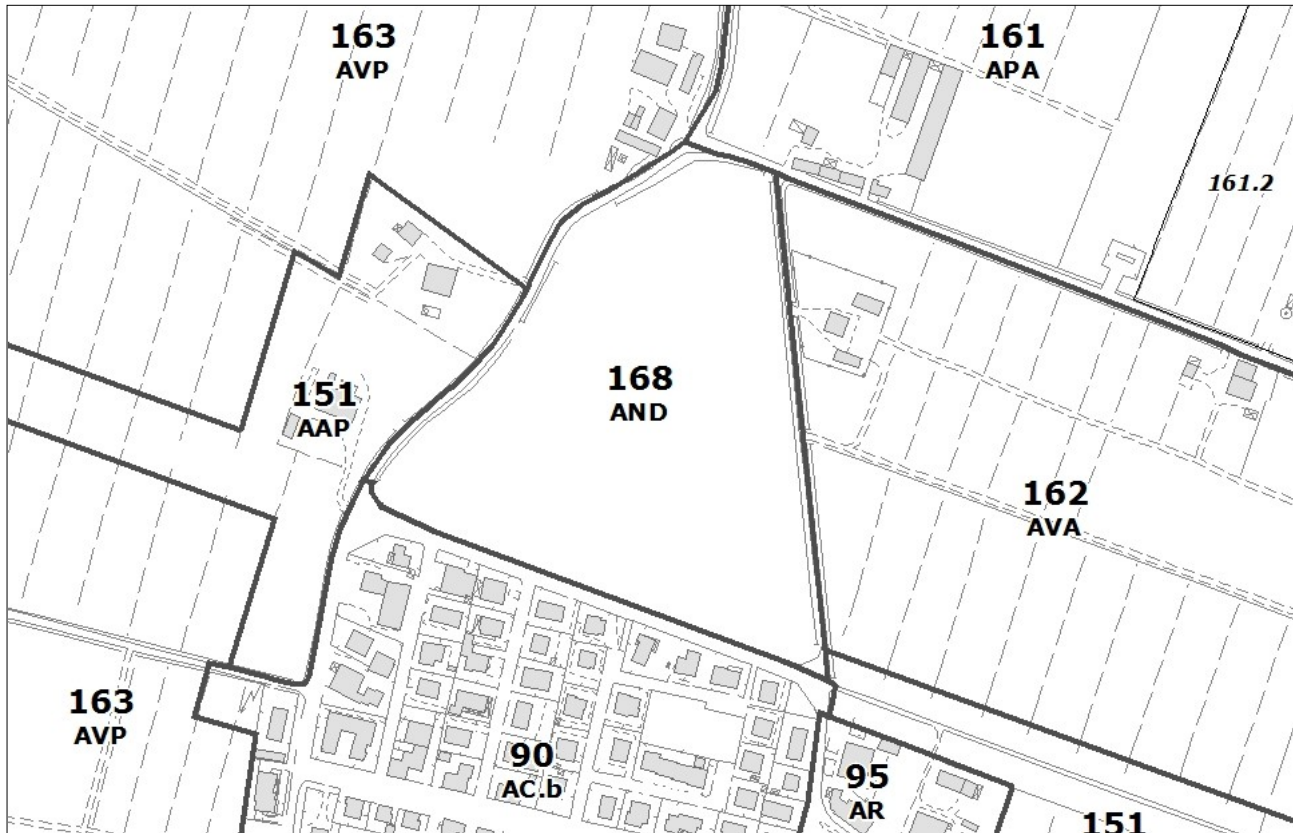
---

**Ambito n. 168 AND - Gaggio - Impianti sportivi  
nuova scheda**



**Ambito n. 168 Gaggio – Impianti sportivi** **AND**

*Politica generale d'ambito: creare un centro di aggregazione sportivo e ricreativo al servizio della frazione, rilocalizzare all'interno dell'ambito parte degli impianti sportivi esistenti, creare spazi e servizi complementari al complesso storico-architettonico di Villa Sorra, in sinergia con le previsioni dell'ambito periurbano adiacente.*

**SERIRE ESTRATTO DI MAPPA****Localizzazione e caratteri insediativi**

*L'ambito, collocato sul margine settentrionale del centro abitato di Gaggio, è attualmente a destinazione agricola.*

**Ambito – Stato di Fatto**

<i>n.</i>	<i>Tipo</i>	<i>ST (mq)</i>	<i>Abitanti (31/12/15)</i>	<i>Trasformazione attuativa</i>
169	AND	62.207	0	POC

**Obiettivi dell'ambito**

*Realizzazione di nuove strutture sportive e ricreative finalizzate al potenziamento delle dotazioni pubbliche frazionali e, in particolare, alla rilocalizzazione di parte degli impianti sportivi esistenti, oltre alla creazione di spazi e servizi complementari al complesso storico-architettonico di Villa Sorra, in sinergia con le previsioni dell'ambito periurbano adiacente.*

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

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

- alla realizzazione delle infrastrutture funzionali al centro sportivo e ricreativo;*
- alla realizzazione di servizi complementari al complesso storico-architettonico di Villa Sorra;*



- *agli interventi di nuova costruzione.*

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

- *l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici dell'ambito;*
- *l'Amministrazione comunale può proporre procedure di compensazione per riconoscere diritti edificatori esterni all'ambito, in aree di proprietà pubblica o di proprietà di terzi, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.*

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

*Indice massimo ammissibile U.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**

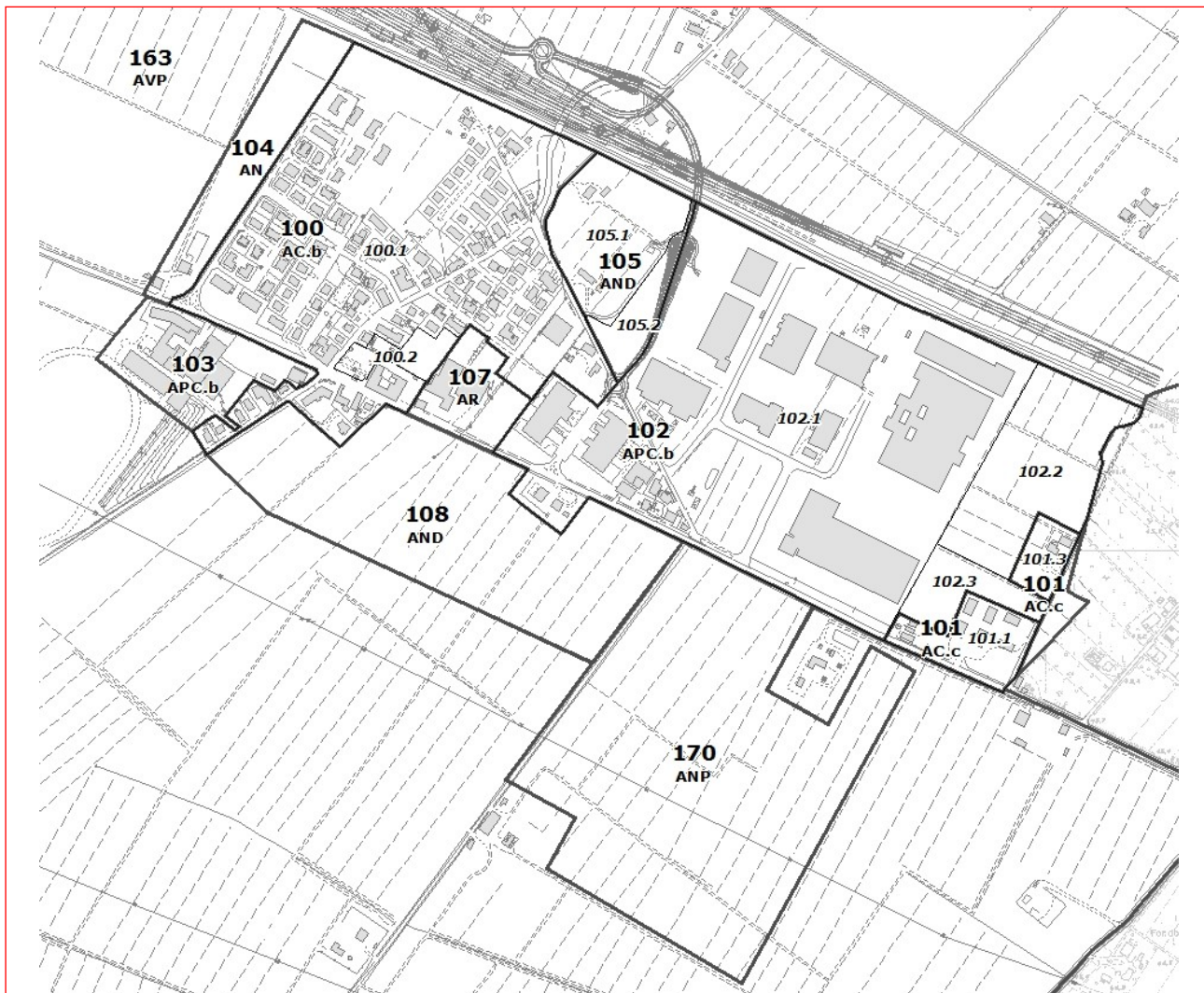
	mq.		
<b>Verde pubblico</b>	51.502	mq./abitante	35,7
<b>Attrezzature e spazi per l'istruzione</b>	3.352	mq./abitante	2,3
<b>Altre attrezzature o spazi collettivi</b>		mq./abitante	0,0
<b>Attrezzature sportive</b>	6.960	mq./abitante	4,8
<b>Parcheggi pubblici</b>	26.883	posti auto/ab.	0,75
<b>Totale dotazioni</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	2 sezioni
	Scuola Elementare	1 ciclo
	Scuola Media	
<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>		

**Cavazzona - Macroambito 15 del Documento Preliminare**  
**versione vigente e versione con mofiche**

---



### ***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.

*Il nuovo ambito produttivo a sud della zona industriale esistente consentirà l'insediamento di una attività produttiva di eccellenza con rilevante interesse pubblico, sia in termini di consolidamento e sviluppo del polo produttivo esistente in località Cavazzona, sia dal punto di vista della razionalizzazione sul territorio di aziende oggi distribuite in varie sedi. Infine contribuirà alla creazione di nuovi posti di lavoro qualificato.*

## ***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.

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
100	AC.b	<del>219.981</del> 223.021	1161	52,81	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	<del>21.413</del> 18.373	4	1,92,2	Riqualificazione centro
108	AND	124.071	0	0,0	Dotazioni Via Cassola di Sopra
170	ANP	204.650	0	0,0	Nuovo produttivo

**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>		

**Aggiornamento servizi al 2016**

<b>Attrezzature Sportive:</b>	<i>Palestra scolastica, campo da calcetto scoperto</i>
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	<i>Centro civico</i>
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>	<i>Farmacia</i>

**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.

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.

## **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 Manolino. 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 Manolino 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 Manolino 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 Manolino e della rete della Cavazona 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 Cavazona 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.

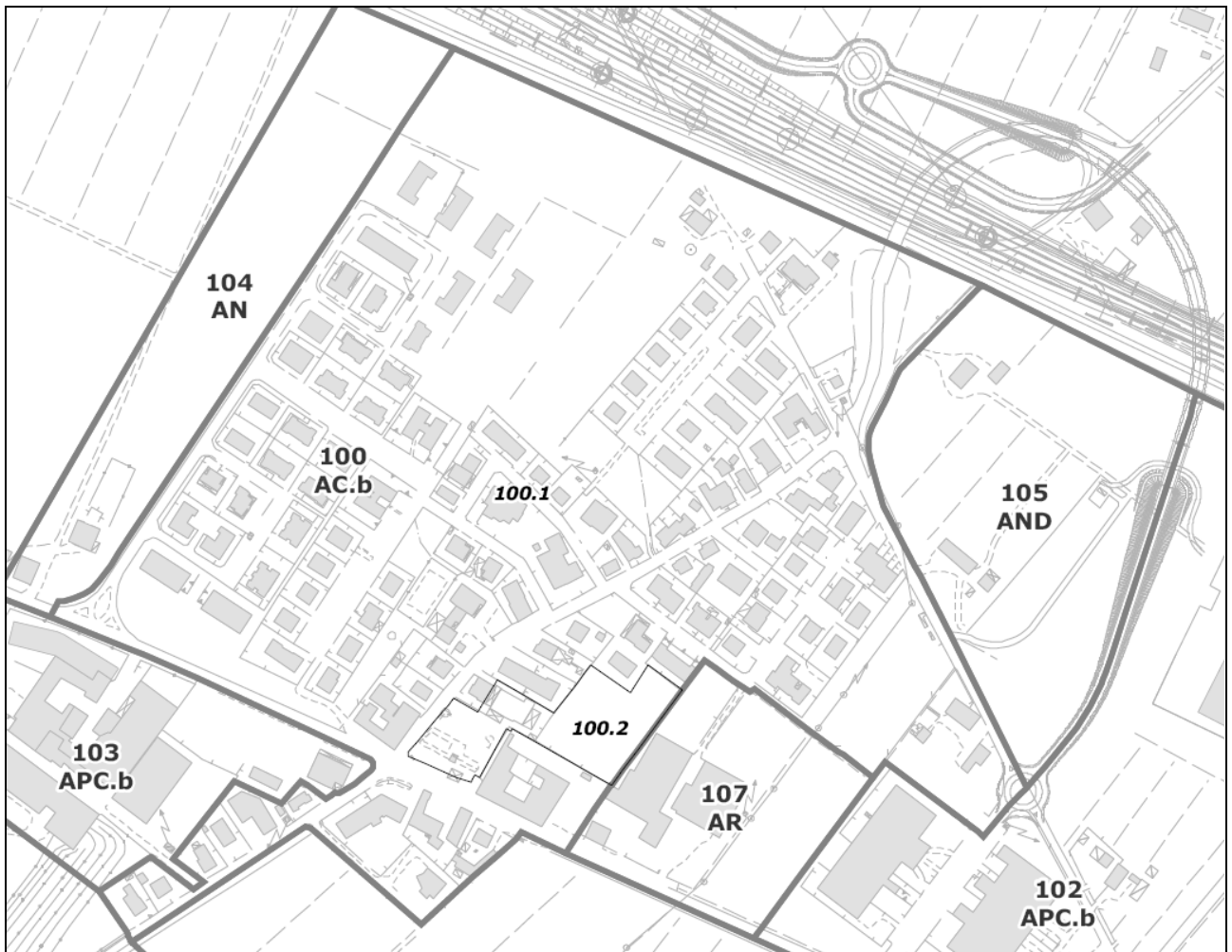
### Dotazioni di carattere collettivo e servizi pubblici presenti nel macroambito

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.

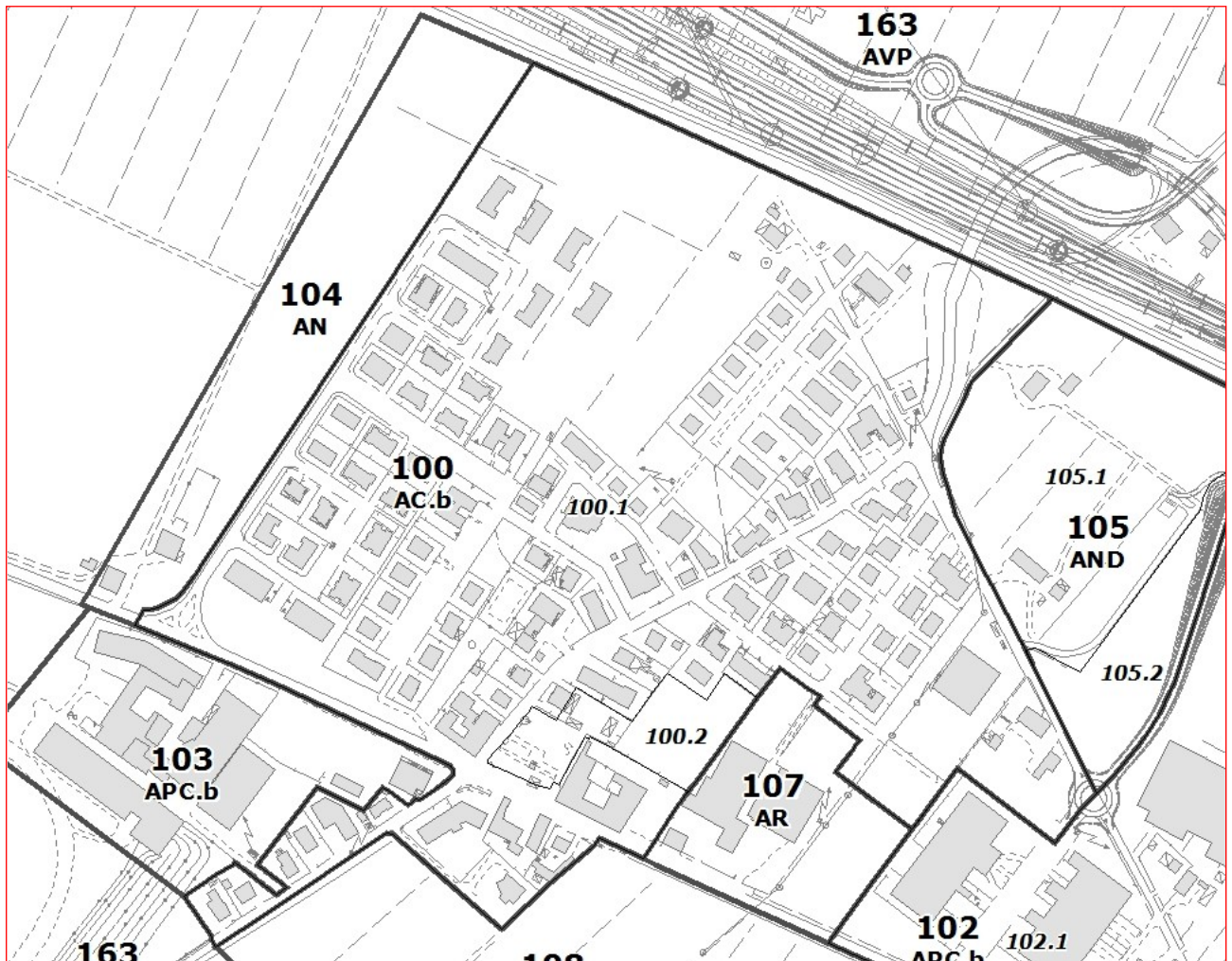
Mentre sono presenti strutture sportive coperte adeguate, grazie alla recente costruzione di una palestra, risultano assenti impianti sportivi a raso.



---

**Ambito n. 100 AC.b - Cavazzona – residenziale**  
**versione vigente e versione con modifiche**

<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~~ **Sono** presenti strutture sportive ~~e aperte~~ adeguate, grazie alla recente costruzione di una palestra, ~~risultano assenti impianti sportivi a raso~~ **e di un campo da calcetto.**

**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.		

**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	<del>212.290</del> 215.330	1161	<del>52,8</del> 53,9*	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			

**Aggiornamenti dotazioni e servizi al 2016**

<b>Attrezzature Sportive:</b>	<i>Palestra scolastica, campo da calcetto scoperto</i>
<b>Centri culturali, ricreativi</b>	<i>Centro civico</i>
<b>Strutture Socio-sanitarie</b>	<i>Farmacia</i>

**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 una nuova scuola elementare nelle aree a sud della palestra esistente, in adiacenza all'ambito 107 AR.*

*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.*

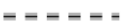




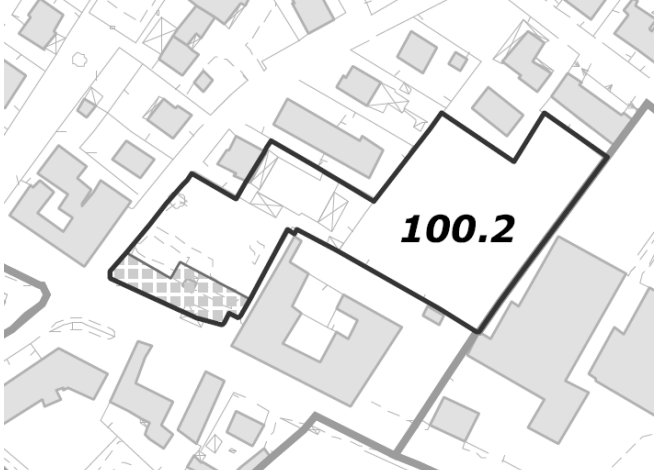
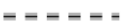




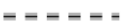




*Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento, attraverso interventi di mitigazione delle infrastrutture viarie con barriere fisiche e naturali. In questo senso particolare attenzione deve essere riservata alle fasce di ambientazione della via Emilia e della Ferrovia.*

*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.*

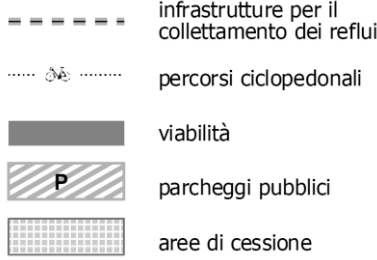





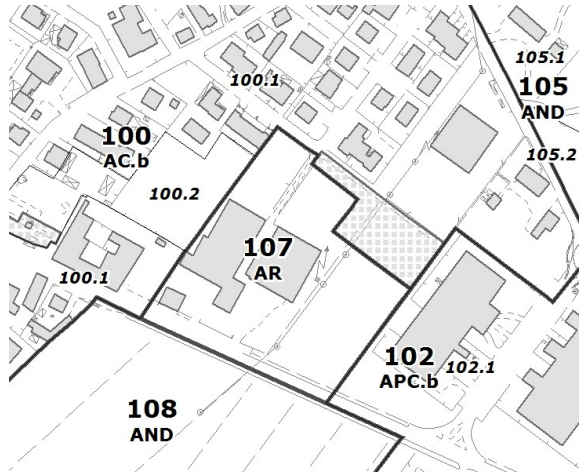
*Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.*

*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.*

<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											

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




<b>Sub ambito</b>	<b>100.1</b>	<b>Trasformazione attuativa disciplinata da RUE</b>
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
<i>Indice massimo ammissibile U.f. = 0,45 mq SC / mq SF</i>		
<i>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</i>		
<b>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</b>		
 <p>  infrastrutture per il collettamento dei reflui   percorsi ciclopeditoni   viabilità   parcheggi pubblici   aree di cessione </p>		

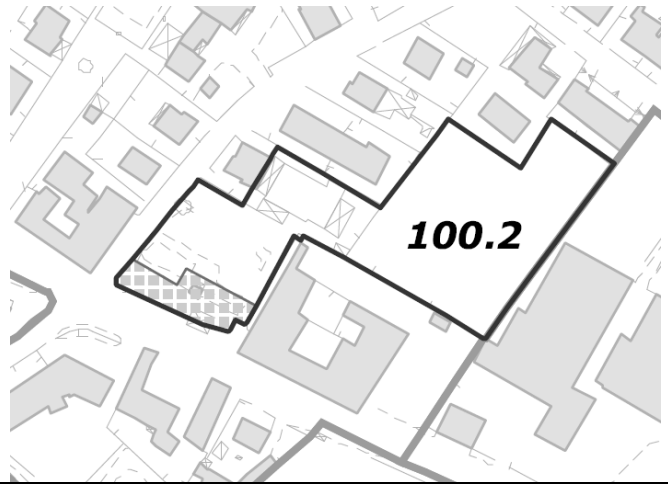
<b>Sub ambito</b>	<b>100.2</b>	<b>Trasformazione attuativa disciplinata da PUA</b>
<p>A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del subambito è subordinata all'inserimento 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>		
<b>Obiettivi specifici del sub ambito:</b>		
<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>		
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>	
<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>		





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

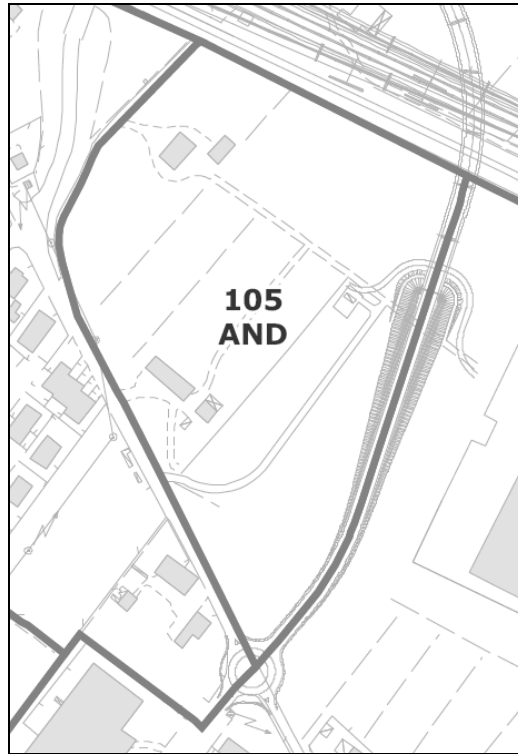
- infrastrutture per il collettamento dei reflui
- .....  ..... percorsi ciclopedonali
- viabilità
-  P parcheggi pubblici
-  aree di cessione



---

**Ambito n. 105 AND - Cavazzona – metropolitana**  
**versione vigente e versione con modifiche**

<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

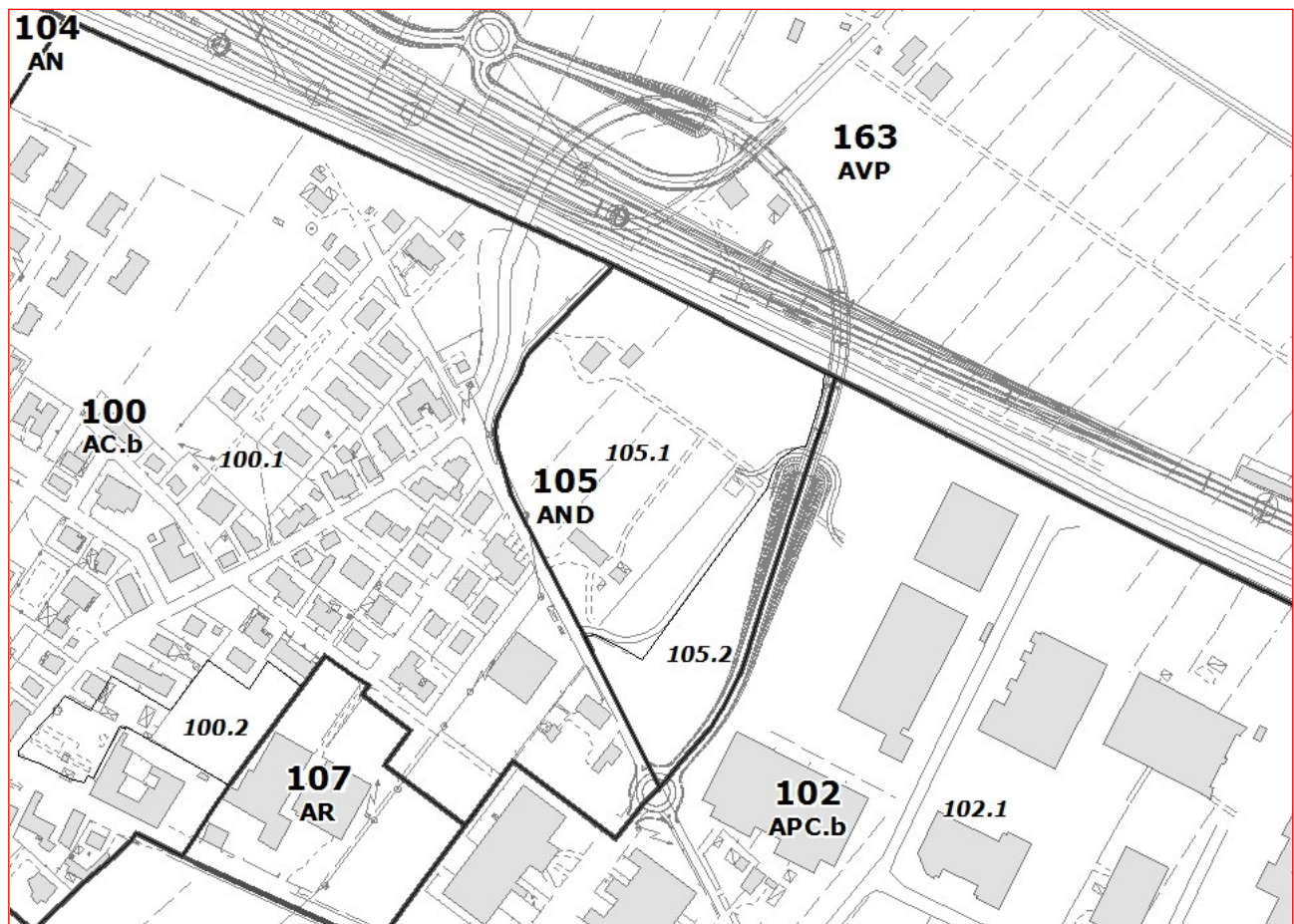
#### **Obiettivi dell'ambito**

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.

<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; completare le dotazioni sportive presenti nell'area limitrofa a sud di via Punta.</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

**Sub Ambiti – Stato di Fatto**

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
105.1	AND	33.662	POC
105.2	AND	10.738	POC

**Obiettivi dell'ambito**

L'attuazione dell'ambito *L'obiettivo generale* è funzionale alla *quello di preservare le potenzialità di questo ambito per non compromettere la possibile* realizzazione delle infrastrutture necessarie alla *realizzazione di una fermata del sistema ferroviario metropolitano.*

*L'attivazione del sub-ambito 105 è subordinata quindi alla creazione della fermata del servizio ferroviario metropolitano che coprendono.*

## **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

- le necessarie infrastrutture per la viabilità e i parcheggi;
- le dotazioni per l'accessibilità pedonale e ciclopedonale;

*gli L'inserimento nel POC del sub-ambito 105.1 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 del sub-ambito 105.1 dovrà essere accompagnata dagli interventi di mitigazione dell'abitato rispetto alla linea Ferrovia.*

- *A prescindere dall'attivazione della fermata 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, è consentito l'inserimento nel POC del sub-ambito 105.2 con la finalità di completare le dotazioni sportive presenti nell'area limitrofa a sud di via Punta (palestra polifunzionale) con la realizzazione di attrezzature sportive e delle relative infrastrutture di servizio.*

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

<b>Sub ambito</b>	<b>105.1</b>	<b>Trasformazione attuativa disciplinata da POC</b>
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
<i>L'attuazione del sub-ambito è funzionale alla realizzazione delle infrastrutture necessarie alla realizzazione della fermata del servizio ferroviario metropolitano che coprendono:</i>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>le necessarie infrastrutture per la viabilità e i parcheggi;</i></li> <li>• <i>le dotazioni per l'accessibilità pedonale e ciclopedonale;</i></li> <li>• <i>gli interventi di mitigazione dell'abitato rispetto alla linea ferroviaria.</i></li> </ul>		
<i>In sede di POC le modalità di attuazione possono essere le seguenti:</i>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>l'Amministrazione comunale può apporre vincolo espropriativo sulla totalità o su parte delle superfici del sub-ambito;</i></li> <li>• <i>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;</i></li> <li>• <i>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 dello stesso sub-ambito, commisurati all'indennità di esproprio da corrispondere per le aree individuate.</i></li> </ul>		
<b>Parametri edilizio urbanistici per interventi pubblici</b>		
Indice massimo ammissibile U.t. = 0,30 mq SC / mq ST		
<i>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</i>		

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.



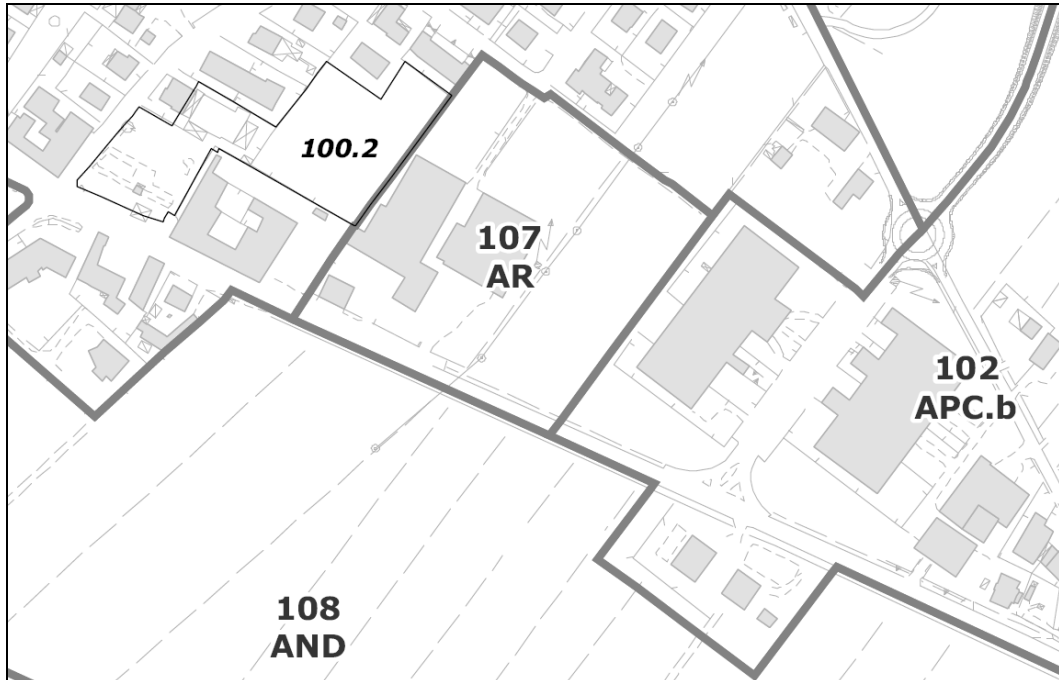
<b>Sub ambito</b>	<b>105.2</b>	<i>Trasformazione attuativa disciplinata da POC</i>
<b>Dimensionamento massimo ammissibile</b>		
<i>L'attuazione del sub-ambito è funzionale al completamento delle dotazioni sportive presenti nell'area limitrofa a sud di via Punta (palestra polifunzionale) con la realizzazione di attrezzature sportive e delle relative infrastrutture di servizio.</i>		
<i>Il dimensionamento dei parcheggi pubblici da realizzare dovrà essere valutato non solo in relazione all'impianto sportivo in progetto, ma anche alla necessità di potenziare la dotazione presente a servizio della palestra polifunzionale.</i>		
<i>All'interno dell'ambito sono ammesse le trasformazioni finalizzate:</i>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>alla realizzazione delle infrastrutture funzionali alle dotazioni sportive;</i></li> <li>• <i>agli interventi di nuova costruzione.</i></li> </ul>		
<b>Parametri edilizio urbanistici</b>		
<i>Indice massimo ammissibile U.t. = 0,30 mq SC / mq ST</i>		
<i>Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.</i>		



---

**Ambito n. 107 AR - Cavazzona – centro  
versione vigente e versione con mofiche**

<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

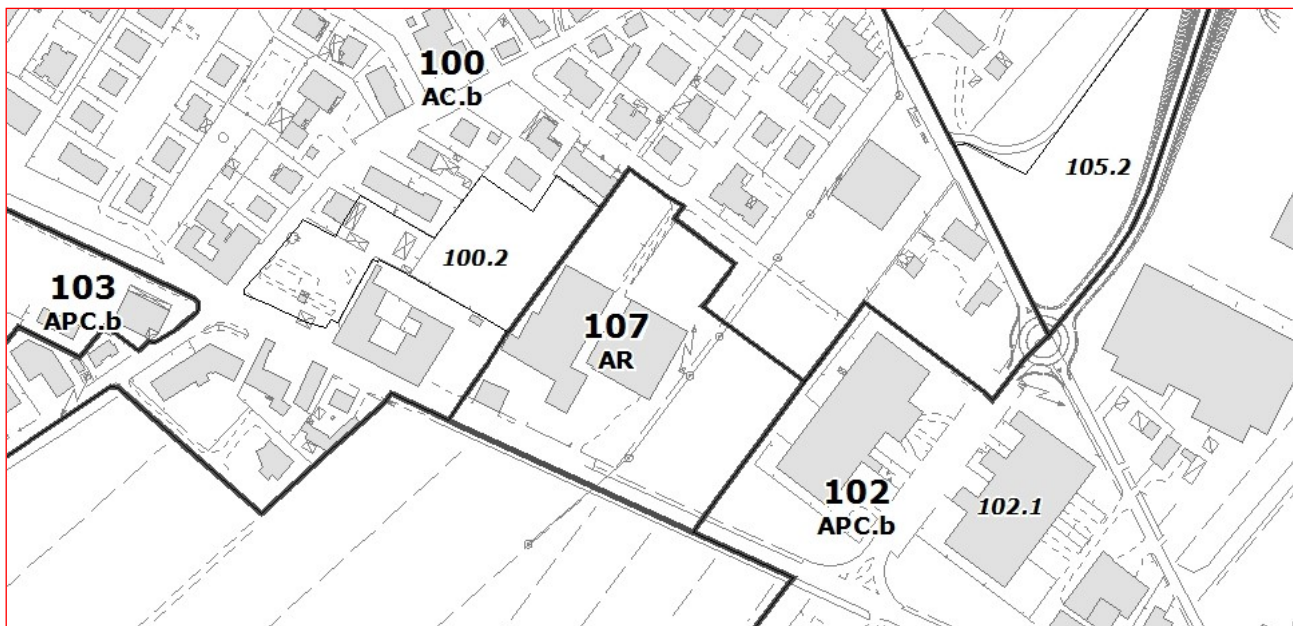
**Obiettivi dell'ambito**

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.

<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 <b>18.370</b>	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 */direzionale;*
- ~~la costruzione, a carico del soggetto attuatore, di una nuova scuola elementare su parte dell'area privata, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale;~~
- *la concentrazione della dotazione di verde pubblico in prossimità dell'area destinata alla realizzazione della nuova scuola, interna all'ambito 100 AC.b;*
- 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 **4.300** mq di SC ad uso residenziale, 3.800 mq di SC ad uso

## **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:

commerciale e terziario *direzionale*;

- *potenzialità edificatoria aggiuntiva in virtù del mantenimento in essere del fabbricato residenziale esistente sul fronte della via Emilia (fg. 88 mapp. 131);*
- 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 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.

- 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.



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.

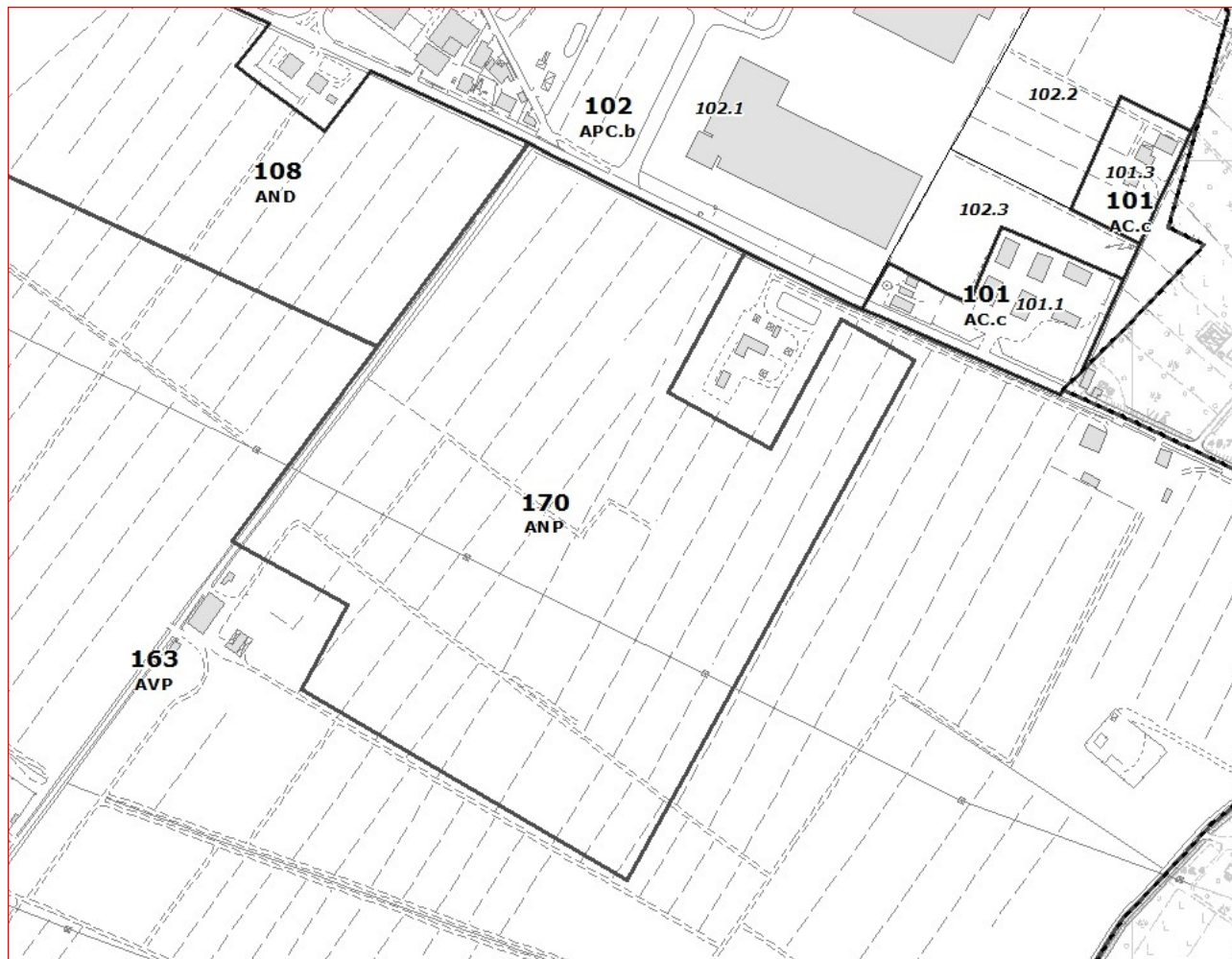


**Ambito n. 170 ANP - Cavazzona – Nuovo Produttivo**  
**nuova scheda**

---

**Ambito n. 170 Cavazzona – nuovo produttivo****ANP****Politica generale d'ambito:**

*Consentire l'insediamento di una attività produttiva di eccellenza con rilevante interesse pubblico sia in termini di consolidamento e sviluppo del polo produttivo esistente in località Cavazzona, sia dal punto di vista della razionalizzazione sul territorio di aziende oggi distribuite in varie sedi, sia infine – ma non da ultimo – nella creazione di nuovi posti di lavoro qualificato.*

**Localizzazione e caratteri insediativi**

*L'ambito è individuato a sud della via Emilia, ad est della via Porretto, in corrispondenza dell'insediamento produttivo esistente a nord della via Emilia in località Cavazzona (ambito consolidato 102 APC). Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola.*

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

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/15)	Trasformazione attuativa
170	ANP	204.650	0	POC

**Obiettivi dell'ambito**

*Consentire l'insediamento di una attività produttiva di eccellenza con rilevante interesse pubblico sia in termini di consolidamento e sviluppo del polo produttivo esistente in località Cavazzona, sia dal punto di vista della razionalizzazione sul territorio di aziende oggi distribuite in varie sedi, sia infine – ma non da ultimo – nella creazione di nuovi posti di lavoro qualificato.*

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

L'attuazione dell'ambito è subordinata al rispetto delle prescrizioni e degli obiettivi contenuti nella presente scheda.

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

- capacità insediativa massima = 70.000 mq di SC da destinarsi ad attività industriali e - in una quota massima, da definire in sede di POC - ad attività di stoccaggio e smistamento merci;
- in sede di POC sarà inoltre possibile prevedere la possibilità di insediare, in una quota massima da definire, usi urbani complementari, compatibili con le funzioni principali;
- eventuali monetizzazioni di dotazioni potranno essere valutate in sede di POC nel rispetto delle condizioni stabilite dall'art. A-26 della L.R. 20/2000 'Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali'.

**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:

**Zone di protezione delle acque sotterranee**

Parte sud dell'area: aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (art. 17 commi 10-13 PSC)

**Vulnerabilità dell'acquifero**

Fascia ad est di via Porretto (circa 50% dell'ambito, parte ovest): aree a vulnerabilità media M, definite come "zone che si presentano in corrispondenza del dominio di affioramento delle sabbie, o di litologie limose, dove il tetto delle ghiaie si rinviene a meno di 10 metri dal piano di campagna" (art. 17 c. 16 PSC).

Gli interventi devono rispettare i divieti e le prescrizioni definiti per le zone M dal comma 19 dell'art. 17 del PSC.

**Aree ed elementi di valore naturalistico e paesaggistico**

Fascia a sud della via Emilia: viabilità panoramica (art. 27 PSC)

Ai sensi dell'art. 27 del PSC, nelle aree adiacenti la viabilità panoramica non sono ammessi gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico, né le installazioni pubblicitarie.

**Sistema della viabilità storica**

via Porretto: IS.d Viabilità storica (art.96 PSC).

**Sistema delle infrastrutture a rete**

Bacini urbani di riferimento con condizioni di deflusso difficoltose. Misure da attuare:

Interventi di messa in sicurezza dell'ambito dal punto di vista dello smaltimento delle acque meteoriche attraverso la realizzazione di vasche di laminazione dimensionate ai sensi delle norme vigenti.

La laminazione delle acque piovane deve avvenire attraverso la realizzazione di vasche di laminazione dimensionate secondo il parametro di 500 mc / ha di superficie interessata.

Misure per limitare e risolvere le condizioni di difficile deflusso già presenti nei ricettori fognari di riferimento per l'ambito in esame.

Per la gestione delle acque meteoriche si dovrà prevedere in sede attuativa:

— raccolta delle acque di prima pioggia nei piazzali, e trattamento dei primi 5mm. di dilavamento (acque

*di prima pioggia) tramite disoleatori e dissabbiatori;*

- *accumulo e laminazione delle acque in modo di farle defluire a valle in maniera controllata, mantenendo invariato l'attuale apporto idrico dei terreni alla rete idrografica a valle dell'intervento, in applicazione del principio dell'invarianza idraulica;*
- *accumulo di acque piovane pulite e loro riutilizzo per l'uso irriguo;*
- *riciclo del 90% delle acque di lavaggio.*

#### *Criticità della rete fognaria*

*Per quello che riguarda la rete fognaria della frazione che recapita al depuratore di Castelfranco le strategie proposte sono:*

*Per quanto riguarda lo smaltimento di reflui le criticità segnalate da Hera sono conseguenti ad un malfunzionamento dell'attuale rete fognaria che attraverso Cavazzona e Manzolino recapita al depuratore di Castelfranco. La rete presenta infatti alcuni punti nei quali si ha un'immissione di acque bianche, che da un lato aumentano la portata sul depuratore, dall'altro non ne consentono il funzionamento ottimale. Ovviamente tali problematiche della rete – per la soluzione della quale esistono già specifici programmi del gestore - non hanno relazione con l'attuazione dell'intervento nell'ambito in oggetto.*

#### **Sistema della Mobilità**

*Il nuovo comparto produttivo si colloca lungo la SS9 via Emilia, a est dell'abitato di Castelfranco Emilia e dell'abitato di Cavazzona, a pochi metri dal confine tra la provincia di Modena e di Bologna.*

##### *Accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale:*

*La zona industriale della Cavazzona è già attualmente servita dal trasporto pubblico, con una fermata della linea T-per n. 87 in corrispondenza dell'area di futuro insediamento. La linea Castelfranco E. – Anzola E. – Bologna con partenza dalla Stazione ferroviaria di Castelfranco E. e arrivo alla Stazione centrale di Bologna ha una frequenza variabile nei giorni feriali (lun-ven) nell'arco della giornata tra 20' e 60', con partenza della prima corsa dalla stazione di Castelfranco alle 5,45 e ultima corsa alle 20,35.*

*Le corse da Bologna Stazione Centrale hanno lo stesso arco di frequenze e avvengono con partenze dalle 6,03 alle 20,03.*

##### *Accessibilità ai servizi di vicinato:*

- *Accessibilità pedonale ai servizi esistenti in località Cavazzona. Alcuni servizi di prima necessità (pubblici esercizi, artigianato di servizio, commercio di vicinato) sono realizzabili entro l'ambito.*

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

- *L'accesso dalla via Emilia dovrà avvenire attraverso una nuova rotatoria che consenta anche una accessibilità più fluida e in sicurezza al comparto produttivo esistente a nord. Nella fascia di verde pubblico lungo la via Emilia dovranno essere collocati i parcheggi pubblici e la prosecuzione del percorso pedociclabile lungo la via Emilia. In questa fascia dovrà essere realizzato anche il nuovo accesso alla via Poretto, della quale dovrà essere chiuso per ragioni di sicurezza lo sbocco diretto sulla via Emilia.*

#### **Approfondimenti in materia di sicurezza sismica**

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



---

**Ambito n. 151 AAP - Gaggio – Ambito Agricolo Periurbano**  
**versione vigente e versione con modifiche**



<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,

<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	<del>146.571</del> 84.417	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.

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. 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.

---

**Ambito n. 163 AVP - Gaggio – Ambito Agricolo Periurbano**  
**versione vigente e versione con modifiche**

<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 <del>008.880</del>	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 Casaria 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



## **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 Casaria 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.

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.