



REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE VARIANTE 3

P S C

TERZA VARIANTE AL PSC

Adottata con delibera di consiglio Comunale n° -- del --/07/2020

Approvata con delibera di consiglio Comunale n° -- del --/--/2020

Sindaco

Giovanni Gargano

Assessore all'Urbanistica

Denis Bertoncelli

Responsabile del procedimento

Dirigente Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio

Bruno Marino

Progettisti Responsabili

OIKOS ricerche srl

Roberto Farina

Diego Pellattiero

Antonio Conticello



Progettisti Responsabili

Comune di Castelfranco Emilia

Bruno Marino

Valeria Ventura

Stefania Comini

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

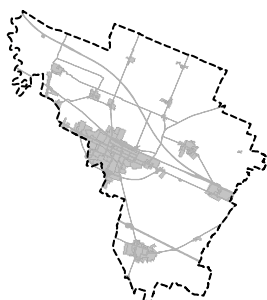
Variante ex art. A-14bis L.R.20/2000 approvata con Del. C. C. n° 10 del 29/01/2015

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 approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 175 del 13/11/2017

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 approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 175 del 13/11/2017

Seconda variante approvata con Del. C.C. n° 18 del 28/03/2019

Variante Procedimento Unico ex art. 53 dell L.R. 24/2017 - scuole Deledda Del. C.C. n° 4 del 23/04/2020 e Dt. conclusione procedimento prot.13660 del 28/04/2020



SCHEDE D'AMBITO

**FRAZIONI E TERRITORIO RURALE –
STRALCIO CON MODIFICHE**

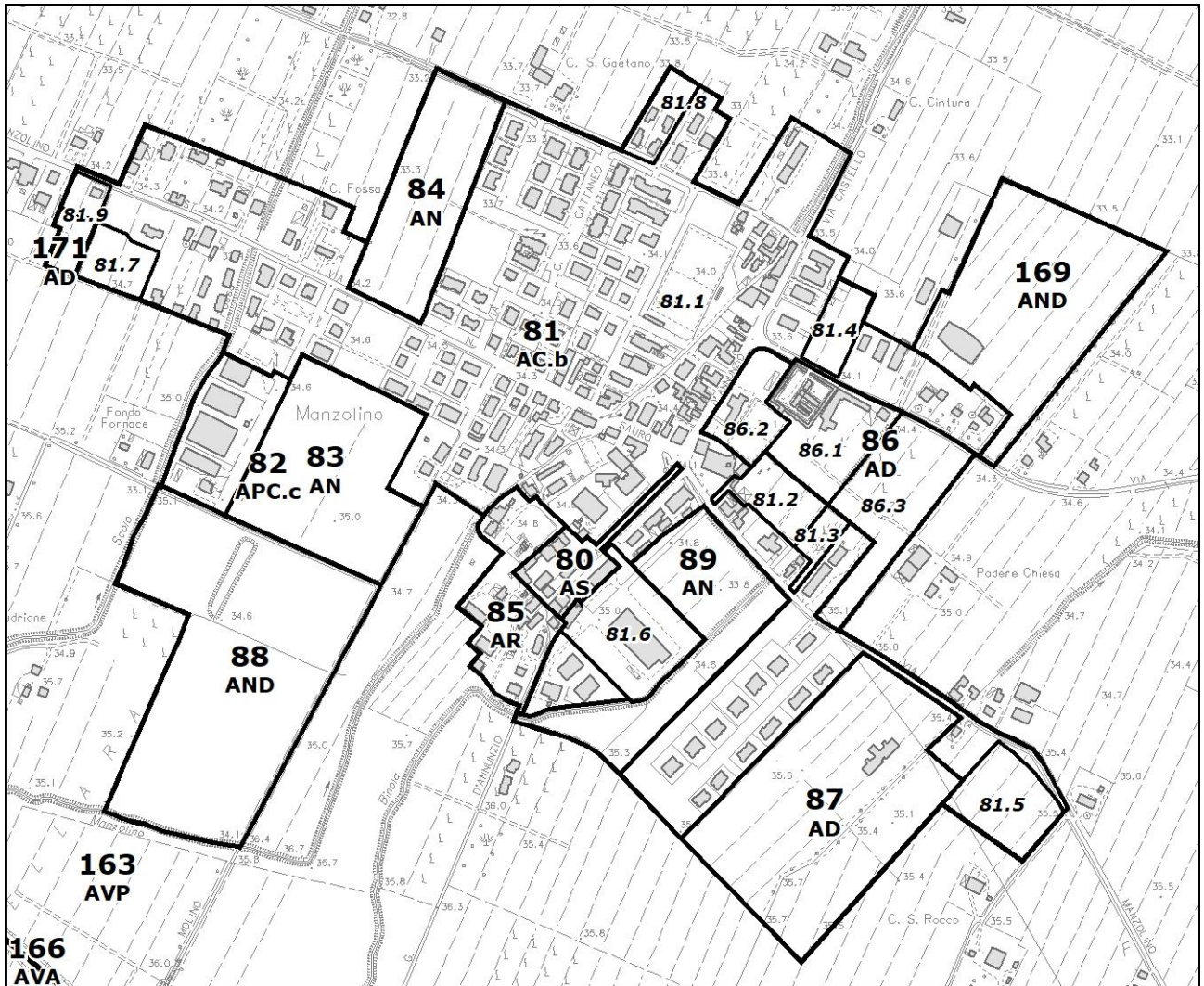
INDICE

Piumazzo – Madonna della Provvidenza	Macroambito 16 del Documento Preliminare	3
Ambito n. 60	Piumazzo – Centro Storico	6
Ambito n. 61	Piumazzo – residenziale	9
Ambito n. 62	Piumazzo – via Medaglie d’Oro	21
Ambito n. 63	Piumazzo – Residenziale via Piumazzo	23
Ambito n. 64	Piumazzo – dotazioni Cimitero	24
Ambito n. 65	Piumazzo – Produttivo, via dell’Industria	26
Ambito n. 66	Piumazzo – Produttivo, via del Lavoro	29
Ambito n. 68	Piumazzo – residenziale Madonna della Provvidenza	30
Ambito n. 69	Piumazzo – produttivo Madonna della Provvidenza	33
Ambito n. 70	Piumazzo – nuovo produttivo	34
Ambito n. 71	Piumazzo – nuovo residenziale Muzza Corona	38
Ambito n. 72	Piumazzo – nuovo residenziale via Armellini	41
Ambito n. 73	Piumazzo – Kiwi	44
Ambito n. 74	Piumazzo – nuovo residenziale	48
Manzolino e Madonna dell’Oppio	Macroambito 14 del Documento Preliminare	51
Ambito n. 78	Manzolino – residenziale Madonna dell’Oppio	54
Ambito n. 80	Manzolino – Centro Storico	56
Ambito n. 81	Manzolino – residenziale	57
Ambito n. 82	Manzolino – produttivo	66
Ambito n. 83	Manzolino – nuovo residenziale via Molino Dolo	67
Ambito n. 84	Manzolino – nuovo residenziale nord	70
Ambito n. 85	Manzolino – Riqualificazione Centro	73
Ambito n. 86	Manzolino – dotazioni sportive e ricreative	76
Ambito n. 87	Manzolino – Fondazione Casarini Camangi	79
Ambito n. 88	Manzolino – dotazioni Manzolino Sud	81
Ambito n. 89	Manzolino – nuovo residenziale centro	84
Ambito n. 169	Manzolino – Impianti sportivi	88
Ambito n. 171	Manzolino – Nuovo Parco	89
Gaggio – Case Panaro – Pilastrello	Macroambito 10 del Documento Preliminare	91
Ambito n. 90	Gaggio – residenziale	94
Ambito n. 91	Gaggio – nuovo residenziale	96
Ambito n. 92	Gaggio – produttivo via Olmo	99
Ambito n. 93	Gaggio – nuovo residenziale via Olmo	100
Ambito n. 94	Gaggio – residenziale Case Panaro	103
Ambito n. 95	Gaggio – cinema Salus	105
Ambito n. 96	Gaggio – Bottega Nuova	108
Ambito n. 97	Gaggio – Metropolitana	111
Ambito n. 98	Gaggio – residenziale Pilastrello	114
Ambito n. 99	Gaggio – produttivo Pilastrello	116
Ambito n. 167	Gaggio – Nuovo Tirassegno	118
Ambito n. 168	Gaggio – Impianti sportivi	119
Cavazzona	Macroambito 15 del Documento Preliminare	121
Ambito n. 100	Cavazzona – residenziale	124
Ambito n. 101	Cavazzona – residenziale est	129
Ambito n. 102	Cavazzona – produttivo	131
Ambito n. 103	Cavazzona – produttivo sud	135
Ambito n. 104	Cavazzona – nuovo residenziale ovest	134
Ambito n. 105	Cavazzona – Metropolitana	136
Ambito n. 106	Cavazzona – Paradiso	140
Ambito n. 107	Cavazzona – Centro	144
Ambito n. 108	Cavazzona – dotazioni Sud	147
Ambito n. 170	Cavazzona – nuovo produttivo	150
Panzano	Macroambito 11 del Documento Preliminare	153
Ambito n. 110	Panzano – residenziale	156
Ambito n. 111	Panzano – nuovo residenziale sud	158
Ambito n. 112	Panzano – nuovo residenziale nord	161
Ambito n. 113	Panzano – Centro	165
Pioppa	Macroambito 11 del Documento Preliminare	168
Ambito n. 115	Pioppa – residenziale	171
Ambito n. 116	Pioppa – Produttivo	172
Ambito n. 117	Pioppa – Riqualificazione Centro	175
Recovato	Macroambito 12 del Documento Preliminare	177

Comune di Castelfranco Emilia – Schede degli Ambiti – Frazioni e Territorio Rurale

Ambito n. 120	Recovato – residenziale.....	179
Rastellino	Macroambito 13 del Documento Preliminare.....	183
Ambito n. 130	Rastellino – residenziale	185
Ambito n. 131	Rastellino – Nuovo residenziale	187
Ambito n. 132	Rastellino – Dotazioni.....	190
Riolo e Mulino di Riolo	Macroambito 13 del Documento Preliminare.....	192
Ambito n. 135	Riolo – residenziale.....	194
Ambito n. 136	Riolo – nuovo residenziale	195
Ambito n. 137	Mulino di Riolo – residenziale.....	198
Ambito n. 138	Riolo – Dotazioni centro	199
Ambito n. 151	Gaggio – Ambito Agricolo Periurbano.....	202
Ambito n. 152	Capoluogo – Ambito Agricolo Periurbano della Graziosa	204
Ambito n. 153	Capoluogo – Ambito Agricolo Periurbano “La Golfia”	206
Ambito n. 154	Capoluogo – Ambito Agricolo Periurbano via Loda	208
Ambito n. 160	Ambito di Valore Ambientale dei Fiume Panaro.....	210
Ambito n. 161	Ambito Agricolo a vocazione produttiva	212
Ambito n. 162	Ambito di Valore Ambientale di Villa Sorra.....	214
Ambito n. 163	Ambito di Valore Paesaggistico	216
Ambito n. 164	Ambito di Valore Ambientale dell’Oasi Faunistica	219
Ambito n. 165	Ambito Agricolo a vocazione produttiva	221
Ambito n. 166	Ambito di Valore Ambientale dei Fontanili	223

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	344.398 346.616	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
169	AND	43.297	0	0,0	Impianti sportivi
171	AD	2.619	0	0,0	Nuovo Parco

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

Dotazioni presenti nel macroambito

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

Servizi presenti nel macroambito

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

* strutture private convenzionate

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

Aggiornamento servizi al 2016

Strutture Scolastiche:	Asilo nido Scuola Materna Scuola Elementare Scuola Media	3 sezioni in strutture convenzionate 2 cicli completi
Attrezzature Sportive:	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 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. 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.

La previsione di nuovo parco attrezzato prevista nell'ambito 171 andrà ad incrementare lo standard di verde disponibile per gli abitanti della frazione.

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

Localizzazione e caratteri insediativi

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

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

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

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

Su via Sauro sono presenti gli esercizi commerciali di vicinato.

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

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

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

Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
81.1	AC.b	297.685	1246	42,3	RUE
81.2	AC.b	5.996	0	0,0	POC/ PUA
81.3	AC.b	2.368	0	0,0	POC/ PUA
81.4	AC.b	4.724	0	0,0	POC/ PUA
81.5	AC.b	9.883	0	0,0	POC/ PUA
81.6	AC.b	14.488	0	0,0	POC/ PUA
81.7	AC.b	4.974	0	0,0	RUE/ PUA
81.8	AC.b	4.279	0	0,0	RUE
81.9	AC.b	2.0001.986	0	0,0	RUE

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

Obiettivi dell'ambito

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

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

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

centro di aggregazione frazionale.

Realizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici in corrispondenza del sagrato della chiesa e della scuola elementare. L'attività produttiva adiacente la chiesa appare incongrua con il tessuto urbano circostante e ostacola i progetti di riqualificazione del centro della frazione.

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

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

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

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

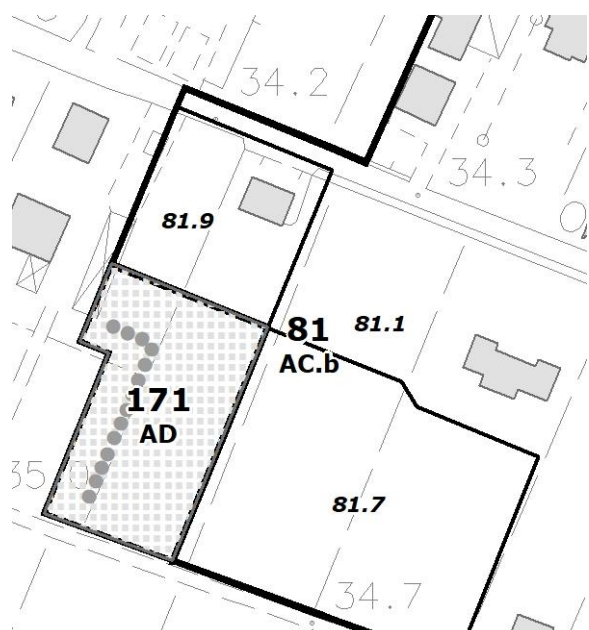
Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

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

Sub ambito	81.7	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
<p>Il sub ambito viene individuato allo scopo di delocalizzare parte della potenzialità edificatoria che il PRG individua nel sub ambito 3.3 della stazione ferroviaria per il quale gli obiettivi sono quelli di ampliare le dotazioni pubbliche a servizio della stazione stessa e di tutto il capoluogo.</p> <p>Allo scopo di acquisire al patrimonio pubblico le aree facenti parte del sub ambito 3.3 l'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 28/07/2008, ha approvato una bozza di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 2002 e della Legge 241/1990 per l'acquisizione alla pubblica proprietà delle aree in oggetto riconoscendo nel sub ambito 81.7 la potenzialità edificatoria di seguito riportata.</p> <p>Il PUA è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n°5 del 10/01/2017.</p>		
Massima potenzialità edificatoria	Il PUA approvato prevede un massimo di 898,50 mq di SC	
Destinazioni d'uso:	residenziale - commerciale/terziario	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	Art. 5.5.16 comma 5 del RUE	

Sub ambito	81.8	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito viene individuato allo scopo di riconoscere diritti edificatori in cambio delle opere necessarie per assicurare il diritto di passaggio per l'accesso da via Ripa Inferiore al complesso per edilizia residenziale pubblica denominato "Casa Ferri", localizzato nel capoluogo in via Crespellani.</p> <p>Allo scopo di raggiungere l'obiettivo di interesse pubblico di cui sopra l'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio Comunale n. 114 del 28/07/2008 ha adottato una variante specifica al previgente PRG (ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78) apponendo un vincolo espropriativo per la costituzione di una servitù di passaggio a favore della ex "casa Ferri", e riconosce nel sub ambito 81.8 la potenzialità edificatoria di seguito riportata.</p> <p>L'attuazione dell'ambito è subordinata alla stipula dell'Accordo volto a garantire il raggiungimento dell'obiettivo di interesse pubblico di cui sopra.</p>		
Massima potenzialità edificatoria	350 810 mq di SC	
Destinazioni d'uso:	residenziale - commerciale/terziario	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	Art. 5.5.16 comma 5 del RUE	

Sub ambito	81.9	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
<p>Il sub ambito viene individuato per allo scopo di riconoscere diritti edificatori a fronte della cessione di un ambito di 2.700 mq da destinare a dotazioni collettive (171AD), in conformità a quanto previsto dall'accordo art. 18 della L.R. 20/2000 stipulato in data 19/03/2015 rep. n°5. L'attuazione dell'ambito prevede la cessione delle aree necessarie alla realizzazione del parco pubblico nell'ambito 171 AD con le relative mitigazioni</p>		
Massima potenzialità edificatoria	590 mq di SC	
Destinazioni d'uso:	residenziale	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	Art. 5.5.16 comma 5 del RUE	
<p>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</p> <p>●●●●●● mitigazione aree di cessione</p> 		

- 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.

Ambito n. 171 Manzolino – Nuovo Parco

AND

Politica generale d'ambito: creare un parco di quartiere in grado di fornire una adeguata risposta alle esigenze sociali della collettività.



Localizzazione e caratteri insediativi

L'ambito, collocato al margine sud-ovest del centro abitato di Manzolino, è destinato ad ospitare un parco pubblico attrezzato.

Ambito – Stato di Fatto

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/19)	Trasformazione attuativa
171	AD	2.619	0	RUE

Obiettivi dell'ambito

Realizzazione di un parco di quartiere in grado di fornire una adeguata risposta alle esigenze sociali della collettività.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Dimensionamento massimo ammissibile

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

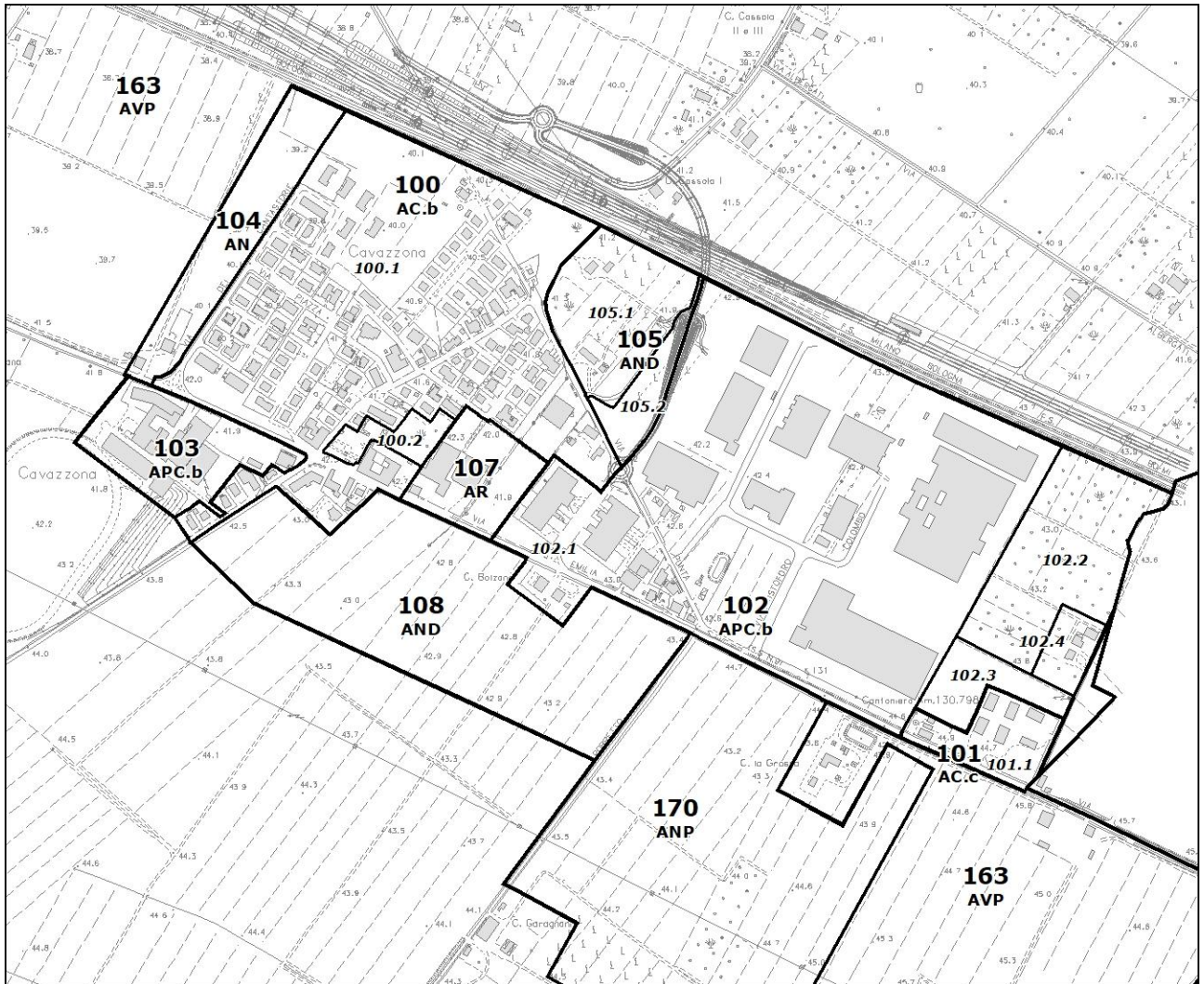
- alla realizzazione del parco e delle aree attrezzate per il gioco e per l'aggregazione;

- alla realizzazione della barriera per la mitigazione visiva dell'impianto di stoccaggio carburanti esistente nelle adiacenze.

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.

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.

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	38.51017.482	185	48,0	Residenziale est
102	APC.b	315.744336.676	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	Riqualficazione 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.		
Verde pubblico	51.502	mq./abitante	35,7
Attrezzature e spazi per l'istruzione	3.352	mq./abitante	2,3
Altre attrezzature o spazi collettivi		mq./abitante	0,0
Attrezzature sportive	6.960	mq./abitante	4,8
Parcheggi pubblici	26.883	posti auto/ab.	0,75
Totale dotazioni	88.697	mq./abitante	61,6
Spazi privati ad uso pubblico	2.782		

Servizi presenti nel macroambito

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

Aggiornamento servizi al 2016

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

Criticità ed Emergenze**Sistema ambientale**

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

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

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

Sistema delle dotazioni

Infrastrutture

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

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

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

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

Le anomalie riscontrate sono dovute a molteplici cause:

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

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

Mobilità

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

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

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

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

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

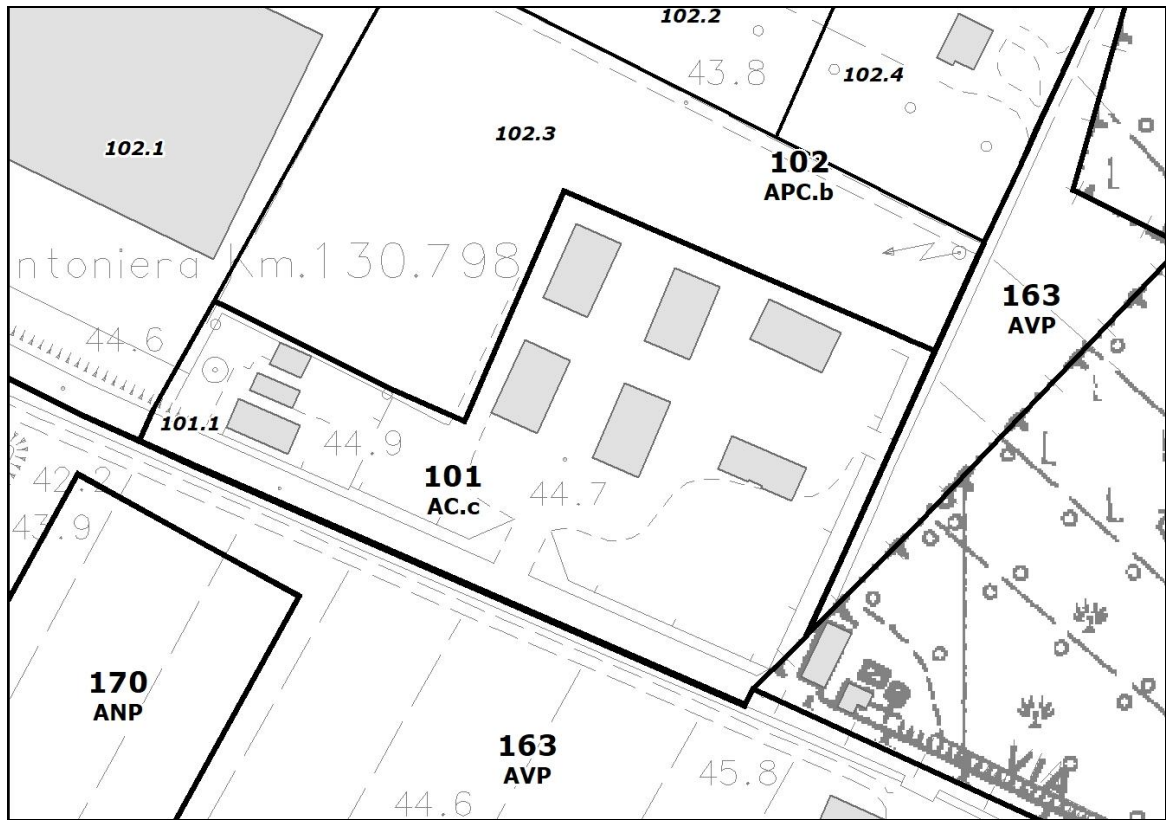
Sono carenti i collegamenti ciclopedonali protetti: con gli ambiti produttivo e residenziale ad est e con gli ambiti con dotazioni di carattere collettivo a nord della ferrovia.

Dotazioni di carattere collettivo e servizi pubblici presenti nel macroambito

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

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

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



Localizzazione e caratteri insediativi

L'Ambito, realizzato nei primi anni '80, si affaccia sulla S.S. n.9, ad ovest vi è un Ambito Produttivo Consolidato.

L'ambito è totalmente privo di standards pubblici e dipende dalla frazione per tutti i servizi.

Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

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

Obiettivi dell'ambito

Migliorare l'attuale livello di qualità insediativa.

Realizzare e completare i percorsi ciclopodionali protetti per il collegamento con il centro frazionale.

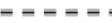





Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento, attraverso interventi di mitigazione rispetto alla via Emilia e rispetto alla vicina area produttiva con barriere fisiche e naturali.

Ricavare nuove dotazioni di standard pubblico.

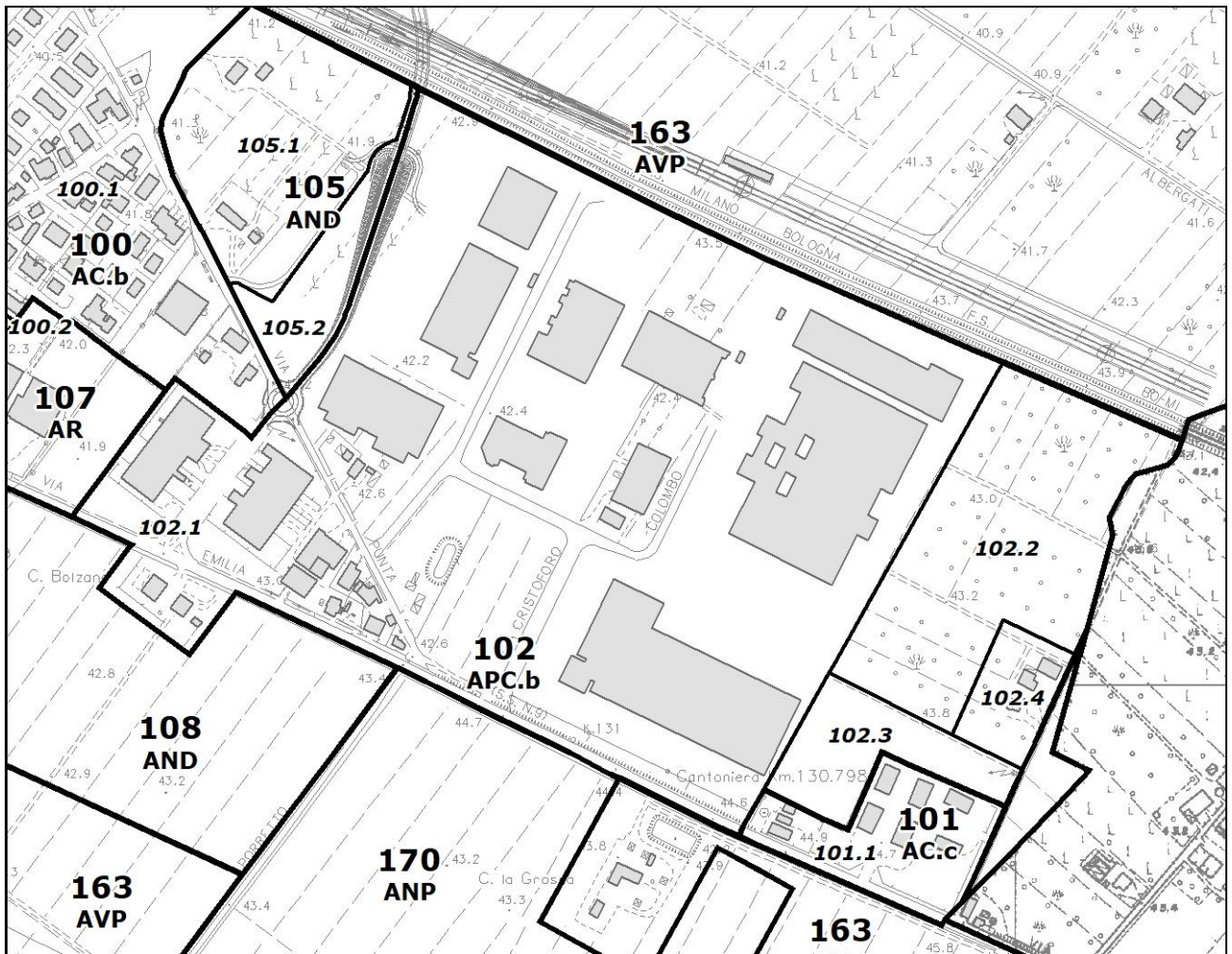
Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Sub ambito	101.1	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
Parametri edilizio urbanistici		

Indice massimo ammissibile U.f. = 0,40 mq SC / mq SF
 Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

Sub-ambito	101.3	Trasformazione attuativa disciplinata da POC/PUA
<p>A seguito dell'applicazione delle prescrizioni di cui al punto 3B contenute nell'intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del. di GP 162 del 27/03/2009, l'attuazione del subambito è subordinata all'inserimento nel POC.</p> <p>Obiettivi specifici del sub-ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> realizzare i percorsi pedonali per i collegamenti con il centro frazionale e gli standard pubblici adeguati per tutto l'ambito comprese le opere di mitigazione necessarie rispetto alla via Emilia e alle attività produttive dell'ambito adiacente. <p>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</p>		
Indice di utilizzazione:	0,15 mq di SC / mq di ST	
Destinazioni d'uso:	residenziale	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi — quantità minime:	Art. 5.5.16 comma 5 del RUE	
<p>Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <ul style="list-style-type: none">  infrastrutture per il collettamento dei reflui  percorsi ciclopedonali  viabilità  parcheggi pubblici  aree di cessione </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div>		

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



Localizzazione e caratteri insediativi

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

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

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

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

Sub ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
102.1	APC.b	269.583	52	RUE
102.2	APC.b	46.161	0	RUE/PUA
102.3	APC.b	13.470	0	RUE
102.4	APC.b	7.620	0	RUE

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

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

Obiettivi dell'ambito

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

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Sub ambito	102.1	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
Parametri edilizio urbanistici		
Indice massimo consentito $U_f = 0.65 \text{ mq Snt} / \text{mq di SF}$ (purché siano sempre garantite le dotazioni territoriali come disciplinato dal RUE).		
Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.		
Il POC dovrà, in particolare, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.		

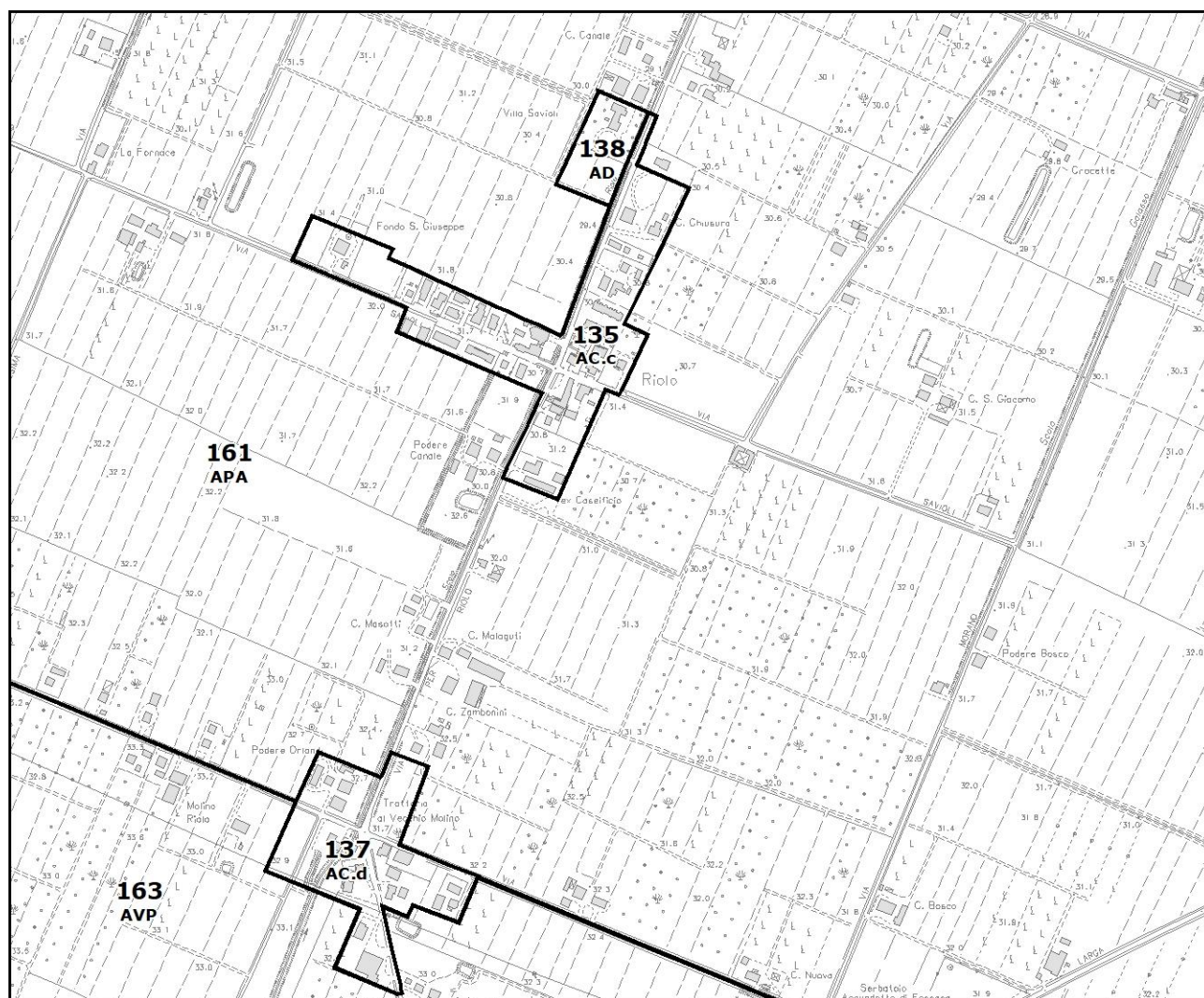
Sub ambito	102.2	Trasformazione attuativa disciplinata da PUA
Obiettivi specifici del sub ambito:		
<ul style="list-style-type: none"> realizzare le opere di mitigazione rispetto all'ambito residenziale ad est; completare il percorso ciclopedonale dal sottopasso ferroviario esistente al centro frazionale. 		
Indice di utilizzazione:	0,65 mq di Snt / mq di SF	
Destinazioni d'uso:	commerciale – direzionale - produttiva	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	Art. 4.3.3 del RUE	
Limitatamente al commercio il POC definisce la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq.		
Il POC dovrà, in particolare, definire le specifiche norme commerciali individuando la tipologia e merceologia delle attività ammesse.		

Sub ambito	102.3	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
Obiettivi specifici del sub ambito:		
<ul style="list-style-type: none"> potenziare l'insediamento produttivo esistente nell'ambito consolidato APC.b n 102; realizzare le opere di mitigazione rispetto all'ambito residenziale adiacente; <p>realizzare un percorso ciclabile di collegamento tra i sub-ambiti residenziali limitrofi e quello esistente in fregio alla via Emilia.</p>		
Indice di utilizzazione:	0,65 mq di Snt / mq di SF	
Destinazioni d'uso:	produttiva – direzionale	
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime:	Art. 4.3.3 del RUE	
PRESCRIZIONI E MISURE ATTE AD IMPEDIRE O MITIGARE GLI IMPATTI NEGATIVI		
Sistema insediativo esistente:	E' prevista una fascia verde di mitigazione ambientale lungo il confine adiacente al comparto residenziale consolidato a est e a sud. In tale area saranno collocati non solo quota-parte gli alberi e gli arbusti previsti dagli indici A e AR ma anche le barriere acustiche necessarie per la mitigazione dell'impatto acustico.	
Sistema insediativo storico:	Fascia di rispetto archeologico della via Emilia: arretramento dei fronti dei nuovi edifici ad almeno 50 metri dalla mezzeria dell'asse stradale della via Emilia.	
Flora e fauna:	Le piantumazioni dovranno rispettare gli standard A e AR definiti dalla normativa di RUE.	
Suolo e sottosuolo:	La maggior parte dell'area in esame è soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti: sono necessari approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti. Mentre una stretta fascia meridionale è soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche: sono necessari approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico. In sede di progetto esecutivo delle strutture occorrerà produrre uno studio geologico-geotecnico e sismico allo scopo di definire il quadro stratigrafico, litologico e geotecnico di dettaglio dell'area di intervento ai sensi della normativa vigente. Particolare attenzione dovrà essere prestata per l'individuazione di orizzonti a bassa resistenza compressibili nella area di influenza del bulbo di pressione dei futuri fabbricati, oppure suscettibili di essere soggetti a liquefazione in condizioni simiche, nonché alla definizione dell'eventuale falda presente nel primo sottosuolo. Le strutture di fondazione degli edifici dovranno essere impostate su terreni con caratteristiche geotecniche omogenee, al di sotto del terreno vegetale alterato, al fine di evitare assestamenti differenziali o di amplificazione in fase di terremoto al contatto con terreni a diversa risposta sismica occorrerà evitare la realizzazione di strutture di fondazione miste.	
Ambiente idrico superficiale e sotterraneo:	<p>Per le acque di prima pioggia dovranno essere previsti sistemi dotati di separatore di idrocarburi; i piazzali e le aree di sosta dovranno essere pavimentati con materiali impermeabili, nonché dotati di un adeguato sistema di caditoie tale da permettere la captazione delle acque di dilavamento.</p> <p>Per le acque nere civili dovranno essere previsti sistemi dotati di fossa Imhoff; per le acque nere industriali dovranno essere previsti adeguati sistemi conformi alla normativa vigente in materia, comunque dotati di un dissabbiatore, un disoleatore, un bio-ossidatore, una vasca di accumulo ricircolo e rilancio alla filtrazione su letti a materiali inerti e una vasca di accumulo a uso riciclo e scarico nella rete fognaria.</p> <p>Per i lavaggi dei mezzi in cabina dovrà essere previsto un impianto di depurazione con recupero delle acque.</p> <p>Dovrà essere rispettato il principio di invarianza idraulica, predisponendo un sistema di accumulo adeguatamente dimensionato.</p>	
Viabilità e traffico:	Gli accessi dei restanti autoveicoli così come degli autocarri dovranno avvenire prevalentemente da via Colombo.	
Rumore:	Dovrà essere garantita la compatibilità delle emissioni sonore generate dalla futura attività aziendale, poiché ubicata in prossimità dei ricettori abitativi sia	

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

Sub ambito	102.4	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
Obiettivi specifici del sub ambito:		
<ul style="list-style-type: none"> • completare l'insediamento produttivo esistente nell'ambito consolidato APC.b n° 102 con funzioni complementari. 		
Indice di utilizzazione: 0,50 mq di SC / mq di ST		
Destinazioni d'uso: usi complementari all'attività produttiva già insediata (mensa e foresteria)		
Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – quantità minime: Art. 4.3.3 del RUE		

Riolo e Mulino di Riolo Macroambito 13 del Documento Preliminare



Localizzazione e caratteri insediativi

L'Ambito è collocato sulla strada comunale per Rastellino. Il nucleo originario è rappresentato dal piccolo agglomerato formato dalla chiesa e dai fabbricati collocati in prossimità dell'incrocio con la strada principale e via Salvioli, più decentrati sono il cimitero e gli edifici che ospitano la casa protetta e le scuole dell'infanzia. Lungo la via Salvioli si colloca un rilevante intervento di completamento residenziale conseguente alle previsioni contenute nel PRG del 1988. Il PRU prevede la riconversione ad uso residenziale della ex scuola e delle relative pertinenze. Ad ovest, lungo via Salvioli è previsto un ambito di nuovo insediamento.

Più a sud, all'incrocio con via Isonzo, si colloca il nucleo abitato del Mulino di Riolo. Il nucleo abitato è rappresentato dal piccolo agglomerato formato dal vecchio mulino e dai fabbricati collocati in prossimità dell'incrocio con la strada principale e via Isonzo.

Ambiti – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	
135	AC.c	74.353	216	32,8	Residenziale
136	AN	35.839	0	0,0	Nuovo residenziale
137	AC.d	48.742 47.397	67	13,7	Residenziale Riolo Mulino
138	AND	28.755 11.347	4	1,4	Dotazioni Chiesa

Dotazioni presenti nel macroambito

	mq.		
Verde pubblico		mq./abitante	0,0
Attrezzature e spazi per l'istruzione		mq./abitante	0,0
Altre attrezzature o spazi collettivi		mq./abitante	0,0
Attrezzature sportive		mq./abitante	0,0
Parcheggi pubblici	1.811	posti auto/ab.	0,25
Totale dotazioni	1.811	mq./abitante	6,3
Spazi privati ad uso pubblico	15.956		

Servizi presenti nel macroambito

Strutture Scolastiche:	Asilo nido Scuola Materna Scuola Elementare Scuola Media	1 sezione* 2 sezioni*
Attrezzature Sportive:		
Centri culturali, ricreativi		
Attrezzature per il culto		Chiesa
Strutture Socio-sanitarie		Casa protetta per anziani**
Strutture Commerciali		
Servizi Pubblici		Cimitero

* Struttura privata convenzionata

Criticità ed Emergenze**Sistema ambientale**

L'Ambito è collocato nel pieno della centuriazione romana che contraddistingue gran parte del territorio a nord della ferrovia storica.

Sistema delle dotazioniInfrastrutture

La rete fognaria è costituita da una piccola dorsale ad acque miste che conferisce direttamente nel Canale di Riolo senza alcuna depurazione.

Mobilità

La collocazione della frazione e la totale assenza di servizi determina una dipendenza diretta dal capoluogo. Il collegamento tra il capoluogo e la frazione avviene in ambito extraurbano lungo la strada comunale, la geometria della piattaforma stradale è insufficiente e, anche se non si registrano flussi importanti, si rileva una elevata pericolosità dell'intersezione delle strade urbane ortogonali.

L'abitato del Mulino di Riolo è interessato da flussi modesti in direzione nord sud ma da traffico rilevante in direzione est ovest per la presenza di un itinerario di fuga dalla viabilità principale rappresentato da via Isonzo. In conseguenza di ciò si rileva una elevata pericolosità all'intersezione di via per Riolo e via Isonzo.

Dotazioni di carattere collettivo e servizi pubblici presenti nel macroambito

La qualità insediativa dell'ambito è scarsa a causa dell'assenza di verde pubblico e dalla insufficiente dotazione di parcheggi pubblici. E' molto rilevante, nelle pertinenze parrocchiali, la presenza di spazi privati che potrebbero essere riqualificati e destinati ad un uso collettivo.

Non è presente alcun servizio di vicinato.

Ambito n. 136	Riolo – nuovo residenziale	AN
<i>Politica generale d'ambito: completare il margine ovest della frazione con una minima previsione di nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale</i>		

Localizzazione e caratteri insediativi

L'ambito è individuato al margine ovest della frazione, su via Salvioli.
Attualmente l'ambito non è insediato ed è a destinazione agricola

Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipologia	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
136	AN	35.839	0	POC

Obiettivi dell'ambito

L'ambito è previsto a destinazione residenziale, l'obiettivo generale è quello di migliorare gli standards funzionali ed ambientali di tutto il centro frazionale con particolare riferimento all'adeguamento strutturale delle reti, della viabilità e della carenza degli standards già individuati nell'ambito consolidato del centro abitato.

L'attuazione di questo ambito è subordinata:

- alla realizzazione di dotazioni pubbliche a servizio del centro frazionale;
- alla realizzazione delle dotazioni nel nuovo ambito specifico n. 138 previsto a fianco della chiesa e comprendente l'attuale scuola dell'infanzia privata;
- all'adeguamento del tratto di viabilità di via Salvioli;
- all'adeguamento del sistema di trattamento dei reflui con la realizzazione degli impianti necessari alla loro depurazione da realizzarsi in raccordo con l'autorità di bacino e con l'ATO competente per le soluzioni tecniche da attuare;
- alla creazione del tratto di fognatura adeguata a intercettare le acque bianche del canale di via Salvioli per la immissione nel canale di Riolo;
- alla tombinatura del tratto del canale di Riolo di fronte alla chiesa per poter creare e riqualificare il centro frazionale;
- alla realizzazione di un'adeguata accessibilità all'ambito per dotazioni n. 138 in alternativa alla trafficata e pericolosa via per Riolo.

Le opere indicate come prescrizioni d'ambito saranno oggetto di valutazione di sostenibilità economica da effettuare in sede di POC in occasione dell'attivazione dell'ambito e della stipula della relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

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

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

I parametri edilizio urbanistici sono i seguenti:

- capacità insediativa massima = 7.000 mq di SC ad uso residenziale, commerciale, terziario;
- non è ammessa la monetizzazione degli standards;
- la tipologia degli standards viene stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle dotazioni presenti nell'intero macroambito di riferimento;
- in sede di POC è possibile la suddivisione dell'ambito in sub-ambiti.

Gli interventi previsti negli ambiti 136 e 138 dovranno essere coordinati per ciò che riguarda la realizzazione e il dimensionamento di un impianto di depurazione al servizio della frazione da concordarsi con i tecnici di

ATO:

In sede di POC sarà inoltre possibile:

- concordare particolari iniziative a favore delle politiche abitative con edilizia convenzionata, affitto convenzionato, edilizia residenziale pubblica in misura non inferiore al 20% della SC prevista nell'ambito;
- concordare iniziative per la realizzazione di dotazioni e strutture pubbliche o di pubblica utilità sulla base di specifici provvedimenti promossi dall'Amministrazione comunale;
- definire la localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita comprese tra i 251 e i 1.500 mq;
- concordare la corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi finalizzati e vincolati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche esterne all'ambito.

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

Prescrizioni attuative

Prescrizioni contenute nella VALSAT

Sistema Naturale Ambientale

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

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

- Art. 10 – Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua – presenza di un macero

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare:

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

Sistema delle infrastrutture a rete

Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale.

Misure da attuare:

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

Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo.

Prescrizioni particolari in funzione degli elementi localizzati e puntuali di criticità rilevati sulla rete scolante extraurbana:

- realizzazione del tratto di fognatura adeguata a intercettare le acque bianche del canale di via Salvioi per la immissione nel canale di Riolo;
- realizzazione della tombinatura del tratto del canale di Riolo di fronte alla chiesa per poter creare e riqualificare il centro frazionale

Criticità della rete fognaria

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

Per questi ambiti frazionali le possibili soluzioni possono essere:

- la realizzazione di un depuratore con le potenzialità commisurate a tutta la popolazione dell'agglomerato con la prospettiva di intercettare nel tempo gli scarichi esistenti che non conferiscono alle dorsali presenti;
- la realizzazione di un depuratore a valle delle frazioni di Riolo, Mulino e Rastellino con il collettamento dei reflui dei tre agglomerati;
- la realizzazione di una condotta in pressione fino al depuratore del capoluogo salvo verificare la capacità residua di quest'ultimo.

Sistema della Mobilità

Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi del Trasporto Pubblico Locale presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per il capoluogo.

Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per il capoluogo;
- prevedere la realizzazione di servizi commerciali destinati all'acquisto di beni di prima necessità;
- prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato adeguati alle necessità e agli standard di qualità richiesti dal PSC.

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

- all'adeguamento del tratto di viabilità di via Salvioli;
- alla realizzazione di un'adeguata accessibilità all'ambito per dotazioni n. 138 in alternativa alla trafficata e pericolosa via per Riolo

Approfondimenti in materia di sismica

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

Ambito n. 137	Mulino di Riolo – residenziale	AC.d
<i>Politica generale d'ambito: consolidare il sub ambito residenziale senza incremento di carico urbanistico, proteggere l'abitato dalle infrastrutture della viabilità più impattanti.</i>		

Localizzazione e caratteri insediativi

L'Ambito è collocato sulla strada comunale per Riolo e Rastellino. Il nucleo abitato è rappresentato dal piccolo agglomerato formato dal vecchio mulino e dai fabbricati collocati in prossimità dell'incrocio con la strada principale e via Isonzo.

L'abitato non presenta un centro di aggregazione, sono assenti gli standards,

Ambito – Stato di Fatto

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
137	AC.d	47.397	67	13,7	RUE

Obiettivi dell'ambito

Consolidare il tessuto residenziale esistente.

Mettere in sicurezza l'incrocio tra le strade via per Riolo e via Isonzo.

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

Consolidare il tessuto residenziale esistente.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Parametri edilizio urbanistici

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

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

Ambito n. 138	Riolo – Dotazioni centro	AND
<i>Politica generale d'ambito: realizzare il sistema delle dotazioni ad uso pubblico al servizio della frazione.</i>		

Localizzazione e caratteri insediativi

L'ambito è collocato in fregio al canale di Riolo adiacente la chiesa e comprende le aree di pertinenza della scuola materna privata.

Ambito – Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Trasformazione attuativa
138	AND	28.755 11.347	4	POC

Obiettivi dell'ambito

L'obiettivo generale dell'ambito è quello di migliorare gli standards funzionali ed ambientali di tutto il centro frazionale con particolare riferimento all'adeguamento strutturale delle reti, della viabilità e della carenza degli standards già individuati nell'ambito consolidato del centro abitato.

Gli obiettivi particolari riguardano:

- ~~la realizzazione di una nuova scuola dell'infanzia privata in sostituzione dell'attuale, poco funzionale agli usi scolastici;~~
- la realizzazione di dotazioni pubbliche, sportive, verde pubblico in particolare, a servizio del centro frazionale;
- la tombinatura del canale di Riolo in corrispondenza della chiesa con il completamento della piazzetta prevista a sud;
- la realizzazione di un'adeguata accessibilità all'ambito per dotazioni in alternativa alla trafficata e pericolosa via per Riolo;
- la realizzazione del tratto di competenza della pista ciclabile Rastellino-Castelfranco, come indicato in cartografia di PSC (tav. 2.4).

Le opere indicate come prescrizioni d'ambito saranno oggetto di valutazione di sostenibilità economica da effettuare in sede di POC in occasione dell'attivazione dell'ambito e della stipula della relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

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

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

- alla realizzazione degli interventi di adeguamento e riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti, all'adeguamento delle infrastrutture e delle funzioni a servizio delle stesse;
- a nuove edificazioni per funzioni di interesse pubblico;
- agli interventi di manutenzione delle strutture esistenti.

Sull'attuale edificio adibito a scuola dell'infanzia sono ammesse destinazioni residenziali.

Gli interventi previsti negli ambiti 136 e 138 dovranno essere coordinati per ciò che riguarda la realizzazione e il dimensionamento di un impianto di depurazione al servizio della frazione da concordarsi con i tecnici di ATO.

Parametri edilizio urbanistici per interventi destinati a funzioni pubbliche o complementari

Indice massimo ammissibile U.t. = 0,30 mq SC / mq ST

Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.

Prescrizioni attuative

Prescrizioni contenute nella VALSAT

<i>Sistema Naturale Ambientale</i>
Si elencano di seguito gli elementi presenti nell'ambito e si rimanda alle Norme di Piano per la definizione delle prescrizioni e delle condizioni di attuazione.
Aree ed elementi interessati da rischi naturali, misure da adottare: <ul style="list-style-type: none">• Art. 10 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua
Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse, misure da adottare: <ul style="list-style-type: none">• Art. 17 - Zone di protezione delle acque sotterranee e vulnerabilità dell'acquifero – vulnerabilità dell'acquifero media.

<i>Sistema delle infrastrutture a rete</i>
Bacini urbani di riferimento di bordo con deflusso normale. Misure da attuare: <ul style="list-style-type: none">• prescrivere gli interventi necessari all'attenuazione degli eventi meteorici facendo riferimento a tempi di ritorno venticinquennali attraverso la realizzazione di accorgimenti idonei al tipo e alla localizzazione dell'insediamento (vasca di laminazione, effetto vaso, superfici disperdenti, taratura delle caditoie);• subordinare i nuovi insediamenti ad una valutazione accurata degli effetti che le impermeabilizzazioni determinano sulla rete di smaltimento delle acque meteoriche;• ridurre, per quanto possibile, la impermeabilizzazione dei suoli;• prescrivere i necessari interventi di adeguamento e riequilibrio dei tratti della rete superficiale interessati.
Bacini extra urbani di riferimento con condizioni di deflusso ottimo. Prescrizioni particolari in funzione degli elementi localizzati e puntuali di criticità rilevati sulla rete scolante extraurbana: <ul style="list-style-type: none">• realizzazione della tombinatura del tratto del canale di Riolo di fronte alla chiesa per poter creare e riqualificare il centro frazionale
Criticità della rete fognaria L'area pur dotata di rete fognaria ad acque miste non recapita ad alcun depuratore. Per questi ambiti frazionali le possibili soluzioni possono essere: <ul style="list-style-type: none">• la realizzazione di un depuratore con le potenzialità commisurate a tutta la popolazione dell'agglomerato con la prospettiva di intercettare nel tempo gli scarichi esistenti che non conferiscono alle dorsali presenti;• la realizzazione di un depuratore a valle delle frazioni di Riolo, Mulino e Rastellino con i collettamento dei reflui dei tre agglomerati;• la realizzazione di una condotta in pressione fino al depuratore del capoluogo salvo verificare la capacità residua di quest'ultimo.

<i>Sistema della Mobilità</i>
Nessun livello di accessibilità al sistema del Trasporto Pubblico Locale. Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none">• prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi del Trasporto Pubblico Locale presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per il capoluogo.
Nessun livello di accessibilità ai servizi di vicinato.

Prescrizioni:

- prevedere la realizzazione dei percorsi ciclopedonali protetti per l'accesso ai servizi di vicinato presenti nel capoluogo in prospettiva della realizzazione prevista dal Piano della pista ciclabile per il capoluogo;
- prevedere la realizzazione di dotazioni pubbliche, sportive, verde pubblico in particolare, a servizio del centro frazionale.

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

- realizzazione del tratto di competenza della pista ciclabile Rastellino-Castelfranco, come indicato in cartografia di PSC (tav. 2.4).

Approfondimenti in materia di sismica

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

Ambito n. 161	Ambito Agricolo a vocazione produttiva	APA
<i>Politica generale d'ambito: preservare le caratteristiche produttive dell'ambito. Tutelare l'impianto della centuriazione.</i>		

Localizzazione e caratteri insediativi

In questo ambito l'elemento di spicco è l'insistenza dell'impianto centuriale che condiziona fortemente l'assetto viario attuale e il paesaggio in senso lato (piantate, filari di alberi, nuclei abitativi, ecc.).
 Queste aree molto significative anche sul piano ambientale e naturalistico, data la presenza di specie autoctone della flora e della fauna.

Ambito – Parametri territoriali

n.	Tipo	ST (mq)	Trasformazione attuativa
161	APA	27.073.734	RUE/POC

Obiettivi dell'ambito

Nell'ambito produttivo agricolo gli strumenti di pianificazione comunale perseguono i seguenti obiettivi:

- sostenere e rafforzare l'identità territoriale, favorendo una più forte identificazione della azienda agricola e dello spazio rurale con i valori produttivi, ambientali, naturalistici, paesaggistici, tradizionali, culturali, storici, espressi dal territorio e/o territori in cui la stessa è collocata;
- migliorare e potenziare le funzioni produttive, ecologiche, bioclimatiche del sistema agricolo;
- conservare e/o ricostituire il patrimonio naturalistico con funzione di miglioramento della rete ecologica;
- riqualificare il paesaggio agrario anche mediante la protezione idrogeologica;
- sviluppare le potenzialità produttive e la multifunzionalità dell'azienda agricola e, più in generale, del territorio rurale secondo le specifiche caratteristiche territoriali anche in connessione alle politiche settoriali della programmazione economica e dello sviluppo locale integrato;
- promuovere l'uso ottimale della risorsa anche attraverso la definizione di indirizzi per la produzione di energie rinnovabili;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente in particolare quello di valore storico, culturale e testimoniale favorendo al suo interno la realizzazione di spazi per l'insediamento di usi integrati con le attività aziendali e/o compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione definiti per lo specifici ambito rurale.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra nell'ambito produttivo agricolo sono favoriti:

- la conduzione agricola del territorio, l'attività zootecnica di tipo estensivo, biologico e di qualità;
- lo sviluppo delle diverse forme produttive della silvicoltura;
- l'utilizzo di fonti energetiche alternative anche all'interno delle aziende agricole;
- il mantenimento, il rafforzamento e lo sviluppo delle diverse forme di attività integrative dell'azienda agricola anche consentendo l'allestimento e la creazione di spazi aziendali ed interaziendali a ciò destinati e prioritariamente orientati a operazioni, prestazioni e servizi di tipo ambientale di presidio, salvaguardia e manutenzione del territorio.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Sub ambito 161.2

Il sub ambito in oggetto individua un'area destinata ad attività produttiva agro industriale per la lavorazione dei prodotti vitivinicoli conferiti dalle aziende agricole associate del comprensorio vitivinicolo sovracomunale.

In questo sub ambito sono ammessi interventi di nuova costruzione, previo inserimento nel POC, fino ad un indice massimo complessivo del 40% sulla superficie fondiaria.

Nel caso di sfruttamento dell'indice fino al valore massimo del 40% il POC potrà prevedere la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Gli usi ammessi e i parametri edilizi ed urbanistici sono indicati nel RUE.

Dimensionamento ammissibile

Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se $V > 1000$ mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per $V > 500$ mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

All'interno dell'ambito a vocazione produttiva vengono ammessi per i fabbricati non classificati e non aventi originaria funzione abitativa anche gli usi U16 e U17. Tali usi devono comunque essere compatibili con l'ambito rurale di appartenenza e sono consentiti senza aumento del volume dei fabbricati esistenti.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

Il POC stabilisce la delocalizzazione degli allevamenti intensivi presenti e altre attività incompatibili con le finalità di tutela delle aree di valore naturale e ambientale. Per disciplinare tali interventi l'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.

Ambito n. 163	Ambito di Valore Paesaggistico	AVP
<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	46.005.385 46.008.880	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 specifici ambito rurale.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra nell'ambito valore paesaggistico sono favoriti:

- la conduzione agricola del territorio, l'attività zootecnica di tipo estensivo, biologico e di qualità;
- lo sviluppo delle diverse forme produttive della silvicoltura;
- l'utilizzo di fonti energetiche alternative anche all'interno delle aziende agricole;
- il mantenimento, il rafforzamento e lo sviluppo delle diverse forme di attività integrative dell'azienda agricola anche consentendo l'allestimento e la creazione di spazi aziendali ed interaziendali a ciò destinati e prioritariamente orientati a operazioni, prestazioni e servizi di tipo ambientale di presidio, salvaguardia e manutenzione del territorio.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Sub ambito 163.2

Il sub ambito in oggetto è interessato dalla presenza del Consorzio Agrario di Modena e Bologna e dalle attività di stoccaggio e lavorazione dei prodotti agricoli delle aziende agricole associate.

Nel sub ambito sono ammessi ordinariamente interventi di nuova costruzione e ampliamento "una tantum" pari al 30% sulla SNT esistente.

Nel sub ambito sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento fino ad un indice complessivo (che comprende anche gli attuali fabbricati) del 40% sulla superficie fondiaria previa approvazione di un PSA.

Gli usi ammessi e i parametri edilizi ed urbanistici sono indicati nel RUE.

Sub ambito 163.3

Il sub ambito in oggetto è interessato dalla presenza della Coop Casearia e dalle attività di lavorazione dei prodotti agricoli lattieri caseari conferiti delle aziende agricole associate.

Nel sub ambito sono ammessi ordinariamente interventi di nuova costruzione e ampliamento "una tantum" pari al 30% sulla SNT esistente.

Nel sub ambito sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento fino ad un indice complessivo (che comprende anche gli attuali fabbricati) del 40% sulla superficie fondiaria previa approvazione di un PSA.

Gli usi ammessi e i parametri edilizi ed urbanistici sono indicati nel RUE.

Dimensionamento ammissibile

Recupero del Patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie come individuate nell'apposito censimento e con riferimento specifico alla presenza o meno di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale e tipologico.

Gli edifici in territorio rurale vengono classificati in ES.a, ES.b ovvero non classificati così come indicato dalle norme del PSC. Per gli edifici ES.a e ES.b il PSC individua alle Tavole 3 gli interventi possibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo (art.A-9 L.20/2000), nel caso di edifici non classificati gli interventi sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

Numero delle Unità Immobiliari (UI) ammesse ad uso urbano U1 nel patrimonio edilizio esistente:

- fabbricati non classificati con funzione originaria abitativa: 2 UI se $V > 1000$ mc;
- fabbricati non classificati con funzione originaria NON abitativa: nessuna UI;
- ES.b con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.b con funzione NON abitativa: 1 UI per $V > 500$ mc;
- ES.a con funzione abitativa: 2 UI;
- ES.a con funzione NON abitativa: 2 UI.

In deroga alle norme generali contenute nel PSC, negli edifici classificati ES.a e ES.b inseriti in nucleo storico o in insediamento storico, è possibile realizzare un numero maggiore di unità immobiliari qualora le dimensioni stesse degli edifici lo consentano.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è limitato dalle particolari condizioni di rischio contenute nell'ambito come riportato dalle Tavole 1 del Sistema Ambientale.

Gli usi ammessi, urbani e agricoli, per il patrimonio edilizio esistente sono contenuti nel RUE.

Nuova Costruzione

La realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla

conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse (art.A-21 della L.R. n.20/2000).

La disciplina e i parametri per le nuove costruzioni ammesse in quanto funzionali alla conduzione del fondo sono contenuti nel RUE.

Il POC stabilisce la delocalizzazione degli allevamenti intensivi presenti e altre attività incompatibili con le finalità di tutela delle aree di valore naturale e ambientale. Per disciplinare tali interventi l'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni e concludere accordi con i privati, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 228/2001 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Nell'ambito il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

Qualora siano previsti, all'interno dell'ambito, interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal POC e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.