



COMUNE DI CAMPAGNOLA EMILIA
(Provincia di Reggio Emilia)

P.S.C. PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(Art. 29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20)

*Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 15/06/2020;
approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 28/12/2020.*

VOL. PS2.A allegato alle N.T.A.
**Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento,
da riqualificare, da trasformare**

2a VARIANTE PARZIALE 2020

IL SINDACO
Alessandro Santachiara
L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Claudio Caretta
UFFICIO TECNICO COMUNALE
Arch. Giulia Ghini
Arch. Raffaella Pancioli

COMUNE DI CAMPAGNOLA EMILIA

2^ VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

INDICE

NU1 – *AMBITI RESIDENZIALI DI TIPO 1 SOGGETTI A PUA*

NU1a **CAPOLUOGO**

NU2 – *AMBITI RESIDENZIALI DI TIPO 2 SOGGETTI A PUA*

NU2c **CAPOLUOGO**

NU2d **CAPOLUOGO**

ARR – *AMBITI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA*

ARRa **CAPOLUOGO**

APT – *AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA*

APT_a **CAPOLUOGO**

APT_b **CAPOLUOGO**

APT_c **CAPOLUOGO**

APT_d **CAPOLUOGO**

APT_e **CAPOLUOGO**

APT_f **COGNENTO**

APT_g **BERNOLDA**

AP4 – *AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE DA ATTUARE TRAMITE
CONVENZIONE ATTUATIVA*

AP4a **CAPOLUOGO**

AP4c **CAPOLUOGO**

AP4d **CAPOLUOGO**

AP5 – *AMBITI PRODUTTIVI DI NUOVO INSEDIAMENTO SOGGETTI A PUA*

AP5a **ZONA INDUSTRIALE SANTA GIULIA**

Localizzazione	Settore est del Capoluogo a sud di Via Castellazzo.
Superficie territoriale	ST = circa 62.849 mq.
Superficie fondiaria max	SF = 15.500 mq
UT max	UT = 0,072 mq/mq
SC costruibile max	62.849 x 0,072 = mq 4.525
N° Alloggi	29 alloggi
N° Abitanti teorici	94 abitanti teorici
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinata e maisonettes
H max	ml. 9,00
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi residenziali. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili per un massimo del 20% delle superfici complessive costruibili.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato collocato in parte su terreni franco limoso sabbiosi ed in parte su terreni argilloso limosi e argilloso sabbiosi, posto ed ovest della zona artigianale-industriale di Santa Giulia da destinare ad usi residenziali in tipologie a basso impatto ambientale e a verde pubblico per la formazione di parco urbano di connessione tra insediamenti residenziali e produttivi.
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'ambito si attua per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità da precisare in sede di stipula di convenzione attuativa.</p> <p>In sede di PUA vanno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno, avendo presente che la portata massima scaricabile nei cavi di scolo esistenti non potrà superare i 20 l/sec. per Ha di superficie impermeabilizzata. L'eccedenza rispetto alla portata idrica immessa nei cavi di scolo, dovrà essere temporaneamente invasata in vasche volano aperte o chiuse ricavate, a cura e spese dei soggetti attuatori, nell'ambito dei comparti o nelle immediate vicinanze qualora l'Ufficio Tecnico Comunale ne ravvisi una migliore collocazione. Le vasche volano ricavate come abbassamento aperto del piano di campagna, dovranno avere preferibilmente scarico naturale a gravità, mentre quelle di tipo chiuso dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione in modo automatico con ritardo rispetto all'evento meteorico.</p> <p>Le acque meteoriche reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie per cui i primi 5 mm. di pioggia dovranno essere avviati alla depurazione. In ogni caso, i sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche dovranno essere concordati preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, dell'AGAC.</p>

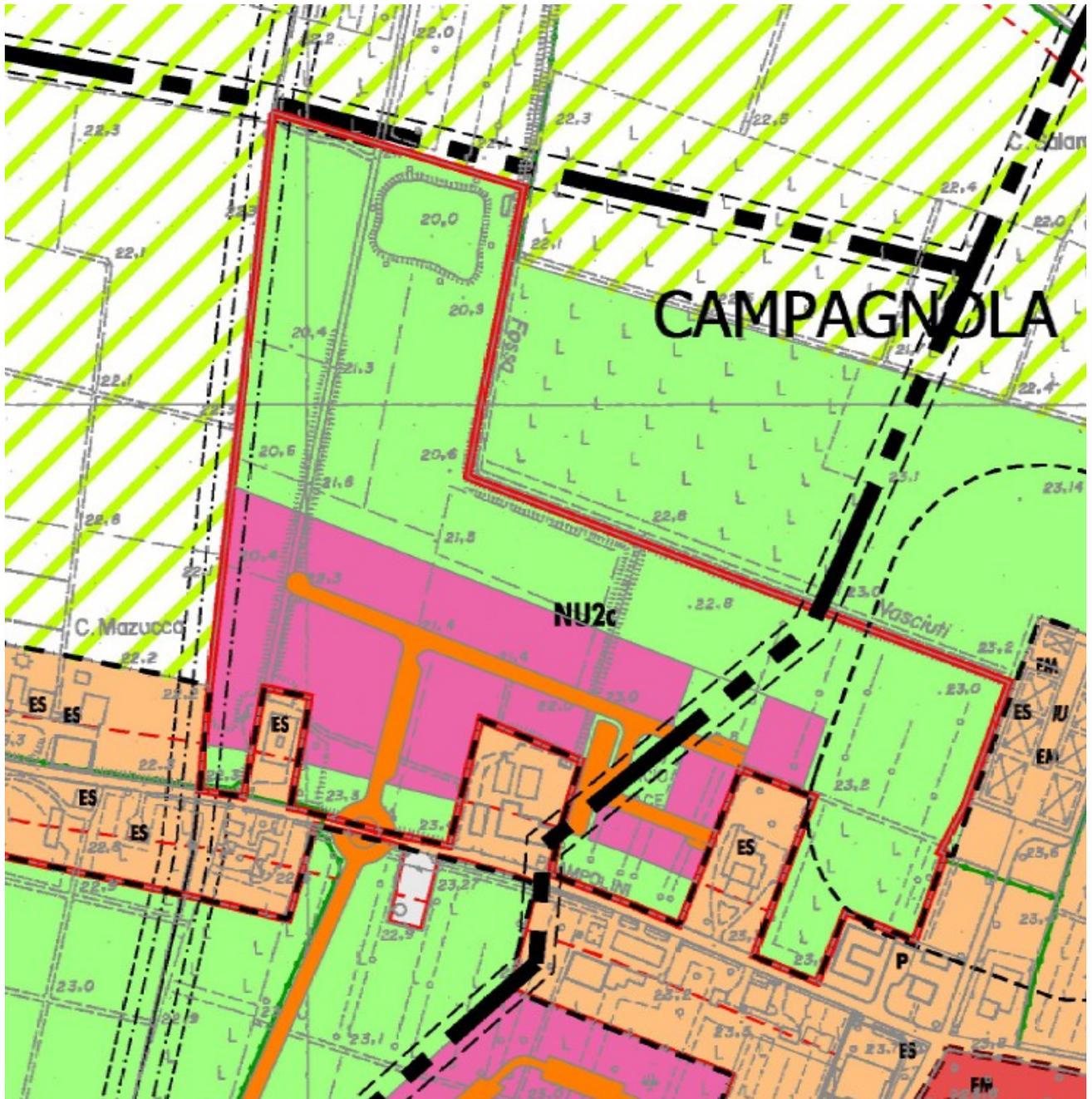
<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di alloggi in tipologie di case singole e abbinata su lotti di pertinenza esclusiva con giardino privato, di parco urbano attrezzato nella parte sud ed est del comparto, quest'ultima con funzioni anche di zona filtro e di separazione con l'insediamento produttivo di Santa Giulia. Realizzazione di percorso ciclopedonale di connessione del centro urbano e della zona sportivo-ricreativa con Ponte Vettigano.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale adeguatamente connesso alle aree verdi e al sistema dei servizi esistenti; di parcheggi pubblici; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; di aree a verde pubblico da prevedere in continuità fisica e funzionale con le aree esistenti e di progetto destinate alla formazione del Parco Urbano.</p> <p>Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 70% della ST) da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato.</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AMBITI RESIDENZIALI DI TIPO 2 SOGGETTI A PUA	NU2c
---	-------------

	<i>Località</i>	CAPOLUOGO
Localizzazione	Settore occidentale del Capoluogo, a nord di Via Prampolini e ad ovest del Cimitero	
Superficie territoriale	ST = circa 116.700 mq.	
Superficie fondiaria max	SF = 27.000 mq	
UT max	UT = 0,078 mq/mq	
SC costruibile max	116.700 x 0,078 = mq 9.103	
N° Alloggi	70 alloggi	
N° Abitanti teorici	189 abitanti teorici	
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinata, schiere, edifici condominiali	
H max	ml. 10,50	
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi residenziali. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili per un massimo del 20% delle superfici complessive costruibili	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato periurbano caratterizzato da terreni preventivamente argillosi e da aree vallive nella parte più a nord del comparto occupata in passato da un ex cava di argilla, finalizzato anche a creare un'ampia zona a parco urbano comprendente le aree interessate dal "Cavone". L'ambito si configura come direttrice di espansione nord-ovest del Capoluogo destinato ad integrare il tessuto rado esistente e a completare l'insediamento urbano del quadrante nord-occidentale. L'area è attraversata nel settore orientale da un metanodotto.	
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'ambito si attua per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche del comparto, secondo quantità e modi da precisare in sede di stipula di convenzione attuativa.</p> <p>In sede di PUA vanno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale. In particolare si dovrà tenere conto che l'area è attraversata da un metanodotto SNAM, per cui andranno osservati i limiti di edificabilità previsti dalla legge.</p> <p>L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno, avendo presente che la portata massima scaricabile nei cavi di scolo esistenti non potrà superare i 20 l/sec. per Ha di superficie impermeabilizzata.</p> <p>L'eccedenza rispetto alla portata idrica immessa nei cavi di scolo, dovrà essere temporaneamente invasata in vasche volano aperte o chiuse ricavate, a cura e spese dei soggetti attuatori, nell'ambito dei comparti o nelle immediate vicinanze qualora l'Ufficio Tecnico Comunale ne ravvisi una migliore collocazione. Le vasche volano ricavate come abbassamento aperto del piano di campagna, dovranno avere preferibilmente scarico naturale a gravità, mentre quelle di tipo chiuso dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione in modo automatico con ritardo rispetto all'evento meteorico.</p> <p>Le acque meteoriche reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie per cui i primi 5 mm. di pioggia dovranno essere avviati alla depurazione. In ogni caso, i sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche dovranno essere concordati preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, dell'AGAC.</p> <p>In particolare la realizzazione del progetto di adeguamento del Cavo Fossetta Nasciuti bassa rappresenta condizione per l'attuazione del comparto fatte salve soluzioni alternative, da concordare con i competenti Uffici della Bonifica e dell'AGAC, finalizzate comunque alla riduzione del carico idraulico sul sistema fognario.</p>	

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a tipologia di casa singola, abbinata, schiera e piccolo condominiale, viabilità, parcheggi pubblici, percorsi ciclopedonali ed aree a verde pubblico nelle quali vanno recuperate e valorizzate le aree della ex cava. La progettazione planivolumetrica dovrà tener conto dei rispetti indotti dalla presenza del metanodotto SNAM, prevedendo le necessarie misure di tutela per l'eliminazione dei fattori di rischio.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale di connessione con le aree circostanti; di parcheggi pubblici; di verde pubblico; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL..</p> <p>Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato.</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere precisato in sede di POC)



SCALA 1:5000

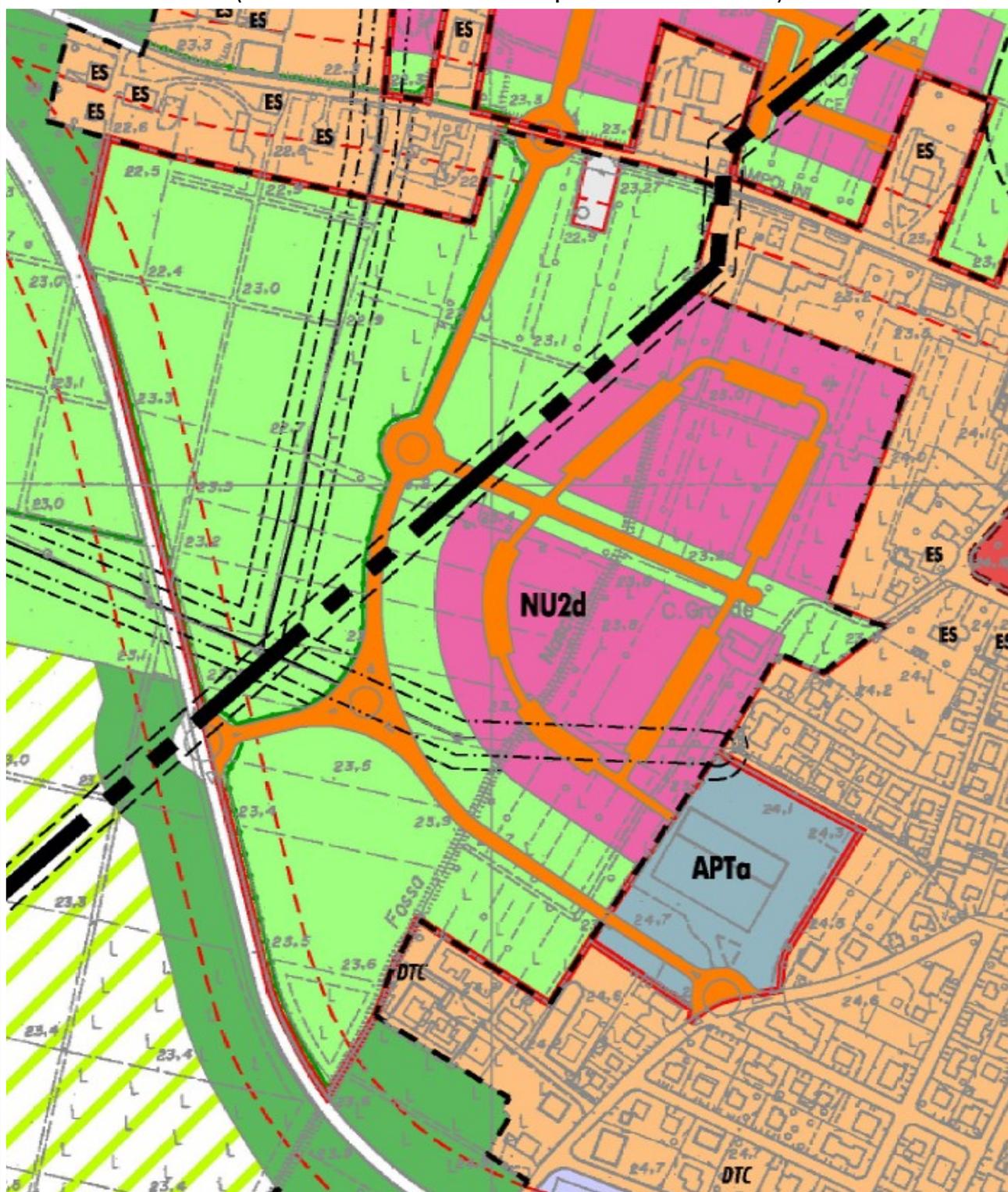
AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO
 AMBITI RESIDENZIALI DI TIPO 2 SOGGETTI A PUA

NU2d

	<i>Località</i> CAPOLUOGO
Localizzazione	Settore occidentale del Capoluogo, tra Via Prampolini e la Provinciale n° 30.
Superficie territoriale	ST = circa 199.000 mq.
Superficie fondiaria max	SF = 52.500 mq
UT max	UT = 0,065 mq/mq
SC costruibile max	199.000 x 0,065 = mq 12.935
N° Alloggi	83 alloggi
N° Abitanti teorici	269 abitanti teorici
Tipologie edilizie previste	Case singole e abbinate
H max	ml. 9,00
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi residenziali. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili per un massimo del 20% delle superfici complessive costruibili
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato caratterizzato in parte da terreni franco limoso-sabbiosi ed in parte da terreni preventivamente sabbiosi, destinato ad insediamenti residenziali a basso impatto ambientale, alla realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Prampolini e la S.P. 30 e alla formazione di un grande parco urbano nella zona di confine tra il comune di Campagnola e quello Novellara. L'ambito individua la nuova direttrice di espansione residenziale del quadrante centro-occidentale del Capoluogo ed è attraversato dal metanodotto SNAM.
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'ambito si attua per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità e modi da precisare in sede di stipula di convenzione attuativa.</p> <p>In sede di PUA vanno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale. In particolare si dovrà tenere conto che l'area è attraversata da un metanodotto SNAM, per cui andranno osservati i limiti di edificabilità previsti dalla legge.</p> <p>L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno, avendo presente che la portata massima scaricabile nei cavi di scolo esistenti non potrà superare i 20 l/sec. per Ha di superficie impermeabilizzata.</p> <p>L'eccedenza rispetto alla portata idrica immessa nei cavi di scolo, dovrà essere temporaneamente invasata in vasche volano aperte o chiuse ricavate, a cura e spese dei soggetti attuatori, nell'ambito dei comparti o nelle immediate vicinanze qualora l'Ufficio Tecnico Comunale ne ravvisi una migliore collocazione. Le vasche volano ricavate come abbassamento aperto del piano di campagna, dovranno avere preferibilmente scarico naturale a gravità, mentre quelle di tipo chiuso dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione in modo automatico con ritardo rispetto all'evento meteorico. Le acque meteoriche reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie per cui i primi 5 mm. di pioggia dovranno essere avviati alla depurazione. In ogni caso, i sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche dovranno essere concordati preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, dell'AGAC.</p> <p>In particolare la realizzazione del progetto di adeguamento del Cavo Fossetta Nasciuti bassa rappresenta condizione per l'attuazione del comparto fatte salve soluzioni alternative, da concordare con i competenti Uffici della Bonifica e dell'AGAC, finalizzate comunque alla riduzione del carico idraulico sul sistema fognario.</p>

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di tipologie edilizie residenziali a basso impatto ambientale, della viabilità interna al comparto ivi compresa la viabilità di collegamento tra Via Abbazia, la S.P. 30 e la S.P.4 con opportune fasce di mitigazione degli impatti ambientali, del sistema dei collegamenti ciclopedonali di integrazione con le aree pubbliche e per servizi esterne al comparto. Dovranno essere cedute al Comune le aree del comparto destinate a verde pubblico per la formazione di un parco urbano e delle fasce di ambientazione stradale così come dovranno essere previsti i necessari interventi per il rispetto, la messa in sicurezza o lo spostamento del metanodotto SNAM. In relazione alle difficoltà operative che potrebbero riscontrarsi in sede attuativa, le aree edificabili del comparto potranno essere collocate anche in modo diverso da quanto schematicamente indicato in cartografia, facendo salvi lo schema di connessione viabilistica con le SS.PP. e l'obiettivo di realizzare un parco urbano integrato con le aree ad analoga funzione del settore orientale del Comune di Novellara.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale di connessione con le aree circostanti; di parcheggi pubblici, delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; dell'area da destinare alla creazione del parco urbano di progetto.</p> <p>Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 70% della ST) da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato.</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, coltivazione del terreno, manutenzione del verde, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere precisato in sede di POC)



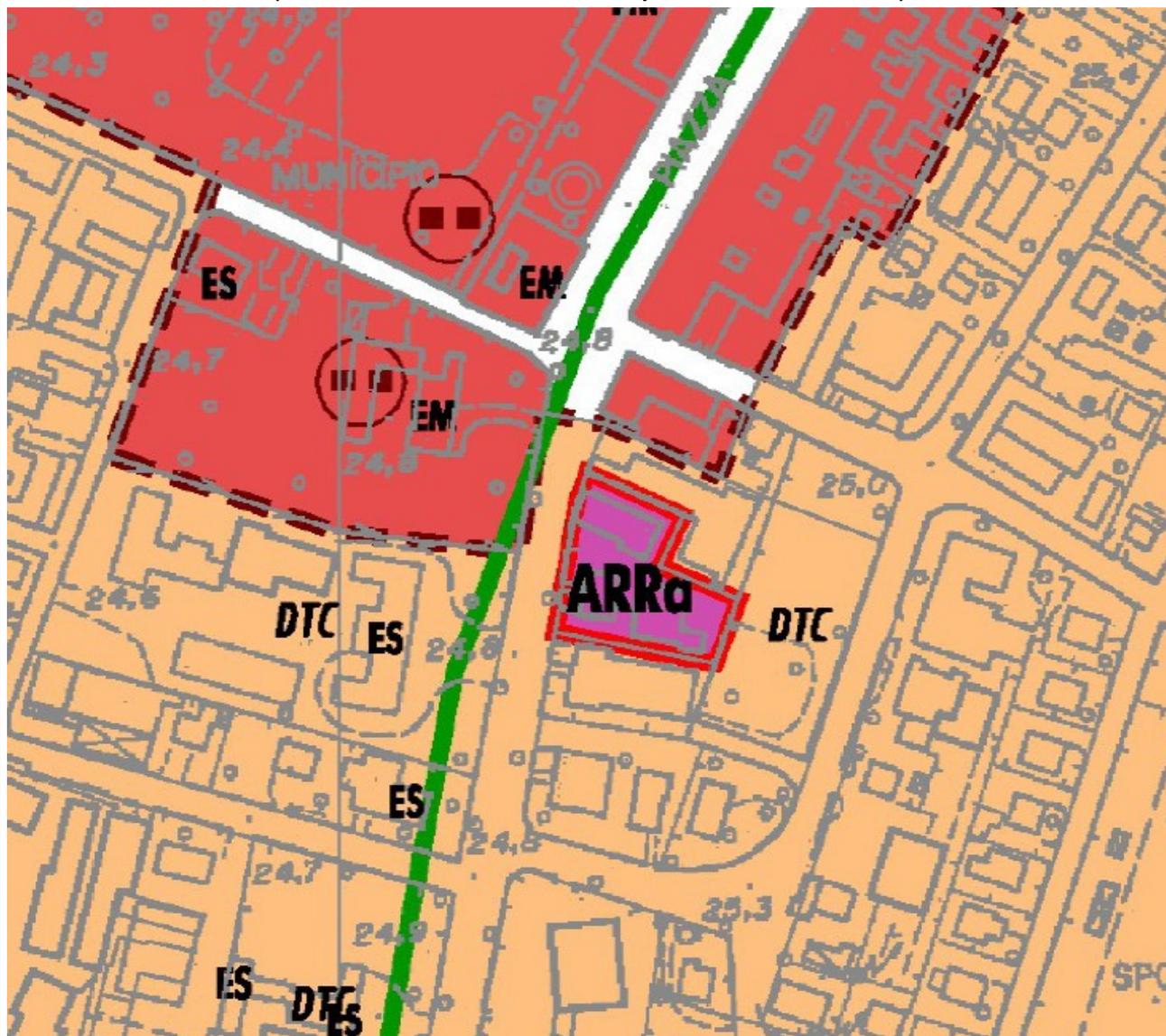
SCALA 1:5000

AMBITO DA RIQUALIFICARE AMBITI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA	ARRa
--	-------------

	Località	CAPOLUOGO
Localizzazione	Settore centrale del Capoluogo, lungo Via Baccarini in prossimità del Centro storico	
Superficie territoriale	ST = circa 1.960 mq.	
Superficie fondiaria max	da definire in sede di PUA	
UT max	UT = 0,65 mq/mq	
SC costruibile max	1.960 x 0,65 = mq 1.274	
N° Alloggi	10 alloggi	
N° Abitanti teorici	26 abitanti teorici	
Tipologie edilizie previste	Edifici condominiali	
H max	ml. 10,50	
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi residenziali. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili per un massimo del 20% delle superfici complessive costruibili	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito densamente edificato posto quasi in continuità con il centro storico, occupato da edifici abitativi e da un capannoncino attualmente utilizzato come autorimessa, che presenta caratteri di degrado architettonico e disordine urbanistico, per cui si rendono necessari interventi di riqualificazione a parità di carico urbanistico, reperendo aree per i parcheggi pubblici e privati	
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile allo scopo di riqualificare un ambito urbano del centro del capoluogo tramite la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di edifici a prevalente destinazione residenziale progettati tenendo conto della vicinanza con il centro storico e della necessità di realizzare interventi coordinati per il miglioramento della dotazione di aree standard e della qualità architettonica.</p> <p>L'intervento è attuabile tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità da precisare in sede di stipula della convenzione attuativa del PUA.</p> <p>In sede di PUA dovrà essere previsto un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno e andranno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>Analogamente andranno risolti, in accordo con Comune, Bonifiche, ARPA e AUSL, AGAC i problemi di raccolta e smaltimento dei reflui e di depurazione delle fonti inquinanti, nonché i problemi di laminazione delle piogge critiche in rapporto allo stato di fatto delle reti tecnologiche e delle destinazioni d'uso prevalenti del contesto edificato circostante.</p>	

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito in sede di POC attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a tipologia condominiale che tengano conto del contesto in cui collocano e il reperimento dei parcheggi pubblici in conformità alle quantità minime previste nel RUE in rapporto alle destinazioni d'uso del progetto.</p> <p>Le aree standard per le attrezzature e gli spazi collettivi richieste nel rispetto dei minimi di legge (Art.A24 dell'allegato alla Lg.Rg. 20/2000) potranno essere monetizzate, ad eccezione dei parcheggi di urbanizzazione primaria che andranno obbligatoriamente reperiti, secondo i criteri stabiliti dal comune nel RUE e/o in sede di convenzionamento del PUA.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere connesso alle aree pubbliche esistenti adiacenti al comparto e al centro storico; di parcheggi pubblici; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>Nelle aree a verde del comparto dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della SF) da sistemare a verde alberato profondo</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso dei fabbricati esistenti; manutenzione delle aree di pertinenza. Demolizione senza ricostruzione per le porzioni prive di interesse storico-architettonico-ambientale. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere precisato in sede di POC)



SCALA 1:2000

AMBITO DA TRASFORMARE AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI – DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA	APT_a
--	------------------------

	Località	CAPOLUOGO
Localizzazione	Settore sud occidentale del Capoluogo, a sud di Via Fleming	
Superficie territoriale	ST = circa 16.077 mq.	
Superficie fondiaria max	SF = 50% della ST	
UT max	UT = 0,45 mq/mq	
SC costruibile max	16.077 x 0,45 = mq 7.235 dei quali almeno 5.064 mq a residenza e il rimanente ad usi commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza	
N° Alloggi	39 alloggi	
N° Abitanti teorici	106 abitanti teorici	
Tipologie edilizie previste	Edifici condominiali e specialistici per usi commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza	
H max	ml. 10,50	
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi preventivamente residenziali (i quali dovranno essere in ogni caso superiori al 50%) e attività commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato del settore centrale del Capoluogo insistente su terreni franco limoso-sabbiosi, attualmente occupato da un capannone destinato a magazzino ed autorimessa comunale, a contatto con zone residenziali che appare opportuno riconvertire ad usi preventivamente residenziali e ad usi commerciali/direzionali e artigianali compatibili con la residenza.	
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile allo scopo di riqualificare l'ambiente urbano tramite la demolizione del capannone esistente e la ricostruzione di edifici a prevalente destinazione residenziale progettati tenendo conto del loro corretto inserimento nel contesto circostante e della necessità di realizzare il primo tratto della viabilità di svuoto urbano del settore sud-occidentale del capoluogo, utile per collegare Via Abbazia con la S.P. 30, di aumentare la dotazione di parcheggi pubblici in un ambito urbano che ne è sostanzialmente privo e di garantire il rispetto dei limiti di esposizione al rumore richiesti dalla vigente legislazione e dal piano di zonizzazione acustica.</p> <p>L'intervento è attuabile tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità da precisare in sede di stipula della convenzione attuativa del PUA.</p> <p>In sede di PUA dovrà essere previsto un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno e andranno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>Analogamente andranno risolti, in accordo con Comune, Bonifiche, ARPA e AUSL, AGAC, i problemi di raccolta e smaltimento dei reflui e di depurazione delle fonti inquinanti, nonché i problemi di laminazione delle piogge critiche in rapporto allo stato di fatto delle reti tecnologiche e delle destinazioni d'uso prevalenti del contesto edificato circostante.</p>	

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito in sede di POC attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici con tipologia mista residenziale - commerciale, della viabilità di svuoto e il reperimento del verde pubblico e dei parcheggi secondo le quantità minime previste nel RUE in rapporto alle diverse destinazioni d'uso del progetto.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree più centrali del paese; di parcheggi pubblici; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; delle necessarie opere di mitigazione degli impatti.</p> <p>Nelle aree a verde del comparto dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della SF) da sistemare a verde alberato profondo</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso dei fabbricati esistenti; manutenzione delle aree libere. Demolizione senza ricostruzione per le porzioni prive di interesse storico-architettonico-ambientale. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere definito in sede di POC)



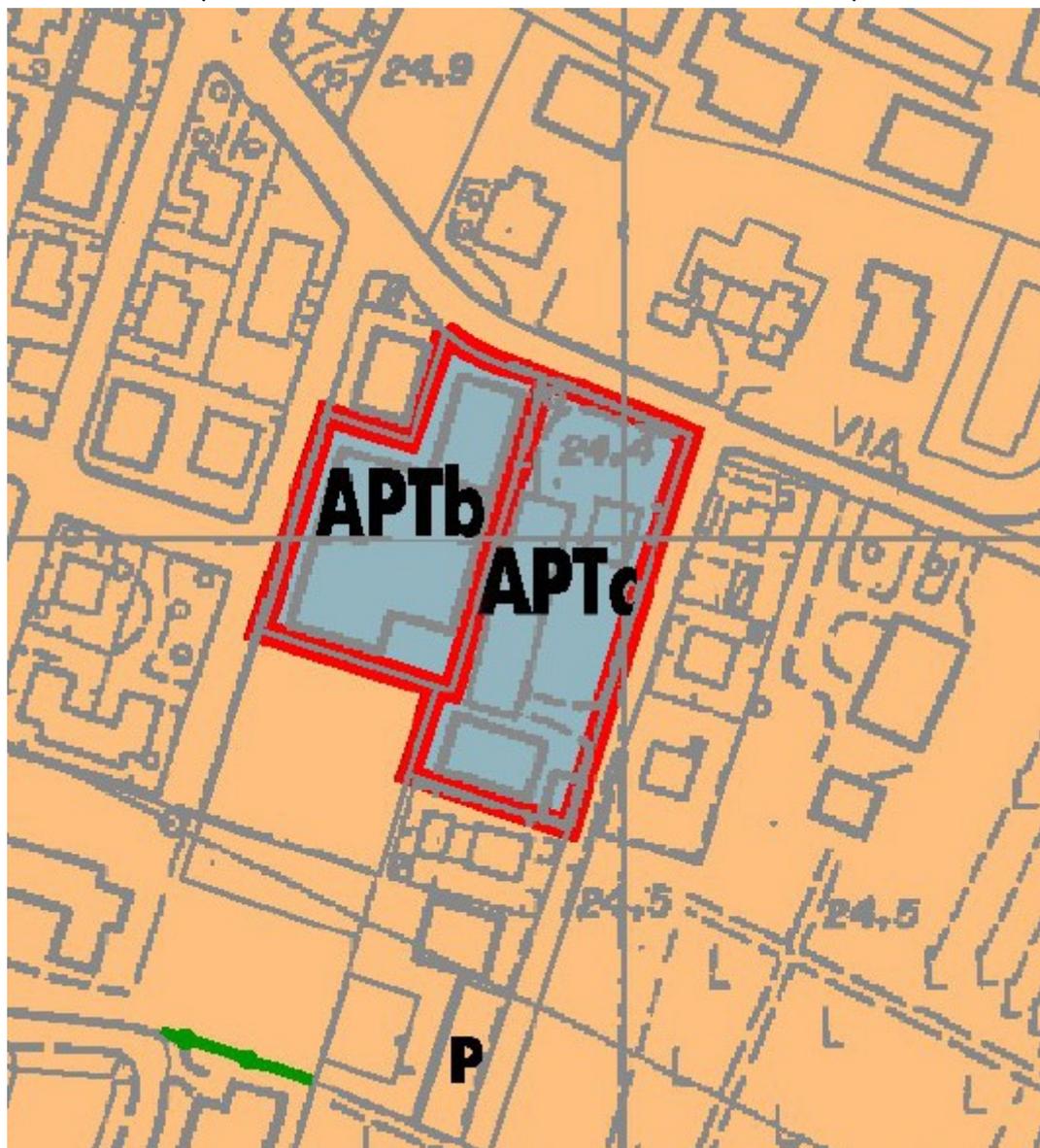
SCALA 1:2000

AMBITO DA TRASFORMARE AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI – DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA	APTb
--	-------------

	Località	CAPOLUOGO
Localizzazione	Settore sud- orientale del Capoluogo, localizzato in Via Rosselli	
Superficie territoriale	ST = circa 2.811 mq.	
Superficie fondiaria max	Da definire in sede di PUA	
UT max	UT = 0,45 mq/mq	
SC costruibile max	2.811 x 0,45 = mq 1.265 dei quali almeno 885 mq a residenza e il rimanente ad usi commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza	
N° Alloggi	7 alloggi	
N° Abitanti teorici	19 abitanti teorici	
Tipologie edilizie previste	Edifici condominiali e specialistici per usi commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza	
H max	ml. 10,50	
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi preventivamente residenziali (i quali dovranno essere in ogni caso superiori al 50%) e attività commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato del settore sud-orientale del Capoluogo insistente su terreni franco limoso-sabbiosi, attualmente occupato da edifici produttivi artigianali immersi in un contesto residenziale che appare opportuno riconvertire ad usi preventivamente residenziali e ad usi commerciali/direzionali e artigianali compatibili con la residenza	
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile allo scopo di riqualificare l'ambiente urbano tramite la demolizione degli edifici produttivi esistenti e la ricostruzione di tipologie edilizie a prevalente destinazione residenziale progettati tenendo conto del loro corretto inserimento nel contesto circostante e della necessità di garantire il rispetto dei limiti di esposizione al rumore richiesti dalla vigente legislazione e dal piano di zonizzazione acustica, nonché della opportunità di reperire le aree standards per parcheggi pubblici.</p> <p>L'intervento è attuabile tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità da precisare in sede di stipula della convenzione attuativa del PUA.</p> <p>In sede di PUA dovrà essere previsto un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno e andranno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>Analogamente andranno risolti, in accordo con Comune, Bonifiche, ARPA e AUSL, AGAC i problemi di raccolta e smaltimento dei reflui e di depurazione delle fonti inquinanti, nonché i problemi di laminazione delle piogge critiche in rapporto allo stato di fatto delle reti tecnologiche e delle destinazioni d'uso prevalenti del contesto edificato circostante.</p>	

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito in sede di POC attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici con tipologia mista residenziale - commerciale, e il reperimento dei parcheggi pubblici secondo le quantità minime previste nel RUE in rapporto alle diverse destinazioni d'uso del progetto.</p> <p>Le aree standard per le attrezzature e gli spazi collettivi richieste nel rispetto dei minimi di legge (Art.A24 dell'allegato alla Lg.Rg.20/2000) potranno essere monetizzate, ad eccezione dei parcheggi di urbanizzazione primaria che andranno obbligatoriamente reperiti, secondo i criteri stabiliti dal comune nel RUE e/o in sede di convenzionamento del PUA.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente progettato per facilitare la connessione con le aree pubbliche esistenti; di parcheggi pubblici; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; delle necessarie opere di mitigazione degli impatti ambientali generati da Via Vettigano.</p> <p>Nelle aree a verde del comparto dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della SF) da sistemare a verde alberato profondo</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso dei fabbricati esistenti; manutenzione delle aree libere. Demolizione senza ricostruzione per le porzioni prive di interesse storico-architettonico-ambientale. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere definito in sede di POC)



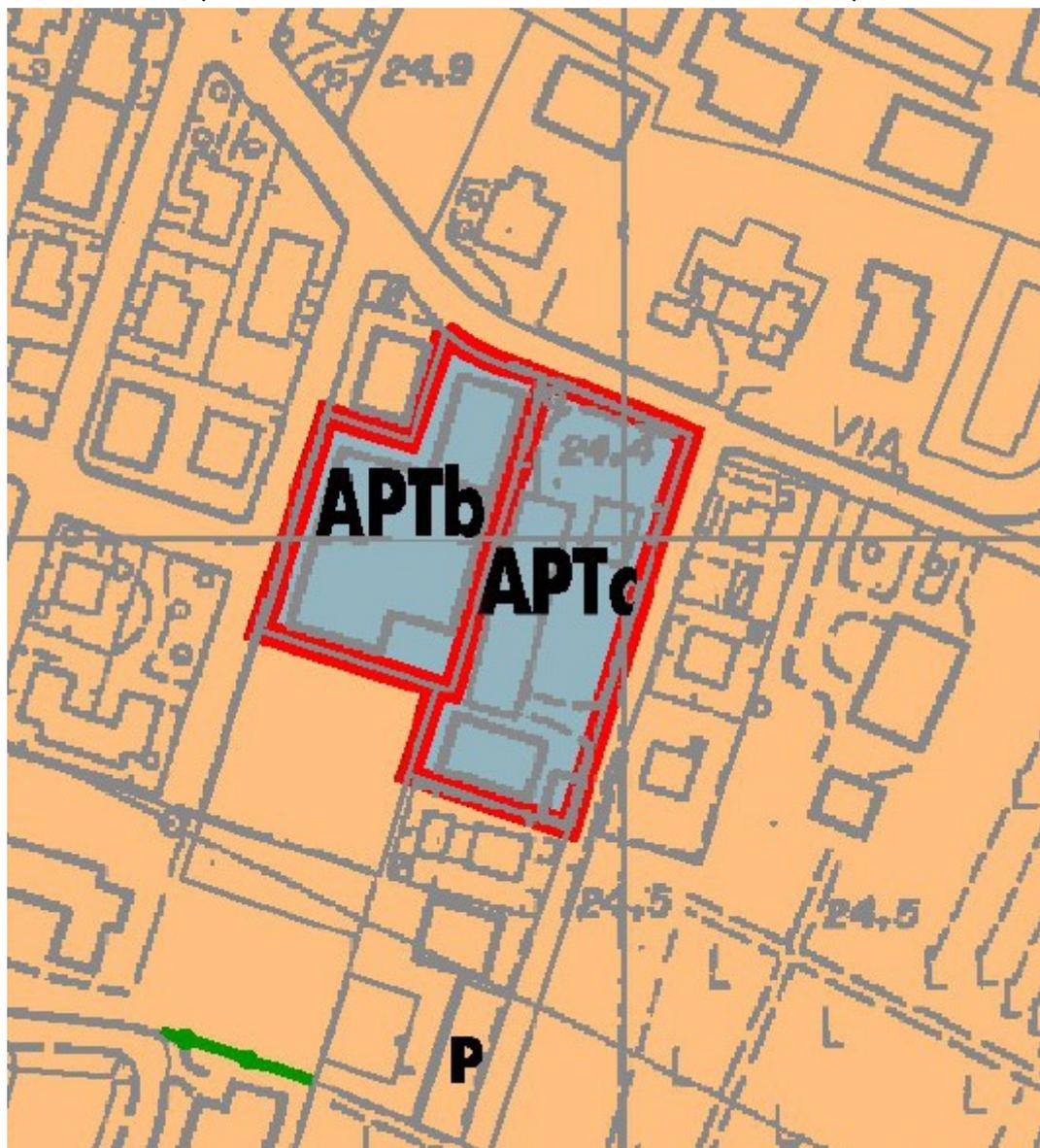
SCALA 1:2000

AMBITO DA TRASFORMARE AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI – DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA	APTc
--	-------------

	Località	CAPOLUOGO
Localizzazione	Settore sud- orientale del Capoluogo, localizzato in Via Montanari	
Superficie territoriale	ST = circa 3.224 mq.	
Superficie fondiaria max	Da definire in sede di PUA	
UT max	UT = 0,45 mq/mq	
SC costruibile max	3.224 x 0,45 = mq 1.451 dei quali almeno 1.016 mq a residenza e il rimanente ad usi commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza	
N° Alloggi	8 alloggi	
N° Abitanti teorici	21 abitanti teorici	
Tipologie edilizie previste	Edifici condominiali e specialistici per usi commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza	
H max	ml. 10,50	
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi preventivamente residenziali (i quali dovranno essere in ogni caso superiori al 50%) e attività commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato del settore sud-orientale del Capoluogo insistente su terreni franco limoso-sabbiosi, attualmente occupato da edifici produttivi artigianali immersi in un contesto residenziale che appare opportuno riconvertire ad usi preventivamente residenziali e ad usi commerciali/direzionali e artigianali compatibili con la residenza	
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile allo scopo di riqualificare l'ambiente urbano tramite la demolizione degli edifici produttivi esistenti e la ricostruzione di tipologie edilizie a prevalente destinazione residenziale progettati tenendo conto del loro corretto inserimento nel contesto circostante e della necessità di garantire il rispetto dei limiti di esposizione al rumore richiesti dalla vigente legislazione e dal piano di zonizzazione acustica, nonché della opportunità di reperire le aree standards per parcheggi pubblici.</p> <p>L'intervento è attuabile tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità da precisare in sede di stipula della convenzione attuativa del PUA.</p> <p>In sede di PUA dovrà essere previsto un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno e andranno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>Analogamente andranno risolti, in accordo con Comune, Bonifiche, ARPA e AUSL, AGAC i problemi di raccolta e smaltimento dei reflui e di depurazione delle fonti inquinanti, nonché i problemi di laminazione delle piogge critiche in rapporto allo stato di fatto delle reti tecnologiche e delle destinazioni d'uso prevalenti del contesto edificato circostante.</p>	

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito in sede di POC attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici con tipologia mista residenziale - commerciale, e il reperimento dei parcheggi pubblici secondo le quantità minime previste nel RUE in rapporto alle diverse destinazioni d'uso del progetto.</p> <p>Le aree standard per le attrezzature e gli spazi collettivi richieste nel rispetto dei minimi di legge (Art.A24 dell'allegato alla Lg.Rg.20/2000) potranno essere monetizzate, ad eccezione dei parcheggi di urbanizzazione primaria che andranno obbligatoriamente reperiti, secondo i criteri stabiliti dal comune nel RUE e/o in sede di convenzionamento del PUA.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente progettato per facilitare la connessione con le aree pubbliche esistenti; di parcheggi pubblici; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; delle necessarie opere di mitigazione degli impatti ambientali generati da Via Vettigano.</p> <p>Nelle aree a verde del comparto dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della SF) da sistemare a verde alberato profondo</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso dei fabbricati esistenti; manutenzione delle aree libere. Demolizione senza ricostruzione per le porzioni prive di interesse storico-architettonico-ambientale. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere definito in sede di POC)



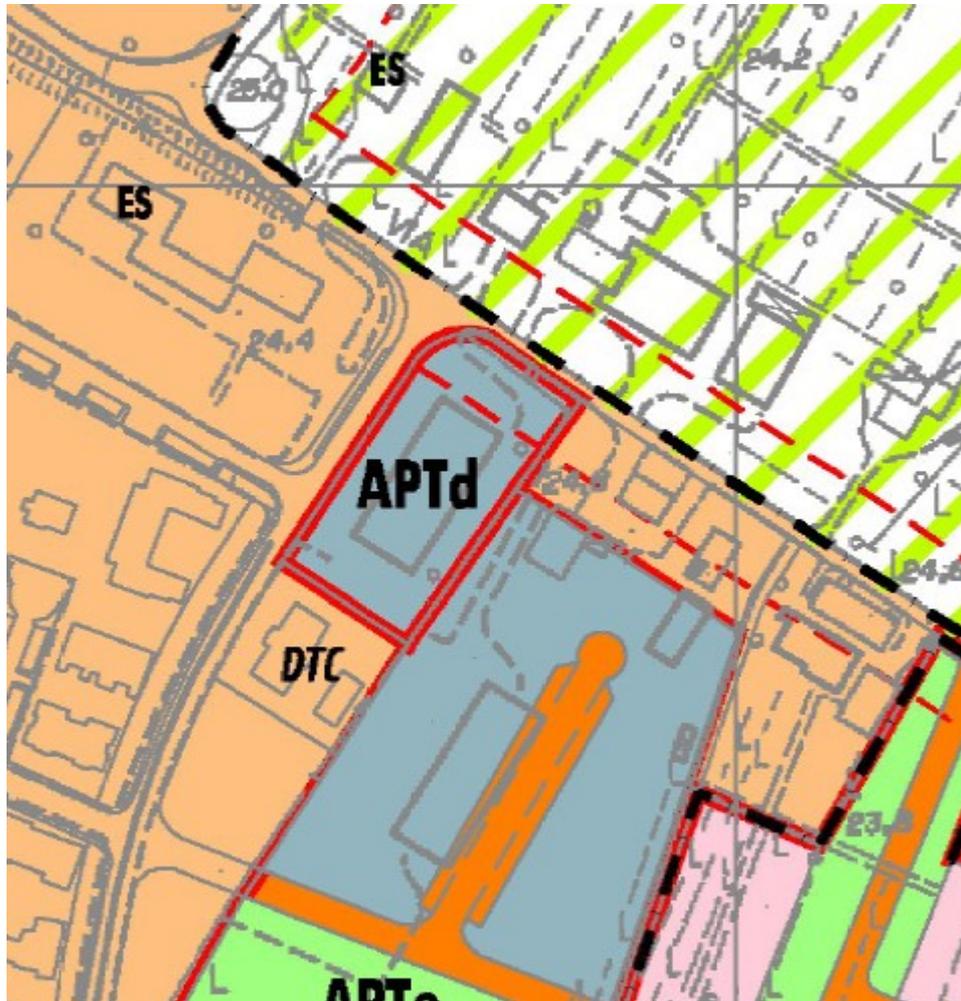
SCALA 1:2000

AMBITO DA TRASFORMARE	APTd
AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI – DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA	

	Località	CAPOLUOGO
Localizzazione	Settore orientale del Capoluogo, all'incrocio tra Via Castellazzo e Viale Daolio	
Superficie territoriale	ST = circa 4.300 mq.	
Superficie fondiaria max	Da definire in sede di PUA	
UT max	UT = 0,45 mq/mq	
SC costruibile max	1.505 x 0,45 = mq 1.935	
N° Alloggi	13 alloggi	
N° Abitanti teorici	41 abitanti teorici	
Tipologie edilizie previste	Case singole e abbinate	
H max	ml. 9,00	
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi residenziali. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili per un massimo del 20% delle superfici complessive costruibili	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato ai margini del territorio urbanizzato del settore orientale del Capoluogo, compreso tra la zona di espansione residenziale in corso di attuazione ad ovest ed il tessuto rado a prevalente funzione abitativa ad est, insistente su terreni preventivamente franco limoso-sabbiosi, attualmente occupato da un capannone destinato a ricovero macchinari ed attrezzi di un'azienda agricola per il quale, data la sua collocazione ed il suo utilizzo, appare urbanisticamente corretto incentivare la dismissione e la riconversione ad usi residenziali.	
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile allo scopo di riqualificare la zona tramite la demolizione del capannone esistente e la ricostruzione di tipologie edilizie a basso impatto ambientale tenendo conto della necessità di garantire il rispetto dei limiti di esposizione al rumore richiesti dalla vigente legislazione e dal piano di zonizzazione acustica, nonché della opportunità di reperire spazi pubblici per i parcheggi.</p> <p>L'intervento è attuabile tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità da precisare in sede di stipula della convenzione attuativa del PUA.</p> <p>In sede di PUA dovrà essere previsto un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno e andranno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>Analogamente andranno risolti, in accordo con Comune, Bonifiche, ARPA e AUSL, AGAC i problemi di raccolta e smaltimento dei reflui e di depurazione delle fonti inquinanti, nonché i problemi di laminazione delle piogge critiche in rapporto allo stato di fatto delle reti tecnologiche e delle destinazioni d'uso prevalenti del contesto edificato circostante.</p>	

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito in sede di POC attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale, reperendo i parcheggi pubblici secondo le quantità minime previste nel RUE in rapporto alle diverse destinazioni d'uso del progetto.</p> <p>Le aree standard per le attrezzature e gli spazi collettivi richieste nel rispetto dei minimi di legge (Art.A24 dell'allegato alla Lg.Rg.20/2000) potranno essere monetizzate, ad eccezione dei parcheggi di urbanizzazione primaria che andranno obbligatoriamente reperiti, secondo i criteri stabiliti nel RUE e/o in sede di convenzionamento del PUA.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree pubbliche esistenti limitrofe al comparto; di parcheggi pubblici; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; delle necessarie opere di mitigazione degli impatti.</p> <p>Nelle aree a verde del comparto dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della SF) da sistemare a verde alberato profondo</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso del fabbricato esistente; manutenzione delle aree libere. Demolizione senza ricostruzione per le porzioni prive di interesse storico-architettonico-ambientale. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere definito in sede di POC)



SCALA 1:2000

AMBITO DA TRASFORMARE**APTe**

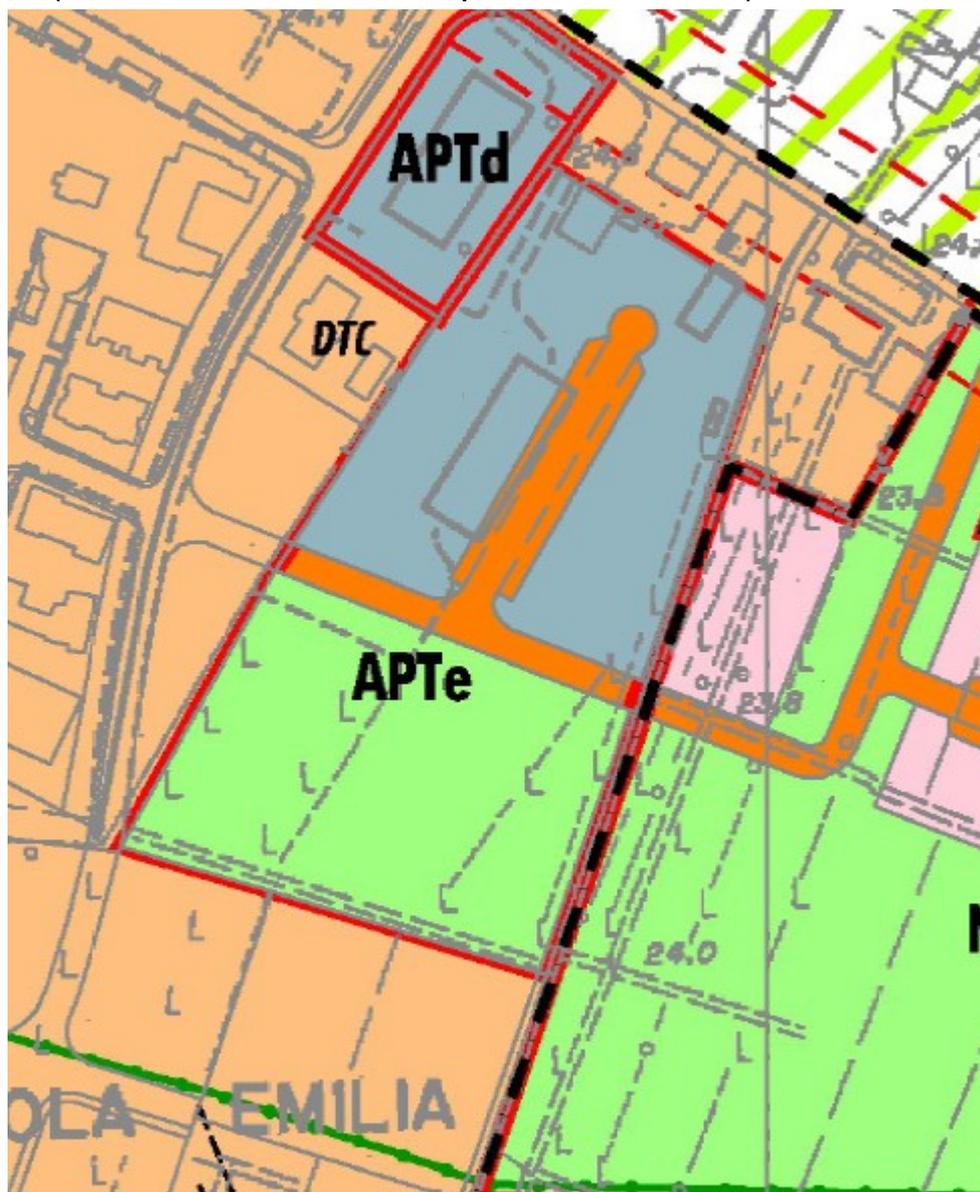
AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI – DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

Località**CAPOLUOGO**

Localizzazione	Settore est del Capoluogo a sud di Via Castellazzo
Superficie territoriale	ST = circa 25.988 mq.
Superficie fondiaria max	SF = 50% della ST
UT max	UT = 0,16 mq/mq
SC costruibile max	25.988 x 0,16= mq 4.158
N° Alloggi	26 alloggi
N° Abitanti teorici	84 abitanti teorici
Tipologie edilizie previste	Case singole e abbinare
H max	ml. 9,00
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi residenziali. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili per un massimo del 20% delle superfici complessive costruibili.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito parzialmente edificato, insistente su terreni preventivamente franco limoso-sabbiosi, sul quale insistono edifici produttivi artigianali da riconvertire ad usi residenziali, posto in continuità con il PP6 residenziale del vigente PRG in corso di attuazione, interessato da una ampia zona di verde pubblico di progetto destinata alla formazione di parco urbano e pista ciclabile di connessione tra centro storico e zona sportivo-ricreativa con le aree artigianali-industriali di Santa Giulia e Ponte Vettigano.
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile allo scopo di riqualificare il contesto tramite la demolizione degli edifici produttivi esistenti e la ricostruzione di edifici residenziali a basso impatto ambientale e della necessità di garantire il rispetto dei limiti di esposizione al rumore richiesti dalla vigente legislazione e dal piano di zonizzazione acustica.</p> <p>L'intervento è attuabile tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità da precisare in sede di stipula della convenzione attuativa del PUA.</p> <p>In sede di PUA dovrà essere previsto un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno e andranno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>Analogamente andranno risolti, in accordo con Comune, Bonifiche, ARPA e AUSL, AGAC i problemi di raccolta e smaltimento dei reflui e di depurazione delle fonti inquinanti, nonché i problemi di laminazione delle piogge critiche in rapporto allo stato di fatto delle reti tecnologiche e delle destinazioni d'uso prevalenti del contesto edificato circostante.</p>

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito in sede di POC attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di alloggi in tipologie edilizie di case singole e abbinata su lotti di pertinenza esclusiva da collocare nel settore nord del comparto, mentre il settore sud dello stesso dovrà essere riservato alla realizzazione di parco pubblico urbano attrezzato da cedere gratuitamente al Comune in sede di convenzionamento del PUA e pista ciclabile di connessione tra zone residenziali ed insediamenti produttivi del capoluogo.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alla viabilità esistente e alle aree pubbliche esistenti limitrofe al comparto; di parcheggi pubblici; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; delle aree a verde pubblico attrezzato.</p> <p>Nelle aree a verde del comparto dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato.</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso dei fabbricati esistenti. Demolizione senza ricostruzione per le porzioni prive di interesse storico-architettonico-ambientale. Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere precisato in sede di POC) - SCALA 1:2000



SCALA 1:2000

AMBITO DA TRASFORMARE**APTf**

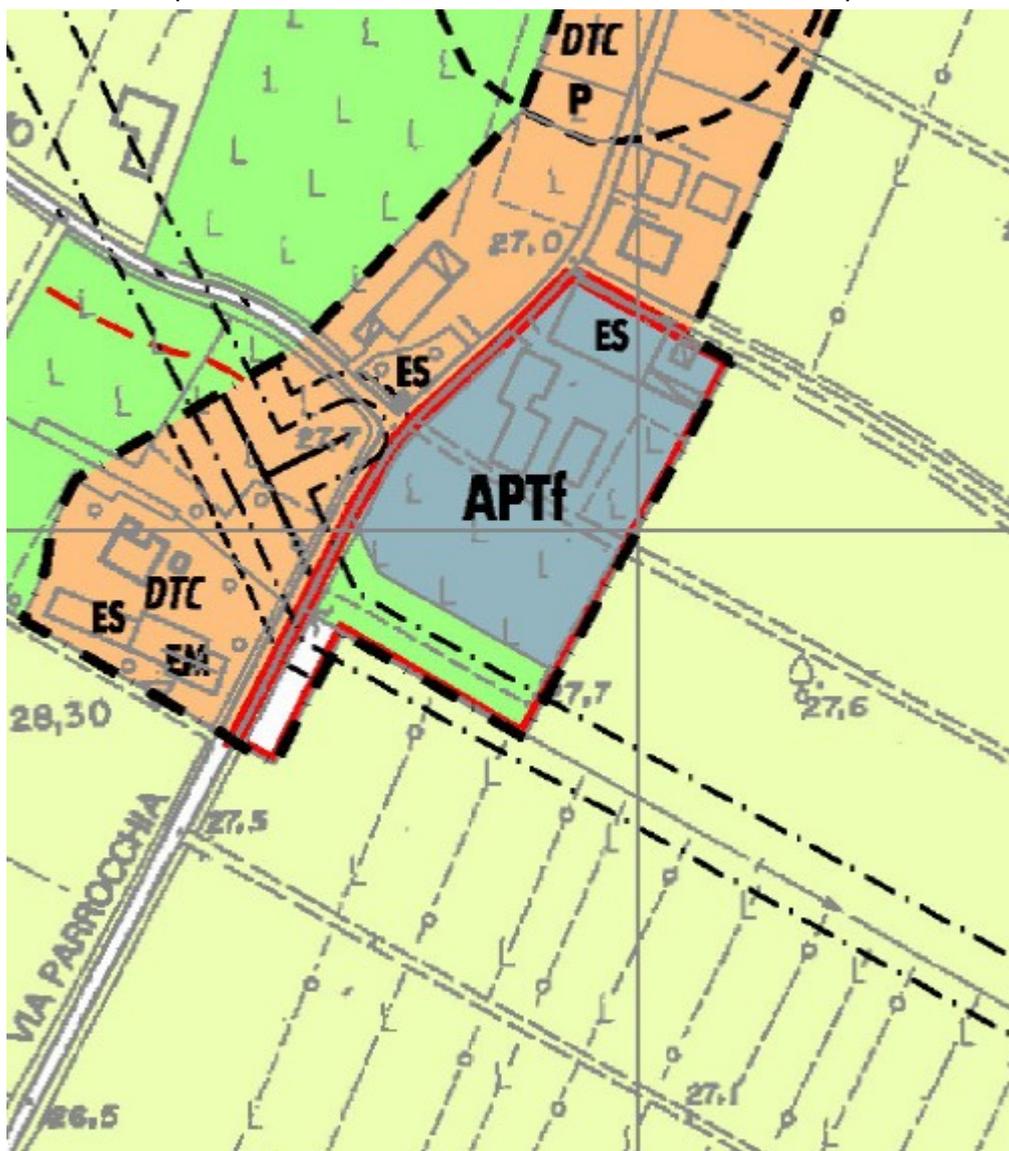
AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI – DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

Località**COGNENTO**

Localizzazione	Settore meridionale della frazione di Cognento, lungo Via Parrocchia di fronte all'incrocio con Via S. Massimo
Superficie territoriale	ST = circa 10.461mq.
Superficie fondiaria max	SF = 50% della ST
UT max	UT = 0,45 mq/mq
SC costruibile max	10.461 x 0,45 = mq 4.707 dei quali almeno 3.295 mq a residenza e il rimanente ad usi commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza
N° Alloggi	26 alloggi
N° Abitanti teorici	69 abitanti teorici
Tipologie edilizie previste	Edifici condominiali e specialistici per usi commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza
H max	ml. 9,00 ovvero esistente per gli edifici sottoposti a recupero
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi preventivamente residenziali (i quali dovranno essere in ogni caso superiori al 50%) e attività commerciali/direzionali/artigianali compatibili con la residenza
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito parzialmente edificato insistente su terreni preventivamente sabbiosi, posto a ridosso di edifici a prevalente destinazione residenziale e nelle immediate vicinanze della Chiesa, caratterizzato dalla presenza di edifici originariamente destinati a caseificio e a porcilaie ora non più in attività, per i quali è prevista la riconversione ad usi preventivamente residenziali e ad usi commerciali/direzionali e artigianali compatibili con la residenza.
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile allo scopo di riqualificare l'ambito prossimo alla Chiesa parrocchiale tramite la demolizione degli edifici una volta adibiti a porcilaie ed il recupero del fabbricato di valore storico – architettonico (ES), la ricostruzione delle superfici demolite con tipologie edilizie congruenti con il carattere ambientale della zona.</p> <p>L'intervento è attuabile tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità da precisare in sede di stipula della convenzione attuativa del PUA.</p> <p>In sede di PUA dovrà essere previsto un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno e andranno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale. Analogamente andranno risolti, in accordo con Comune, Bonifiche, ARPA e AUSL, AGAC i problemi di raccolta e smaltimento dei reflui e di depurazione delle fonti inquinanti, nonché i problemi di laminazione delle piogge critiche in rapporto allo stato di fatto delle reti tecnologiche e delle destinazioni d'uso prevalenti del contesto edificato circostante.</p>

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito in sede di POC attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di tipologie edilizie coordinate che si inseriscano correttamente nel contesto ambientale, il reperimento del verde pubblico e dei parcheggi pubblici secondo le quantità minime previste nel RUE in rapporto alle diverse destinazioni d'uso del progetto.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree per servizi esistenti limitrofe al comparto; di parcheggi pubblici; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL..</p> <p>Nelle aree a verde del comparto dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della SF) da sistemare a verde alberato profondo</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso dei fabbricati esistenti privi di valore; restauro e risanamento conservativo dell'edificio di valore; manutenzione delle aree libere. Demolizione senza ricostruzione per le porzioni prive di interesse storico-architettonico-ambientale. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere definito in sede di POC)



SCALA 1:2000

AMBITO DA TRASFORMARE**APTg**

AMBITI PRODUTTIVI – COMMERCIALI – DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

Località**BERNOLDA**

Localizzazione	Settore nord-occidentale del territorio comunale lungo la SP Novellara-Reggiolo in località "Bernolda" tra il cavo "Linarola" ed il cavo di Campagnola
Superficie territoriale	ST = circa 76.123 mq
Superficie fondiaria max	SF = 50% della ST
SC costruibile max	SC = 13.406 mq
N° Alloggi	Solo alloggi di custodia degli impianti
Tipologie edilizie previste	Edifici specialistici per usi misti
H max	ml. 8,50 esclusi particolari volumi tecnici
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato preventivamente alla localizzazione di attività di servizio al settore agricolo e di supporto alle produzioni agricole secondo gli usi da specificare nel RUE
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato occupato da allevamento intensivo di bovini da dismettere per favorire il risanamento ambientale e la riqualificazione architettonica dell'esistente anche attraverso la demolizione e ricostruzione
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile, previo inserimento anche per stralci funzionali nel POC, ad avvenuta completa dismissione dell'allevamento intensivo esistente ed elaborazione di PUA unitario che affronti i problemi di sostenibilità idrogeologica ed ambientale sulla base delle indicazioni contenute nelle schede di PSC. In sede di PUA dovrà essere previsto un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno e andranno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale. Analogamente andranno risolti, in accordo con Comune, Bonifiche, ARPA e AUSL, AGAC i problemi di raccolta e smaltimento dei reflui e di depurazione delle fonti inquinanti, nonché i problemi di laminazione delle piogge critiche in rapporto allo stato di fatto delle reti tecnologiche e delle destinazioni d'uso prevalenti del contesto edificato circostante.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito in sede di POC attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di tipologie edilizie coordinate che si inseriscano correttamente nel contesto ambientale, l'adeguamento del sistema di accessibilità dalla S.P., il reperimento dei parcheggi pubblici secondo le quantità minime previste nel RUE in rapporto alle diverse destinazioni d'uso del progetto, la realizzazione di aree verdi di ambientazione stradale e di rispetto ai corsi d'acqua. Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

<p><i>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</i></p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale che dovrà essere adeguatamente connesso alle aree di interesse pubblico (oasi Celestina), alle piste ciclabili e ai corridoi ecologici più prossimi all'intervento; dei parcheggi pubblici; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL..</p> <p>Le aree standard di cui all'Art. A24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 potranno essere monetizzate limitatamente alla quota di verde pubblico.</p> <p>Nelle aree a verde privato e di ambientazione del comparto dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 6.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della SF) da sistemare a verde alberato profondo</p>
<p><i>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</i></p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso dei fabbricati esistenti privi di valore al solo scopo di consentire la prosecuzione dell'attività di allevamento intensivo in atto; manutenzione della aree libere. Demolizione senza ricostruzione per le porzioni prive di interesse storico-architettonico-ambientale.</p> <p>Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere precisato in sede di POC)



SCALA 1:5000

AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**AP4a**

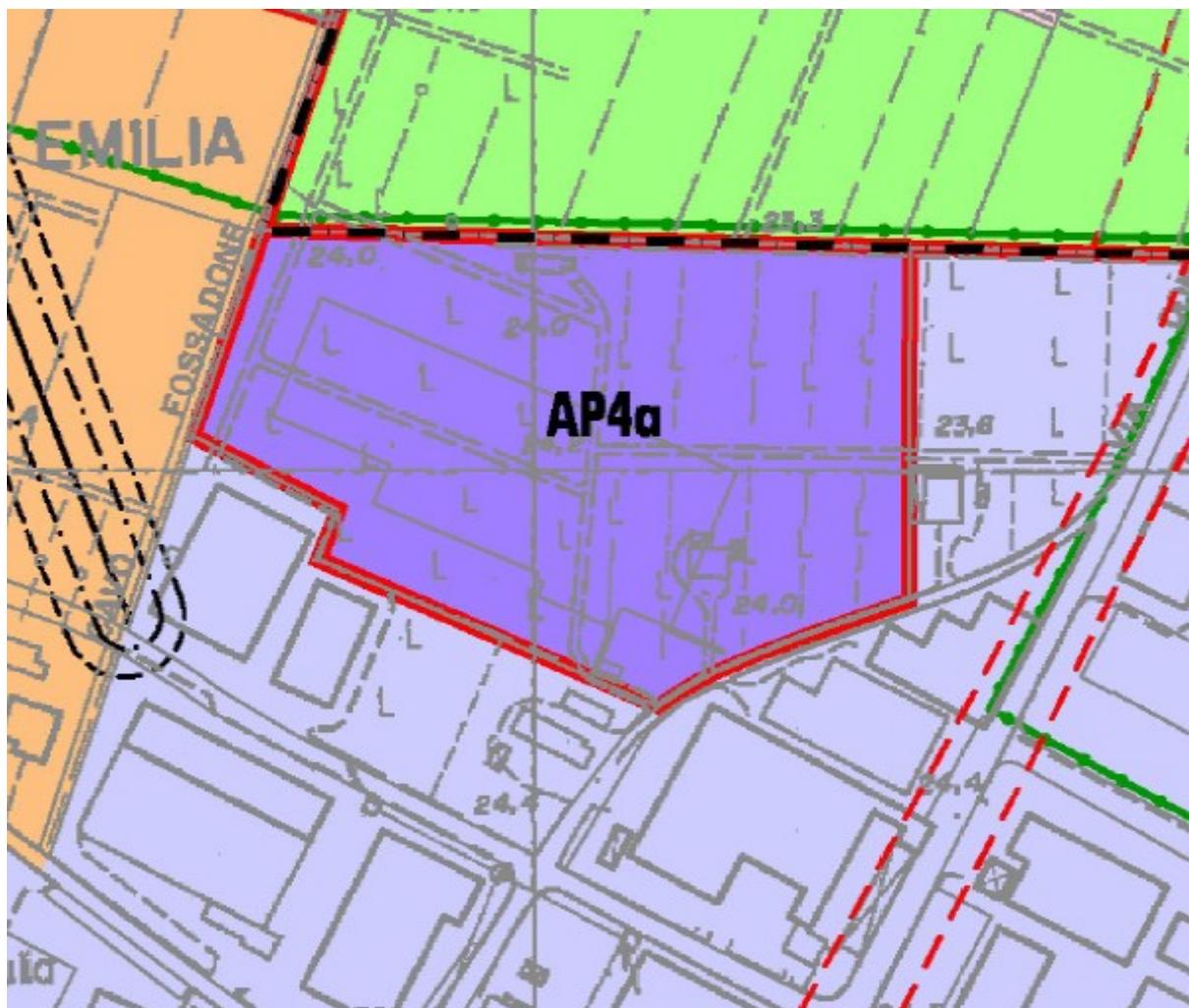
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

Località CAPOLUOGO

Localizzazione	Settore centro orientale del Capoluogo ad ovest di Via Don Mazzolari e ad Est del Cavo Fossadone
Superficie territoriale	ST = circa 28.213 mq.
Superficie fondiaria max	28.213 mq.
Uf max	UF = 0,60 mq/mq
H max	ml. 12.00
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi produttivi artigianali-industriali a basso impatto ambientale, compresi gli eventuali alloggi di custodia per l'ampliamento e la rifunzionalizzazione di un'area produttiva del PRG previgente in cui è insediata una attività di carpenteria.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato situato in contiguità con le aree produttive esistenti della località Santa Giulia nel settore orientale del Capoluogo e caratterizzato da terreni argilloso limosi e argilloso sabbiosi e in minor parte preventivamente limosi. Le aree investite, che si configurano come ambito di frangia urbana da riqualificare, sono poste in confine con l'insediamento produttivo esistente a sud e a est e con ambiti di nuova previsione residenziale a nord e a ovest, che prevedono una rilevante destinazione a verde pubblico per l'estensione del parco urbano attrezzato, per cui il completamento della zona industriale-artigianale esistente è finalizzato alla chiusura verso nord dell'insediamento e al reperimento di aree per la realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra le aree residenziali e le aree produttive di Santa Giulia – Ponte Vettigano.
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'ambito si attua tramite convenzione attuativa con cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto e delle opere pubbliche fuori comparto, secondo quantità e modi da precisare in sede di stipula di convenzione attuativa. In sede di convenzione attuativa vanno recepite le indicazioni operative contenute nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno, avendo presente che la portata massima scaricabile nei cavi di scolo esistenti non potrà superare i 20 l/sec. per Ha di superficie impermeabilizzata.</p> <p>L'eccedenza rispetto alla portata idrica immessa nei cavi di scolo, dovrà essere temporaneamente invasata in vasche volano aperte o chiuse ricavate, a cura e spese dei soggetti attuatori, nell'ambito dei comparti o nelle immediate vicinanze qualora l'Ufficio Tecnico Comunale ne ravvisi una migliore collocazione.</p> <p>Le vasche volano ricavate come abbassamento aperto del piano di campagna, dovranno avere preferibilmente scarico naturale a gravità, mentre quelle di tipo chiuso dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione in modo automatico con ritardo rispetto all'evento meteorico.</p> <p>Le acque meteoriche reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie per cui i primi 5 mm. di pioggia dovranno essere avviati alla depurazione. In ogni caso, i sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche dovranno essere concordati preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, dell'AGAC.</p>

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà tendere alla ricerca di una migliore qualità urbanistica e ambientale dell'insediamento esistente, con particolare riferimento all'inserimento paesaggistico e alla mitigazione dell'insediamento sui lati ovest e nord verso i nuovi ambiti a destinazione residenziale previsti nel PSC che comprendono l'estensione del parco urbano attrezzato.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione e completamento: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale di connessione con le aree verdi e a servizi circostanti; di parcheggi pubblici, delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della SF) da sistemare a verde alberato profondo.</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso dei fabbricati esistenti; manutenzione delle aree libere. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere precisato in sede di stipula della convenzione attuativa)



SCALA 1:5000

AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**AP4c**

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

Località **CAPOLUOGO**

Localizzazione	Settore centro settentrionale del Capoluogo a nord di Via Castellazzo e ad ovest della Strada Provinciale Campagnola - Fabbrico
Superficie territoriale	ST = circa 8.307 mq.
Superficie fondiaria max	Da definire in sede di convenzione attuativa
Uf max	Esistente + 10%
H max	ml. 10,00
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi produttivi, compresi gli eventuali alloggi di custodia per la riqualificazione di una attività esistente (centrale di betonaggio)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato del PRG previgente caratterizzato da terreni franco limoso sabbiosi in parte ricadente su di un dosso di pianura. Le aree investite sono poste in confine con terreni agricoli ad ovest, ad est e a nord e con un ambito produttivo esistente a sud, di modo che l'insediamento si configura come ambito di frangia urbana a forte impatto ambientale da riqualificare.
Limiti e condizioni di fattibilità	L'ambito si attua tramite convenzione attuativa con reperimento di aree pubbliche e di mitigazione degli impatti secondo quantità e localizzazioni da precisare in sede d'intervento sulla base di specifica relazione di sostenibilità ecologico – ambientale e fattibilità idrogeologica. L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno, avendo presente che la portata massima scaricabile nei cavi di scolo esistenti non potrà superare i 20 l/sec. per Ha di superficie impermeabilizzata. L'eccedenza rispetto alla portata idrica immessa nei cavi di scolo, dovrà essere temporaneamente invasata in vasche volano aperte o chiuse ricavate, a cura e spese dei soggetti attuatori, nell'ambito dei comparti o nelle immediate vicinanze qualora l'Ufficio Tecnico Comunale ne ravvisi una migliore collocazione. Le vasche volano ricavate come abbassamento aperto del piano di campagna, dovranno avere preferibilmente scarico naturale a gravità, mentre quelle di tipo chiuso dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione in modo automatico con ritardo rispetto all'evento meteorico. Le acque meteoriche reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie per cui i primi 5 mm. di pioggia dovranno essere avviati alla depurazione. In ogni caso, i sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche dovranno essere concordati preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, dell'AGAC.

Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà tendere alla ricerca di una migliore qualità urbanistica e ambientale dell'insediamento esistente con aumento della dotazione di parcheggi pubblici, di verde di mitigazione degli impatti e miglioramento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<p>Realizzazione e completamento: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; di parcheggi pubblici, delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>Nelle aree a verde del comparto dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 7.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della SF) da sistemare a verde alberato profondo</p>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso dei fabbricati esistenti; manutenzione e qualificazione delle aree libere. Realizzazione di reti tecnologiche, verde, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere precisato in sede di stipula della convenzione attuativa)



DISEGNO IN SCALA 1:2000

AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**AP4d**

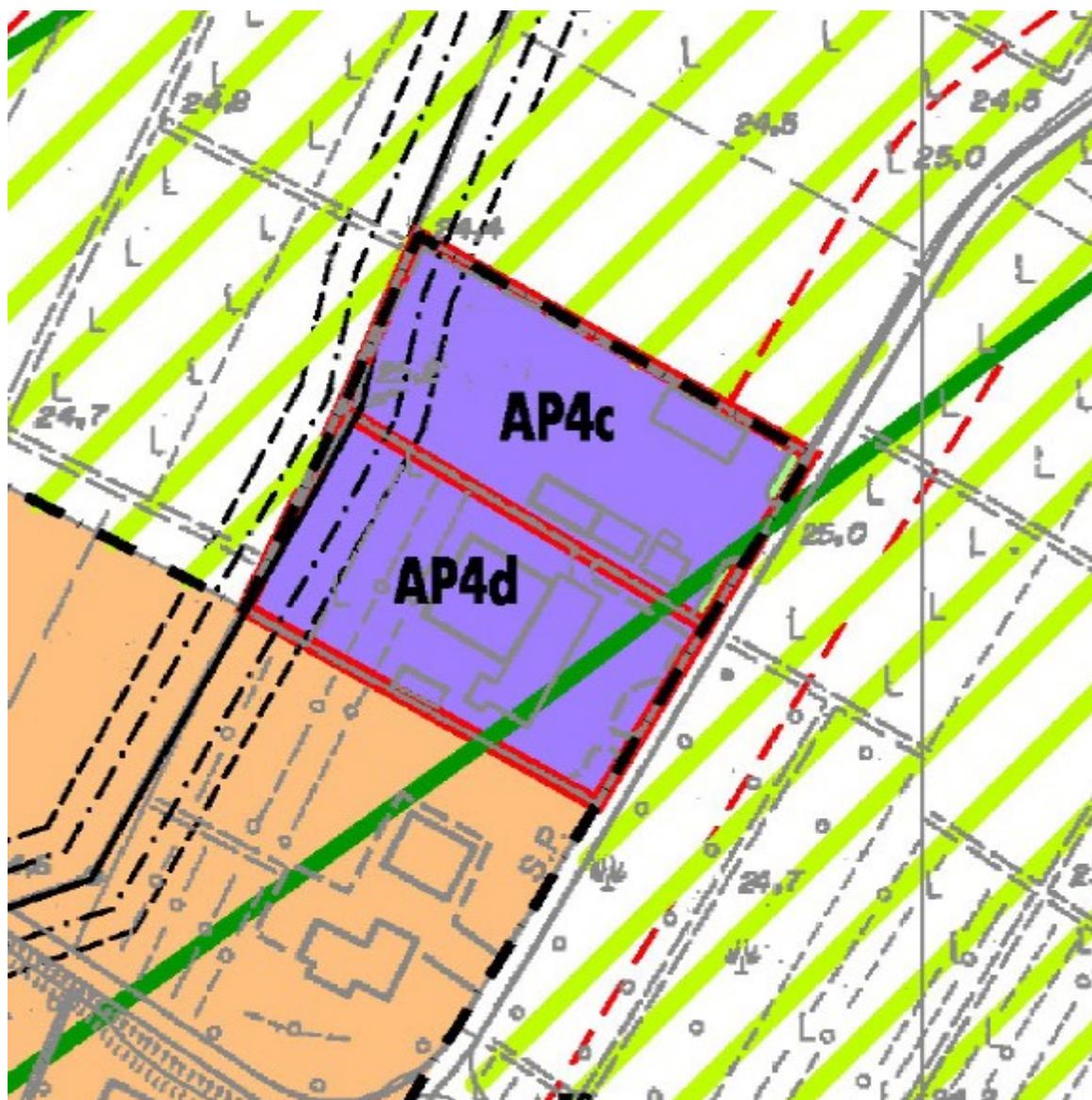
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

Località **CAPOLUOGO**

Localizzazione	Settore centro settentrionale del Capoluogo a nord di Via Castellazzo e ad ovest della Strada Provinciale Campagnola - Fabbrico
Superficie territoriale	ST = circa 8.635 mq.
Superficie fondiaria max	Da definire in sede di convenzione attuativa
Uf max	UF = 0,45 mq/mq
H max	ml. 10,00
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi produttivi - commerciali - direzionali, compresi gli eventuali alloggi di custodia per l'ampliamento e la riqualificazione di una attività esistente (maglificio).
Caratteri morfologici e funzionali	<p>Ambito edificato del PRG previgente caratterizzato da terreni franco limoso sabbiosi in parte ricadente su di un dosso di pianura.</p> <p>Le aree investite sono poste in confine con terreni agricoli ad ovest e ad est, con edificazione rada residenziale a sud, con centrale di betonaggio a nord, di modo che l'insediamento esistente configura un ambito di frangia urbana per il quale occorre definire in via conclusiva l'assetto secondo logiche di qualificazione architettonica ed ambientale..</p>
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'ambito si attua tramite convenzione attuativa con reperimento di aree pubbliche e di mitigazione degli impatti secondo quantità e localizzazioni da precisare in sede d'intervento sulla base di specifica relazione di sostenibilità ecologico – ambientale e fattibilità idrogeologica.</p> <p>L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno, avendo presente che la portata massima scaricabile nei cavi di scolo esistenti non potrà superare i 20 l/sec. per Ha di superficie impermeabilizzata.</p> <p>L'eccedenza rispetto alla portata idrica immessa nei cavi di scolo, dovrà essere temporaneamente invasata in vasche volano aperte o chiuse ricavate, a cura e spese dei soggetti attuatori, nell'ambito dei comparti o nelle immediate vicinanze qualora l'Ufficio Tecnico Comunale ne ravvisi una migliore collocazione.</p> <p>Le vasche volano ricavate come abbassamento aperto del piano di campagna, dovranno avere preferibilmente scarico naturale a gravità, mentre quelle di tipo chiuso dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione in modo automatico con ritardo rispetto all'evento meteorico.</p> <p>Le acque meteoriche reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie per cui i primi 5 mm. di pioggia dovranno essere avviati alla depurazione. In ogni caso, i sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche dovranno essere concordati preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, dell'AGAC.</p>

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà tendere alla ricerca di una migliore qualità urbanistica e ambientale dell'insediamento esistente con aumento della dotazione di parcheggi pubblici, di verde di mitigazione degli impatti e miglioramento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale e di parcheggio pubblico.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione e completamento: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale di connessione con le aree verdi e a servizi circostanti; di parcheggi pubblici, delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>Nelle aree a verde del comparto dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 7.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della SF) da sistemare a verde alberato profondo</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione anche con cambio d'uso dei fabbricati esistenti; manutenzione delle aree libere. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere precisato in sede di stipula della convenzione attuativa)



DISEGNO IN SCALA 1:2000

AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**AP5a**

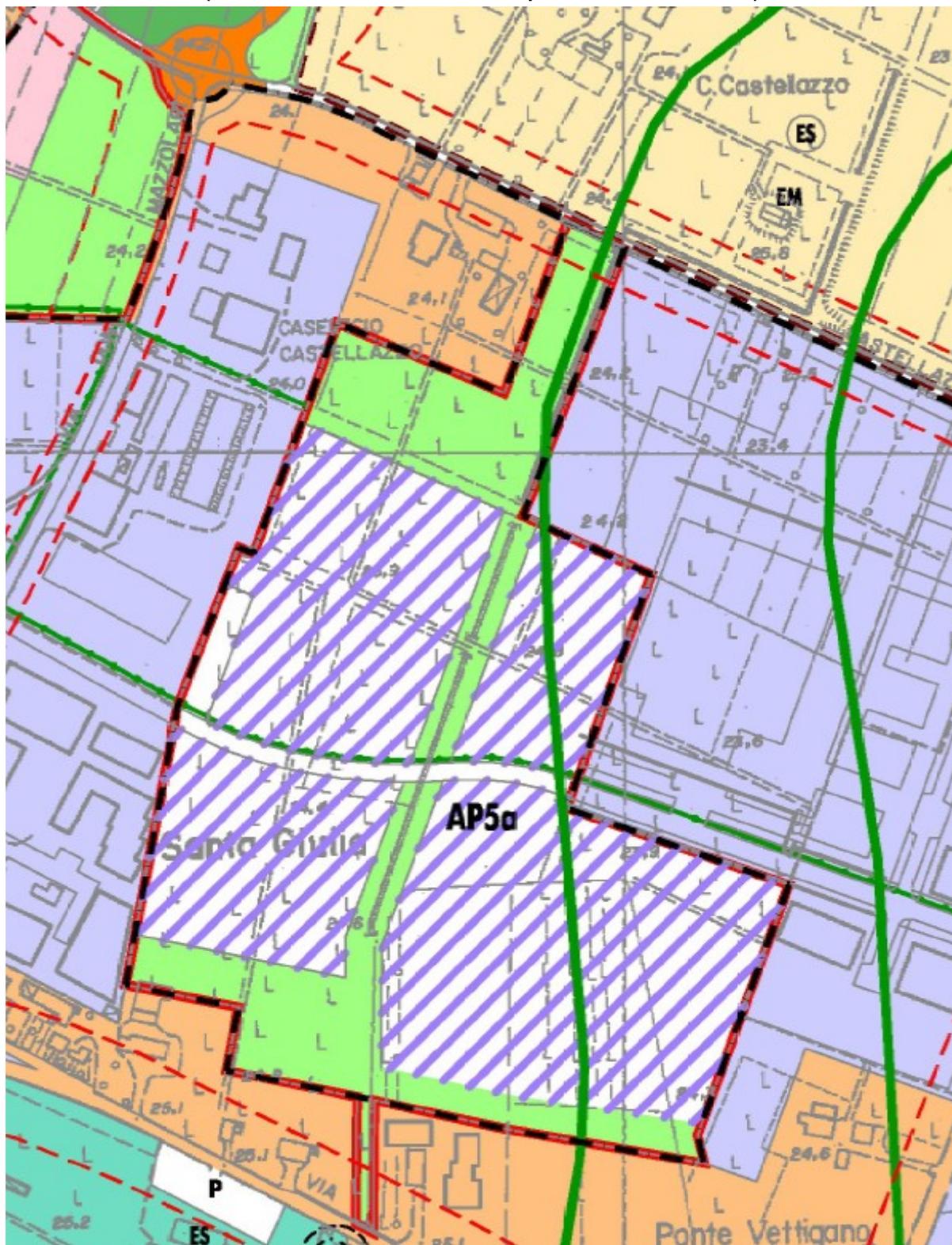
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO INSEDIAMENTO SOGGETTI A PUA

Località ZONA INDUSTRIALE SANTA GIULIA

Localizzazione	Tra l'area industriale artigianale di Santa Giulia e quella di Ponte Vettigano
Superficie territoriale	ST = circa 102.279 mq.
Superficie fondiaria max	SF = 60% della ST
UT max	UT = 0,30 mq/mq
SC costruibile max	102.279 x 0,30 = 34.684 mq
H max	ml. 12.00 esclusi particolari volumi tecnici
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi produttivi artigianali – industriali, compresi gli alloggi di custodia, per cicli di lavorazione non nocivi o inquinanti sulla base di parametri da concordare con i competenti Uffici ARPA e AUSL in sede di POC, nel rispetto della vigente legislazione in materia.
CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI	Ambito inedificato, caratterizzato in parte da terreni preventivamente limosi ed in parte da terreni argilloso limosi e argilloso sabbiosi, che si configura come vuoto urbano circondato da insediamenti produttivi di recente impianto idoneo alla individuazione della nuova direttrice di espansione produttiva del PSC riservata sia al trasferimento di attività localizzate nel centro abitato che al nuovo insediamento di attività innovative a basso impatto ambientale per il completamento del disegno urbano del settore orientale del capoluogo.
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'ambito si attua per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa privata previo inserimento nel POC, anche per stralci, e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità da precisare in sede di stipula di convenzione attuativa, allo scopo di formare un ampio parco di quartiere per la mitigazione degli impatti e la qualificazione ambientale dell'insediamento consolidato.</p> <p>In sede di PUA vanno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno, avendo presente che la portata massima scaricabile nei cavi di scolo esistenti non potrà superare i 20 l/sec. per Ha di superficie impermeabilizzata.</p> <p>L'eccedenza rispetto alla portata idrica immessa nei cavi di scolo, dovrà essere temporaneamente invasata in vasche volano aperte o chiuse ricavate, a cura e spese dei soggetti attuatori, nell'ambito dei comparti o nelle immediate vicinanze qualora l'Ufficio Tecnico Comunale ne ravvisi una migliore collocazione.</p> <p>Le vasche volano ricavate come abbassamento aperto del piano di campagna, dovranno avere preferibilmente scarico naturale a gravità, mentre quelle di tipo chiuso dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione in modo automatico con ritardo rispetto all'evento meteorico.</p> <p>Le acque meteoriche reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie per cui i primi 5 mm. di pioggia dovranno essere avviati alla depurazione. In ogni caso, i sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche dovranno essere concordati preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, dell'AGAC.</p>

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario nel rispetto dello schema organizzativo evidenziato nel PSC che prevede la realizzazione di aree verdi di mitigazione degli impatti a nord e a su-ovest del comparto dove sono presenti edifici a destinazione residenziale.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p>
<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale di connessione con le aree circostanti; di parcheggi pubblici; di verde pubblico; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; delle necessarie opere di mitigazione degli impatti ambientali.</p> <p>Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione ≥ 7.50 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato.</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade, percorsi ciclopedonali e parcheggi per pubblica utilità</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR
(lo schema di assetto dovrà essere precisato in sede di POC)



SCALA 1:5000