



**REGIONE EMILIA ROMAGNA**  
**PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA**  
**COMUNE DI CASTELLARANO**

# **VARIANTE 2019 AL PSC E AL RUE**

(LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000 N.20)

## **PSC**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- PSC e RUE approvati con Delibera C.C. n. 34 del 23/05/2016
- Variante approvata con Delibera C.C. n. 63 del 20/12/2018
- Variante approvata con Delibera G.R. n. 54 del 21/01/2019
- Variante approvata con Delibera C.C. n. 42 del 28/09/2020
- Variante approvata con Delibera C.C. n. 55 del 29/11/2021

Il Sindaco: Dott. Giorgio Zanni

L'Assessore all'urbanistica: Dott. Giorgio Zanni

Ufficio Tecnico: Dott. Enrico Ferrari

Segretario Comunale: Dott. Agostino Toni

Novembre 2021

## INDICE

<b>TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI</b>	5
Art. 1 Natura ed oggetto del Piano Strutturale Comunale	5
Art. 2 Obiettivi del Piano Strutturale Comunale	5
Art. 3 Validità ed efficacia del Piano Strutturale Comunale	5
Art. 4 Elaborati del Piano Strutturale Comunale	5
Art. 5 Contenuti, consultazione ed aggiornamento del Quadro Conoscitivo	7
Art.6 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni (ValSAT)	8
Art. 7 Misure di salvaguardia	8
Art. 8 Continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o in corso d'approvazione	9
Art.9 Strumenti di pianificazione comunale derivati del PSC	9
Art.10 La disciplina del RUE	10
Art. 11 La disciplina del POC	10
Art. 12 Aggiornamento del PSC e delle sue previsioni urbanistiche	10
Art 13 Il monitoraggio del PSC e delle sue previsioni urbanistiche	10
Art.14 La perequazione urbanistica	11
Art.15 Il Piano dei Servizi	11
Art. 16 Sigle utilizzate nel PSC	11
<b>TITOLO II – NORME DI TUTELE DELLE RISORSE AMBIENTALI PAESAGGISTICHE, STORICO – CULTURALI ED ANTROPICHE DEL TERRITORIO</b>	12
<b>CAPO I – SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO</b>	12
Art. 17 Sistema delle tutele dei valori ambientali e paesistici, degli elementi d'identità storico- culturale del territorio e delle fragilità e vulnerabilità del territorio	12
Art.17 bis Canale Reggiano di Secchia	13
Art.18 Zone di tutela naturalistica – Geosito di Rio Rocca	13
Art. 18 bis Rete Natura 2000- Sic San Valentino, Rio della Rocca	14
Art. 19 Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura	14
Art. 19 bis Fascia C – Area d'inondazione per piena catastrofica	14
Art.20 Progetti e programmi integrati di valorizzazione del paesaggio visuali di pregio dalla viabilità verso il paesaggio agricolo (Varchi della REC)	14
Art. 21 Progetto di valorizzazione del sistema collinare	15
Art. 22 Valorizzazione del sistema Fluviale del Secchia	16
Art.23 Impianti per l'Emittenza Radio e Televisiva	16
Art.24 Rilocalizzazione degli edifici situati in aree di dissesto	17
Art.25 Pratiche agricole, manutenzione del territorio contraddistinto da fenomeni di dissesto	17
Art.25 bis Definizione delle distanze di rispetto dai limiti delle aree interessate da frane attive	18

Art.26 Riduzione del rischi sismico	18
Art.27 Microzonazione Sismica	18
Art.28 Acquisizione di nuove informazioni di sottosuolo	19
<b>CAPO II – BENI SOGGETTI A VINCOLO STORICO- CULTURALE</b>	19
Art.29 Obiettivi per il sistema insediativo storico e le risorse archeologiche	19
Art.30 Zone ed elementi d'interesse storico - archeologico	19
Art. 30 bis Tutela delle potenzialità archeologiche	20
Art. 31 Viabilità storica	21
Art. 31 bis Canali storici	22
Art.32 Giardini storici	22
Art.33 Centri Storici e Nuclei Storici, edifici e complessi storici nel territorio urbano e rurale	22
<b>TITOLO III – ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE</b>	24
<b>CAPO III.I - NORME GENERALI</b>	24
Art.34 Consolidamento e sviluppo della rete ecologica: unità del paesaggio	24
Art.35 Strutture portanti della valorizzazione del paesaggio e itinerari di fruizione	24
Art.36 Consolidamento della qualità ecologica del territorio e varchi ecologici di salvaguardi della discontinuità insediativa	25
Art.37 Classificazione generale del territorio comunale	26
Art.38 Indirizzi riguardo al dimensionamento dello sviluppo urbano residenziale	26
Art.39 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale	27
Art.40 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature spazi collettivi	27
Art.41 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni	28
Art.42 Ambiti strategici di paesaggio e opportunità di qualità del paesaggio e del territorio	29
Art. 43 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti	29
<b>CAPO III.II - NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO</b>	33
Art.44 Ambiti urbani consolidati (AUC) e (AUP)	33
Art.45 Ambiti urbani da riqualificare (ARU)	35
Art.46 Ambiti per i nuovi insediamenti (AeR)	35
<b>CAPO III.III – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE</b>	36
Art.47 Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione	36
Art.48 Direttive al RUE per il territorio rurale	37
Art.49 Interventi edilizi in territorio rurale	40
Art.50 Interventi particolari governabili con i POC stralcio nel territorio rurale	40
<b>CAPO III.IV – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ'</b>	42
Art.51 Dotazioni Territoriali	42

Art.52 Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali	42
Art.53 Dotazioni ecologiche	43
Art.54 Attrezzature e spazi collettivi	43
Art.55 Sviluppo e qualificazione del sistema delle attrezzature e spazi collettivi	44
Art.56 Realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi	44
Art.57 Sistema delle infrastrutture per la mobilità	45
Art.58 Classificazione delle strade	46
Art.59 Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC	46
Art. 60 Valore delle indicazioni grafiche del PSC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al RUE	46
Art. 60 Bis Sistema portante del Trasporto Pubblico	47
<b>TITOLO IV – LIMITI INDOTTI DALLE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO</b>	47
<b>CAPO IV.I - RISPETTI INDOTTI DALLE INFRASTRUTTURE</b>	47
Art.61 Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti	47
Art.62 Impianti e linee per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica	48
Art.63 Zone di protezione dall'inquinamento luminoso	49
Art.64 Zone non idonee alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti	49
Art.65 Installazioni pubblicitarie	49
<b>CAPO IV.II – RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE</b>	50
Art.66 Ambiti interessati da previsioni del PAE vigente	50
<b>ALLEGATO 1</b>	51

# **TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DISPOSIZIONI GENERALI**

## **Art. 1 Natura ed oggetto del Piano Strutturale Comunale**

1. Il presente Piano Strutturale del Comune di Castellarano, come definito dall'art. 28 comma 1 della LR 20/2000, presenta i contenuti di cui all'art. 28 commi 2 e 4 della LR 20/2000.
2. Il PSC definisce indirizzi strategici e condizioni generali per le potenziali trasformazioni, ai sensi dell'art. 28 comma 3 della LR 20/2000.

## **Art. 2 Obiettivi del Piano Strutturale Comunale**

1. Obiettivi generali del PSC sono quelli indicati all'art. 2 comma 2 della LR 20/2000. Gli obiettivi specifici sono quelli esposti nella Relazione Illustrativa, nonché quelli indicati per ciascun ambito territoriale.

## **Art. 3 Validità ed efficacia del Piano Strutturale Comunale**

1. Le determinazioni del PSC sono vincolanti, nei termini e nei limiti specificati nei successivi articoli, ai fini della redazione e delle modifiche del RUE.
2. Il PSC ed il RUE sono concepiti per un orizzonte programmatico di medio periodo ed hanno valore a tempo indeterminato; le previsioni di trasformazione del PSC non saranno attuate attraverso successivi POC in quanto il Comune intende avvalersi della facoltà concessa dall'art. 4, comma 1 della LR n. 24/2017 di provvedere alla determinazione specifica delle citate previsioni, prima dell'elaborazione del PUC, tramite il ricorso alla stipula di Accordi Operativi oppure, se del caso, con PUA di Iniziativa Pubblica.
3. A tal fine ovunque nel testo delle presenti Norme si faccia menzione al POC, tale strumento è da intendersi sostituito dalle procedure relative alla sottoscrizione di un Accordo Operativo oppure all'approvazione di POC stralcio.

## **Art. 4 Elaborati del Piano Strutturale Comunale**

1. Costituiscono elaborati del PSC, i seguenti elaborati:

<b>PSC</b>
○ Relazione illustrativa
○ NTA PSC
○ Studio impatti idraulici
■ Tavv. 1.1-1.2-1.3-1.4 Tavola dei vincoli: Rischio sismico, rischio idraulico, dissesto, attività estrattiva.
■ Tavv. 2.1-2.2-2.3-2.4 Tavola dei vincoli: Vincoli storici
■ Tavv. 3.1-3.2-3.3-3.4 Strategie di progetto
■ Tavv. 4.1-4.2-4.3-4.4 Rete Ecologica Comunale
■ Tavv. 5a.1-5a.2-5a.3-5a.4 Tavola dei vincoli: Reti tecnologiche e impianti

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tavv. 5b.1-5b.2-5b.3-5b.4 Tavola dei vincoli: Elettrodotti</li> <li>▪ Tavv. 6.1-6.2-6.3-6.4 Tavola dei vincoli: Altri vincoli Infrastrutturali</li> <li>▪ Tavv. 7.1-7.2-7.3-7.4 Tutela delle potenzialità archeologiche</li> <li>▪ Tavv. 8.1-8.2-8.3-8.4 Tavola dei vincoli ambientali: Beni paesaggistici e sistema forestale boschivo</li> <li>▪ Tavv. 9.1-9.2-9.3-9.4 Tavola dei vincoli ambientali: Interesse naturalistico</li> <li>○ Schede dei vincoli</li> <li>○ Relazione illustrativa della tutela delle potenzialità archeologiche</li> </ul>
<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sistema insediativo</li> <li>○ Analisi sulla demografia e sul sistema delle imprese</li> <li>○ Tendenze in atto nella struttura demografica regionale</li> <li>○ Aggiornamento 2014</li> <li>○ Indagine sullo stato di attuazione del PRG, sul sistema dei servizi e sul disagio abitativo</li> <li>○ Sistema agricolo e zootechnico</li> <li>○ Indagine geologico-ambientale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carta geolitologica - Tav. 1</li> <li>▪ Carta idrogeomorfologica - Tav. 2</li> <li>▪ Carta delle unità fisiche di paesaggio (unità geomorfologiche) - Tav. 3</li> <li>▪ Carta idrogeologica - Tav. 4</li> <li>▪ Carta pedologica - Tav. 5</li> <li>▪ Carta della capacità d'uso dei suoli - Tav. 6</li> <li>▪ Carta della suscettibilità sismica naturale (Carta degli effetti locali) - Tav. 7</li> <li>▪ Carta dei vincoli - Tav. 8</li> <li>▪ Carta di indirizzo per la tutela fisica del territorio - Tav. 9</li> <li>▪ Carta di sintesi degli aspetti naturali paesaggistici-ambientali - Tav. 10</li> <li>○ Microzonazione sismica ed Analisi della condizione limite per l'Emergenza Relazione illustrativa</li> <li>▪ Carta delle indagini</li> <li>▪ Carta delle frequenze naturali dei terreni</li> <li>▪ Carta Geologico Tecnica per la micro zonizzazione sismica Tav. 1-Tav. 2</li> <li>▪ Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1</li> <li>▪ Carta delle velocità delle onde di taglio</li> <li>▪ Carta di microzonazione sismica – Livello 2 – FA PGA</li> <li>▪ Carta di microzonazione sismica – Livello 2 – FA SI 01s-05s</li> <li>▪ Carta di microzonazione sismica – Livello 2 – FA SI 05s-1s</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Analisi della Condizione Limite per l'emergenza (CLE) Schede per l'analisi della CLE</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Analisi della Condizione Limite per l'emergenza (CLE)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carta degli elementi per l'analisi della CLE Tav. 1 -Tav. 2 – Tav. A-B-C-D</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vol. 01 Relazione archeologica</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tav. QC01.1-2 Carta archeologica</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tav. QC02.1-2 Carta potenzialità archeologiche</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ VALSAT preliminare</li> </ul>
<b>VALSAT</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rapporto Ambientale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>§ Tavv. 1.1-1.2-1.3-1.4 Allegato ValsAT Tavola delle criticità e dei valori, dei limiti e dei condizionamenti</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sintesi non tecnica</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ V.INC.A. – Valutazione di incidenza ambientale</li> </ul>

2. Ciascuno degli elementi suddetti ha il valore e gli effetti previsti dalla L.R.20/2000.

3. Le modalità d'attuazione del PSC sono definite dall'applicazione contestuale delle norme relative alle indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica" che sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi e costituiscono parte integrante e sostanziale delle NTA del PSC,

**Art. 5 Contenuti, consultazione e/o aggiornamento del Quadro Conoscitivo**

1. Il QC, che costituisce parte integrante del PSC, si avvale degli studi raccolti e sviluppati in sede di formazione del Piano stesso e dei contributi conoscitivi acquisiti in sede di Conferenza di Pianificazione.

2. L'Amministrazione Comunale provvede al periodico aggiornamento degli elaborati del QC sulla base delle informazioni raccolte attraverso la propria attività istituzionale ovvero rese disponibili da altri Enti.

3. In occasione di ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile, il soggetto proponente concorre all'aggiornamento del sistema informativo comunale attraverso la compilazione della scheda tecnica-descrittiva, il cui modello sarà definito con apposita determinazione. Il Sistema Informativo comunale deve essere progressivamente finalizzato all'aggiornamento del QC.

4. Gli aggiornamenti o modificazioni attinenti agli elaborati del PSC, derivanti da qualsiasi piano sovraordinato o da leggi nazionali o regionali che abbiano valenza territoriale il cui recepimento sia un atto dovuto, possono essere eseguiti secondo quanto disposto dall'art. 32 bis della LR 20/2000 e s.m.i.

5. L'Amministrazione Comunale promuove la diffusione delle conoscenze sulle caratteristiche e sullo stato del proprio territorio presso tutti i cittadini ed in particolare presso le associazioni che costituiscono espressioni della cultura e dell'economia locale, attraverso la messa a disposizione del QC e attraverso l'agevolazione della sua consultazione anche con procedure informatiche.

#### **Art. 6 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni (ValsAT)**

1. Il PSC, sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel QC, definisce la ValsAT ovvero:

- gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
- le schede che evidenziano le condizioni e le criticità di ciascun ambito territoriale potenzialmente interessabile da trasformazioni significative, e le eventuali azioni o mitigazioni atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali negativi connessi agli interventi previsti da Piano;
- le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione dal Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.

2. Gli elaborati che compongono la ValsAT costituiscono il “Rapporto Ambientale”, di cui all'art. 13 del D.LGS 3/4/2006 n.152 come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 16/01/2008 n.4 ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

3. Il RUE definisce direttamente le condizioni e i limiti per le trasformazioni ammissibili tramite attuazione diretta non programmata attraverso i POC Stralcio e/o gli accordi sottoscritti. Il RUE inoltre stabilisce per tutti i tipi di interventi, ivi compresi quelli soggetti a pianificazione operativa ed attuativa, gli elaborati tecnici da predisporre a cura del proponente e i requisiti edilizi ed ambientali delle opere e delle trasformazioni previste.

4. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di ValsAT, comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale ai fini dell'elaborazione dei POC **stralcio**, e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi.

#### **Art. 7 Misure di salvaguardia**

1. Per effetto di quanto prescritto dall'art. 41) della L.R. 20/2000, sino all'approvazione della Variante al PSC, il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel vigente P.S.C. nel rispetto delle norme di salvaguardia.

2. In particolare, a decorrere dall'entrata in vigore del presente PSC sono abrogate le disposizioni incompatibili del P.S.C. pre-vigente, ed ogni altra disposizione non compatibile con le norme e le previsioni adottate.

3. Per le misure di salvaguardia:

- è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire e scia per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano;
- è sospesa l'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano adottato.

Sono fatti salve tutte le richieste di titoli abilitativi e PUA presentati prima dell'adozione della Variante PSC, anche se difformi dalle previsioni dello stesso.

**Art. 8 Continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o in corso d'approvazione**

1. I PUA definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione della Variante al P.S.C., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità; possono essere approvate varianti che non ne incrementino la capacità edificatoria massima, salvo che, eventualmente, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale. In caso di previsioni urbanistiche della Variante al PSC, o del RUE o dei POC stralcio difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle relative convenzioni.
2. Le prescrizioni dei piani di recupero approvati restano applicabili anche dopo la scadenza prevista per il Piano dei Recupero stesso, fino all'avvenuta approvazione di diverse e specifiche disposizioni del RUE o dei POC stralcio o degli accordi sottoscritti.
3. Fermo restando il rispetto delle misure di salvaguardia, tutti i PUA che alla data di adozione delle presenti norme risultano presentati per l'autorizzazione o per l'approvazione, se di iniziativa privata, o adottati se di iniziativa pubblica, possono completare l'iter di approvazione ed essere approvati secondo le norme del PRG previgente, con riguardo a:
  - gli indici urbanistici, ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione, con particolare riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi come definiti dal P.R.G. previgente e P.S.C. vigente,
  - l'entità e le caratteristiche dimensionali e di localizzazione delle dotazioni territoriali anche se diverse da quanto prescritto dal RUE adottato,
4. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA approvati di cui al comma 1, o modifiche a quelle in itinere di cui al comma 3 per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PSC e del RUE.

**Art. 9 - Strumenti di pianificazione comunale derivati dal PSC**

1. In attuazione delle previsioni del PSC ai sensi della L.R. 20/2000 e successive indicazioni, il Comune approva il RUE, i POC stralcio.
2. Quando le NTA del PSC, attraverso le Schede d'ambito, indicano le aree ove devono essere localizzate le dotazioni territoriali, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde pubblico, a fasce di ambientazione stradale e/o di separazione tra insediamenti residenziali e produttivi, a dotazioni ecologiche e ambientali, esse costituiscono indirizzo di riferimento e

elaborazione degli accordi operativi, che potranno essere precise per dimensionamento, localizzazione definitiva e qualità in sede di strumentazione attuativa nel rispetto delle dotazioni minime prescritte dalla vigente legislazione in materia urbanistica e di oneri.

3. Il PSC può essere modificato nei modi di legge con le modalità indicate agli artt. 32, 32 bis, 36 bis e 40 della LR 20/2000.

4. Le previsioni del PSC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti ovvero di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale provinciali o regionali con esse incompatibili.

#### **Art. 10 La disciplina del RUE**

1. Il RUE disciplina il territorio urbanizzato e il territorio rurale, come indicato nei titoli successivi delle presenti Norme.

2. Allo scopo di favorire il miglioramento della qualità ecologica degli edifici, per gli interventi edilizi assoggettati, il RUE regolamenta le modalità per l'applicazione di specifici incentivi, anche in forma d'incremento dell'edificabilità assentita, qualora gli edifici siano progettati e realizzati rispettando i requisiti richiesti dal summenzionato protocollo di certificazione, fermo restando il dimensionamento complessivo del PSC e la capacità insediativa massima ammissibile nei diversi ambiti di trasformazione stabilita dal PSC in relazione alla ValsAT.

#### **Art. 11 La disciplina del POC**

1. Il Comune, in ottemperanza alla prescrizione della LR 21/12/2017 n. 24 non procederà alla redazione del POC ma potrebbe procedere all'elaborazione di POC stralcio. Nello specifico si rimanda all'art. 3, comma 3, delle presenti Norme.

#### **Art. 12 Aggiornamento del PSC e delle sue previsioni urbanistiche**

1. L'Amministrazione Comunale, con l'approvazione della Variante al PSC, avvia un'attività permanente di verifica del suo stato d'attuazione, in particolare degli effetti indotti dalle trasformazioni territoriali e dell'efficacia prodotta dagli interventi sul sistema urbano e sui servizi, attraverso l'approfondimento di propri strumenti urbanistici sulla base delle indicazioni fornite dalla legislazione in materia.

2. La stessa, avvalendosi della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative interessate, provvede all'aggiornamento su supporto informatico della cartografia del PSC e del RUE vigenti e dei dati statistici alla stessa associati, interessanti l'attuazione del Piano.

#### **Art. 13 Il monitoraggio del PSC e delle sue previsioni urbanistiche**

1. Costituiscono oggetto di monitoraggio e di valutazione:

- i contenuti della VALSAT, utilizzando a tal fine, l'elenco degli indicatori specificamente dichiarati per il monitoraggio ed attivando, al contempo, le collaborazioni istituzionali precise all'art. 17) della LR 20/2000;

- l'aggiornamento del "Quadro Conoscitivo" il quale contempla uno specifico capitolo dedicato allo stato d'attuazione del PSC e delle valutazioni degli effetti indotti sui servizi e sull'ambiente;

- tale quadro dati costituirà la base informativa per le varianti al PSC e agli altri strumenti urbanistici e i dati di base che dovranno informare le Relazioni d'assoggettabilità alle VAS dei PUA e per quanto significativi eventualmente gli studi di VAS o VIA.
- 
- 2. Lo scenario cognitivo che sarà così determinato nel tempo potrà costituire il riferimento di base per la partecipazione attiva dei cittadini alla conoscenza degli strumenti urbanistici locali. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le varianti del comma 5 dell'art. 5 della L.R. 20/2000.

#### **Art. 14 La perequazione urbanistica**

1. La Variante al PSC è uniformata al principio della perequazione urbanistica di cui all'art.7) della LR 20/2000.

La perequazione è applicata ai diversi ambiti in possesso di omogenee caratteristiche.

#### **Art. 15 Il Piano dei Servizi**

1. Il quadro conoscitivo del PSC illustra l'analisi dello stato di fatto dei servizi pubblici, delle carenze e delle potenzialità che le aree ospitanti le attrezzature offrono per l'adeguamento o l'espansione degli stessi.
2. Il RUE stabilisce quali interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono concorrere e in che misura, alla cessione degli standard per configurare il sistema dei servizi.

#### **Art. 16 Sigle utilizzate nel PSC**

1. Le norme del PSC utilizzano le seguenti sigle, ai sensi della norma regionale in vigore:

- PTCP= Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- PUA= piano urbanistico attuativo
- ERS= edilizia residenziale sociale
- Sc= superficie complessiva edificabile o edificate;
- Su= superficie utile;
- UT= indice di utilizzazione territoriale;
- UF= indice di utilizzazione fondiaria;
- Vp= superficie accorpata da cedere al Comune da destinare ad attrezzature e spazi collettivi e in particolare a verde pubblico urbano;
- Ip= indice di permeabilità (territoriale o fondiaria);
- A= n. alberi da impiantare;
- Ar= n. arbusti da impiantare.
- AO = accordi operativi

## **TITOLO II – NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, STORICO-CULTURALI ED ANTROPICHE DEL TERRITORIO**

### **CAPO I- SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO**

#### **Art. 17 Sistema delle tutele dei valori ambientali e paesistici, degli elementi d'identità storico-culturale del territorio e delle fragilità e vulnerabilità del territorio**

1. Il PSC riporta l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relative alle valenze ambientali, culturali e paesaggistiche e da elementi di fragilità e vulnerabilità del territorio, in particolare l'elenco sotto riportato individua gli elementi di tutela, in quanto desunti e recepiti dal PTCP ed integrati in base alle indagini di Quadro Conoscitivo del PSC:

2. Gli elementi e gli ambiti di seguito riportati si riferiscono alla specifica disciplina del PTCP di Reggio Emilia in vigore che il PSC assume integralmente:

- Sistema forestale boschivo di cui all' art. 38 del PTCP
- Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, oltre al reticolo idrografico minore di cui all'art 41 del PTCP che nel Comune di Castellarano sono:

- l'alveo del Torrente Secchia;
- l'alveo del Torrente Lucenta;
- l'alveo del Torrente Rocca;
- l'alveo del Torrente Tresinaro;
- l'alveo del Rio delle Viole,
- l'alveo del Rio Zorzello,
- l'alveo del Rio Marangone,
- l'alveo del Rio Riazzone,
- l'alveo del Rio Gambarata.

Sono inoltre considerati rii minori i corsi d'acqua individuati dalla C.T.R. E.-R., le acque pubbliche così identificati negli specifici elenchi, cui si applicano le norme di Legge in ordine alla tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, di cui al D.Lgs 42/2004.

- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art 40 del PTCP
- Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico - (Art. 27 fasce fluviali del PAI dell'autorità di bacino del fiume Po) di cui

agli artt 65-66-67-68- 68 bis-69-70-71 del PTCP

- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità art 57 PTCP
- Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Crinali artt. 37, 43 PTCP
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale art 42 PTCP
- Il sistema dei calanchi art 43 PTCP
- Zone di tutela agro naturalistica art 45 PTCP

In aggiunta agli elementi di cui al comma precedente, il PSC individua e disciplina i seguenti specifici ambiti ed elementi:

- Alberature di pregio: piante tutelate/piante meritevoli di tutela PTCP	art. 38
- Viabilità panoramica PTCP	art. 55

3. I fattori di riduzione dei rischi naturali :

- Riduzione del rischio sismico
- Rilocalizzazione degli edifici situati in aree in dissesto

4. In riferimento alla localizzazione di impianti per l'Emittenza Radio e Televisiva, la Variante al PSC conferma le aree esistenti appositamente definite dal previgente PSC.

5. Per questi elementi, qualora le relative perimetrazioni siano aggiornate e modificate da parte delle competenti autorità, una volta concluso l'iter di approvazione di tali modifiche secondo le procedure di legge, i nuovi perimetri sono recepiti nelle cartografie della Variante al PSC secondo quanto disposto all'art. 5 delle presenti Norme.

6. In riferimento alle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura individuate dal PTCP nella Tav. P10a, si applica la disciplina riportata all'Allegato 9 delle NA del PTCP e l'art. 82 delle NA.

7. Il PSC assume all'interno del proprio Quadro Conoscitivo la Tav 10 "Rischio Incendi Boschivi" del QC 6 del PTCP di Reggio Emilia e le disposizioni relative in materia di rischio e prevenzione degli incendi cui espressamente si rinvia.

**Art.17 bis Canale Reggiano di Secchia**

1. Il Canale Reggiano di Secchia presenta una fascia di rispetto laterale in entrambe le sponde, relativamente ai tratti a cielo aperto, ai sensi degli artt. 133 e 140 del R.D. n. 368/1904, al fine di consentire al Consorzio di Bonifica competente di effettuare l'ordinaria manutenzione, la sorveglianza idraulica e l'esercizio delle opere. Tale fascia deve essere lasciata libera da ogni ostacolo permanente e temporaneo.

2. Qualsiasi trasformazione urbanistica che comporta una diversa formazione delle portate di piena afferenti alla rete di bonifica può essere effettuata solo previo parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica competente.

3. Il RUE prescrive gli interventi ammessi sul reticolo di canalizzazione di bonifica.

**Art.18 Zone di tutela naturalistica - Geosito di Rio Rocca**

1. Le zone di tutela naturalistica sono individuate graficamente nelle tavole 9a del PSC, in conformità a quanto previsto dal PTCP. In esse si attuano i vincoli e le disposizioni di cui all'art. 44 del PTCP.

2. Nelle zone di tutela naturalistica è individuato anche il Geosito di Rio Rocca, cui si applicano le medesime disposizioni di cui al comma precedente.

**Art. 18bis Rete Natura 2000 – SIC di San Valentino, Rio della Rocca**

1. La Tavola 8 di PSC individua il Sito di Importanza Comunitaria, SIC di San Valentino, Rio della Rocca, area protetta della rete ecologica europea di salvaguardia della biodiversità e parte integrante della rete ecologica comunale e provinciale.

2. Nel SIC Rio della Rocca si attuano le politiche di gestione di cui all'art. 89 delle NA del PTCP vigente, in attuazione delle Misure di Conservazione emanate dal Ministero e dalla Regione Emilia Romagna e del Piano di Gestione vigente.

**Art. 19 Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina – pianura**

1. La zona, come definita dal PTCP in attuazione del Piano di Tutela delle Acque della Regione Emilia-Romagna (approvato con D.C.P. n. 40 del 12/03/2008) come “zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura” s'intende integralmente recepita dalle Norme del presente PSC, secondo le disposizioni di cui all'artt. 82 del PTCP.

**Art. 19bis Fascia C – area d'inondazione per piena catastrofica**

1. Nella Fascia C si persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e s.m.i.

2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

3. Nei territori della Fascia C, come delimitati nella specifica Tavola dei vincoli, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17 comma 6 della L. 183/1989 e s.m.i., le attività consentite sono quelle individuate dallo strumento urbanistico vigente.

**Art. 20 Progetti e programmi integrati di valorizzazione del paesaggio visuali di pregio dalla viabilità verso il paesaggio agricolo ( Varchi della REC)**

1. Il PSC individua per l'intero territorio comunale, ad esclusione del territorio urbanizzato e del territorio urbanizzabile, ove permangono le significative relazioni paesaggistiche e percettive al contorno: complessi edilizi storici o fra complessi storici ed altri elementi, quali strade storiche, filari alberati, singole alberature di rilievo paesaggistico; particolari punti di visuale dalla viabilità verso detti insediamenti storici.

2. In tali aree si applicano le seguenti disposizioni di tutela:

- sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi edilizi consentiti dal RUE, nei limiti del rispetto delle eventuali altre forme di tutela presenti;
- la costruzione di eventuali nuovi edifici fuori terra, qualora ammissibile ai sensi di tutte le altre norme di tutela del presente Titolo e delle norme relative al territorio rurale definite dal RUE, deve comunque essere localizzata in posizione tale da non disturbare

le relazioni percettive fra le diverse strutture storiche e le suddette particolari visuali dalla viabilità.

3. Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o ampliamento (di edifici ma anche di impianti o infrastrutture lineari) che possano eventualmente interferire con tali relazioni di intervisibilità è richiesto la predisposizione di una analisi dell'impatto paesaggistico sulla base di adeguate simulazioni (inserimento in immagini fotografiche, rendering...) ai fini della valutazione, da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, di ammissibilità o non ammissibilità dell'intervento ovvero delle condizioni da rispettare per la mitigazione.

#### **Art. 21 Progetto di valorizzazione del sistema collinare**

1. Ai sensi del PTCP di Reggio Emilia in vigore, il PSC di Castellarano adotta per proprio il territorio comunale di collina le seguenti disposizioni. Il sistema collinare, individuato graficamente nelle tavole di PSC nelle aree di valore naturale e ambientale sottoposte a specifico regime di tutela e nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico comprendente, ARP zona di tutela agro naturalistica e ARP zona di particolare interesse paesaggistico ambientale, riguarda sistemi che connotano paesaggisticamente, ciascuno con proprie specifiche caratterizzazioni, ampie porzioni del territorio comunale. Il PSC tutela le componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediativa, promuove il sistema agricolo, il tutto nello sviluppo delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione del paesaggio collinare.

2. Nel sistema collinare si applicano gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art. 37 delle NA del PTCP.

3. Nel sistema collinare di cui al presente articolo la realizzazione d'infrastrutture ed attrezzature viene regolata dall'art. 42 commi 5, 6 e 7 delle NA del PTCP vigente.

4. Il RUE definirà i limiti d'altezza e delle sagome dei manufatti edilizi necessarie per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche, nonché, per quanto riguarda specificamente il sistema dei crinali, per assicurare la visuale degli stessi;

5. Nel caso di nuovi fabbricati, ove ammessi dalle norme di zona, gli stessi dovranno essere situati in prossimità di complessi e/o nuclei esistenti e ben inseriti nel contesto, avendo attenzione alla scelta dei materiali e dei colori, i quali dovranno assumere i criteri di cui al comma precedente. L'altezza non dovrà superare quella massima esistente nel nucleo o nel complesso preesistente.

6. Qualunque intervento edilizio sia esso di nuova edificazione ovvero di recupero e riuso deve avere caratteristiche tali da non alterare negativamente l'assetto paesaggistico dei luoghi sia in relazione agli elementi naturali che in relazione alle preesistenze architettoniche.

7. In ogni caso appare opportuno schermare i nuovi interventi con bordature vegetali composte da essenze autoctone, messe a dimora ad imitazione della flora spontanea tipica del luogo.

8. Lungo i crinali è consentita la realizzazione d'infrastrutture ed attrezzature in ottemperanza di quanto disposto dall'art. 43 commi 10 e 11 del PTCP vigente.

9. Attraverso i corridoi primari pedecollinari e le connessioni primarie in ambito collinare-montano, così come definiti dalla REP (rete ecologica provinciale) di cui all'art. 5 delle NA del PTCP, il Comune persegue obiettivi di ricostruzione di habitat naturali a supporto della biodiversità e obiettivi di rinaturalizzazione polivalente.

10. Le connessioni primarie in ambito collinare-montano sono fasce definite in un'ampiezza di 100 metri come rappresentate nella Tav. 4 e 9 di PSC; i corridoi primari pedecollinari sono geometricamente definiti dalla REP e presentano una fascia di tutela di 100 metri nel territorio extraurbano.

11. Nelle aree ricadenti nei corridoi primari o nelle connessioni primarie è consentito:

- il mantenimento delle attività agricole, zootecniche e silvo-pastorali in essere;
- il mantenimento delle attività estrattive in essere, secondo le prescrizioni, gli obiettivi e gli accordi sottoscritti ai sensi del PAE vigente, comprensivi degli impegni di rinaturalazione dell'ambiente al cessare della attività;
- il nuovo insediamento di attività agricole, zootecniche e silvo-pastorali non intensive;
- il recupero di fabbricati esistenti secondo le modalità definite dal RUE, a condizione che il progetto di sistemazione delle aree pertinenziali e cortilive preveda azioni di miglioramento ambientale per l'aspetto biodiversità;
- la rinaturalazione delle aree dismesse da attività agricole, zootecniche o estrattive;
- la rinaturalazione mediante accordi con privati per la valorizzazione del territorio.

12. Nelle medesime aree di cui al precedente comma è vietato:

- il nuovo insediamento di attività agricole, zootecniche o silvo-pastorali di tipo intensivo;
- il nuovo insediamento di serre aziendali o intensive;
- la realizzazione di laghi di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici;

#### **Art. 22 Valorizzazione del sistema Fluviale del Secchia**

1. L'ambito compreso tra la fondovalle e il Fiume Secchia è assoggettato a uno specifico programma di tutela e valorizzazione in chiave naturalistica e ricreativa che il PSC assume integralmente sia nelle previsioni sia nelle norme.

Eventuali varianti del programma e dei progetti qui previsti dovranno essere rispondenti all'art.40 del PTCP.

#### **Art.23 Impianti per l'Emittenza Radio e Televisiva**

1. Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva sono autorizzati dal Comune con le modalità e le procedure previste dal quadro normativo e regolamentare vigente, recepite nel RUE anche attraverso apposite varianti. Il rilascio di autorizzazioni per i nuovi impianti è riservato in via prioritaria alle emittenti che presentano piani di risanamento per la delocalizzazione degli

impianti e che prevedono le nuove installazioni consortili su un unico supporto, anche in consorzio con eventuali nuove emittenti.

**Art. 24 Rilocalizzazione degli edifici situati in aree in dissesto**

1. Attraverso la sottoscrizione di appositi accordi, ai sensi dell'art. 63 del PTCP, verranno definiti i criteri e le aree per la rilocalizzazione dei fabbricali agricoli e non più funzionali all'agricoltura,

**Art. 25 Pratiche agricole, manutenzione del territorio contraddistinto da fenomeni di dissesto**

1. Il PSC, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 62 Titolo IV del PTCP in vigore, fa proprio l'obiettivo di mantenere in efficienza il sistema di scolo naturale ed artificiale delle acque superficiali, i versanti e le opere di difesa dai fenomeni di dissesto idrogeologico.

2. Gli interventi di manutenzione dei versanti e delle opere di consolidamento o protezione dai fenomeni di dissesto devono tendere al mantenimento di condizioni di stabilità, alla protezione del suolo da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, al trattamento idrico ai fini della riduzione del deflusso superficiale e dell'aumento dei tempi di corrivazione. In particolare, in tali aree devono essere privilegiati gli interventi d'impianto o di ripristino dei boschi, la ricostituzione di boschi degradati e/o di zone umide, i reimpianti di diverso tipo, il cespugliamento, la semina di prati e altre opere a verde. Sono inoltre effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni e le caratteristiche naturali degli ecosistemi e gli assetti paesistico - ambientali proprie dell'ambito d'intervento.

3. Sono considerati prioritari gli interventi finalizzati a:

- a) migliorare il patrimonio forestale esistente;
- b) governare l'instaurarsi delle successioni naturali in atto nei terreni abbandonati dall'agricoltura e garantire l'equilibrio bosco-radura nelle aree ad alto grado di boscosità;
- c) monitorare e controllare le successioni naturali al fine di evitare condizioni di dissesto conseguenti all'abbandono;
- d) gestire e realizzare le adeguate sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
- e) incrementare la forestazione naturalistica lungo le aste fluviali;
- f) mantenere una opportuna copertura erbacea nelle colture specializzate collinari (viticoltura e frutticoltura);
- g) realizzare interventi coordinati di tipo estensivo (forestazione ed inerbimenti) a completamento di opere o interventi di tipo intensivo;
- h) realizzare interventi intensivi, ove possibile, attraverso le tecniche di ingegneria naturalistica;
- i) conseguire effetti di stabilizzazione e consolidamento dei terreni, anche mediante azioni di natura agro-ambientale e forestale.

4. Attraverso la sottoscrizione di appositi accordi, possono essere previsti incentivi volumetrici al patrimonio rurale esistente nel caso in cui il conduttore del fondo richiedente un titolo abilitativo finalizzato alla qualificazione del proprio centro aziendale si obblighi all'esecuzione

d'interventi di cui al comma 3 sui terreni in proprietà contraddistinti da fenomeni di dissesto o propensione al dissesto.

#### **Art. 25 bis Definizione delle distanze di rispetto dai limiti delle aree interessate da frane attive**

1. In tutto il territorio comunale sono definite le fasce di rispetto dai limiti delle aree interessate da frane attive, nella misura di 20 m lineari, entro le quali è vietata la nuova edificazione ed ogni opera di trasformazione dei suoli, ad eccezione di quanto consentito dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 57 del PTCP.

#### **Art. 26 Riduzione del rischio sismico**

1. Finalità – In ottemperanza al Titolo VI del PTCP, e alla D.G.R. 2193/2015 il PSC assume come obiettivo la riduzione dell'esposizione della popolazione al rischio sismico, attraverso lo studio della pericolosità sismica, al fine della corretta progettazione delle opere pubbliche e degli interventi edilizi. Le Tavole dello studio sismico del Quadro Conoscitivo, identificando scenari di pericolosità sismica locale con riguardo al territorio comunale, concorrono alla definizione delle scelte di piano fornendo indicazioni utili sui limiti e le condizioni per la pianificazione.

Le finalità sono quelle di:

- disciplinare l'uso del territorio anche in relazione alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica locale;

#### **Art. 27 Microzonazione Sismica**

1. Gli elaborati di microzonazione sismica sono stati redatti con una specifica cartografia che approfondisce (in coerenza con quanto definito nella Delibera di Assemblea Legislativa n. 112/2007 e aggiornati con Delibera di Giunta Regionale n. 2193/2015 e Delibera di Giunta Regionale n. 630/2019 - Allegato 4), le analisi sulle aree del territorio urbanizzabile in funzione del livello di pericolosità sismica, mediante apposite indagini geotecniche e geofisiche atte a valutare la risposta sismica locale finalizzata a quantificare il comportamento dei terreni in occasione di sollecitazioni sismiche.

2. In sede di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o di richiesta di permesso di costruire, per la definizione della vulnerabilità della singola area, sia nelle condizioni attuali, sia in quelle di progetto, si dovrà effettuare uno specifico studio allo scopo di definire la risposta sismica locale. La zona da indagare e la scala di restituzione degli elaborati sono commisurate alla criticità e alle dimensioni dell'area, nonché all'importanza dell'opera da realizzare, gli elaborati da produrre, avendo a riferimento come requisiti minimi il punto 4.2.1 della citata D.G.R. 2193/2015 e dalla successiva Delibera di Giunta Regionale n. 630/2019. A corredo devono essere prodotti anche i risultati delle prove per la definizione del modello geologico del sottosuolo e per la caratterizzazione geotecnica dei terreni sia in campo statico, sia in campo dinamico.

#### **Art. 28 Acquisizione di nuove informazioni di sottosuolo**

1. I fattori distintivi interni alle zone rappresentate nella cartografia sismica del Quadro Conoscitivo (quali categorie di suolo di fondazione, fattori di amplificazione, caratteristiche morfologiche, ecc...), tenuto conto dei nuovi standard analitici introdotti dalla D.G.R. 2193/2015 e dalla successiva Delibera di Giunta Regionale n. 630/2019, dovranno necessariamente essere aggiornati/modificati in sede di attuazione degli interventi, in base agli esiti di prove e analisi specifiche, allorché sono state eseguite ed individuate nel dettaglio le caratteristiche geomecaniche e sismiche dei siti d'intervento.
2. Le indagini geologiche da svolgere in sede attuativa devono essere adeguate per numero e profondità d'esecuzione all'ampiezza dell'area di progetto (fase di progettazione preliminare) ed all'impegno dell'opera da realizzare (fase di progettazione definitiva ed esecutiva) come richiesto dalle vigenti normative.
3. Nell'ambito delle attività edilizie, quando queste interessino aree caratterizzate da una media permeabilità del suolo, dovranno essere sviluppati approfondimenti geologici.

## **Capo II BENI SOGGETTI A VINCOLO STORICO-CULTURALE**

#### **Art. 29 Obiettivi per il sistema insediativo storico e le risorse archeologiche**

1. Il presente Piano assume l'obiettivo di tutelare e valorizzare il sistema insediativo storico, così come definito dall'art. 46 del PTCP, perseguito i fini di tutela e valorizzazione di cui ai commi 2 e 3 del medesimo articolo.
2. Il PSC definisce nel presente Capo gli elementi di cui al comma 1 dell'art. 7.8 dell'Allegato 7 alle NA del PTCP, in conformità al comma 2 del medesimo articolo e alle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 46 del PTCP.

#### **Art. 30 Zone ed elementi d'interesse storico-archeologico**

1. Fermo restando le disposizioni relative alle "scoperte fortuite" di cui all'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui agli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i., il PSC, in coerenza con l'art. 47 del PTCP, individua e tutela le aree di interesse storico-archeologico.
2. Le aree di interesse storico-archeologico sono individuate nella tavola QC02 *Carta delle potenzialità archeologiche* secondo la categoria b1, definita dall'art. 21 del PTPR:  
b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa.
3. Per le aree appartenenti alla categoria di cui alla lettera b1) del comma 2, valgono gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive in coerenza con l'art. 47 delle Norme del PTCP.

4. A tali aree appartenenti alla categoria di cui alla lettera b1) del comma 2, si applica la disciplina di tutela stabilita dall'art. 21 del PTPR, che ammette, oltre alle attività di studio, ricerca e restauro inerenti i beni archeologici ad opera degli Enti o istituti scientifici autorizzati e fatte salve ulteriori disposizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologia, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e gli interventi sui manufatti edilizi esistenti. L'art. 21 del PTPR prevede inoltre che possono essere attuate le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, previa esecuzione di saggi preliminari di verifica archeologica, per accettare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione.
5. In tutti i casi di accordi, intese, concertazioni (ivi comprese quelle di cui alla L. 308/2004, art. 1, commi 21, 22, 23, 24, così come anche nei casi di lavori pubblici eseguiti in modalità di Project Financing) che prevedano nella loro applicazione il coinvolgimento in maniera diretta o indiretta di beni o di aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., dovrà essere previsto il coinvolgimento preventivo della Soprintendenza competente per materia e per territorio.

#### **Art. 30bis Tutela delle potenzialità archeologiche**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio attraverso modalità di controllo archeologico adeguate alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali individuati nell'analisi delle potenzialità archeologiche del Quadro Conoscitivo.

A tal fine il PSC, in accordo con la Soprintendenza Archeologia, individua nella Tav. 7 tre "Zone di tutela delle potenzialità archeologiche" sottoposte a differente categoria di controllo archeologico, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 2, 3 e 4.

Il RUE, in accordo con la Soprintendenza Archeologia, stabilisce le procedure e gli strumenti per l'attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo, secondo le disposizioni di cui al successivo comma 5.

Su tutto il territorio comunale si applicano comunque le disposizioni derivanti dalla legislazione nazionale vigente, di cui al successivo comma 6 e le specifiche disposizioni per zone ed elementi d'interesse storico-archeologico di cui al precedente art. 30.

2. Nella zona A "Zona di tutela della potenzialità delle coperture quaternarie non urbanizzate e contesti maggiormente vocati all'insediamento antico":

- a) ogni Ambito di trasformazione previsto dal PSC è sottoposto a saggi archeologici preventivi o carotaggi da eseguirsi di norma fino alla profondità di scavo prevista per l'intervento di trasformazione;
- b) ogni altro intervento di trasformazione esterno agli Ambiti di trasformazione che presuppone attività di scavo e/o modifica del sottosuolo oltre 50 cm di profondità è sottoposto ad indagini archeologiche preventive e/o "assistenza archeologica" in corso d'opera. Sono esclusi gli interventi di modesta entità stabiliti dal RUE, in accordo con la Soprintendenza Archeologica.

3. Nella zona B "Zona di tutela della potenzialità del territorio urbanizzato in zone di tutela A e C":

- a) ogni Ambito di trasformazione previsto dal PSC è sottoposto a saggi archeologici preventivi o carotaggi da eseguirsi di norma fino alla profondità di scavo prevista per l'intervento di trasformazione e/o "assistenza archeologica" in corso d'opera;
- b) ogni altro intervento di trasformazione esterno agli Ambiti di trasformazione che presuppone attività di scavo e/o modifica del sottosuolo oltre 1 metro di profondità è sottoposto a saggi archeologici preventivi da eseguirsi di norma fino alla profondità di scavo prevista per l'intervento oppure ad "assistenza archeologica" in corso d'opera.

Sono esclusi gli interventi di modesta entità stabiliti dal RUE in accordo con la Soprintendenza Archeologica.

4. Nella zona C “Zona di tutela della potenzialità di contesti maggiormente vocati alla conservazione dei depositi archeologici”:

a) per gli Ambiti di trasformazione e per ogni altro intervento la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali, o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PSC, sia motivatamente da ritenere assimilabile a quella della zona A, la Soprintendenza Archeologica può richiedere indagini archeologiche preliminari (splateamento dell’arativo fino ad una profondità di 50 cm dal piano attuale, saggi di archeologici preventivi o “assistenza archeologica” in corso d’opera). Sono esclusi gli interventi di modesta entità stabiliti dal RUE in accordo con la Soprintendenza Archeologia.

5. Il RUE, in accordo con la Soprintendenza Archeologica, stabilisce le procedure per l’attuazione delle precedenti disposizioni. Il RUE stabilisce anche i contenuti della “Relazione sulle indagini archeologiche preventive” che deve accompagnare, insieme al nulla osta o alle eventuali prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, i piani e/o i progetti degli interventi soggetti a indagini o saggi archeologici preventivi o controllo archeologico in corso d’opera. Il RUE, sempre in accordo con la Soprintendenza Archeologia, deve definire gli “interventi di modesta entità” esclusi dalle disposizioni dei precedenti commi 2 lett. b, 3 lett. b e 4 lett. a, e può inoltre stabilire eventuali categorie di lavori o di aree non soggette alle disposizioni di controllo archeologico di cui ai commi precedenti.

6. Espletate le indagini archeologiche di cui ai commi precedenti, ed esaurita qualunque ulteriore attività di indagine archeologica motivatamente ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza Archeologica, per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti si applicano le disposizioni dettate dalla stessa Soprintendenza.

7. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle “scoperte fortuite” di cui all’art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e si applicano le disposizioni in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui agli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

#### **Art. 31 Viabilità storica**

1. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate a fornire indirizzi per la tutela della viabilità storica, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l’arredo e le pertinenze di pregio. Le Tavole del PSC riportano tutta la viabilità censita come facente parte della viabilità storica, definita tale dall’art. 51 delle NA del PTCP, e in adempimento all’art. 24 comma 1 del PTPR.

2. La viabilità storica è sottoposta a tutela ai sensi dell’art. 51 delle NA del PTCP ed è sottoposta alla disciplina di cui al comma 6 del medesimo articolo, cui si aggiungono le ulteriori prescrizioni:

a) Per i tratti di sedi stradali storiche che conservano le pavimentazioni naturali ed aventi un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale, quali mulattiere, strade poderali ed interpoderali, deve essere evitato il transito dei mezzi motorizzati, ad eccezione dei mezzi necessari alle attività agricole e connesse, per l’esecuzione, l’esercizio, l’approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, per

l'accesso ad annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Tali tratti non devono essere alterati nei loro elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza) e sono eventualmente da valorizzare per itinerari d'interesse paesaggistico e culturale.

b) Per la viabilità d'impianto storico che svolga attualmente funzioni di viabilità locale, sono inoltre da salvaguardare gli elementi pertinenziali e di arredo quali maestà devozionali e tabernacoli, piastrini, edicole devozionali, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.

c) Le strade locali che non risultino asfaltate devono di norma rimanere tali. E' prescritto il mantenimento dei toponimi storici se ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi, scarpate arbustive) ai bordi delle strade storiche è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche nella loro funzione di corridoi ecologici di livello locale.

3. In tutti i casi di cui sopra, i tratti di viabilità storica ricadenti nei centri storici sono precisati in sede di RUE.

#### **Art. 31bis Canali storici**

1. Il PSC individua il tracciato del canale storico denominato "Canale Reggiano di Secchia", ai sensi dell'art. 53 del PTCP e ne dispone la specifica disciplina di tutela nel successivo art. 61 comma 9, in conformità alle disposizioni dell'Ente gestore.

#### **Art. 32 Giardini storici**

1. In apposito Regolamento comunale di gestione del verde saranno dettate specifiche norme volte alla conservazione dei giardini di pregio, all'atto della sua adozione.

#### **Art. 33 Centri Storici e Nuclei Storici, edifici e complessi storici nel territorio urbano e rurale**

1. Il PSC e il RUE, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7.8 dell'Allegato 7 alle NA del PTCP, per i centri e i nuclei storici e gli edifici e complessi storici nel territorio urbano e rurale articolano discipline conformi alla legge regionale n. 20 /2000.

2. Il PSC recepisce ed integra la catalogazione operata dall'art. 7.3 dell'Allegato 7 alle NA del PTCP, individuando nella Tav. 2 gli edifici di interesse storico-architettonico, comprensivi di quelli tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04 o altri provvedimenti, nel territorio urbano e rurale.

3. Il QC conferma il censimento degli edifici nel territorio extraurbano e demanda al RUE l'individuazione degli edifici di interesse storico-testimoniale (valore ambientale).

4. In applicazione delle scelte operate dal PSC, nel Comune di Castellarano si considerano centri storici:

- il centro storico di Castellarano
- il centro storico di San Valentino

5. In applicazione delle scelte operate dal PSC, nel Comune di Castellarano si considerano nuclei storici:

- il nucleo storico di Cadiroggio
- il nucleo storico di Roteglia.
- il nucleo costituito da Montebabbio – Ca' Grimaldi
- i nuclei de' Le Viole, Le Ville, Spallanzano, Lorano, Gavardo.

6. Negli ambiti di centro storico (CS) e di nucleo storico (NS) si devono conservare e valorizzare sia gli edifici, nel rispetto del volume e della morfologia, sia i vuoti urbani, ovvero le aree pertinenziali o pubbliche non costruite, che si relazionano alle costruzioni e con esse compongono l'identità dell'area urbana. E' consentito occupare queste ultime soltanto con gazebo e pergolati permeabili, a servizio solo di attività ricettive e ristorative, per i quali si rimanda alla definizione contenuta al punto 54 dell'Allegato II della Del. G.R. 28/06/2017 n. 922, e con strutture temporanee a carattere stagionale nei modi, nei tempi e con le caratteristiche definite nel RUE.

7. Nei CS e NS il PSC favorisce il mantenimento delle destinazioni pubbliche o collettive e sociali negli edifici che già nel passato hanno avuto tale destinazione, valorizzando le caratteristiche tipologiche attraverso il loro recupero a nuove funzioni. Similmente la prevalente destinazione residenziale viene riconfermata negli edifici che per tale funzione sono stati originariamente costruiti.

8. Il RUE contiene la disciplina particolareggiata degli interventi diretti nei CS e NS e ne definisce gli usi, i criteri di intervento e le specifiche norme di decoro e qualità urbana.

9. Il POC potrà disciplinare interventi di valorizzazione e riqualificazione urbana, ai sensi del comma 5 dell'art. 7.8 dell'Allegato 7 alle NA del PTCP.

10. Il PSC disciplina gli interventi sugli edifici e complessi storici nel territorio urbano e rurale, distinguendo gli "edifici vincolati da D. Lgs. 42/2004 e altri provvedimenti" assoggettati a Restauro scientifico (RS) e gli "edifici di interesse storico-architettonico (valore tipologico)" assoggettati a Restauro e risanamento conservativo (RRC) o a Ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), da attuarsi mediante la disciplina specificata nel RUE per i CS e NS.

# **TITOLO III - ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO: QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE**

## **CAPO III.I - NORME GENERALI**

### **Art. 34 Consolidamento e sviluppo della rete ecologica: unità del paesaggio**

1. Il PSC suddivide il territorio comunale in Unità di Paesaggio nelle quali si attuano i progetti di cui all'art. 21 delle presenti Norme e le disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Titolo, compatibilmente ai vincoli e alle disposizioni determinati dalle norme sovraordinate.
2. Le Unità di Paesaggio (UdP) sono le porzioni territoriali coerenti in cui sono riconoscibili e ripetute particolari caratteristiche di aggregazione delle singole componenti paesaggistiche, morfologico-ambientali e storico-documentali.
3. Il presente Piano individua nelle tavole 2 le Unità di Paesaggio di scala comunale:
  - l'Unità di paesaggio – Perifluviale del fiume Secchia;
  - l'Unità di paesaggio – dell'alta pianura insediativa
  - l'Unità di paesaggio – paleoalveo della piana di Farneto
  - l'Unità di paesaggio – collina di Cadiroggio
  - l'Unità di paesaggio – Rio Rocca SIC
  - l'Unità di paesaggio – collina centrale
  - l'Unità di paesaggio – collina meridionale
4. Le norme di RUE prescrivono le modalità di intervento e i limiti all'edificazione e/o alla trasformazione dei suoli per ciascuna Unità di Paesaggio.

### **Art. 35 Strutture portanti della valorizzazione del paesaggio e itinerari di fruizione.**

1. Il PSC definisce il sistema fluviale del Secchia quale ambito fluviale di alta pianura finalizzato alla riqualificazione dei territori circostanti fortemente antropizzati, attraverso le azioni di tutela e valorizzazione attiva. Per tale ambito deve essere definita la delimitazione di un parco fluviale o di altre forme di aree protette previste dalla L.R. 6/2005 attraverso un Accordo Territoriale tra i Comuni interessati e la Provincia. In tali ambiti devono essere promossi progetti di riqualificazione fluviale finalizzati a dotare i territori circostanti di aree ad elevato valore ecologico, paesistico e per la fruizione pubblica. Gli eventuali interventi infrastrutturali realizzati in questi ambiti devono prevedere adeguati interventi di mitigazione e compensazione indirizzati al miglioramento dell'ambiente fluviale.
2. Agli elementi di cui al comma precedente è attribuita una pluralità di funzioni:
  - di integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
  - di strutture fondamentali di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione (escursionistici, ciclo-pedonali, equitabili);
  - di strutture portanti primarie della rete ecologica;
  - di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il tempo libero e il turismo.

3. Le linee portanti di cui al precedente comma rappresentano il riferimento territoriale per le politiche e le azioni dell'Amministrazione Comunale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali, da sviluppare attraverso la pianificazione operativa, le politiche settoriali, la progettualità pubblica, gli strumenti di comunicazione e promozione del territorio.

**Art. 36 Consolidamento della qualità ecologica del territorio e varchi ecologici di salvaguardia della discontinuità insediativa**

1. Il PSC assume l'obiettivo della conservazione e dell'incremento della bio-diversità del territorio.
2. Il PSC identifica nelle Tav. 4 la propria proposta riguardo alla struttura portante della rete ecologica provinciale e locale sulla base delle conoscenze della situazione ecosistemica del territorio alla data di adozione delle presenti norme. Sulla base sia del Quadro conoscitivo che di specifiche scelte progettuali si individuano i seguenti elementi funzionali della rete ecologica:
  - il SIC (Sito di Interesse comunitario) "Rio Rocca", che interessa una porzione nord-occidentale del territorio comunale, e all'interno di esso un nodo ecologico complesso di rilevo sovra comunale e fulcro della rete ecologica locale, di cui all'art. 18bis delle presenti Norme;
  - i varchi ecologici di salvaguardia della discontinuità insediativa. In tali varchi gli usi e le trasformazioni devono risultare compatibili con il progetto di rete ecologica e direzione di collegamento ecologico;
  - le aree boscate presenti, i corsi d'acqua principali e minori, le ulteriori componenti diffuse della rete ecologica locale di cui preservare le connessioni e l'equilibrio ai fini della conservazione e incremento della biodiversità;
  - gli ulteriori elementi minuti (filari di alberature, maceri e altri piccoli specchi d'acqua) che possono costituire gli elementi di base per la progettazione degli interventi di potenziamento e rafforzamento della rete locale. Il Comune si riserva di integrare tale individuazione con successivi atti, in relazione allo sviluppo di specifici studi sulla consistenza delle risorse ecologiche ovvero progetti di formazione o consolidamento di corridoi ecologici.
3. In corrispondenza di ciascun varco ecologico di salvaguardia della discontinuità insediativa non è ammessa la saldatura del territorio urbanizzato e si potrà prevedere – anche attraverso criteri perequativi in caso di acquisizione e strumenti compensativi in caso di mantenimento dello stato giuridico in essere - progetti di naturalizzazione per il rafforzamento o la costituzione di un corridoio ecologico, di ampiezza almeno pari a 100 metri.
4. Il Comune tutela le alberature di carattere non produttivo, anche non facenti parte delle aree boscate, per finalità bioclimatiche, ornamentali e di salubrità e qualità ambientale; le Prescrizioni di massima di Polizia forestale emanate dalla regione e il Regolamento comunale del verde rappresentano gli strumenti per disciplinare le modalità di gestione delle alberature pubbliche e private.
5. Il Comune, attraverso uno specifico Regolamento comunale del verde, disciplina le modalità di gestione degli elementi minuti della rete ecologica e fornisce gli indirizzi per la realizzazione dei nuovi corridoi ecologici.
6. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento di elementi della rete ecologica.

### **Art. 37 Classificazione generale del territorio comunale**

1. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera d) della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in tre categorie: territorio urbanizzato, territorio potenzialmente urbanizzabile e territorio rurale. L'individuazione di tali ambiti è riportata nella tavola 3 del PSC in scala 1:10.000.

2. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistematate per usi urbani, o in corso di attuazione sulla base di provvedimenti attuativi assunti, e i singoli lotti interclusi. Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera f) della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. n. 3, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti specializzati per attività produttive e i Comparti produttivi interclusi nel territorio urbanizzato oggetto di eventuale futura trasformazione/sostituzione.

3. Nel rispetto dei criteri generali definiti dall' art 50 comma 7 del PTCP per la quantificazione delle previsioni insediative si assume che l'incremento di territorio urbanizzabile non superi una soglia non superiore al 3% della dimensione del territorio urbanizzato a fini prevalentemente abitativi (come definito nell'Allegato 3 delle Norme di PTCP DI REGGIO EMILIA.).

L'efficacia delle disposizioni del presente comma ha durata pari al periodo di validità del PTCP.

La Provincia effettua, anche ai sensi dell'art. 51 della L.R. 20/2000, e sulla base delle informazioni acquisite sulla programmazione comunale, il monitoraggio delle trasformazioni insediative.

4. Il Territorio Urbanizzato è definito nel limite che identifica l'area urbanizzata e la differenzia dalla "non urbanizzata", al momento della redazione del Piano Strutturale Comunale, in conformità all'art. 28 comma 2 della LR 20/2000.

5. All'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. 3, gli ambiti urbani consolidati (AUC), gli ambiti da riqualificare (ARU), gli ambiti specializzati per attività produttive (AUP), e gli ambiti destinati a servizi esistenti ed in progetto.

Al suo interno sono permesse azioni di:

- a) riqualificazione dell'edificato esistente, pertanto assoggettato a politiche di recupero funzionale, architettonico, in modo integrato alle altre operazioni di trasformazioni programmate all'interno del TUR;
- b) potenziamento e ammodernamento dei servizi e delle parti fatiscenti e/o da rimodernare;

6. All'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. 3, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti strategici urbani e relative nuove dotazioni territoriali, quali gli ambiti di espansione residenziale (AeR), i PUA in itinere alla data di adozione del PSC e gli ambiti per l'ampliamento di attività produttive esistenti (Aup(c) nn);

7. Obiettivi da perseguire

Le direttive della progettazione sovraordinata concernenti il T.U. si possono sintetizzare in:

1. sviluppo senza dilatazione.
2. sostenibilità e qualificazione dell'esistente.

### **Art. 38 Indirizzi riguardo al dimensionamento dello sviluppo urbano residenziale**

1. Al fine di evitare la dispersione urbana e l'ulteriore consumo di suolo, il PTCP di Reggio Emilia opera una classificazione gerarchica dei centri comunali, alla quale vengono subordinate le loro priorità di sviluppo insediativo ed infrastrutturale.

2. L'espansione avverrà in contiguità degli ambiti già urbanizzati e prioritariamente nel Centro Integrativo di Castellarano-Tressano (unico ambito territoriale) o nel Centro di base di Roteglia.
3. I centri minori, ovvero Cadiroggio, San Valentino e Telarolo, sono oggetto esclusivamente d'interventi di riqualificazione interna ai centri abitati oltre che di modesti interventi in ampliamento al fine di dare attuazione anche al piano dei servizi e delle delocalizzazioni.

**Art. 39 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale**

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nella "Relazione Generale" e delle condizioni di sostenibilità del territorio, il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano ad un orizzonte temporale di 20 anni per un dimensionamento complessivo massimo pari a 1.486 abitanti teorici ossia circa 618 alloggi teorici.
2. Con riferimento al dimensionamento programmabile di cui al terzo comma, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da edilizia residenziale sociale (ERS), al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli.
3. Ai sensi dell'art. A-6-bis della L.R. 20/2000 e dell'art. 108 del PTCP, si assume l'obiettivo che almeno il 20% del dimensionamento dei nuovi insediamenti introdotti dal PSC sia rappresentato da alloggi ERS.

**Art. 40 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature spazi collettivi**

1. Popolazione di riferimento e dotazione obiettivo per la popolazione. Il PSC, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nel Quadro Conoscitivo e nella Relazione, assume i seguenti valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni riferite alla popolazione.
2. In materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione, la dotazione-obiettivo pro-capite è stabilita pari a 35 mq per abitante residente.
3. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC risultano già attuate, o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, aree per attrezzature e spazi collettivi per circa 1.260.000 mq, la dotazione obiettivo per il sistema delle attrezzature e spazi collettivi esistenti e/o in corso di attuazione (pari a 39,50 mq/abitante) è in complesso già superiore ai 35 mq/abitante previsti dalla L.R. 20/2000 rispetto alla popolazione di riferimento prevista. Si ritiene quindi necessario ricercare una soluzione alla modifica dei bisogni e dei comportamenti che portano a prestare maggior attenzione alla qualità dei servizi piuttosto che alla loro semplice quantità.
4. Nel territorio extraurbano sono individuate le seguenti due aree esistenti:
  - Zona destinata a parco, attrezzature turistiche e per il tempo libero di espansione soggetta a piano particolareggiato;
  - Pista per motocross.

Relativamente alla “Zona destinata a parco, attrezzature turistiche e per il tempo libero di espansione soggetta a piano particolareggiato”, l’Accordo siglato in data 31/07/2006 conferma la capacità edificatoria residua pari a 3.500 mq per funzioni non residenziali. La realizzazione in situ di tale capacità edificatoria, finalizzata al completamento delle attrezzature esistenti, potrà essere programmata a seguito dell’approfondimento della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale degli effetti di tale previsione, attraverso una specifica variante al PSC. Tale zona concorre alla quantificazione delle dotazioni territoriali.

Come previsto dalla Norme del RUE in tale zona è consentito realizzare per intervento edilizio diretto solo volumi da destinare a pertinenza dei fabbricati residenziali esistenti entro l’ambito, esclusivamente per il reperimento di autorimesse con le caratteristiche e i limiti dimensionali specificati nel RUE.

Relativamente all’area interessata dalla “Pista per motocross”, gli interventi ammessi entro il perimetro dell’area individuata nella Tavola 3 di PSC sono regolati dagli artt. 18 e 18bis delle presenti Norme e dalle Norme sovraordinate ivi richiamate.

5. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede pertanto di ottenere le ulteriori aree per dotazioni che si rendessero necessarie in relazione allo sviluppo urbano essenzialmente e comunque prioritariamente, attraverso l’attribuzione a tali aree di diritti edificatori, alle condizioni e nei limiti stabiliti nelle presenti norme, il trasferimento di tali diritti edificatori negli ambiti per nuovi insediamenti, e la conseguente acquisizione gratuita delle aree nell’ambito dell’attuazione di tali ambiti.

**Art. 41 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni**

1. Il PSC definisce i criteri di localizzazione e dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie, tenendo conto delle disposizioni del PTCP.

2. Oltre agli ambiti produttivi esistenti consolidati o in corso di attuazione il PSC non individua nuovi ambiti ma sviluppa la sutura di ambiti già urbanizzati al loro bordo.

3. Nel territorio comunale non si individuano ambiti idonei all’insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR).

4. Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi secondari negli ambiti specializzati per attività produttive la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, è assunta pari al 15% della superficie territoriale interessata. Per quanto riguarda i nuovi insediamenti commerciali, terziari e turistici la dotazione obiettivo è pari a 100 mq ogni 100 mq di nuova superficie che verrà edificata o ridestinata a tali usi.

5. Per la realizzazione di insediamenti produttivi secondari nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive il RUE e gli accordi sottoscritti stabiliscono a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi;

- sono fatti salvi gli accordi di programma sottoscritti;
- nella misura minima del 15% della superficie territoriale interessata dall’intervento per gli insediamenti produttivi secondari;
- nella misura minima di 100 mq ogni 100 mq di SU edificata per gli insediamenti produttivi terziari (commerciali, direzionali, ricettivi o assimilabili),

6. E' compito degli accordi stabilire, anche differenziando per ciascun intervento:

- la quantità minima di tali aree che dovrà essere sistemata a parcheggi;
- le caratteristiche e funzioni della sistemazione a verde delle aree restanti a verde attrezzato fruibile oppure con alberature ad alto fusto in funzione della mitigazione dell'impatto paesaggistico, o ancora in funzione ecologica.

7. L'ambito produttivo del Capoluogo e Tressano è definito come "ambito produttivo di interesse sovracomunale" dal vigente PTCP. Gli interventi di riqualificazione e trasformazione degli insediamenti produttivi in tale ambito dovranno essere attuati nel rispetto delle finalità, dei contenuti e dei procedimenti definiti dall'Accordo Territoriale "per la rigenerazione degli insediamenti produttivi e la qualificazione come APEA degli ambiti sovracomunali del distretto ceramico" approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 24/03/2016.

#### **Art. 42 Ambiti strategici di paesaggio e opportunità di qualità del paesaggio e del territorio**

1. Le trasformazioni promosse dallo strumento urbanistico in relazione a questi temi mirano in sintesi:

- alla salvaguardia e potenziamento del sistema delle tutele
- alla riqualificazione delle opportunità paesaggistiche all'oggi non sfruttate adeguatamente
- a creare nuove polarità fruibile a metà tra natura e città, attrezzate per attività "leggere" del tempo libero, in modo da incentivare l'utilizzo positivo e sostenibile dell'ambiente da parte della cittadinanza e di un'utenza provinciale.

2. Le possibilità di trasformazione e le modalità di intervento sono disposte dal RUE relativamente al territorio rurale.

#### **Art. 43 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti**

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato, deve essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono.

Nel programmare l'attuazione dei compatti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente verificato che le condizioni dettate nei punti seguenti possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

2. Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra.

Negli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione dei PUA deve tendere a recuperare il più possibile in forma 'passiva' l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, ecc.; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;

- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
- gli alberi sul sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);

Sulla base dell'analisi precedente, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:

- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale sia disponibile anche nella stagione invernale;
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

3. In sede di PUA deve essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità di supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (es. cogenerazione).

#### 4. Acustica.

Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili.

#### 5. Inquinamento luminoso.

Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, in particolare in conformità alle norme e procedure di cui alla LR 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e successive modificazioni e integrazioni.

#### 6. Sicurezza dal punto di vista geotecnico e sismico.

Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PSC (di cui al Quadro Conoscitivo), che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. Lo stesso stabilisce l'assetto fisico- morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle schede di ambito contenute nella VALSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione del giudizio di fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche, di cui alle vigenti normative in materia, nonché l'approfondimento riguardo agli eventuali fattori locali di amplificazione sismica secondo le disposizioni vigenti.

#### 7. Smaltimento delle acque.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Negli ambiti di nuovo insediamento, residenziali o produttivi, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti

fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche finalizzati a limitare il carico di punta dell'apporto d'acqua piovana al sistema di smaltimento. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata.

8. Le caratteristiche funzionali e dimensionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, può promuovere la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi; la loro localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche. Per assicurare il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, la portata meteorica di dilavamento al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area deve essere costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area, ovvero il colmo della portata proveniente dalla Superficie Territoriale dell'ambito di intervento deve essere:

- in caso di trasformazione ed ampliamento, pari a quella che attualmente drena il terreno agricolo;
- non superiore a quella già generata dalle superfici attuali in caso di riqualificazione.

Per quanto riguarda gli altri aspetti relativi alle interferenze fra nuove opere previste nel PSC e strutture di bonifica e regimazione del suolo, siano esse di carattere tecnico che ecologico-ambientale, in sede di pianificazione operativa saranno definite le condizioni di reciproca compatibilità sulla base di un'analisi puntuale caso per caso tra i tecnici consorziali e i tecnici comunali.

Negli interventi di trasformazione programmati dagli accordi nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, occorre valutare la possibilità di perseguire l'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguitabile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

Tutte le indicazioni specifiche riguardo allo smaltimento delle acque che sono espresse nelle schede di ValsAT per ciascun ambito urbanizzabile sono da considerarsi prescrittive, salvo successive differenti disposizioni dell'Autorità idraulica competente.

9. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nella programmazione comunale e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
- che il rilascio graduale delle acque dagli invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrievazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente;

- che la capacità di smaltimento dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

10. Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione ovvero alla realizzazione o potenziamento di impianti di depurazione, si deve intendere che la stipula della convenzione del PUA può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state progettate e finanziate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso, sulla base della convenzione stessa.

11. In sede di elaborazione del POC stralcio e degli accordi operativi, nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente assicurato che le suddette condizioni possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

#### 12. Risparmio idrico.

Negli ambiti per nuovi insediamenti, i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica.

#### 13. Bonifica del suolo.

Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, in sede di pianificazione operativa deve essere accertata, attraverso un'idonea indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione del PUA devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

#### 14. Mobilità sostenibile.

I piani attuativi devono prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, una rete di percorsi ciclabili, preferibilmente in sede propria e distinta rispetto alle carreggiate stradali e ai percorsi pedonali, adeguatamente collegata con la rete dei percorsi esterni preesistenti e dei percorsi di cui il comune abbia programmato l'attuazione, e attentamente progettata per garantire la sicurezza dei diversi utenti, con particolare riguardo alle intersezioni con i percorsi carrabili e quelli pedonali. Il RUE detta le caratteristiche tecniche minime delle piste ciclabili.

#### 15. Requisiti tecnici cogenti degli edifici.

I requisiti igienici e sanitari sono prescritti dalla legislazione Regionale e Nazionale di settore.

#### 16. Qualità dell'aria

Gli interventi di trasformazione urbana, siano essi di espansione o di riqualificazione di aree edificate, dovranno rispettare gli obiettivi comunitari, nazionali, regionali e del presente Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020) dell'Emilia-Romagna approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 115 dell'11 aprile 2017 conformemente alla Direttiva Comunitaria 2008/50/CE ed al

D.Lgs. 155/2010. Pertanto i PUA di iniziativa pubblica o privata dovranno perseguire il raggiungimento di un impatto sulle emissioni di inquinanti nullo o ridotto al minimo ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PAIR adottato.

## CAPO III.II - NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO

### Art. 44 Ambiti urbani consolidati (AUC) e (AUP)

1. Gli ambiti urbani consolidati sono definiti ai sensi dell'art. A-10 della L.R.20/2000 e s.m.i. Gli ambiti urbani consolidati (AUC) comprendono in larga prevalenza aree già edificate, in cui le funzioni prevalenti sono la residenza ed i servizi urbani, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi, presentati, approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio. Gli ambiti urbani consolidati (AUP) comprendono tutte le attività produttive, artigianali e di servizio.

2. Negli ambiti urbani consolidati il RUE deve perseguire i seguenti obiettivi:

- a) il mantenimento ed il rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani, e l'integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente prevalente, e le attività economiche e sociali con essa compatibili, con particolare riferimento al consolidamento e rafforzamento delle funzioni di servizio e commerciali; in ogni caso il livello di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali, in tutto il territorio comunale è limitato alle tipologie insediative non asciritte a livello provinciale sovracomunale come definite dagli artt. 18 e 23 delle NA del PTCP e in conformità alle disposizioni e limitazioni di cui ai medesimi articoli;
- b) il mantenimento del livello delle dotazioni territoriali acquisito, e ove necessario il suo accrescimento mediante la prevalente destinazione a spazi pubblici delle eventuali aree libere che erano a ciò destinate nel **PSC** previgente e che non sono ancora state attuate;
- c) il miglioramento delle relazioni fruttive tra le varie parti del tessuto urbano, da perseguire mediante il potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali e, ove necessario, degli spazi di sosta privati e pubblici, e una organizzazione della mobilità privata che assicuri condizioni di sicurezza, in particolare per gli utenti più deboli, e di contenimento dell'inquinamento acustico, nonché l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- d) la qualificazione dell'immagine urbana e il rafforzamento dell'identità dei luoghi, da raggiungere con specifici piani o progetti tematici (piani di valorizzazione commerciale, riqualificazione e messa in rete degli spazi collettivi, progetti di arredo) sulla viabilità urbana commerciale individuata dal PSC;
- e) il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche – reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, protezioni acustiche, ecc...- da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi anche alla riqualificazione delle reti di carattere generale.
- f) il miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, in particolare nelle porzioni dove essa è condizionata dalla vicinanza di impianti produttivi, attraverso la mitigazione del loro impatto, o dalla presenza di traffico di attraversamento; attraverso la gerarchizzazione funzionale della rete stradale ed il preferenziale allontanamento dei flussi di attraversamento

- g) la razionalizzazione della mobilità veicolare, gli interventi rivolti alla sicurezza, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle aree centrali e negli assi commerciali;
- h) la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero ma anche favorendo la sostituzione degli edifici non adeguati dal punto di vista energetico, impiantistico e sismico, evitando in linea di massima rilevanti incrementi del carico urbanistico in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi.

### 3. Direttive al RUE: parametri edilizi ed ambientali.

Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in sottoambiti tenendo conto delle diverse tipologie di edifici costruiti, delle differenti epoche di edificazione, delle problematiche esistenti nei diversi sotto ambiti, delle differenti morfologie urbane, delle diverse densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate o insediabili, e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi, a dotazioni ecologiche.

### 4. Il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, nonché eventualmente di ampliamento o nuova costruzione, anche differenziando i parametri ambientali ed edilizi nei diversi sub-ambiti, e ferma restando la tutela e conservazione dei singoli immobili che siano stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale. In particolare:

- per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati o presentati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA, salvo motivate ragioni;
- per i tessuti con limiti di funzionalità e per i quali prevedere trasformazioni il RUE potrà prevedere interventi di recupero, ma anche incentivare la sostituzione del patrimonio edilizio obsoleto, curando tuttavia di limitare le possibilità di aumento superficie, demandando a specifici accordi eventuali interventi di sostituzione o cambio d'uso più consistenti;
- Avendo riferimento la superficie edificata esistente è possibile un aumento percentuale una tantum derivante dalla applicazione di un sistema premiale rapportato alla riqualificazione energetica dell'edificio e la sua sicurezza sismica

### 5. Il RUE disciplina gli usi e le modalità di intervento per la riqualificazione delle aree urbane, con particolare riguardo alla rigenerazione e riqualificazione delle aree individuate dal PSC come Viabilità urbana a vocazione commerciale.

### 6. Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati (AUC): le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie di piccola dimensione, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni, come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo, sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrino in criteri di compatibilità con la funzione residenziale, che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto, quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale. Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili con le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per sub-ambiti.

7. Destinazioni d'suo negli ambiti consolidati (AUP): le funzioni caratterizzanti sono le attività produttive e le attività di servizio.

**Art. 45 Ambiti urbani da riqualificare (ARU)**

1. Gli ambiti urbani da riqualificare sono definiti ai sensi dell'art.A-11 "Contenuti della pianificazione" dell'Allegato alla L.R.20/2000 e s.m.i..
2. Entro tali ambiti da riqualificare il PSC promuove le politiche di cui al citato art. A-11 dell'Allegato alla LR 20/2000 e s.m.i.
3. Gli ambiti di riqualificazione sono individuati nella Tavola 3 del PSC.
4. Il PSC definisce un complesso di prescrizioni e direttive (scheda normativa di ambito, che costituisce parte integrante delle presenti norme) per l'attuazione degli interventi entro ciascun ambito. Le schede norma costituiscono l'Allegato 1 alle presenti norme.
5. Ad eccezione degli interventi MO MS, D, entro tale ambito gli interventi di trasformazione si attuano previo approvazione di specifici Accordi Operativi, al quale spetta la definizione degli interventi di riqualificazione nell'arco temporale di validità del piano, sulla base:
  - delle priorità attuative fissate dall'Amministrazione,
  - dell'accertamento della disponibilità degli interessati ad intervenire,
  - della disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette eventualmente necessarie.

**Art. 46 Ambiti per i nuovi insediamenti (AeR)**

1. Il PSC perimbra, all'interno del territorio da urbanizzare, gli ambiti per i nuovi insediamenti, costituiti dalle parti di territorio oggetto di trasformazione. Tali ambiti sono localizzati nelle parti di territorio prossime ai tessuti urbani esistenti.
2. Per tali ambiti valgono le schede d'ambito (Allegato 1) alle presenti norme e le disposizioni di sostenibilità prescritte all'art. 43 delle presenti Norme.

## CAPO III.III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### **Art. 47 Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione**

1. Nel territorio rurale il PSC e il RUE, oltre agli obiettivi di cui all'art. A-16 dell'Allegato alla LR 20/2000 e s.m.i., persegono anche i seguenti obiettivi di sviluppo agricolo compatibile con la tutela dei caratteri:

- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli culturali compatibili con la tutela delle risorse naturali e con il paesaggio agrario storizzato; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici;
- l'equilibrio idrogeologico, sia con l'apporto delle attività agricole compatibili con la fragilità del suolo, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari dell'Autorità di Bacino;
- la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale e/o testimoniale;
- lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica; la promozione della complementarietà fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;
- il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili;
- l'efficienza delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.

2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000 e s.m.i., riconosce nel territorio comunale un unico ambito agricolo sottoposto a una unica regolamentazione degli interventi specificamente legati all'agricoltura, distinto unicamente per la qualità del vincolo paesaggistico o per i limiti di carattere geomorfologico attribuito dal PTCP al territorio comunale, segnatamente:

- l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico
- l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico coincidente con la zona di tutela agronaturalistica
- l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico coincidente con la zona di particolare interesse paesaggistico ambientale

che a loro volta sono state suddivise in unità di paesaggio di scala comunale. Le unità di paesaggio costituiscono il riferimento per l'applicazione della disciplina degli interventi agricoli.

3. Il PSC perimetrà inoltre le aree interessate da progetti di tutela, recupero e valorizzazione degli elementi ecologico/ambientali e le aree di valore ambientale e naturale di cui all'art. A-17 della L.R. 20/2000, che sono soggette alle specifiche disposizioni di tutela di cui al Titolo II, a seconda del tipo di tutela.

4. Il PSC individua infine nel territorio rurale:

- a) gli impianti produttivi secondari sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive la cui disciplina è affidata al RUE;
- b) le aree transitoriamente destinate ad attività estrattive ai sensi del PAE vigente;
- c) le aree non agricole specificamente destinate ad attività fruitive, ricreative, sportive e turistiche compatibili.

5. Nel territorio rurale vanno incentivati, anche attraverso l'applicazione delle politiche comunitarie, gli interventi finalizzati all'accrescimento delle risorse silvicole al fine di contribuire al miglioramento dell'ambiente, alla valorizzazione dello spazio naturale e in generale del territorio rurale per quanto riguarda gli effetti positivi che si possono produrre sulla qualità dell'atmosfera, sulle risorse idriche e per la difesa del suolo.

Sono quindi da incentivare:

- a) la diversificazione delle produzioni agricole tradizionali, da ottenersi, ove opportuno, con l'impianto di superfici boscate (a fini produttivi e/o ambientali), da realizzarsi sui terreni agricoli ritirati, in tutto o in parte dalla produzione; le formazioni forestali a carattere permanente a fini produttivi e ambientali, possono comprendere superfici scoperte, purché ritirate dalla produzione, con la funzione di fasce di rispetto ed elementi di equilibrio ed arricchimento ambientale ed ecologico;
- b) la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone.
- c) la conservazione e sviluppo di alberature, siepi, macchie alberate isolate e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, purché ritirate dalla produzione, a fini ambientali, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico; tali interventi vanno prevalentemente destinati alle terre marginali o a quelle incluse all'interno di infrastrutture e aree periurbane nonché a quelle prossime ai corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati. In tal senso le aree a radura vanno realizzate attraverso la costituzione di fasce di rispetto agli elementi impiantati, possono essere totalmente inerbite o costituite da formazioni vegetali elettivamente idrofile;
- d) la produzione agricola e forestale volta a sviluppare la fruizione pubblica del territorio rurale;
- e) la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico nelle aree rurali anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante.

#### **Art. 48 Direttive al RUE per il territorio rurale**

1. Il RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i., integrate dalle seguenti direttive, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze, anche per le funzioni non connesse con l'agricoltura che si considerino compatibili con il contesto rurale, definendone le condizioni di compatibilità; disciplina gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, nonché gli interventi ordinari di realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di mitigazione ambientale

2. Salvo i casi espressamente citati nei punti seguenti del presente articolo, nel territorio rurale le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti di edifici preesistenti e la loro demolizione e ricostruzione, sono ammesse esclusivamente per le esigenze delle attività agricole e zootechniche e per le esigenze abitative dell'Imprenditore Agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228.

3. Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE favorisce gli interventi di recupero edilizio e di riuso, in particolare degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico testimonia, non solo per le esigenze delle attività agricole, degli imprenditori agricoli, dei servizi all'agricoltura e delle attività agrituristiche e del turismo rurale, ma anche per un largo ventaglio di altre destinazioni d'uso, fra le quali la residenza, le attività di servizio e terziarie, le attività culturali, ricreative, sociali, assistenziali, religiose, turistiche, ricettive, ricreative, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici.

4. Per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela, il RUE consente gli interventi di recupero e riuso per funzioni non connesse con l'attività agricola degli edifici abitativi e di quelli a tipologia promiscua (ossia comprendenti abitazione e vani di servizio agricolo). Per gli edifici a tipologia non abitativa il RUE può consentire interventi di recupero e riuso solo per destinazioni non residenziali compatibili con il mantenimento delle loro caratteristiche di strutturali e tipologiche, e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche. E' escluso il recupero di edifici precari e/o non legittimati.

5. Per tutti gli interventi di recupero e riuso per destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole di cui ai precedenti commi 3 e 4, il RUE stabilisce le condizioni minime di urbanizzazione che devono essere presenti o che devono essere realizzate a carico dell'intervento per assicurare la sostenibilità delle nuove funzioni; in particolare stabilisce le caratteristiche minime che deve avere la viabilità di accesso nel caso di previste funzioni che richiamino utenza, quali pubblici esercizi o le attività turistiche.

Inoltre, ai fini del contenimento dell'incremento di carico insediativo nel territorio rurale, il RUE stabilisce il numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio, in relazione alle differenti tipologie.

6. In connessione con il riuso di edifici esistenti e in relazione alle nuove destinazioni, il RUE può disciplinare la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione;
- attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
- attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
- attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili;
- tettoie, ricoveri per animali, nonché altri manufatti non configurabili come edifici, purché si tratti di manufatti di modeste dimensioni e di basso impatto paesaggistico.

7. Va escluso l'insediamento di nuove attività produttive secondarie, pur potendosi consentire il consolidamento di quelle già insediate. Per gli impianti produttivi il RUE disciplina gli interventi ordinari necessari alla manutenzione e all'ammodernamento delle attività insediate.

8. Per quanto riguarda le attività commerciali, va favorita la permanenza degli esercizi di vicinato, anche nella forma di esercizi multi-servizio. E' comunque ammessa e va favorita la vendita diretta dei prodotti da parte delle aziende agricole.

9. Nelle aree individuate in sede di PSC che siano specificamente destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruтивe, ricreative, sportive e turistiche compatibili, vanno consentiti gli interventi edilizi per tali funzioni, primariamente attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti. Solo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano sufficienti e idonei per le esigenze di tali attività, e fermo restando il rispetto di tutte le norme di tutela di cui al Titolo II, ove applicabili, si possono prevedere anche interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto delle valenze paesaggistico/ambientali e delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali e locali, sulla base di un accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000, anche prevedendo, ove opportuno, l'impegno alla demolizione e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività.

10. Per gli edifici aziendali funzionali alle attività agricole nonché alle attività aziendali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, gli interventi vanno riferiti a un'unità di intervento costituita dall'unità aziendale agricola. Il RUE definisce una soglia di edificabilità per ettaro, una soglia di edificabilità complessiva per azienda e una dimensione aziendale minima nel rispetto delle quali gli interventi edilizi di potenziamento di centri aziendali preesistenti si attuano con semplice titolo abilitativo diretto. Interventi in aziende di dimensione inferiore a quelle stabilite, interventi che richiedano un'edificabilità superiore alle suddetta soglia, nonché interventi che comportino la realizzazione di nuovi centri aziendali in aziende che ne siano sprovviste possono essere consentiti sulla base della presentazione di una documentazione integrativa (Piano di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale- PRAA) atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto agli investimenti previsti e al reddito atteso, e attraverso sottoscrizione di una convenzione relativa agli impegni di investimento, nel rispetto degli ulteriori limiti specifici stabiliti dal RUE.

11. Riguardo agli edifici abitativi per gli IA e IAP e le loro famiglie, il RUE disciplina gli interventi ammissibili di adeguamento, con semplice titolo abilitativo, nelle aziende già dotate di abitazioni, mentre non sarà ammessa la possibilità di realizzare edifici abitativi in aziende di nuova formazione o che comunque ne siano sprovviste non disponendo più del preesistente edificio abitativo.

12. Il RUE, in conformità alle disposizioni di cui alla DAL n. 28/2010 e alla DAL n. 51/2011 della Regione Emilia Romagna, prescrive le distanze da prevedere tra gli impianti a biomasse e il Territorio urbanizzato.

13. Con riferimento agli edifici esistenti per allevamento zootechnico, il RUE disciplina gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, anche finalizzati alla modifica della tipologia di allevamento e gli interventi, anche di ampliamento degli edifici o di nuova costruzione, necessari per migliorare il benessere degli animali, o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, o per la conversione a modalità di zootecnia biologica.

14. Ciascuna realizzazione di opere di cui al precedente comma 13 va subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale e preveda l'obbligo, accompagnato da congrue garanzie, di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A-21, comma 2 lettera c della LR 20/00.

La realizzazione o l'ampliamento degli impianti per allevamento zootecnico è comunque esclusa negli ambiti ricompresi entro un raggio di 500 m dal perimetro del territorio urbanizzato e negli ambiti di cui al Titolo II delle presenti norme.

#### **Art. 49 Interventi edilizi in territorio rurale**

1. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R. n.20/2000 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa - ad eccezione delle aree di valore naturale e ambientale di cui al Titolo II, nelle quali non è consentita l'edificazione - soltanto qualora tale realizzazione sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse.

2. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica sulla base della specifica schedatura degli insediamenti ed edifici storici, e per gli edifici di origine non storica sulla base della schedatura della Tavola 2 del RUE.

3. Il presente articolo definisce i criteri e le condizioni per il riconoscimento e la conseguente ricollocazione delle strutture cosiddette incongrue di cui all'art. 6 comma 4 lett. i) delle NA del PTCP da attuare secondo quanto previsto dal medesimo articolo:

- Edifici o complessi edilizi dismessi di volumetria superiore a 1000 mc la cui funzione originaria sia incompatibile con le attività previste dal presente PSC nel territorio rurale (a titolo di esempio gli stabilimenti industriali, frantoi, ecc.);
- Porcilaie di volumetria superiore a 1000 mc;
- Edifici o complessi edilizi non residenziali di volumetria superiore a 1000 mc in contrasto con l'ambiente e il paesaggio circostante per caratteristiche geometriche e volumetriche, quali ad esempio altezza superiore a 10 metri, superficie coperta superiore a 1000 mq;
- Edifici o complessi edilizi non residenziali di volumetria superiore a 1000 mc ricadenti negli ambiti tutelati definiti dal SIC, dall'ambito di tutela naturalistica, dalle fasce laterali delle acque pubbliche, dai boschi esterni alle Unità di Paesaggio Perifluviale del Fiume Secchia e dell'alta pianura insediata, la cui conversione ad attività agricola risulti comunque in contrasto con le finalità di tutela dell'area in cui ricadono.

4. Nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi del PSC, le modalità di intervento edilizio per le case sparse potranno essere modificate con specifico provvedimento di variante alle relative norme di attuazione.

5. Il RUE disciplina l'area interessata dalla Discarica controllata dei rifiuti solidi urbani.

6. Il RUE disciplina le aree confermate e già classificate dal previgente PRG e le aree per le quali è stato sottoscritto specifico Accordo ex art. 18 LR 20/2000 che ricadono nel territorio rurale.

#### **Art. 50 Interventi particolari governabili con i POC stralcio nel territorio rurale**

1. I POC stralcio, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A- IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000, individuano le opere di infrastrutturazione generale da realizzare nel territorio rurale e i relativi interventi connessi, in relazione a specifiche esigenze e in conformità ai programmi degli Enti di volta in volta competenti, agli eventuali Piani di settore e nel rispetto delle norme di tutela ambientale sovraordinate di cui al precedente Titolo II; in particolare disciplinano la realizzazione di:

- opere e infrastrutture di rilievo sovracomunali previste dal PSC;
- infrastrutture lineari di rilievo comunale e altre dotazioni territoriali,

- attrezzature e impianti pubblici per l'ambiente, la sicurezza e la protezione civile, altri servizi generali o di pubblica utilità;
- impianti di emittenza radio-televisiva, nel rispetto del Piano provinciale di settore;
- impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio;
- attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
- attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti, purché disciplinate da autorizzazioni transitorie e da obblighi convenzionali per il ripristino ambientale all'esaurimento dell'attività.

2. I POC stralcio possono individuare porzioni del territorio rurale da sottoporre a specifici piani o progetti di tutela, recupero e valorizzazione di particolari elementi naturali e antropici, con particolare riferimento all'attuazione delle azioni previste dal Titolo II.

3. L'attuazione di tutti gli interventi assentiti dai POC stralcio ai sensi del punto precedente è subordinata alla sottoscrizione di un accordo o convenzione, accompagnata da congrue garanzie, che preveda la realizzazione delle opere di mitigazione paesaggistica, di qualificazione ambientale e di adeguamento delle reti infrastrutturali che si rendano necessarie, nonché l'obbligo di demolizione delle opere assentite e di bonifica del sito in caso di dismissione dell'attività, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A-21, comma 2 lettera c) della L.R. 20/2000.

## **Capo III.IV - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÁ**

### **Art. 51 Dotazioni Territoriali**

1. Il sistema delle dotazioni territoriali, disciplinato dal presente Capo, è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che costituiscono la parte pubblica o di uso pubblico della città, concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio e assicurano la sua accessibilità.

2. Il sistema delle dotazioni territoriali comprende:

- il sistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio;
- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- il sistema delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000; - le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. A-25 della L.R. 20/2000.

### **Art. 52 Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. I soggetti attuatori degli interventi urbanistici ed edilizi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.

2. Ciascun intervento di nuova costruzione, o di riqualificazione o cambio d'uso che determini un aumento del carico urbanistico comporta l'onere:

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, nella quantità fissata dal RUE o dal POC stralcio o accordi operativi;
- b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al loro diretto servizio, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali che siano prescritte dal RUE o dal POC stralcio o accordi operativi;
- d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui alla L.R. 15/2013 e s.m.i.

3. Al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi ERS sono previsti i seguenti interventi che comportano:

- a) la cessione al comune a titolo gratuito di una quota di area definita dal POC stralcio o da accordi operativi nel caso di ambiti per nuovi insediamenti residenziali;
- b) il riconoscimento a favore del comune di un contributo alla realizzazione di alloggi ERS definito a seguito di accordi di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 nel caso di interventi di riqualificazione nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

4. Il contenuto specifico degli obblighi di cui al punto 2 è stabilito dal RUE in relazione agli interventi di propria competenza. Per gli interventi di espansione e di riqualificazione pianificati dal presente PSC, le dotazioni territoriali minime richieste per l'attuazione degli interventi sono indicate nelle Schede d'Ambito Allegate alle presenti norme e dovranno essere dettagliate puntualmente attraverso gli specifici Accordi Operativi.

5. Fermo restando l'adempimento degli obblighi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso apposite clausole convenzionali, può consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, altre opere di infrastrutturazione generale o dotazioni alla cui realizzazione e attivazione sia subordinata l'attuazione degli interventi ai fini della sostenibilità degli stessi.

#### **Art. 53 Dotazioni ecologiche**

1. Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio:

- le zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (Tav. 9 del PSC);
- le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Tav. 9 del PSC);
- le aree boschive (Tav. 8 del PSC);
- le componenti della rete ecologica esistenti, da potenziare o da realizzare, individuate nella tavola 4 del PSC;
- le fasce di attenzione degli elettrodotti esistenti, i corridoi di fattibilità degli elettrodotti di progetto in attesa della definizione da parte degli enti proprietari delle infrastrutture elettriche delle distanza/aree di prima approssimazione (DTPA) ovvero delle fasce di rispetto, le fasce di rispetto delle emittenti radio-televisive, ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico (Tav. 5b del PSC);
- le fasce di rispetto, dei cimiteri (Tav. 6 del PSC), dei depuratori e dei pozzi acquedottistici (Tav. 5a del PSC), ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
- le fasce di rispetto stradale (Tav. 6 del PSC), ai sensi del Nuovo Codice della Strada e le fasce di forestazione delle strade primarie ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico dalle sorgenti mobili verso gli edifici (Tav. 3 del PSC);
- le aree urbane per attrezzature, servizi e ambiti pubblici e di pubblico interesse, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano (Tav. 3 del PSC) ;
- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti (si vedano le schede d'ambito, Allegato 1 alle presenti norme);
- il sistema dei drenaggi superficiali di tipo naturalistico (le vasche di laminazione permeabili, i fossi inerbiti, le casse di espansione), al fine di garantire un buon equilibrio idrogeologico e come elementi della rete ecologica, prescritti dalle schede d'ambito.

2. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità del PSC, attraverso le specifiche modalità di sistemazione a verde permeabile ed alberato delle aree pertinenziali stabiliti in sede di PSC per gli ambiti per nuovi insediamenti, e in sede di RUE per gli interventi edilizi diretti.

3. Le fasce di forestazione si prefiggono di realizzare ambiti di mitigazione delle infrastrutture viarie verso gli insediamenti . In tali fasce è ammessa la piantumazione di vegetazione di alto e basso fusto di tipo prevalentemente autoctono. Gli spazi in genere sono destinati indipendente agli usi agricoli, all'attività hobbistica allo sviluppo di orti urbani, alla formazione di spazi per la fruizione collettiva.

#### **Art.54. Attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici o di uso pubblico, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- l'istruzione;
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- l'esercizio della libertà di culto;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive quali piscine, campi gioco, ecc;
- gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

#### **Art. 55 Sviluppo e qualificazione del sistema delle attrezzature e spazi collettivi**

1. Il PSC assume e fa propri gli obiettivi previsti dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti:

- per l'insieme degli insediamenti residenziali, 35 mq per ogni abitante effettivo e potenziale;
- per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq per ogni 100 mq di Su;
- per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti

L'obiettivo del PSC è quindi quello di mantenere e sviluppare il livello di dotazione in essere in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento, e di superare le carenze localizzate.

Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede di acquisire gratuitamente le ulteriori aree per dotazioni che si renderanno necessarie essenzialmente attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica a tutte le aree interessate da trasformazioni o nuove urbanizzazioni.

2. L'art. 14 comma 6 delle NA del PTCP definisce le aree escluse dalle dotazioni di cui al presente articolo, relativamente agli insediamenti residenziali.

#### **Art. 56 Realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Per tutti gli interventi edilizi il RUE, i POC stralcio e gli accordi operativi, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi. Tale quantità potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso.

2. Negli interventi da assoggettare a P.U.A. la quantità di cui al punto 1 è stabilita nel rispetto, comunque, dei seguenti valori minimi:

- per gli insediamenti prevalentemente residenziali, ivi compresi i servizi complementari alla residenza: 100 mq ogni 100 mq di Superficie utile;
- per gli insediamenti specializzati ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali: 100 mq ogni 100 mq di Superficie utile;
- per gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: il 15% della superficie territoriale.

3. Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati o presentati al momento dell'adozione del PSC, ovvero nei casi per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione.

4. Il RUE può regolamentare i casi in cui gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi attraverso la conversione della cessione di aree in un onere monetario ('monetizzazione'), nelle seguenti ipotesi:

- a) qualora nella porzione urbana interessata dall'intervento le dotazioni già disponibili siano superiori alle dotazioni minime previste dalla legislazione regionale e si valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
- b) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione di dotazioni territoriali idonee.

5. Negli interventi programmati dal POC stralcio e dagli accordi operativi ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti e in quelli di sostanziale trasformazione dell'impianto urbano esistente, le quantità minime di cui al comma 2 non possono essere monetizzate ma devono essere effettivamente realizzate, anche eventualmente in aree esterne al comparto di intervento individuate allo scopo. E' compito inoltre del POC stralcio e degli accordi operativi stabilire per ogni intervento o comparto, la quota di aree da sistemare a parcheggio pubblico e la quota da sistemare a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi. Per interventi programmati dal POC stralcio o dagli accordi operativi diversi da quelli suddetti, sono stabiliti eventuali casi di possibile monetizzazione parziale o totale.

6. Qualora il POC stralcio e gli accordi operativi stabiliscano per determinati compatti, la cessione di una quantità di aree Vp (per servizi, attrezzature collettive e a verde pubblico attrezzato) in misura superiore ai minimi di cui al comma 2, la convenzione del PUA dovrà di norma prevedere la sistemazione e cessione gratuita anche di tali quantità eccedenti; tuttavia potrà eventualmente essere concordata una monetizzazione parziale, limitatamente alla parte eccedente le quantità minime di cui al comma 2. Gli oneri introitati in forma monetaria ai sensi dei precedenti commi sono finalizzati alla manutenzione e il miglioramento delle dotazioni preesistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC stralcio e dagli accordi operativi. Le aree cedute al Comune per attrezzature o spazi collettivi sono edificabili per servizi pubblici.

#### **Art. 57 Sistema delle infrastrutture per la mobilità**

1. Obiettivi.

Il PSC persegue l'obiettivo di assicurare un elevato livello di accessibilità al territorio e alle aree urbane attraverso un sistema della mobilità sostenibile, basato sull'integrazione e ottimizzazione delle diverse modalità di trasporto, privilegiando in particolare quelle di più ridotto impatto ambientale:

- il trasporto pubblico collettivo (TPL) in particolare:
  - Mantenimento del sistema pubblico di trasporto esistente
  - Ripristino del servizio sul vecchio tracciato in località Cadiroggio
- la mobilità ciclopedenale.
- nuove previsioni stradali.

2. Nella Relazione illustrativa sono richiamati ed assunti gli obiettivi specifici da perseguire con riferimento all'area vasta (Casalgrande e Sassuolo). Il PSC Tav 6 individua ed articola le seguenti nuove previsioni: raccordo SP Baiso, nuova viabilità con funzione di gronda urbana in Roteglia; proposta di nuova connessione alla SP in galleria località Cavriana.

3. Le Tavole del PSC individuano le componenti infrastrutturali portanti, esistenti: la viabilità provinciale, la viabilità strutturante il sistema dei servizi, la viabilità strutturante i traffici residenziali e commerciali, la viabilità strutturante i traffici produttivi e il sistema portante del TPL.

4. I progetti delle opere infrastrutturali di cui al comma 2 dovranno soddisfare le direttive e le prescrizioni del PAIR della Regione Emilia Romagna adottato con D.G.R. 1180/2014 del 21/07/2014 dando dimostrazione che l'impatto delle infrastrutture sulle emissioni inquinanti sia nullo o ridotto al minimo e prevedendo in ogni caso adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.

#### **Art. 58 Classificazione delle strade**

1. Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

2. La Tav. 6 del PSC individua le fasce di rispetto stradale nel territorio rurale, i corridoi di salvaguardia infrastrutturale della viabilità in progetto e la specifica fascia di rispetto stradale alla SP 486R.

#### **Art. 59 Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC**

1. Il PSC, in coerenza con il PTCP, individua i seguenti principali interventi per il completamento del sistema infrastrutturale per la mobilità:

- raccordo SP Baiso;
- gronda urbana in Roteglia;
- nuova connessione alla SP 486R in galleria in località Cavriana.

2. In sede di POC stralcio o accordi operativi possono essere individuate ulteriori strade di tipo "F" da realizzare.

3. Nella realizzazione delle nuove infrastrutture di cui al precedente comma 1 deve essere applicato il criterio dell'invarianza idraulica.

#### **Art. 60 Valore delle indicazioni grafiche del PSC riguardo alle previsioni di nuove strade e direttive al RUE**

1. Le previsioni grafiche del PSC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare restano indicazioni di massima. Tali previsioni sono rappresentate dal PSC unitamente ad un corridoio di salvaguardia infrastrutturale in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 29 delle NA del PTCP.

2. Dopo l'approvazione del progetto da parte degli enti competenti, l'approvazione stessa ha effetti di vincolo di inedificabilità riferito alle aree interessate dalla sede stradale e relative pertinenze, nonché alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale.

In materia il RUE disciplina:

- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle sedi stradali;
- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto del Codice della Strada;
- i requisiti tipologici minimi delle nuove strade urbane da realizzarsi come opere di urbanizzazione;
- i requisiti tipologici minimi dei percorsi pedonali e ciclabili;
- gli interventi relativi ai passi carrai;
- gli interventi relativi agli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti per autotrazione e relative funzioni complementari di servizio all'utenza;
- gli interventi relativi alle strade vicinali e private in ambito rurale.

#### **Art. 60bis Sistema portante del Trasporto pubblico**

1. In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 30 comma 2 lett. b) delle NA del PTCP, il presente articolo prescrive la formazione di una fascia laterale alla sede stradale della SP 486R, avente valore di corridoio di salvaguardia infrastrutturale, fissando l'ampiezza di tale fascia nella misura di 5 metri per ciascun lato della sede stradale, al fine di promuovere gli obiettivi di sviluppo e di riqualificazione previsti dal PTCP.

## **TITOLO IV - LIMITI INDOTTI DALLE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO**

### **Capo IV.I - RISPETTI INDOTTI DALLE INFRASTRUTTURE**

#### **Art. 61 Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti**

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato, sulla base dello stato di fatto al momento dell'adozione del piano stesso, e delle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione. Le fasce sono individuate in relazione alle strade esistenti e a quelle in corso di realizzazione o di cui sia stato approvato il progetto definitivo. La larghezza delle fasce è pari a quanto stabilito nel Codice della Strada, integrato dalle maggiori ampiezze prescritte secondo le disposizioni del Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), ovvero dalle diverse indicazioni cartografiche del RUE.

2. Nelle fasce individuate si applicano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, agli obblighi di sistemazione delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto nel caso in cui siano ricomprese in un PUA. Il RUE detta inoltre disposizioni riguardo alle distanze dalle strade da rispettare all'interno del territorio urbanizzato, nel rispetto dei valori minimi fissati dal D.M. 1444/1968 e del Regolamento di applicazione del Codice della Strada.

3. Cimiteri e relativa fascia di rispetto. Nelle Tavole di PSC sono individuati i cimiteri e le relative fasce di rispetto cimiteriale. L'ampiezza delle fasce di rispetto cimiteriale può essere variata secondo le procedure previste dalla legge. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

4. Pozzi acquedottistici e relativa fascia di rispetto. Nelle Tavole di PSC sono individuati i pozzi acquedottistici e le relative fasce di rispetto. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

5. Depuratori. Nelle Tavole di PSC sono individuati gli impianti di depurazione e le relative fasce di rispetto.

6. Impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva. Nel Quadro Conoscitivo sono individuati gli impianti esistenti fissi per l'emittenza radio-televisiva. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 1138 del 21/07/2008 e successive eventuali modificazioni e integrazioni.

7. Impianti fissi per la telefonia mobile. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile, fatto salvo il rispetto delle disposizioni prescrittive di tutela di cui al Capo II, è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla Del.G.R. 1138/2008 e s.m.i..

8. Nel rispetto dei vincoli di cui al precedente capoverso, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile sono disciplinati da un apposito regolamento tecnico comunale.

9. Canale Reggiano di Secchia. I lavori, gli atti e i fatti vietati in modo assoluto e le distanze di rispetto nei tratti a cielo aperto sono prescritte dall'art. 133 del RD 368/1904. Nei tratti tobinati si prescrive quanto segue:

- siepi: a distanza almeno pari a 1,5 m dall'esterno del tubo ed in concessione;
- scavi, movimenti terra, parallelismi: a distanza almeno pari a 1,5 m dall'esterno del tubo (1 m in casi eccezionali solo per parallelismo di reti di pubblici servizi) ed in concessione;
- fabbricati ed alberi ad alto fusto: a distanza almeno pari a 5 m dal ciglio;
- recinzioni senza occupazione area di risulta: a ciglio ed in concessione;
- recinzioni con occupazione area di risulta: in concessione sull'area anche in asse con la tubazione;
- deposito terra: a distanza almeno pari a 10 m.

L'area di risulta può essere utilizzata solo per giardino e parcheggio.

È sempre vietato il mantenimento alberi e siepi ubicati all'interno del canale e delle relative fasce di rispetto.

#### **Art. 62 Impianti e linee per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica**

1. Le fasce di rispetto ed i corridoi di fattibilità per gli impianti e le linee per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.

2. Il PSC recepisce gli impianti e le linee elettriche esistenti con le relative fasce di rispetto, individua - ove previsti - i corridoi di fattibilità d'interesse sovracomunale ed introduce gli aggiornamenti derivanti dai programmi di sviluppo delle linee di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, in conformità alle disposizioni di cui alla legislazione vigente ed alle direttive di cui all'articolo 91 delle NA del PTCP.

3. La fascia di rispetto viene definita nel PSC per tutti gli impianti e le linee costruite o autorizzate, con tensione superiore o uguale a 15.000 volt, in relazione alle caratteristiche della linea, al fine di assicurare il raggiungimento dell'“obiettivo di qualità” per l'esposizione della popolazione al campo magnetico di cui alla Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008.

4. L'Amministrazione comunale si riserva, di ridefinire il perimetro della fascia di rispetto per le parti ove la suddetta larghezza non sia rispettata dagli insediamenti esistenti. Il RUE, nel rispetto della normativa sovraordinata, detta disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi e agli interventi ammissibili nella fascia di rispetto.

#### **Art. 63 Zone di protezione dall'inquinamento luminoso**

1. Il PSC, in applicazione delle disposizioni del PTCP, tutela dall'inquinamento luminoso le aree naturali protette di cui al precedente Titolo II delle presenti norme insistenti sul territorio comunale e i varchi ecologici di salvaguardia della discontinuità insediativa.

2. Nelle aree di cui al comma precedente s'applicano le disposizioni di tutela definite dalla LR 19/2003 e dalla DGR 1688/2013, oltre che dall'art. 93 delle NTA del PTCP.

#### **Art. 64 Zone non idonee alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti**

1. Il PTCP individua le zone non idonee per la localizzazione d'impianti di smaltimento e recupero di rifiuti presenti nel territorio comunale di Castellarano.

Sono considerati impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti rispettivamente:

- gli impianti per l'esercizio delle attività di smaltimento di cui alla Tab. B – parte IV del DLgs 152/2006;
- gli impianti per l'esercizio delle attività di recupero di cui alla Tab. C parte IV del DLgs 152/2006.

2. Nelle zone di cui al 1° comma si applicano le disposizioni di cui all'art. 92 delle NA del PTCP.

#### **Art. 65 Installazioni pubblicitarie**

1. In conformità alle prescrizioni del PTCP è vietata, all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori eccetto le insegne e le indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché le indicazioni segnaletiche aventi finalità turistica locale.

2. Il RUE provvede, anche attraverso apposite disposizioni o il rinvio a specifici piani di arredo urbano, a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli pubblicitari.

## **Capo IV.II - RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE**

### **Art. 66 Ambiti interessati da previsioni del P.A.E. vigente**

1. Il PSC recepisce le aree del P.I.A.E e del P.A.E comunale vigenti. Gli interventi si attuano in conformità alle disposizioni della suddetta pianificazione settoriale sia in ordine alle quantità da scavare sia in relazione alle modalità di coltivazione della cava e di sistemazione dei siti interessati alla escavazione una volta cessata l'attività.

2. Circa le sistemazioni definitive delle cave, una volta cessata l'attività, qualora gli ambiti si trovano in zone interessate da programmi di valorizzazione più complessivi (collina, ambito fluviale), le previsioni di ripristino dovranno essere coordinate con le più generali disposizioni di assetto complessivo specificamente individuati per quei territori:

- Interventi, funzioni ed usi ammessi: come da P.I.A.E. e da P.A.E..
- Parametri urbanistici ed edilizi: come da P.I.A.E. e da P.A.E..
- Prescrizioni particolari: le varianti essenziali al piano di coltivazione sono soggette alle procedure autorizzative e di approvazione previste dalla vigente normativa in materia.

Nei suddetti ambiti s' applicano le particolari prescrizioni di cui all'art.104 delle NTA del PTCP.

## **ALLEGATO 1**

### **PRESCRIZIONI VALIDE PER TUTTE LE SCHEDE D'AMBITO A SEGUITO DI VARIANTE 2019**

Sono cogenti le prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche e le analisi geologiche sismiche condotte nei diversi ambiti contribuiscono alla definizione del modello geologico nei successivi approfondimenti da condursi in fase attuativa, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente.

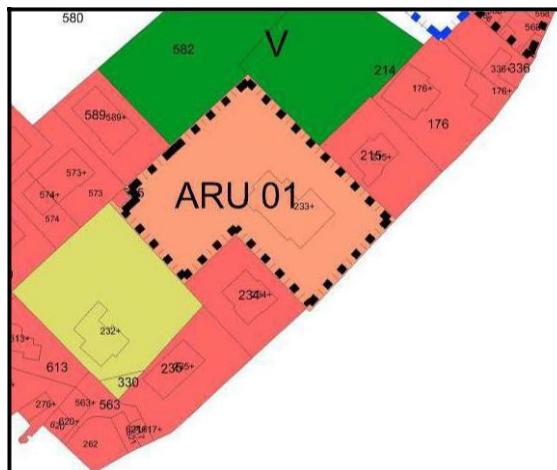
<b>SCHEDA AMBITO</b>	<b>N.1</b>	<b>ex scuola elementare di Tressano</b>
<b>Ambito di ristrutturazione urbanistica per funzioni prevalentemente residenziali</b>		
<b>Ambito PSC</b>	<b>ARU (01)</b>	
<b>Origine della scelta urbanistica</b>	Attuazione delle disposizioni del bando d'appalto in favore dell'appaltatore di cui al prot. 33672008 del 10/01/2008 Relativo alla costruzione della scuola elementare in località Tressano le cui disposizioni prevedono in sintesi:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- compensazione di quota parte dell'ammontare delle opere in aggiudicazione mediante attribuzione di capacità edificatoria pari a mq 1.602 mq di Sc entro l'ex P.P 30.</li> </ul>	
<b>Identificazione</b>	Ex P.P 30	
<b>Caratteri generali</b>	L'ambito è caratterizzato dalla presenza di edificio scolastico dismesso posto ai piedi della prima quinta collinare di Tressano a Ovest della Via Radici in Piano.	
<b>Condizioni attuali</b>	L'ambito presenta un edificio da demolire avente lo sviluppo dell'area pertinenziale posta a Ovest urbano da edificare.	
<b>Caratteristiche geologiche e sismiche</b>	<p><i>Geomorfologia rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i></p> <p>Successione neogenico-quaternaria del margine appenninico padano – Argille Azzurre (FAA)</p> <p>Peliti debolmente marnose, localmente siltose, grigio-azzurre massive od a stratificazione poco evidente per bioturbazione nella parte inferiore, di ambiente profondo; alternanze pelite – sabbia fine nella parte superiore, di piattaforma. Presenti macrofaune a Gasteropodi e Lamellibranchi, Coralli ecc. Potenza variabile da poche centinaia ad oltre mille metri, non completamente rappresentata in carta. Contatto tettonico con GES; dove preservato, locale contatto inferiore in discordanza angolare su FCO o su APA.</p> <p><i>Litologia</i></p> <p>Argille siltose e argilliti</p> <p><i>Idrogeologia</i></p> <p>Permeabilità del substrato da bassa a nulla</p> <p><i>Vulnerabilità</i></p> <p>Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore B (Tav. 10.a PTCP)</p> <p>Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero mediamente basso</p> <p><i>Criticità idrauliche</i></p> <p>L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p> <p><i>Parametri geotecnici</i></p> <p>Peso di volume (g): 1,9 t/mc</p> <p>Angolo d'attrito (F): 18°</p> <p>Coesione efficace (C'): 10 kPa</p> <p>Coesione non drenata (Cu): 68 kPa</p>	

Calssificazione sismica	Zona 2 <i>F.A. P.G.A.</i> Fa = 1,9 – 2,0 Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R. 2193/2015
Rischio sismico	<i>Microzonazione</i> Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 302 m/s <i>Effetti attesi</i> Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP) <i>Livelli di approfondimento</i> Il livello di approfondimento (Tav. 9b PTCP)
Condizioni per l'edificabilità	L'intervento presuppone: <ul style="list-style-type: none"><li>- analisi dello stato di efficienza delle infrastrutture tecnologiche e di accettabilità del nuovo carico insediativo con eventuale potenziamento delle reti e delle attrezzature, anche fuori comparto,</li><li>- la rimozione delle superfici impermeabilizzate interessanti tutte le aree destinate a aree verdi pubbliche, verde privato, parcheggi semipermeabili, aiuole a corredo della viabilità,</li><li>- la redazione delle verifiche geotecniche e geologiche per la presentazione dell'Accordo Operativo.</li></ul>
Caratteri distintivi dell'area	L'ambito d'insediamento dell'ex scuola elementare di Tressano si qualifica come ambito di versante stabile privo di vegetazione naturalistica, già inserito all'interno del T.U.R e già sottoposto a P.P. d'iniziativa privata dal PRG per la formazione di un nuovo tessuto residenziale a completamento della struttura urbana di Tressano.
Tipo d'intervento	Con Accordo Operativo in attuazione del provvedimento di cui sopra esteso alla perimetrazione di comparto identificato nelle presenti schede.
Modalità d'intervento	L'AO esteso al comparto delimitato dal perimetro di PSC, dovrà determinare la configurazione dell'intero assetto con una progettazione unitaria e attenta alle relazioni e all'integrazioni col contesto urbano circostante, segnatamente all'interessamento di una porzione di prima quinta collinare attestantesi sulla piana urbanizzata di Tressano. L'intervento dovrà essere convenzionato assumendo quelle eventuali condizioni per l'edificazione dell'area prefissate in sede di bando di gara
Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PUA	L'AO dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"><li>- la riqualificazione della fermata del mezzo pubblico in sede propria con specifiche attrezzature per l'attesa degli utenti e segnaletica appropriata d'intesa con Seta,</li><li>- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali sia per le infrastrutture lineari e puntuali, sia per le aree a standard, così come previsto dal PRG vigente nel 2008,</li><li>- un assetto dei volumi e degli spazi aperti compatibile con l'edificazione di versante e pertanto attenta alle altezze e alle</li></ul>

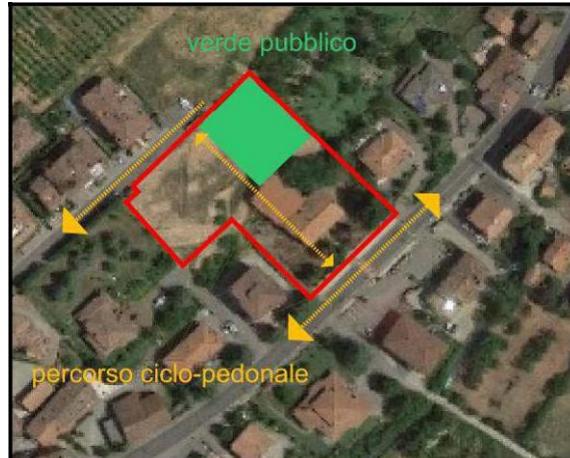
	<p>coperture, ai volumi, al fine di ridurre l'impatto della trasformazione,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso al comparto dovrà essere unico e da Via Radici Nord; detta strada di servizio dovrà servire il nuovo insediamento adottando sistemi costruttivi che escludano la vista dei manufatti di sostegno in cls dell'opera,</li> <li>- gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei consumi idrici di cui all'art. 85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE</li> </ul>								
<b>Programma insediativo</b>	Gli usi ammessi sono : prevallenti, min. 60% 1.1-1.2 complementari max 40% 2.3-2.5.a-3.1-3.1.1(a,b) 3.2-3.3								
<b>Dati di comparto</b>	St = 4.965 mq.								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i><b>Dati parte privata</b></i></th><th style="text-align: left;"><i><b>Dati parte pubblica</b></i></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S.c Resid = 1.602 mq (corrispondente alla quantità pattuita nel bando di gara)</td><td>Sf per dotazioni territoriali = 497 mq per verde pubblico Aree per U2 = 993 mq PU1 = 4mq /33 mq di Su e in ogni caso almeno 1 pa per alloggio</td></tr> <tr> <td></td><td>S.c Ers = 0,00 mq</td></tr> <tr> <td>Altezza massima: 11,00 ml</td><td></td></tr> </tbody> </table>	<i><b>Dati parte privata</b></i>	<i><b>Dati parte pubblica</b></i>	S.c Resid = 1.602 mq (corrispondente alla quantità pattuita nel bando di gara)	Sf per dotazioni territoriali = 497 mq per verde pubblico Aree per U2 = 993 mq PU1 = 4mq /33 mq di Su e in ogni caso almeno 1 pa per alloggio		S.c Ers = 0,00 mq	Altezza massima: 11,00 ml	
<i><b>Dati parte privata</b></i>	<i><b>Dati parte pubblica</b></i>								
S.c Resid = 1.602 mq (corrispondente alla quantità pattuita nel bando di gara)	Sf per dotazioni territoriali = 497 mq per verde pubblico Aree per U2 = 993 mq PU1 = 4mq /33 mq di Su e in ogni caso almeno 1 pa per alloggio								
	S.c Ers = 0,00 mq								
Altezza massima: 11,00 ml									
<b>Capacità insediativa massima</b>	Alloggi = 21 Abitanti Teorici = 50								
<b>Prescrizioni per l'edificazione del comparto</b>	<p><u>Permeabilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% delle aree a giardino pubblico,</li> <li>- 30% superficie dei parcheggi pubblici e privati non sovrastanti gli interrati.</li> </ul> <p>Giardini Privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% della Sf di cui il 50% verde profondo e il 10% della Sf a verde condominiale,</li> </ul> <p>Organizzazione delle reti bianche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento dovrà essere dotato di vasche volano per il rallentamento delle immissioni delle acque bianche nei collettori pubblici o soluzioni equivalenti: E' d'obbligo la rete duale.</li> <li>- E' d'obbligo l'adozione di sistemi di smaltimento che assicurino l'invarianza idraulica.</li> </ul> <p>Organizzazione dei parcheggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I parcheggi privati risolti in sotterraneo dovranno essere ricavati primariamente sotto la proiezione delle superfici impermeabilizzate sì da escludere l'interessamento delle superfici permeabili e semipermeabili.</li> </ul>								
<b>Prescrizioni per il risparmio energetico</b>	<p>L'AO dovrà tra l'altro verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il corretto orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare,</li> </ul>								

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretramenti, ecc),</li> <li>- uso dell'acqua negli spazi esterni per concorrere alla riduzione del fenomeno cosiddetto "isola di calore",</li> <li>- l'adozione di sistemi di produzione di energia alternativa con sistemi fotovoltaici,</li> <li>- l'obbligo di realizzare edifici certificabili almeno di classe energetica B regionale,</li> </ul>
<b>Prescrizione di natura ecologico ambientale</b>	L'AO dovrà valutare che le costruzioni degli edifici e delle opere adottino: <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di sostanze nocive per la salute umana, materiali ottenuti dal riciclaggio di materie di scarto,</li> <li>- adozione di impianti vegetali di tipo autoctono e nella misura minima prevista dalle norme urbanistiche Comunali (RUE) per le zone residenziali,</li> <li>- recupero delle acque dalle coperture per utilizzi di pulizia delle aree esterne e di innaffiamento delle zone verdi.</li> </ul>
<b>Perequazione urbanistic</b>	Già corrisposta in sede di vigenza del PRG

## Localizzazione



## Schema di assetto del comparto



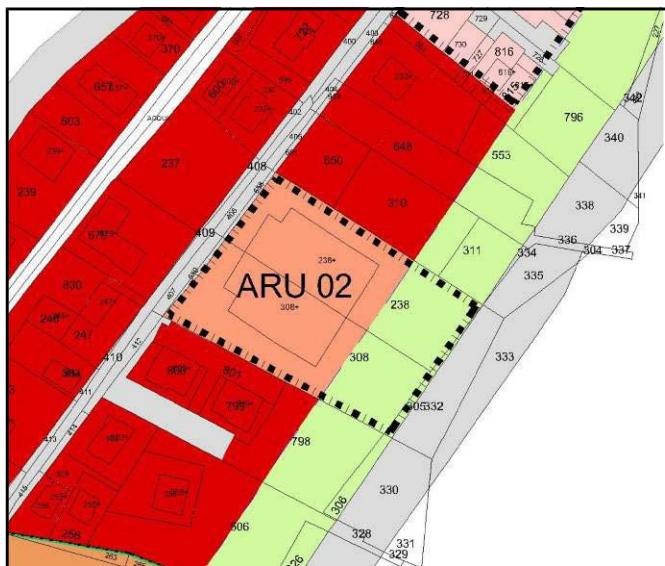
<b>SCHEDA AMBITO N.2</b>	
<b>Ambito di ristrutturazione urbanistica per funzioni prevalentemente residenziale</b>	
<b>Ambito PSC ARU (02)</b>	
<b>Origine della scelta urbanistica</b>	Nuova classificazione urbanistica di PSC che prevede la trasformazione del lotto da produttivo per funzioni residenziali.
<b>Caratteri generali</b>	L'ambito è caratterizzato da un assetto pressoché completamente impermeabilizzato su cui insiste un edificio produttivo dismesso che si qualifica come incompatibile col contesto urbanizzato circostante.
<b>Condizioni attuali</b>	L'ambito si qualifica per il suo degrado e l'incompatibilità funzionale verso i tessuti edificati circostanti, interamente destinati alla residenza.
<b>Caratteristiche geologiche e sismiche</b>	<p><i>Geomorfologia rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i>  Successione neogenico-quaternaria del margine appenninico padano – Unità di Modena (AES8a)</p> <p>Depositi ghiaiosi e fini. Unità definita dalla presenza di un suolo a bassissimo grado di alterazione, con profilo potente meno di 100 cm, calcareo e grigio-giallastro. Corrisponde al primo ordine dei terrazzi nelle zone intravallive. Nella pianura ricopre resti archeologici di età romana del VI secolo d.C.. Potenza massima di alcuni metri (&lt; 10 m).</p> <p><i>Litologia</i>  Ghiaie e sabbie</p> <p><i>Idrogeologia</i>  Falda locale probabilmente drenata dal fiume</p> <p><i>Vulnerabilità</i>  Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore D (Tav. 10.a PTCP)</p> <p>Classe di infiltrazione potenziale comparativa alta (Tav. 10.c PTCP)</p> <p><i>Criticità idrauliche</i>  L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p> <p><i>Parametri geotecnici</i></p> <p>Peso di volume (g): 1,7 t/mc  Angolo d'attrito (F): 24°  Coesione non drenata (Cu): 49 kPa</p>
<b>Calssificazione sismica</b>	<p><i>Zona</i>  2</p> <p><i>F.A. P.G.A.</i>  Fa = 1,9 – 2,0  Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R. 2193/2015</p>
<b>Rischio sismico</b>	<p><i>Microzonazione</i>  Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 254 m/s</p> <p><i>Effetti attesi</i>  Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per</p>
	caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP) <i>Livelli di approfondimento</i> Il livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)

<b>Condizioni per l'edificabilità</b>	<p>L'intervento presuppone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la caratterizzazione chimico-fisica del sottosuolo, eventuale bonifica dell'area e messa in sicurezza,</li> <li>- analisi dello stato di efficienza delle infrastrutture tecnologiche e di accettabilità del nuovo carico insediativo con eventuale potenziamento delle reti e delle attrezzature, anche fuori comparto,</li> <li>- la rimozione delle superfici impermeabilizzate interessanti tutte le aree destinate a aree verdi pubbliche, verde privato, parcheggi semipermeabili, aiuole a corredo della viabilità,</li> <li>- la redazione delle verifiche geotecniche e geologiche per la presentazione dell'Accordo Operativo.</li> </ul>
<b>Caratteri distintivi dell'area</b>	Ambito d'insediamento di un ex deposito ceramico situato all'interno del T.U., racchiuso tra Via Radici Nord, Via Fontanina e la fascia di forestazione e di rispetto stradale prevista a fianco della Fondovalle. L'edificio versa in stato di abbandono .
<b>Tipo d'intervento</b>	Accordo Operativo
<b>Modalità d'intervento</b>	L'AO esteso al comparto delimitato dal perimetro di PSC, dovrà determinare la configurazione dell'intero assetto con una progettazione unitaria e attenta alle relazioni e alle integrazioni col contesto urbano circostante. L'intervento dovrà essere convenzionato assumendo, per quanto qui non previsto, le prescrizioni del PSC e del RUE per gli insediamenti residenziali.
<b>Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PUA</b>	<p>L'AO dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di una pista ciclo-pedonale in sede propria lungo Via Fontanina dotata di pubblica illuminazione e idoneo arredo urbano,</li> <li>- la connessione della pista ciclo-pedonale con la fascia di forestazione, mediante percorsi pedonali e aree verdi fruibili, tali da garantire la presenza di varchi visivi dalla pubblica via,</li> <li>- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali sia per le infrastrutture lineari e puntuali, sia per le aree a standard,</li> <li>- un assetto delle aree verdi di cessione compatto e fruibile, direttamente connesso alla fascia di forestazione,</li> <li>- ampia fascia verde di mitigazione e di zona filtro tra gli edifici e la SP 486R valutando la possibilità di realizzare una barriera naturale con funzione acustica tra l'area e la strada stessa,</li> <li>- gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei consumi idrici di cui all'art. 85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE.</li> </ul>
<b>Programma insediativo</b>	Gli usi ammessi sono : prevallenti, min. 60% 1.1-1.2 complementari max 40% 2.3-2.5.a-3.1-3.1.1(a,b) 3.2-3.3

<b>Dati di comparto</b>	St = 7.818 mq delimitata da perimetro di comparto, comprensiva di circa 2.518 mq destinati unicamente alla formazione della fascia di forestazione programmata dal PSC e 5.300 mq di St classificata ai fini della formazione dell'ambito di riqualificazione urbanistica. Ut = 0,20 mq/mq per una S.u = 1.060 mq S.C. = 0,26 mq/mq = 1.378 mq								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Dati parte privata</b></th><th><b>Dati parte pubblica</b></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sf privata 35% = mq 1.855 al netto delle strade</td><td>           St in cessione 65% = 3.445 mq            di cui:            Sup per dotazioni territoriali a Standard= 795 mq VP, 265 mq Parcheggi pubblici.            Inoltre            Sup per forestazione urbana = 2.355 mq circa         </td></tr> <tr> <td>S.u Resid = 848 mq S.C. resid. = 1.102 mq</td><td>Su ERS = 212 mq S.C. resid. = 276 mq</td></tr> <tr> <td>Altezza massima 9,50 ml</td><td></td></tr> </tbody> </table>	<b>Dati parte privata</b>	<b>Dati parte pubblica</b>	Sf privata 35% = mq 1.855 al netto delle strade	St in cessione 65% = 3.445 mq di cui: Sup per dotazioni territoriali a Standard= 795 mq VP, 265 mq Parcheggi pubblici. Inoltre Sup per forestazione urbana = 2.355 mq circa	S.u Resid = 848 mq S.C. resid. = 1.102 mq	Su ERS = 212 mq S.C. resid. = 276 mq	Altezza massima 9,50 ml	
<b>Dati parte privata</b>	<b>Dati parte pubblica</b>								
Sf privata 35% = mq 1.855 al netto delle strade	St in cessione 65% = 3.445 mq di cui: Sup per dotazioni territoriali a Standard= 795 mq VP, 265 mq Parcheggi pubblici. Inoltre Sup per forestazione urbana = 2.355 mq circa								
S.u Resid = 848 mq S.C. resid. = 1.102 mq	Su ERS = 212 mq S.C. resid. = 276 mq								
Altezza massima 9,50 ml									
<b>Capacità insediativa massima</b>	Alloggi = 9 Abitanti Teorici = 22								
	Alloggi = 2 Abitanti Teorici = 5								
<b>Prescrizioni per l'edificazione del comparto</b>	<p>Permeabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% delle aree a giardino pubblico,</li> <li>- 30% superficie dei parcheggi pubblici e privati non sovrastanti interrati.</li> </ul> <p>Giardini Privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% della Sf di cui il 50% verde profondo e il 10% della Sf a verde condominiale,</li> </ul> <p>Organizzazione delle reti bianche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento dovrà essere dotato di vasche volano per il rallentamento delle immissioni delle acque bianche nei collettori pubblici o soluzioni equivalenti,</li> <li>- è d'obbligo l'adozione di sistemi di smaltimento che assicurino l'invarianza idraulica.</li> </ul> <p>Organizzazione dei parcheggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I parcheggi privati risolti in sotterraneo dovranno essere ricavati primariamente sotto la proiezione delle superfici impermeabilizzate sì da escludere l'interessamento delle superfici permeabili e semipermeabili.</li> </ul>								
<b>Prescrizioni per il risparmio energetico</b>	<p>L'AO dovrà tra l'altro verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il corretto orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare,</li> <li>- l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretramenti, ecc),</li> <li>- uso dell'acqua negli spazi esterni per concorrere alla riduzione del</li> </ul>								

	<p>fenomeno cosiddetto "isola di calore",</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adozione di sistemi di produzione di energia alternativa con sistemi fotovoltaici,</li> <li>- l'obbligo di realizzare edifici certificabili almeno di classe energetica B regionale.</li> </ul>
<b>Prescrizione di natura ecologico ambientale</b>	<p>L'AO dovrà valutare che le costruzioni degli edifici e delle opere adottino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di sostanze nocive per la salute umana, materiali ottenuti dal riciclaggio di materie di scarto,</li> <li>- adozione di impianti vegetali di tipo autoctono,</li> <li>- recupero delle acque dalle coperture per utilizzi di pulizia delle aree esterne e di innaffiamento delle zone verdi.</li> </ul>

#### Localizzazione



#### Schema di assetto del comparto



<b>SCHEDA AMBITO N.3</b>		<b>Area Centrale di Tressano</b>
<b>Ambito di ristrutturazione urbanistica per funzioni prevalentemente terziarie</b>		
Ambito PSC	<b>ARU (03)</b>	
<b>Origine della scelta urbanistica</b>	Nuova classificazione urbanistica di PSC che prevede la trasformazione del lotto da produttivo per funzioni terziarie.	
<b>Caratteri generali</b>	L'ambito è caratterizzato da un assetto pressoché completamente impermeabilizzato su cui insiste un tessuto eterogeneo ritenuto inadeguato alle potenzialità che il PSC individua per la riqualificazione urbanistica di Tressano e perciò incompatibile col contesto urbanizzato circostante programmato.	
<b>Condizioni attuali</b>	L'ambito si qualifica per le sue potenzialità di riuso e rifunzionalizzazione ritenute strategiche per la qualificazione di Tressano.	
Caratteristiche geologiche e sismiche	<p><i>Geomorfologia rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i>  Successione neogenico-quaternaria del margine appenninico padano – Unità di Modena (AES8a)  Depositi ghiaiosi e fini. Unità definita dalla presenza di un suolo a bassissimo grado di alterazione, con profilo potente meno di 100 cm, calcareo e grigio-giallastro. Corrisponde al primo ordine dei terrazzi nelle zone intravallive. Nella pianura ricopre resti archeologici di età romana del VI secolo d.C.. Potenza massima di alcuni metri (&lt; 10 m).</p> <p><i>Litologia</i>  Ghiaie e sabbie</p> <p><i>Idrogeologia</i>  Falda locale probabilmente drenata dal fiume</p> <p><i>Vulnerabilità</i>  Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore D (Tav. 10.a PTCP)  Classe di infiltrazione potenziale comparativa alta (Tav. 10.c PTCP)</p> <p><i>Criticità idrauliche</i>  L'area è delimitata a sud dal percorso del Canale di Reggio, che per l'intero sviluppo dell'ambito risulta tombinato; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p> <p><i>Parametri geotecnici</i></p> <p>Peso di volume (g): 1,24 t/mc  Angolo d'attrito (F): 27°  Coesione non drenata (Cu): 137 kPa</p>	
Calssificazione sismica	<p>Zona  F.A. P.G.A. 2  Fa = 1,9 – 2,0</p> <p>Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R. 2193/2015</p>	
Rischio sismico	<p><i>Microzonazione</i>  Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 455 m/s</p>	

*Effetti attesi*

	<p>Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP)</p> <p><i>Livelli di approfondimento</i></p> <p>Il livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)</p>
<b>Condizioni per l'edificabilità</b>	<p>L'intervento presuppone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la caratterizzazione chimico-fisica del sottosuolo, eventuale bonifica dell'area e messa in sicurezza,</li> <li>- analisi dello stato di efficienza delle infrastrutture tecnologiche e di accettabilità del nuovo carico insediativo con eventuale potenziamento delle reti e delle attrezzature, anche fuori comparto,</li> <li>- la rimozione delle superfici impermeabilizzate interessanti tutte le aree destinate a aree verdi pubbliche, verde privato, parcheggi semipermeabili, aiuole a corredo della viabilità,</li> <li>- la redazione delle verifiche geotecniche e geologiche per la presentazione dell'Accordo Operativo.</li> <li>- caratterizzazione dell'area finalizzata alla verifica della eventuale presenza di rifiuti ceramici nel sottosuolo.</li> </ul>
<b>Caratteri distintivi dell'area</b>	Ambito con funzioni produttive mal ubicato rispetto alle prospettive programmatiche individuate dal PSC per il quadrante territoriale, orientato alla riconversione funzionale mista residenziale – servizi - terziario.
<b>Tipo d'intervento</b>	Accordo Operativo
<b>Modalità d'intervento</b>	L'AO, esteso al comparto delimitato dal perimetro di PSC, dovrà determinare la configurazione dell'intero assetto con una progettazione unitaria e attenta alle relazioni e alle integrazioni col contesto urbano circostante. L'intervento dovrà essere convenzionato assumendo, per

		quanto qui non previsto, le prescrizioni del PSC e del RUE per gli insediamenti prevalentemente terziari.
<b>Criteri progettuali</b>  <b>cui dovrà</b>  <b>sottostare il PUA</b>	L'AO dovrà preve dere:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di una pista ciclopedinale in sede propria lungo Via Radici in Piano dotata di pubblica illuminazione e idoneo arredo urbano,</li> <li>- la connessione della pista ciclopedinale da Via Radici a Via Cimabue,</li> <li>- la previsione di uno slargo pubblica sulla Via radici sulla quale affacciare le funzioni terziarie,</li> <li>- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali sia per le infrastrutture lineari e puntuali, sia per le aree a standard,</li> <li>- un assetto delle aree verdi di cessione compatto e fruibile,</li> <li>- valutare la possibilità di far defluire le acque piovane all'interno del Canale Reggiano di Secchia</li> <li>- gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei</li> </ul>	

	consumi idrici di cui all'art. 85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE.
<b>Programma insediativo</b>	Gli usi ammessi sono: prevalent, min. 60% 2.3-2.5.a-3.1-3.1.1(a,b) 3.2-3.3 - 4.1 – 4.7- 4.8.a complementari max 40% 1.1-1.2
<b>Dati di comparto</b>	St = 7.850 mq. Ut = 0,20 mq/mq per una SU = 1.570 mq S.C. = 0,26 mq/mq = 2.041 mq di cui S.u. terziaria min 942 mq S.C. terziaria min 1.225 mq S.u. residenziale max 628 mq S.C. residenziale max 816 mq
	<b>Dati parte privata</b>
	Sf privata 35% = mq 2.747 al netto delle strade
	<b>Dati parte pubblica</b>
	St in cessione 65% = 5.103 mq di cui: Sup per dotazioni territoriali a Standard= 1.225 mq VP, 408 mq Parcheggi pubblici
	S.u Resid = 502 mq S.C. resid = 653 mq
	S.u ERS = 126 mq S.C. ERS = 163 mq
	Altezza massima 9,50 ml
<b>Capacità insediativa massima</b>	Alloggi = 5 Abitanti Teorici = 12
	Alloggi = 2 Abitanti Teorici = 5
<b>Prescrizioni per l'edificazione del comparto</b>	<p><u>Permeabilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% delle aree a giardino pubblico,</li> </ul> <p>Giardini Privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% della Sf residenziale di cui il 50% verde profondo e il 40% della Sf a verde condominiale,</li> </ul> <p>Organizzazione delle reti bianche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento dovrà essere dotato di vasche volano per il rallentamento delle immissioni delle acque bianche nei collettori pubblici o soluzioni equivalenti,</li> <li>- è d'obbligo l'adozione di sistemi di smaltimento che assicurino l'invarianza idraulica.</li> </ul> <p>Organizzazione dei parcheggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I parcheggi privati risolti in sotterraneo dovranno essere ricavati primariamente sotto la proiezione delle superfici impermeabilizzate sì da escludere l'interessamento delle superfici permeabili e semipermeabili.</li> </ul>
<b>Prescrizioni per il risparmio energetico</b>	<p>L'AO dovrà tra l'altro verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il corretto orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare,</li> <li>- l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretramenti, ecc),</li> <li>- uso dell'acqua negli spazi esterni per concorrere alla riduzione del</li> </ul>

	<p>fenomeno cosiddetto "isola di calore",</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adozione di sistemi di produzione di energia alternativa con sistemi fotovoltaici,</li> <li>- l'obbligo di realizzare edifici certificabili almeno di classe energetica B regionale,</li> <li>- sono preferite soluzioni di centrali termiche centralizzate.</li> <li>- dovrà essere valutata l'installazione di almeno una colonnina per la ricarica energetica delle vetture affiancata a un parcheggio.</li> <li>- dovranno essere ricavati posteggi per biciclette e per motocicli nel 50% del numero dei posti auto.</li> </ul>
<b>Prescrizione di natura ecologico ambientale</b>	<p>L'AO dovrà valutare che le costruzioni degli edifici e delle opere adottino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di sostanze nocive per la salute umana, materiali ottenuti dal riciclaggio di materie di scarto,</li> <li>- adozione di impianti vegetali di tipo autoctono,</li> <li>- recupero delle acque dalle coperture per utilizzi di pulizia delle aree esterne e di innaffiamento delle zone verdi.</li> </ul>

## Localizzazione



## Schema di assetto del comparto



## SCHEDA AMBITO N.4

## Area ex PP18 Castellarano

**Ambito di ristrutturazione urbanistica per funzioni prevalentemente residenziali**Ambito PSC **ARU (04)**

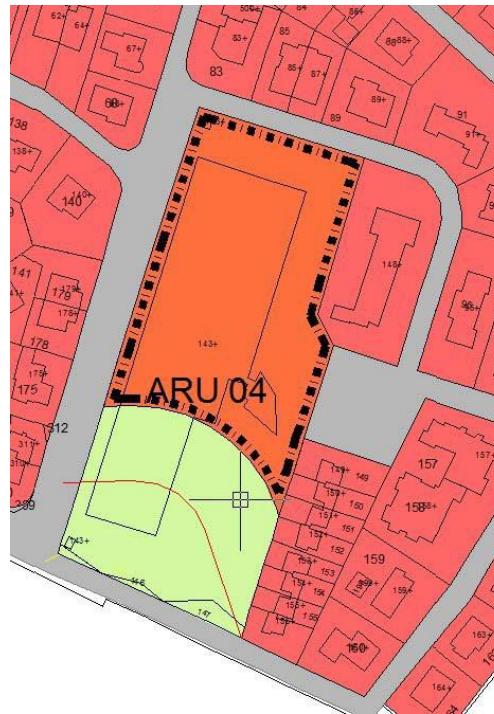
<b>Origine della scelta urbanistica</b>	Conferma della classificazione urbanistica del previgente PRG che prevede la trasformazione del lotto da produttivo a funzione residenziale.
<b>Caratteri generali</b>	L'ambito è caratterizzato da un assetto prevalentemente impermeabilizzato su cui insiste un unico edificio produttivo che si qualifica come incompatibile col contesto urbanizzato circostante.
<b>Condizioni attuali</b>	L'ambito si qualifica per le sue potenzialità di rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione ritenute strategiche per la qualificazione del tessuto residenziale esistente, puntualmente carente di aree verdi pubbliche e/o attrezzature collettive.
Caratteristiche geologiche e sismiche	<p><i>Geomorfologia rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i></p> <p>Successione neogenico-quaternaria del margine appenninico padano – Unità di Vignola (AES7b)</p> <p>Ghiaie con matrice limo-sabbiosa in prossimità dei torrenti e fiumi principali, passanti distalmente e lateralmente a limi e limi sabbiosi.</p> <p>Depositi fluviali intravallivo e di conoide passante lateralmente a interconoide e distalmente a piana inondabile. Al tetto suoli decarbonatati con tracce di illuviazione di argilla e fronte di alterazione tra 1,5 e 2 m, orizzonti superficiali di colore da rosso bruno a bruno scuro. Potenza fino a oltre 20 m.</p> <p>Porzione sud-occidentale: Unità ligure – Argille di Viano (AVI).</p> <p>Argille siltose grigie, nerastre o rossastre in strati sottili o medi.</p> <p>Subordinate arenarie fini in strati sottili; rare calcilutiti marnose biancastre in strati medi. Presenza caratteristica di septarie. Alla base, al passaggio con MCS, è stata distinta una litofacies calcareo-marnosa (AVIc) caratterizzata da frequenti torbiditi calcareo-marnose in strati da sottili a spessi. Sedimentazione di ambiente pelagico, in prossimità o al di sotto della CCD. Contatto inferiore graduale su MCS. Potenza massima di oltre 300 m.</p> <p><i>Litologia</i></p> <p>Ghiaie e sabbie; argille con inclusi lapidei</p> <p><b>La presenza di una frana attiva a sud del comparto edificatorio, impone in fase di prima approssimazione una fascia di inedificabilità di 30 metri dalla perimetrazione della frana come cartografata da elaborato P6 del PTCP</b></p> <p><i>Idrogeologia</i></p> <p>Falda locale; permeabilità del suolo da bassa a nulla</p> <p><i>Vulnerabilità</i></p> <p>Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore B (Tav. 10.a PTCP)</p> <p>Area parzialmente interessata da Classe di infiltrazione potenziale comparativa bassa (Tav. 10.c PTCP)</p> <p><i>Criticità idrauliche</i></p> <p>L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p>

	<p><i>Parametri geotecnici</i></p> <p>Peso di volume (g): 1,98 t/mc            Coesione non drenata (Cu): 68 kPa            Modulo di compressibilità (E): 34 kPa            Indice dei vuoti (e): 0,49</p>
Calssificazione sismica	<p>Zona 2</p> <p><i>F.A. P.G.A.</i></p> <p>Prevalentemente <math>Fa = 1,7 - 1,8</math>            Zona sud-ovest <math>Fa = 1,5 - 1,6</math></p> <p>Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R. 2193/2015</p>
Rischio sismico	<p><i>Microzonazione</i></p> <p>Velocità delle onde di taglio: <math>Vs30 = 377</math> m/s</p> <p><i>Effetti attesi</i></p> <p>Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP)</p> <p><i>Livelli di approfondimento</i></p> <p>Prevalentemente II livello di approfondimento            Zona sud-ovest I livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)</p>
Condizioni per l'edificabilità	<p>L'intervento presuppone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la caratterizzazione chimico-fisica del sottosuolo, eventuale bonifica dell'area e messa in sicurezza,</li> <li>- analisi dello stato di efficienza delle infrastrutture tecnologiche e di accettabilità del nuovo carico insediativo con eventuale potenziamento delle reti e delle attrezzature, anche fuori comparto,</li> <li>- la rimozione delle superfici impermeabilizzate interessanti tutte le aree destinate a aree verdi pubbliche, verde privato, parcheggi semipermeabili, aiuole a corredo della viabilità,</li> <li>- la redazione delle verifiche geotecniche e geologiche per la presentazione dell'Accordo Operativo,            con adeguati approfondimenti degli aspetti geologici con particolare riferimento alle condizioni di stabilità dell'area.</li> </ul>
Caratteri distintivi dell'area	Ambito con funzioni produttive mal ubicato rispetto alle prospettive programmatiche individuate dal PSC per il quadrante territoriale, orientato alla riconversione funzionale prevalentemente residenziale.
Tipo d'intervento	Accordo Operativo
Modalità d'intervento	L'AO, esteso al comparto delimitato dal perimetro di PSC, dovrà determinare la configurazione dell'intero assetto con una progettazione unitaria e attenta alle relazioni e alle integrazioni col contesto urbano circostante. L'intervento dovrà essere convenzionato assumendo, per quanto qui non previsto, le prescrizioni del PSC e del RUE per gli insediamenti residenziali.

<b>Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PUA</b>	L'AO dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di una pista ciclo-pedonale in sede propria, capace di connettersi con i tracciati ciclabili e/o pedonali esistenti all'esterno dell'ambito di intervento, dotata di pubblica illuminazione e idoneo arredo urbano,</li> <li>- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali sia per le infrastrutture lineari e puntuali, sia per le aree a standard,</li> <li>- un assetto delle aree verdi di cessione compatto e fruibile</li> <li>- gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei consumi idrici di cui all'art. 85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE.</li> </ul>								
<b>Programma insediativo</b>	Gli usi ammessi sono : prevaleenti, min. 60% 1.1-1.2 complementari max 40% 2.3-2.5.a-3.1-3.1.1(a,b) 3.2-3.3-4.1-4.7								
<b>Dati di comparto</b>	St = 9.480 mq. Ut = 0,20 mq/mq per una SU = 1.896 mq S.C. = 0,26 mq/mq = 2.465 mq								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Dati parte privata</b></th> <th><b>Dati parte pubblica</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sf privata 35% = 3.318 mq al netto delle strade</td> <td>St in cessione 65% = 6.162 mq di cui: Sup per dotazioni territoriali a Standard= 1.422 mq VP, 474 mq Parcheggi pubblici</td> </tr> <tr> <td>S.u Resid = 1.517 mq S.C. resid = 1.972 mq</td> <td>S.u ERS = 379 mq S.C. ERS = 493 mq</td> </tr> <tr> <td>Altezza massima 9,00 ml</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<b>Dati parte privata</b>	<b>Dati parte pubblica</b>	Sf privata 35% = 3.318 mq al netto delle strade	St in cessione 65% = 6.162 mq di cui: Sup per dotazioni territoriali a Standard= 1.422 mq VP, 474 mq Parcheggi pubblici	S.u Resid = 1.517 mq S.C. resid = 1.972 mq	S.u ERS = 379 mq S.C. ERS = 493 mq	Altezza massima 9,00 ml	
<b>Dati parte privata</b>	<b>Dati parte pubblica</b>								
Sf privata 35% = 3.318 mq al netto delle strade	St in cessione 65% = 6.162 mq di cui: Sup per dotazioni territoriali a Standard= 1.422 mq VP, 474 mq Parcheggi pubblici								
S.u Resid = 1.517 mq S.C. resid = 1.972 mq	S.u ERS = 379 mq S.C. ERS = 493 mq								
Altezza massima 9,00 ml									
<b>Capacità insediativa massima</b>	Alloggi = 15 Abitanti Teorici = 36								
<b>Prescrizioni per l'edificazione del comparto</b>	<p>Permeabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% delle aree a giardino pubblico,</li> </ul> <p>Giardini Privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% della Sf residenziale di cui il 50% verde profondo e il 10% della Sf a verde condominiale,</li> </ul> <p>Organizzazione delle reti bianche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento dovrà essere dotato di vasche volano per il rallentamento delle immissioni delle acque bianche nei collettori pubblici o soluzioni equivalenti,</li> <li>- è d'obbligo l'adozione di sistemi di smaltimento che assicurino l'invarianza idraulica.</li> </ul> <p>Organizzazione dei parcheggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I parcheggi privati risolti in sotterraneo dovranno essere ricavati primariamente sotto la proiezione delle superfici impermeabilizzate sì da escludere l'interessamento delle superfici permeabili e semipermeabili.</li> </ul>								

<b>Prescrizioni per il risparmio energetico</b>	<p>L'AO dovrà tra l'altro verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il corretto orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare,</li> <li>- l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretramenti, ecc),</li> <li>- uso dell'acqua negli spazi esterni per concorrere alla riduzione del fenomeno cosiddetto "isola di calore",</li> <li>- l'adozione di sistemi di produzione di energia alternativa con sistemi fotovoltaici,</li> <li>- l'obbligo di realizzare edifici certificabili almeno di classe energetica B regionale.</li> </ul>
<b>Prescrizione di natura ecologico ambientale</b>	<p>L'AO dovrà valutare che le costruzioni degli edifici e delle opere adottino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di sostanze nocive per la salute umana, materiali ottenuti dal riciclaggio di materie di scarto,</li> <li>- adozione di impianti vegetali di tipo autoctono,</li> <li>- recupero delle acque dalle coperture per utilizzi di pulizia delle aree esterne e di innaffiamento delle zone verdi.</li> </ul>

## Localizzazione



### Schema di assetto del comparto



<b>SCHEDA AMBITO N.5</b>	
<b>Ambito di ristrutturazione urbanistica per funzioni urbane miste</b>	
Ambito PSC	<b>ARU (05)</b>
<b>Origine della scelta urbanistica</b>	Attuazione dell'accordo coi privati art. 18 LR 20, sottoscritto dalla proprietà con il Comune di Castellarano Rep. 7872/5843 del 09/11/2011 così come variato con Delib. del C.C. n. 28 del 30/03/2015.
<b>Caratteri generali</b>	L'ambito è caratterizzato da un assetto pressoché completamente impermeabilizzato ora libero da edificazione poiché gli edifici sono stati completamente demoliti.
<b>Condizioni attuali</b>	L'ambito che precedentemente la demolizione dei fabbricati si qualificava per il suo degrado e l'incompatibilità funzionale verso i tessuti edificati circostanti, ora si presenta come un vuoto urbano da rifunzionalizzare.
Caratteristiche geologiche e sismiche	<p><i>Geomorfologia rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i></p> <p>Successione neogenico-quaternaria del margine appenninico padano – Unità di Modena (AES8a)</p> <p>Depositi ghiaiosi e fini. Unità definita dalla presenza di un suolo a bassissimo grado di alterazione, con profilo potente meno di 100 cm, calcareo e grigio-giallastro. Corrisponde al primo ordine dei terrazzi nelle zone intravallive. Nella pianura ricopre resti archeologici di età romana del VI secolo d.C.. Potenza massima di alcuni metri (&lt; 10 m).</p> <p><i>Litologia</i></p> <p>Ghiaie e sabbie</p> <p><i>Idrogeologia</i></p> <p>Falda locale probabilmente drenata dal fiume</p> <p><i>Vulnerabilità</i></p> <p>Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore A (Tav. 10.a PTCP)</p> <p>Area interessata da Classi di infiltrazione potenziale comparativa alta e media (Tav. 10.c PTCP)</p> <p><i>Criticità idrauliche</i></p> <p>L'area è prossima al Rio di Castellarano che presenta criticità idrauliche (come da scheda del QC6 del PTCP) ed è attraversata dal Canale di Reggio in direzione sud-nord, il quale non presenta criticità.</p> <p>L'area è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p> <p><i>Parametri geotecnici</i></p> <p>Peso di volume (g): 1,8 t/mc</p> <p>Angolo d'attrito (F): 40°</p> <p>Tensione litostatica totale (sv): 7,7 kPa</p> <p>Tensione litostatica effettiva (sv'): 7,7 kPa</p> <p>Resistenza alla punta (Qc): 4,2 MPa</p> <p>Resistenza d'attrito (Fs): 100 kPa</p>
Calssificazione sismica	<p>Zona</p> <p>F.A. P.G.A. 2</p> <p>Fa = 1,9 – 2,0</p>

	Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo o PUA di Iniziatibva Pubblica ai sensi della D.G.R. 2193/2015
Rischio sismico	<p><i>Microzonazione</i>            Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 392 m/s  <i>Effetti attesi</i>            Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP)  <i>Livelli di approfondimento</i>            Il livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)</p>
<b>Condizioni per l'edificabilità</b>	<p>L'intervento presuppone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la caratterizzazione chimico-fisica del sottosuolo, eventuale bonifica dell'area e messa in sicurezza,</li> <li>- analisi delle condizioni idrogeologiche e delle problematiche relative alle infrastrutture tecnologiche,</li> <li>- la rimozione delle superfici impermeabilizzate interessanti tutte le aree destinate a aree verdi pubbliche, verde privato, parcheggi semipermeabili, aiuole a corredo della viabilità,</li> <li>- la redazione delle verifiche geotecniche e geologiche per la presentazione dell'Accordo Operativo o del PUA di Iniziativa Pubblica.</li> </ul>
<b>Caratteri distintivi dell'area</b>	Ambito d'insediamento dell' "ex ceramica Valsecchia" situata all'interno del T.U. incisa dal Canale di Reggio Emilia e delimitata dalle Via Radici Nord e Via Barbolini. Di recente sono stati demoliti i fabbricati industriali e l'area si presenta come piazzale industriale completamente in edificato.
<b>Tipo d'intervento</b>	Con Accordo Operativo oppure PUA d'iniziativa pubblica in attuazione dell'accordo ex art.18 LR 20/2000
<b>Modalità d'intervento</b>	L'AO o il PUA di Iniziativa Pubblica, esteso al comparto delimitato dal perimetro di PSC, dovrà determinare l'intero assetto con una progettazione unitaria e attenta alle relazioni e all'integrazione col contesto urbano. L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali.
<b>Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PUA</b>	<p>L'AO o il PUA di iniziativa pubblica dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di una pista ciclo-pedonale in sede propria lungo Via Radici dotata di pubblica illuminazione e idoneo arredo urbano, e all'interno del comparto in connessione con le Vie Fiandre e Via Barbolini,</li> <li>- la riorganizzazione della fermata del mezzo pubblico in sede propria con specifiche attrezzature per l'attesa degli utenti e segnaletica appropriata d'intesa con Seta,</li> <li>- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali sia per le infrastrutture lineari e puntuali, sia per le aree a standard,</li> <li>- un assetto dei volumi e degli spazi aperti tale da definire una nuova polarità urbana in cui sviluppare relazioni tra attività pubbliche e private (piazza, giardino pubblico, ciclopedonali),</li> <li>- la funzione pubblica concentrata nel lotto B così come definito nell'accordo sottoscritto dovrà assumere un'architettura emergente e dovrà essere attestata sulla nuova piazza pubblica in condizioni di ottima accessibilità pedonale e ciclabile,</li> </ul>

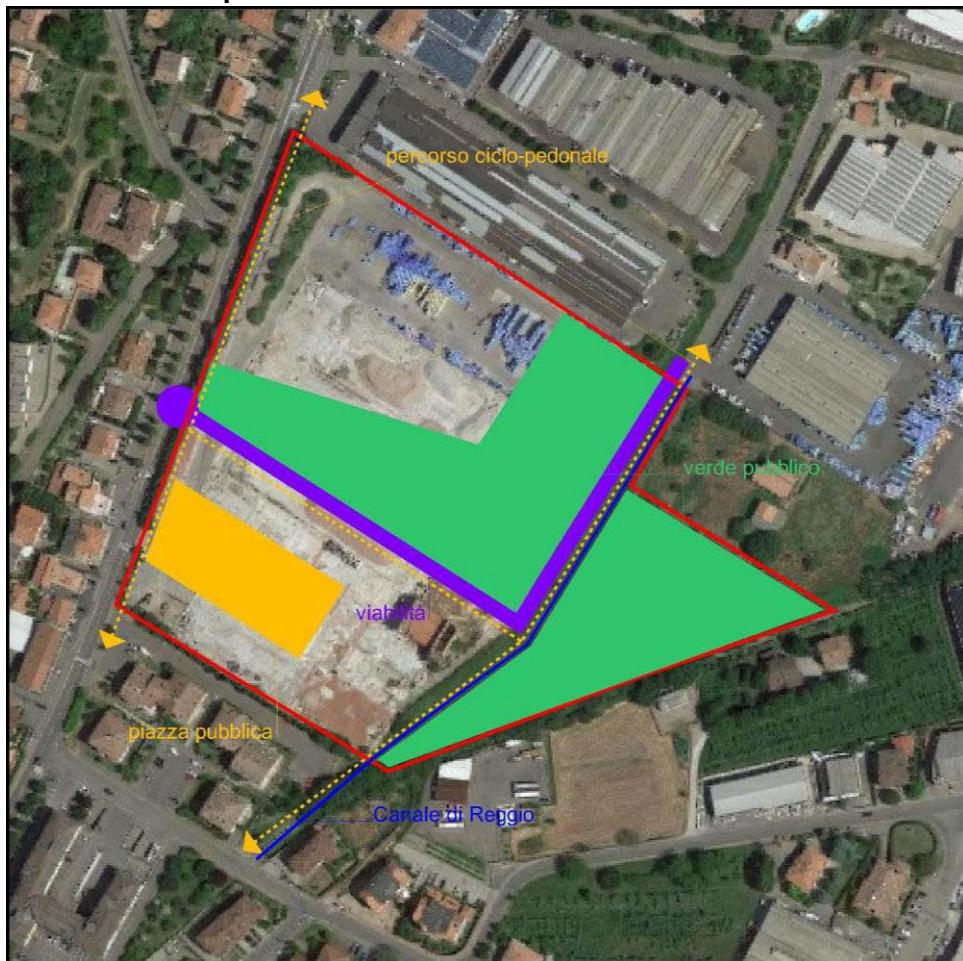
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le funzioni residenziali si dovranno concentrare prevalentemente nell'area più a sud del comparto, per assicurare un'adeguata separazione dagli ambiti produttivi presenti a nord, prevedendo comunque adeguate opere di mitigazione ambientale,</li> <li>- l'accesso dovrà essere unico e da Via Radici, detto asse di servizio dovrà connettersi con Via Fiandre,</li> <li>- il fronte delle aree verdi affacciantesi sul lotto produttivo dovrà prevedere una schermatura urbana d'altezza almeno di 3,50 ml quale fondale del giardino pubblico (vedi art. 4.2.4 AUP(s)),</li> <li>- il mantenimento a cielo aperto del canale di Reggio Emilia,</li> <li>- il recapito delle acque bianche in acque superficiali nel Canale di Reggio, previa autorizzazione dell'Ente competente, al fine di non aggravare le criticità presenti nel Rio di Castellarano,</li> <li>- gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei consumi idrici di cui all'art. 85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE.</li> </ul>														
<b>Programma insediativo</b>	<p>Le funzioni insediabili prevedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- funzioni Residenziali, funzioni direzionali, attrezzature pubbliche, il tutto finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro attrattivo dotato di nuovi spazi privati polifunzionali e funzioni pubbliche</li> <li>- funzioni commerciali, ricomprese nel Livello D come definito dagli artt. 19 e 23 delle NA del PTCP e in conformità alle disposizioni e limitazioni di cui all'art. 18 delle NA del PTCP</li> </ul>														
<b>Dati di comparto</b>	<p>St = 44.106 mq delimitata da perimetro di comparto</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>Dati parte privata</i></th><th style="text-align: left;"><i>Dati parte pubblica</i></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sf = 16.000 mq</td><td>Sf = 28.000 mq</td></tr> <tr> <td>Cessioni aree al Comune in ottemperanza all'accordo sottoscritto = 28.000 mq</td><td>Sf ERS = 2.500 mq</td></tr> <tr> <td>S.c Resid = 6.808 mq</td><td>Sf per dotazioni territoriali = 25.500 mq</td></tr> <tr> <td>S.c Commerciale-Direzionale = mq 6.095</td><td>S.c Ers = 1.362 mq</td></tr> <tr> <td>Tipologia commerciale ammessa entro la S.c Commerciale/Direzionale: - medio-piccola extralimentare 1.500 mq Sv</td><td>S.u. pubblica per attrezzature = 3.810 mq di S.c</td></tr> <tr> <td>Altezza massima 13,00 ml</td><td>Altezza massima 13,00 ml con l'eccezione di elementi architettonici dal forte significato urbano</td></tr> </tbody> </table>	<i>Dati parte privata</i>	<i>Dati parte pubblica</i>	Sf = 16.000 mq	Sf = 28.000 mq	Cessioni aree al Comune in ottemperanza all'accordo sottoscritto = 28.000 mq	Sf ERS = 2.500 mq	S.c Resid = 6.808 mq	Sf per dotazioni territoriali = 25.500 mq	S.c Commerciale-Direzionale = mq 6.095	S.c Ers = 1.362 mq	Tipologia commerciale ammessa entro la S.c Commerciale/Direzionale: - medio-piccola extralimentare 1.500 mq Sv	S.u. pubblica per attrezzature = 3.810 mq di S.c	Altezza massima 13,00 ml	Altezza massima 13,00 ml con l'eccezione di elementi architettonici dal forte significato urbano
<i>Dati parte privata</i>	<i>Dati parte pubblica</i>														
Sf = 16.000 mq	Sf = 28.000 mq														
Cessioni aree al Comune in ottemperanza all'accordo sottoscritto = 28.000 mq	Sf ERS = 2.500 mq														
S.c Resid = 6.808 mq	Sf per dotazioni territoriali = 25.500 mq														
S.c Commerciale-Direzionale = mq 6.095	S.c Ers = 1.362 mq														
Tipologia commerciale ammessa entro la S.c Commerciale/Direzionale: - medio-piccola extralimentare 1.500 mq Sv	S.u. pubblica per attrezzature = 3.810 mq di S.c														
Altezza massima 13,00 ml	Altezza massima 13,00 ml con l'eccezione di elementi architettonici dal forte significato urbano														
<b>Capacità insediativa massima</b>	<p>Alloggi = 54 Abitanti Teorici = 130</p> <p>Alloggi = 13 Abitanti Teorici = 31</p>														
<b>Prescrizioni per l'edificazione del comparto</b>	<p><u>Permeabilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% delle aree a giardino pubblico,</li> <li>- 50% delle superfici a giardino privato esterno alla superficie degli interrati,</li> <li>- 30% superficie dei parcheggi pubblici e privati non sovrastanti</li> </ul>														

	<p>interrati Giardini Privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non sono ammessi giardini privati se non condominiali e comunque aperti sui fronti prospicienti le aree pubbliche,</li> </ul> <p>Organizzazione dei piani terreni degli edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i piani terreni dovranno ospitare funzioni extraresidenziali (eccetto alloggi per disabili),</li> <li>- per taluni parti sono preferite soluzioni su pilotis per favorire la permeabilità percettiva degli spazi,</li> </ul> <p>Organizzazione delle reti bianche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento dovrà essere dotato di vasche volano per il rallentamento delle immissioni delle acque bianche nei collettori pubblici,</li> </ul> <p>Organizzazione dei parcheggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I parcheggi pubblici e privati risolti in sotterraneo dovranno essere ricavati primariamente sotto la proiezione delle superfici impermeabilizzate ed escludere l'interessamento delle superficie permeabili e semipermeabili.</li> </ul>
<b>Prescrizioni per il risparmio energetico</b>	<p>L'AO o il PUA di Iniziativa Pubblica dovrà tra l'altro verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il corretto orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare,</li> <li>- l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretramenti, ecc),</li> <li>- uso dell'acqua negli spazi esterni per concorrere alla riduzione del fenomeno cosiddetto "isola di calore",</li> <li>- la considerazione dell'adozione di sistemi di teleriscaldamento, sistemi di cogenerazione/trigenerazione per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti,</li> <li>- l'obbligo di realizzare edifici certificabili almeno di classe energetica B regionale,</li> </ul>
<b>Prescrizione di natura ecologico ambientale</b>	<p>L'AO o il PUA di iniziativa Pubblica dovrà valutare che le costruzioni degli edifici e delle opere adottino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di sostanze nocive per la salute umana, materiali ottenuti dal riciclaggio di materie di scarto,</li> <li>- adozione di impianti vegetali di tipo autoctono,</li> <li>- recupero delle acque dalle coperture per utilizzi di pulizia delle aree esterne e di innaffiamento delle zone verdi.</li> </ul>

## Localizzazione



## Schema di assetto del comparto



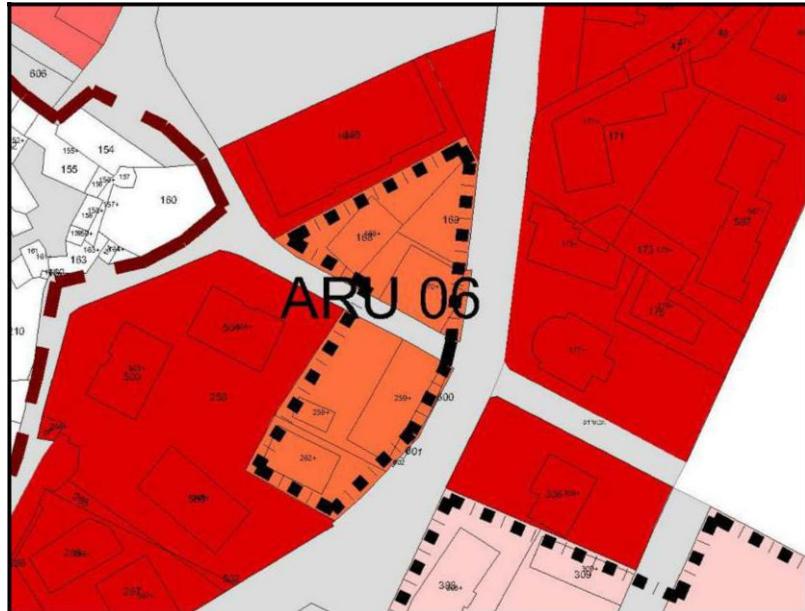
<b>SCHEDA AMBITO N.6</b>		<b>Area ex P.R.3 Castellarano</b>
<b>Ambito di ristrutturazione urbanistica per funzioni prevalentemente residenziali</b>		
<b>Ambito PSC</b>	<b>ARU (06)</b>	
<b>Origine della scelta urbanistica</b>	Conferma della classificazione urbanistica del previgente PRG che prevede la riqualificazione urbanistica dell'area di intervento a funzione residenziale.	
<b>Caratteri generali</b>	L'ambito è caratterizzato da un assetto prevalentemente impermeabilizzato su cui insistono edifici risalenti alla prima espansione esterna al centro storico e si qualifica come aggregato eterogeneo di edifici di diversa datazione, privo di relazione con il contesto e di una propria identità urbana.	
<b>Condizioni attuali</b>	L'ambito si qualifica per le sue potenzialità di rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione ritenute strategiche per la qualificazione del tessuto circostante, caratterizzato dalle connessioni dirette al centro storico, al Municipio ed alla piazza centrale.	
Caratteristiche geologiche e sismiche	<p><i>Geomorfologia rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i></p> <p>Successione neogenico-quaternaria del margine appenninico padano – Unità di Modena (AES8a)</p> <p>Depositi ghiaiosi e fini. Unità definita dalla presenza di un suolo a bassissimo grado di alterazione, con profilo potente meno di 100 cm, calcareo e grigio-giallastro. Corrisponde al primo ordine dei terrazzi nelle zone intravallive. Nella pianura ricopre resti archeologici di età romana del VI secolo d.C.. Potenza massima di alcuni metri (&lt; 10 m).</p> <p><i>Litologia</i></p> <p>Ghiaie e sabbie</p> <p><i>Idrogeologia</i></p> <p>Falda locale probabilmente drenata dal fiume</p> <p><i>Vulnerabilità</i></p> <p>Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore A (Tav. 10.a PTCP)</p> <p>Area interessata da Classe di infiltrazione potenziale comparativa alta (Tav. 10.c PTCP)</p> <p><i>Criticità idrauliche</i></p> <p>L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p> <p><i>Parametri geotecnici</i></p> <p>Peso di volume (g): 1,8 t/mc</p> <p>Angolo d'attrito (F): 40°</p> <p>Tensione litostatica totale (sv): 7,7 kPa</p> <p>Tensione litostatica effettiva (sv'): 7,7 kPa</p> <p>Resistenza alla punta (Qc): 4,2 MPa</p> <p>Resistenza d'attrito (Fs): 100 kPa</p>	
Calssificazione sismica	Zona F.A. P.G.A.	2

	di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R. 2193/2015
Rischio sismico	<p><i>Microzonazione</i>            Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 398 m/s  <i>Effetti attesi</i>            Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP)  <i>Livelli di approfondimento</i>            Il livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)</p>
Condizioni per l'edificabilità	<p>L'intervento presuppone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- analisi dello stato di efficienza delle infrastrutture tecnologiche e di accettabilità del nuovo carico insediativo con eventuale potenziamento delle reti e delle attrezzature, anche fuori comparto,</li> <li>- la rimozione delle superfici impermeabilizzate interessanti tutte le aree destinate a aree verdi pubbliche, verde privato, parcheggi semipermeabili, aiuole a corredo della viabilità,</li> <li>- la redazione delle verifiche geotecniche e geologiche per la presentazione dell'Accordo Operativo.</li> </ul>
Caratteri distintivi dell'area	Ambito con funzioni miste residenziali e terziarie-commerciali, con edifici di valore testimoniale, orientato alla riconversione funzionale prevalentemente residenziale.
Tipo d'intervento	Accordo Operativo
Modalità d'intervento	L'AO, esteso al comparto delimitato dal perimetro di PSC, dovrà determinare la configurazione dell'intero assetto con una progettazione unitaria e attenta alle relazioni e alle integrazioni col contesto urbano circostante. L'intervento dovrà essere convenzionato assumendo, per quanto qui non previsto, le prescrizioni del PSC e del RUE per gli insediamenti residenziali.
Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PUA	<p>L'AO dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di una pista ciclo-pedonale in sede propria, capace di connettersi con la piazza centrale e con i tracciati ciclabili e/o pedonali esistenti all'esterno dell'ambito di intervento, dotata di pubblica illuminazione e idoneo arredo urbano,</li> <li>- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali sia per le infrastrutture lineari e puntuali, sia per le aree a standard,</li> <li>- un assetto delle aree di cessione compatto e fruibile</li> <li>- gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei consumi idrici di cui all'art. 85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE.</li> </ul>
Programma insediativo	Gli usi ammessi sono: prevalenti, min. 60% 1.1-1.2 complementari max 40% 2.3-2.5.a-3.1-3.1.1(a,b) 3.2-3.3-4.1-4.7

<b>Dati di comparto</b>	St = 2.586 mq. Volume esistente incrementabile secondo le disposizioni di cui all'art. 4.2.1 delle NTA del RUE	
	<b>Dati parte privata</b>	<b>Dati parte pubblica</b>
	Sf privata = mq 1.600 al netto delle strade	St in cessione = 770 mq di cui: Sup per dotazioni territoriali a Standard= 540 mq VP o piazza, 230 mq Parcheggi pubblici
	S.u Resid = quella ottenuta dal recupero volumetrico e secondo le disposizioni di cui all'art. 4.2.1 delle NTA del RUE	S.u ERS = 0,00 mq
	Altezza massima 9,50 ml o quella esistente se superiore	
<b>Capacità insediativa massima</b>	Alloggi = esistenti	Alloggi = 0,00 Abitanti Teorici = 0,00
<b>Prescrizioni per l'edificazione del comparto</b>	<p><u>Permeabilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% delle aree a giardino pubblico,</li> </ul> <p>Giardini Privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% della Sf residenziale di cui il 50% verde profondo e il 10% della Sf a verde condominiale,</li> </ul> <p>Organizzazione delle reti bianche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento dovrà essere dotato di vasche volano per il rallentamento delle immissioni delle acque bianche nei collettori pubblici o soluzioni equivalenti,</li> <li>- è d'obbligo l'adozione di sistemi di smaltimento che assicurino l'invarianza idraulica.</li> </ul> <p>Organizzazione dei parcheggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I parcheggi privati eventualmente risolti in sotterraneo dovranno essere ricavati primariamente sotto la proiezione delle superfici impermeabilizzate sì da escludere l'interessamento delle superfici permeabili e semipermeabili.</li> </ul>	
<b>Prescrizioni per il risparmio energetico</b>	<p>L'AO dovrà tra l'altro verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il corretto orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare,</li> <li>- l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretramenti, ecc),</li> <li>- uso dell'acqua negli spazi esterni per concorrere alla riduzione del fenomeno cosiddetto "isola di calore",</li> <li>- l'adozione di sistemi di produzione di energia alternativa con sistemi fotovoltaici,</li> <li>- l'obbligo di realizzare edifici certificabili almeno di classe energetica B regionale.</li> </ul>	
<b>Prescrizione di natura ecologico ambientale</b>	<p>L'AO dovrà valutare che le costruzioni degli edifici e delle opere adottino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di</li> </ul>	

	<p>sostanze nocive per la salute umana, materiali ottenuti dal riciclaggio di materie di scarto,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adozione di impianti vegetali di tipo autoctono,</li> <li>- recupero delle acque dalle coperture per utilizzi di pulizia delle aree esterne e di innaffiamento delle zone verdi.</li> </ul>
--	---

### Localizzazione



### Schema di assetto del comparto



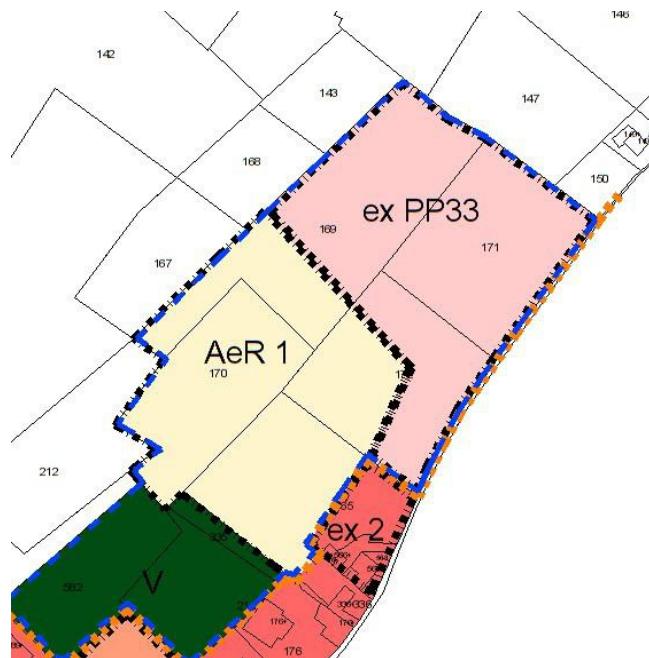
SCHEDA AMBITO N.7		Area ex PP33 Tressano
<b>Ambito di espansione per funzioni prevalentemente residenziali</b>		
Ambito PSC	<b>AeR 01</b>	
<b>Origine della scelta urbanistica</b>	Ampliamento del comparto edificatorio a destinazione residenziale già programmato dal previgente PRG (ex PP33) ed in corso di attuazione.	
<b>Caratteri generali</b>	L'ambito si presenta complessivamente come area inedificata e si qualifica come ambito di versante stabile, privo di vegetazione naturalistica significativa.	
<b>Condizioni attuali</b>	L'ambito si qualifica per le sue potenzialità di completamento dell'assetto urbanistico della frazione di Tressano lungo la direttrice di Via Radici in Piano del tessuto residenziale esistente, carente di aree verdi pubbliche e/o attrezzature collettive.	
Caratteristiche geologiche e sismiche	<p><i>Geomorfologia</i> rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (<i>Geologia 1:10.000</i>)  Successione neogenico-quaternaria del margine appenninico padano – Argille Azzurre (FAA)  Peliti debolmente marnose, localmente siltose, grigio-azzurre massive od a stratificazione poco evidente per bioturbazione nella parte inferiore, di ambiente profondo; alternanze pelite – sabbia fine nella parte superiore, di piattaforma. Presenti macrofaune a Gasteropodi e Lamellibranchi, Coralli ecc. Potenza variabile da poche centinaia ad oltre mille metri, non completamente rappresentata in carta. Contatto tetttonico con GES; dove preservato, locale contatto inferiore in discordanza angolare su FCO o su APA.</p> <p><i>Litologia</i>  Argille siltose e argilliti</p> <p><i>Idrogeologia</i>  Permeabilità del suolo da bassa a nulla</p> <p><i>Vulnerabilità</i>  Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore C (Tav. 10.a PTCP)</p> <p><i>Criticità idrauliche</i>  L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p> <p><i>Parametri geotecnici</i></p> <p>Peso di volume (g): 1,8 t/mc  Angolo d'attrito (F): 40°  Resistenza alla punta (Qc): 2,3 MPa  Coesione non drenata (Cu): 187 kPa</p>	
Calssificazione sismica	<p>Zona  F.A. P.G.A. 2  Fa = 1,9 – 2,0</p> <p>Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R.  2193/2015</p>	

Rischio sismico	<p><b>Microzonazione</b>            Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 322 m/s  <b>Effetti attesi</b>            Classe C e D. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche e topografiche (Tav. 9.a PTCP)  <b>Livelli di approfondimento</b>            Il livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)</p>
<b>Condizioni per l'edificabilità</b>	<p>L'intervento presuppone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- analisi dello stato di efficienza delle infrastrutture tecnologiche e di accettabilità del nuovo carico insediativo con eventuale potenziamento delle reti e delle attrezzature, anche fuori comparto,</li> <li>- la redazione delle verifiche geotecniche e geologiche per la presentazione dell'Accordo Operativo.</li> </ul>
<b>Caratteri distintivi dell'area</b>	<p>Ambito in ampliamento dell'ambito denominato ex PP 33, già sottoposto a P.P. di iniziativa privata dal PRG, per la formazione di un tessuto residenziale a completamento della struttura urbana di Tressano. L'area già classificata dal previgente PRG risulta in corso di attuazione.</p>
<b>Tipo d'intervento</b>	<p>Accordo Operativo.</p>
<b>Modalità d'intervento</b>	<p>L'AO, esteso al comparto delimitato dal perimetro di PSC, dovrà determinare la configurazione dell'intero assetto con una progettazione unitaria e attenta alle relazioni e alle integrazioni col contesto urbano circostante. L'intervento denominato AeR 01 in ampliamento dell'ex PP 33 dovrà essere convenzionato assumendo, per quanto qui non previsto, le prescrizioni del PSC e del RUE per gli insediamenti residenziali. L'attuazione è subordinata alla partecipazione finanziaria d'attività di pubblico interesse, in ambito pubblico ed ambientale, come definita nell'Accordo Rep. 4429/2013.</p>
<b>Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PUA</b>	<p>L'AO dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di una pista ciclo-pedonale in sede propria, capace di connettersi con i tracciati ciclabili e/o pedonali esistenti all'esterno dell'ambito di intervento, lungo Via Radici in Piano, dotata di pubblica illuminazione e idoneo arredo urbano,</li> <li>- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali sia per le infrastrutture lineari e puntuali, sia per le aree a standard,</li> <li>- un assetto delle aree verdi di cessione compatto e fruibile,</li> <li>- gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei consumi idrici di cui all'art. 85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE,</li> </ul> <p>Inoltre in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 42 comma 8 lett. d) delle NA del PTCP l'intervento dovrà prevedere quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adeguata integrazione dell'insediamento con il tessuto esistente, rispettandone la logica insediativa e, dal punto di vista distributivo, rispettare l'andamento naturale del terreno e favorire forme di aggregazione e di organizzazione dei volumi edilizi nel rispetto delle tipologie edilizie presenti nel territorio circostante,</li> <li>- valorizzazione e integrazione paesaggistica mediante la realizzazione di filari di alberi, in particolare lungo il fronte stradale</li> </ul>

	<p>di Via Radici Nord e lungo il confine ovest, rivolto verso la collina. Il progetto delle aree verdi e delle piantumazioni dovrà raccordare gli edifici in progetto con l'intorno,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione dell'impatto visivo dei fabbricati e scelte compositive coerenti con le tipologie tradizionali locali, anche se reinterpretate in chiave moderna, quali ad esempio limitazione dello sviluppo dei fronti rivolti ad est, geometrie e pendenze delle coperture coerenti con le tipologie tradizionali, aperture con rapporti dimensionali e allineamenti tradizionali, favorendo partizioni simmetriche, colorazione delle facciate con tinte calde e i colori naturali delle terre, che si armonizzino con le dominanti cromatiche dell'ambiente circostante,</li> <li>- Le aree pertinenziali degli edifici dovranno essere prevalentemente sistematiche a verde, assicurando un elevato indice di permeabilità, ed essere piantumate con nuova vegetazione con funzione di raccordo fra l'edificio e l'intorno. Le aree pavimentate comuni a più unità immobiliari, con funzione di accesso e distribuzione, dovranno mantenere una conformazione unitaria e non dovranno essere frazionate con siepi e recinzioni.</li> </ul>																
<b>Programma insediativo</b>	Gli usi ammessi sono: prevallenti, min. 60% 1.1-1.2 complementari max 40% 2.3-2.5.a-3.1-3.1.1(a,b) 3.2-3.3-4.1-4.7																
<b>Dati di comparto</b>	St = 25.790 mq complessiva, di cui 12.800 mq = St già individuata dal PP33 originario, 7.440 mq = St in attuazione dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 30/12/2013 Rep. 4429 e 5.550 mq = St in ampliamento attribuita dal PSC per il completamento del disegno urbano. La St del solo ambito definito AeR 01 in ampliamento e in variante al PUA in corso di attuazione risulta pari a 12.990 mq. L'incremento di St non determina alcun incremento di superficie edificabile del comparto.																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Dati parte privata</b></th><th><b>Dati parte pubblica</b></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dati di comparto riferiti a ex PP 33 in corso di attuazione.  Ex PP 33 S.u Resid = 4.410 mq equivalente a S.c. = 3.969 mq Sf = 8.000 mq al netto delle strade</td><td>Ex PP 33 St in cessione = 4.101 mq di cui: Sup per dotazioni territoriali a Standard= 638,55 mq VP, 638,55 mq Parcheggi pubblici</td></tr> <tr> <td>Dati di comparto riferiti a AeR 01  AeR 01, comprensivo delle disposizioni di cui all'Accordo sottoscritto con privati Rep. 4429/2013 Sf = 10.215 mq</td><td>AeR 01 St in cessione = 2.775 mq</td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>Altezza massima 7,50 ml</td></tr> <tr> <td><b>Capacità insediativa massima</b></td><td>Alloggi = 34 Abitanti Teorici = 82 Alloggi e abitanti teorici sono riferiti a "ex PP 33" e non in incremento al piano in corso di attuazione.</td></tr> <tr> <td><b>Prescrizioni per l'edificazione del</b></td><td> <u>Permeabilità:</u>            - 100% delle aree a giardino pubblico,         </td></tr> </tbody> </table>	<b>Dati parte privata</b>	<b>Dati parte pubblica</b>	Dati di comparto riferiti a ex PP 33 in corso di attuazione.  Ex PP 33 S.u Resid = 4.410 mq equivalente a S.c. = 3.969 mq Sf = 8.000 mq al netto delle strade	Ex PP 33 St in cessione = 4.101 mq di cui: Sup per dotazioni territoriali a Standard= 638,55 mq VP, 638,55 mq Parcheggi pubblici	Dati di comparto riferiti a AeR 01  AeR 01, comprensivo delle disposizioni di cui all'Accordo sottoscritto con privati Rep. 4429/2013 Sf = 10.215 mq	AeR 01 St in cessione = 2.775 mq						Altezza massima 7,50 ml	<b>Capacità insediativa massima</b>	Alloggi = 34 Abitanti Teorici = 82 Alloggi e abitanti teorici sono riferiti a "ex PP 33" e non in incremento al piano in corso di attuazione.	<b>Prescrizioni per l'edificazione del</b>	<u>Permeabilità:</u> - 100% delle aree a giardino pubblico,
<b>Dati parte privata</b>	<b>Dati parte pubblica</b>																
Dati di comparto riferiti a ex PP 33 in corso di attuazione.  Ex PP 33 S.u Resid = 4.410 mq equivalente a S.c. = 3.969 mq Sf = 8.000 mq al netto delle strade	Ex PP 33 St in cessione = 4.101 mq di cui: Sup per dotazioni territoriali a Standard= 638,55 mq VP, 638,55 mq Parcheggi pubblici																
Dati di comparto riferiti a AeR 01  AeR 01, comprensivo delle disposizioni di cui all'Accordo sottoscritto con privati Rep. 4429/2013 Sf = 10.215 mq	AeR 01 St in cessione = 2.775 mq																
	Altezza massima 7,50 ml																
<b>Capacità insediativa massima</b>	Alloggi = 34 Abitanti Teorici = 82 Alloggi e abitanti teorici sono riferiti a "ex PP 33" e non in incremento al piano in corso di attuazione.																
<b>Prescrizioni per l'edificazione del</b>	<u>Permeabilità:</u> - 100% delle aree a giardino pubblico,																

<b>comparto</b>	<p>Giardini Privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% della Sf residenziale di cui il 50% verde profondo e il 10% della Sf a verde condominiale,</li> </ul> <p>Organizzazione delle reti bianche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si dovrà valutare la possibilità di far defluire le acque piovane, adottando tutte le possibili cautele, all'interno di canali o di altri corsi d'acqua,</li> <li>- qualora le acque bianche dovessero essere immesse nei collettori pubblici o soluzioni equivalenti, l'intervento dovrà essere dotato di vasche volano per il rallentamento delle immissioni delle stesse,</li> <li>- è d'obbligo l'adozione di sistemi di smaltimento che assicurino l'invarianza idraulica.</li> </ul> <p>Organizzazione dei parcheggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I parcheggi privati risolti in sotterraneo dovranno essere ricavati primariamente sotto la proiezione delle superfici impermeabilizzate sì da escludere l'interessamento delle superfici permeabili e semipermeabili.</li> </ul>
<b>Prescrizioni per il risparmio energetico</b>	<p>L'AO dovrà tra l'altro verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il corretto orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare,</li> <li>- l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretramenti, ecc),</li> <li>- uso dell'acqua negli spazi esterni per concorrere alla riduzione del fenomeno cosiddetto "isola di calore",</li> <li>- l'adozione di sistemi di produzione di energia alternativa con sistemi fotovoltaici,</li> <li>- l'obbligo di realizzare edifici certificabili almeno di classe energetica B regionale.</li> </ul>
<b>Prescrizione di natura ecologico ambientale</b>	<p>L'AO dovrà valutare che le costruzioni degli edifici e delle opere adottino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di sostanze nocive per la salute umana, materiali ottenuti dal riciclaggio di materie di scarto,</li> <li>- adozione di impianti vegetali di tipo autoctono,</li> <li>- recupero delle acque dalle coperture per utilizzi di pulizia delle aree esterne e di innaffiamento delle zone verdi.</li> </ul>

## Localizzazione



## Schema di assetto del comparto



SCHEDA AMBITO N. 8.1		Ambito produttivo Roteglia 1
<b>(Variata)</b>		
<b>Ambito di completamento per funzioni produttive</b>		
Ambito PSC	<b>AUP(c) 1</b>	
<b>Origine della scelta urbanistica</b>	Nuova classificazione urbanistica di PSC che prevede una limitata espansione o il trasferimento di aziende già presenti sul territorio comunale, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. c), delle NA del PTCP.	
<b>Caratteri generali</b>	L'ambito si qualifica per le sue potenzialità di utilizzo ai fini produttivi, in quanto intercluso nell'ambito produttivo comunale di Roteglia. La dimensione dell'area permette il trasferimento o l'espansione di attività produttive.	
<b>Condizioni attuali</b>	L'ambito è caratterizzato da un lotto intercluso, completamente inedificato.	
Caratteristiche geologiche e sismiche	<p><i>Geomorfologia rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i></p> <p>Successione neogenico-quaternaria del margine appenninico padano – Unità di Modena (AES8a)</p> <p>Depositi ghiaiosi e fini. Unità definita dalla presenza di un suolo a bassissimo grado di alterazione, con profilo potente meno di 100 cm, calcareo e grigio-giallastro. Corrisponde al primo ordine dei terrazzi nelle zone intravallive. Nella pianura ricopre resti archeologici di età romana del VI secolo d.C.. Potenza massima di alcuni metri (&lt; 10 m).</p> <p>Argille Varicolori di Cassio (AVV).</p> <p>Argille intensamente tettonizzate, argilliti - unità costituite in prevalenza da argille che a causa della loro storia tettonica risultano intensamente piegate e fratturate dalla scala dell'affioramento fino alla scala del campione ("argille scagliose").</p> <p><i>Litologia</i></p> <p>Ghiaie e sabbie</p> <p><i>Idrogeologia</i></p> <p>Falda locale collegata al fiume in maniera discontinua</p> <p><i>Vulnerabilità</i></p> <p>Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore C (Tav. 10.a PTCP)</p> <p><i>Criticità idrauliche</i></p> <p>L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p> <p><i>Parametri geotecnici</i></p> <p>Peso di volume (<math>\gamma</math>): 1,8 t/mc</p> <p>Angolo d'attrito (<math>\Phi</math>): 24°</p> <p>Coesione efficace (c'): 8 KPa</p> <p>Coesione non drenata (cu): 40 KPa</p>	
Calssificazione sismica	<p>Zona 2</p> <p>F.A. P.G.A. Fa = 1,9 – 2,0</p>	
	Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R. 2193/2015	

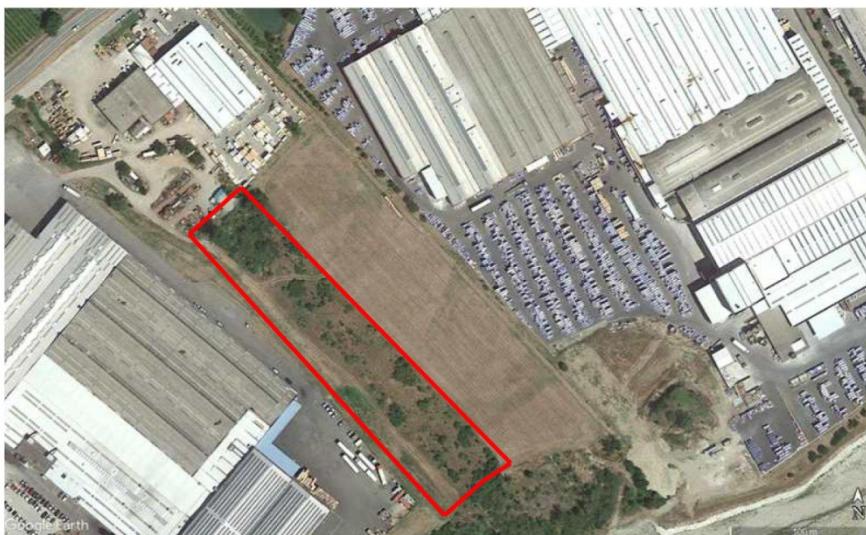
Rischio sismico	<p><b>Microzonazione</b>            Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 358 m/s</p> <p><b>Effetti attesi</b>            Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP)</p> <p><b>Livelli di approfondimento</b>            Il livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)</p>
<b>Condizioni per l'edificabilità</b>	<p>L'intervento presuppone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- analisi dello stato di efficienza delle infrastrutture tecnologiche e di accettabilità del nuovo carico insediativo con eventuale potenziamento delle reti e delle attrezzature, anche fuori comparto,</li> <li>- la redazione delle verifiche geotecniche e geologiche per la presentazione dell'Accordo Operativo.</li> </ul>
<b>Tipo d'intervento</b>	<p>Intervento diretto convenzionato, per St fino a 10.000 mq;</p> <p>Accordo Operativo, per St superiori a 10.000 mq.</p>
<b>Modalità d'intervento</b>	<p>L'intervento programmato potrà non essere riferito all'intera dimensione dell'ambito, in quanto dovrà corrispondere unicamente al fabbisogno evidenziato. L'intervento dovrà essere convenzionato assumendo, per quanto qui non previsto, le prescrizioni del PSC e del RUE per gli insediamenti produttivi.</p>
<b>Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PUA</b>	<p>L'intervento dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali sia per le infrastrutture lineari e puntuali, sia per le aree a standard,</li> <li>- la cessione delle eventuali strade necessarie a rendere accessibile l'area di intervento,</li> <li>- un assetto delle aree verdi di cessione compatto e fruibile,</li> <li>- gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei consumi idrici di cui all'art. 85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE.</li> </ul>
<b>Programma insediativo</b>	<p>Gli usi ammessi sono:</p> <p>4.10-4.11-tutti gli usi "5" di attività produttive esistenti ad eccezione del 5.5.</p>
<b>Dati di comparto</b>	<p>St = <b>11.476 mq.</b>            Q = 0,65 mq/mq del lotto effettivo, purchè ne sia dimostrata l'esigenza attraverso uno specifico piano di sviluppo aziendale.</p>
	<p><b>Dati parte privata</b></p> <p>Sf privata da definire in sede di AO</p>
	<p><b>Dati parte pubblica</b></p> <p>St in cessione da definire in sede di AO</p>
	<p>Altezza massima 10,00 ml</p>

<b>Prescrizioni per l'edificazione del comparto</b>	<p><u>Permeabilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% delle aree a giardino pubblico, Giardini Privati:</li> <li>- 20% della Sf del lotto a verde profondo,</li> </ul> <p><u>Organizzazione delle reti bianche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intervento dovrà essere dotato di vasche volano per il rallentamento delle immissioni delle acque bianche nei collettori pubblici o soluzioni equivalenti,</li> <li>- è d'obbligo l'adozione di sistemi di smaltimento che assicurino l'invarianza idraulica.</li> </ul> <p><u>Organizzazione dei parcheggi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I parcheggi privati eventualmente risolti in sotterraneo dovranno essere ricavati primariamente sotto la proiezione delle superfici impermeabilizzate sì da escludere l'interessamento delle superfici permeabili e semipermeabili.</li> </ul>
<b>Prescrizioni per il risparmio energetico</b>	<p>L'intervento dovrà tra l'altro verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretramenti, ecc),</li> <li>- uso dell'acqua negli spazi esterni per concorrere alla riduzione del fenomeno cosiddetto "isola di calore",</li> <li>- l'adozione di sistemi di produzione di energia alternativa con sistemi fotovoltaici,</li> <li>- dovrà essere valutata l'installazione di almeno una colonnina per la ricarica energetica delle vetture affiancata a un parcheggio pubblico.</li> <li>- dovranno essere ricavati posteggi per biciclette e per motocicli nel 50% del numero dei posti auto.</li> </ul>
<b>Prescrizione di natura ecologico ambientale</b>	<p>L'AO dovrà valutare che le costruzioni degli edifici e delle opere adottino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di sostanze nocive per la salute umana, materiali ottenuti dal riciclaggio di materie di scarto,</li> <li>- adozione di impianti vegetali di tipo autoctono,</li> <li>- recupero delle acque dalle coperture per utilizzi di pulizia delle aree esterne e di innaffiamento delle zone verdi.</li> </ul>

## Localizzazione



## Schema di assetto del comparto



**SCHEDA AMBITO N. 8.2****Ambito di completamento per funzioni produttive**

Ambito PSC

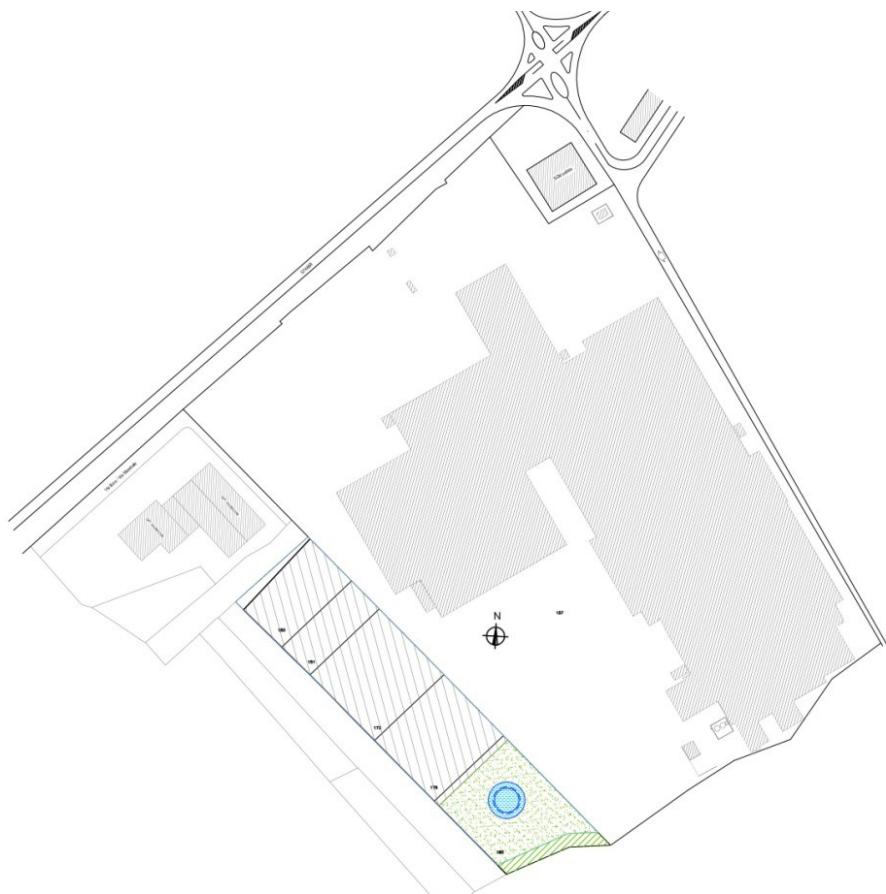
<b>Origine della scelta urbanistica</b>	Nuova classificazione urbanistica di PSC che prevede una limitata espansione o il trasferimento di aziende già presenti sul territorio comunale, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. c), delle NA del PTCP.
<b>Caratteri generali</b>	L'ambito si qualifica per le sue potenzialità di utilizzo ai fini produttivi, in quanto intercluso nell'ambito produttivo comunale di Rotoglia. La dimensione dell'area permette il trasferimento o l'espansione di attività produttive.
<b>Condizioni attuali</b>	L'ambito è caratterizzato da un lotto intercluso, completamente inedificato.
Caratteristiche geologiche e sismiche	<p><i>Geomorfologia rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i></p> <p>Successione neogenico-quaternaria del margine appenninico padano – Unità di Modena (AES8a)</p> <p>Depositi ghiaiosi e fini. Unità definita dalla presenza di un suolo a bassissimo grado di alterazione, con profilo potente meno di 100 cm, calcareo e grigio-giallastro. Corrisponde al primo ordine dei terrazzi nelle zone intravallive. Nella pianura ricopre resti archeologici di età romana del VI secolo d.C.. Potenza massima di alcuni metri (&lt; 10 m).</p> <p>Argille Varicolori di Cassio (AVV).</p> <p>Argille intensamente tettonizzate, argilliti - unità costituite in prevalenza da argille che a causa della loro storia tettonica risultano intensamente piegate e fratturate dalla scala dell'affioramento fino alla scala del campione ("argille scagliose").</p> <p><i>Litologia</i></p> <p>Ghiaie e sabbie</p> <p><i>Idrogeologia</i></p> <p>Falda locale collegata al fiume in maniera discontinua</p> <p><i>Vulnerabilità</i></p> <p>Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore C (Tav. 10.a PTCP)</p> <p><i>Criticità idrauliche</i></p> <p>L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p> <p><i>Parametri geotecnici</i></p> <p>Peso di volume (<math>\gamma</math>): 1,8 t/mc</p> <p>Angolo d'attrito (<math>\varphi</math>): 24°</p> <p>Coesione efficace (<math>c'</math>): 8 KPa</p> <p>Coesione non drenata (cu): 40 KPa</p>
Calssificazione sismica	Zona 2 F.A. P.G.A. Fa = 1,9 – 2,0
	Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R. 2193/2015. I valori sono confermati.

Rischio sismico	<p><i>Microzonazione</i>            Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 358 m/s  <i>Effetti attesi</i>            Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP)  <i>Livelli di approfondimento</i>            Il livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)</p>	
<b>Condizioni per l'edificabilità</b>	<p>L'intervento presuppone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non è prevista edificazione (area senza capacità edificatoria).</li> </ul>	
<b>Tipo d'intervento</b>	<p>Attività di stoccaggio di materiale ceramico (prodotto finito).            E' prevista la realizzazione di un piazzale pavimentato e dotato di: impianto di scarico acque piovane e impianto di illuminazione</p>	
<b>Modalità d'intervento</b>	Intervento diretto	
<b>Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PdC</b>	<p>Mantenimento dell'area verde privato, parte del mappale 180, esteso circa 4670 mq.            In tale area sarà realizzato l'invaso di laminazione delle acque piovane per il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica.</p>	
<b>Programma insediativo</b>	Non è previsto alcun intervento di edificazione	
<b>Dati di comparto</b>	<p>St = 17974 mq.            Q = 0 mq/mq del lotto effettivo</p>	
	<p><b><i>Dati parte privata</i></b></p> <p>Sf (piazzale)            12920 mq</p>	<p><b><i>Dati parte pubblica</i></b></p> <p>Nessuna area in cessione</p>

## Localizzazione



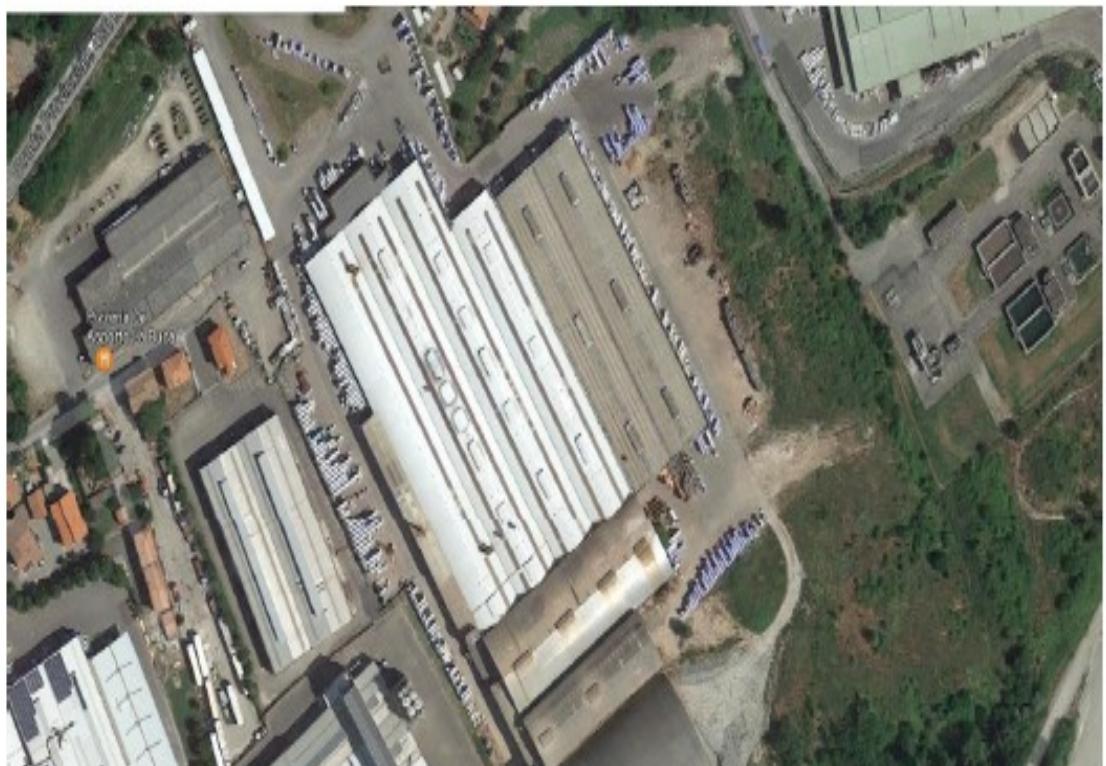
## Schema di assetto del comparto



SCHEDA AMBITO N. 9		Ambito produttivo Roteglia – COTTO PETRUS
<b>Ambito di completamento per funzioni produttive</b>		
Ambito PSC	<b>AUP(c) 2</b>	
<b>Origine della scelta urbanistica</b>	Nuova classificazione urbanistica di PSC che prevede una limitata espansione o il trasferimento di aziende già presenti sul territorio comunale, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. c), delle NA del PTCP.	
<b>Caratteri generali</b>	L'ambito si qualifica per le sue potenzialità di utilizzo ai fini produttivi, in quanto intercluso nell'ambito produttivo comunale di Roteglia. La dimensione dell'area permette il trasferimento o l'espansione di attività produttive.	
<b>Condizioni attuali</b>	L'ambito è caratterizzato da un lotto intercluso, completamente inedificato.	
<b>Caratteristiche geologiche e sismiche</b>	<p><i>Geomorfologia rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i>  Successione neogenico-quaternaria del margine appenninico padano – Unità di Modena (AES8a)</p> <p>Depositi ghiaiosi e fini. Unità definita dalla presenza di un suolo a bassissimo grado di alterazione, con profilo potente meno di 100 cm, calcareo e grigio-giallastro. Corrisponde al primo ordine dei terrazzi nelle zone intravallive. Nella pianura ricopre resti archeologici di età romana del VI secolo d.C.. Potenza massima di alcuni metri (&lt; 10 m).</p> <p><b>Il litotipo fondazionale</b> inteso come il terreno sottostante il riporto di piazzale, è costituito da terreno mediamente addensato di natura granulare (<b>ghiaie prevalenti</b>).</p> <p>E' possibile assegnare al sito indagato la <b>categoria topografica T1</b> definita dalle NTC2008 "Superficie pianeggiante, pendii e rilievi isolati con inclinazione media inferiore od uguale ai 15°".</p> <p>Argille Varicolori di Cassio (AVV).</p> <p>Argille intensamente tettonizzate, argilliti - unità costituite in prevalenza da argille che a causa della loro storia tettonica risultano intensamente piegate e fratturate dalla scala dell'affioramento fino alla scala del campione ("argille scagliose").</p> <p><i>Litologia</i>  Ghiaie e sabbie  <i>Idrogeologia</i>  Il livello della falda, misurato nelle verticali di prova, si attesta ad una profondità di circa -6.0 m dal p.c. naturale  <i>Vulnerabilità</i>  Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore C (Tav. 10.a PTCP)  <i>Criticità idrauliche</i>  L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.  <i>Parametri geotecnici</i>  Peso di volume (g): 1,8 t/mc  Angolo d'attrito (F): 24°  Coesione efficace (C'): 8 KPa  Coesione non drenata (Cu): 40 KPa</p>	

<b>Classificazione sismica</b>	Zona sismica 2 (a media sismicità)  F.A.P.G.A. $F_a = 1,9 - 2,0$
	Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di POC ai sensi della D.G.R. 2193/2015
<b>Rischio sismico</b>	<p><i>Microzonazione</i> La <b>categoria di sottosuolo</b>, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, corrisponde al <b>tipo B</b> (<math>V_{s30} = 464-544 \text{ m/sec}</math>).</p> <p><i>Effetti attesi</i> Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP)</p> <p><i>Livelli di approfondimento</i> La realizzazione dell'intervento in progetto risulta compatibile con le caratteristiche geologico-geomorfologiche del sito di sedime, il quale non è attualmente interessato da fenomeni di dissesto profondi e/o superficiali né di tipo erosivo evolutivo.</p> <p>Il livello di approfondimento (relazione geologico-sismica dott. Paolo Paolini)</p>
<b>Condizioni per l'edificabilità</b>	L'intervento presuppone: <ul style="list-style-type: none"> <li>- non è previsto l'edificazione (area senza capacità edificatoria).</li> <li>- si devono mettere in atto delle misure necessarie ad impedire che, in caso di esondazione, i materiali depositati nei piazzali possano essere trascinati dalla corrente al di fuori della proprietà, intralciando in tal modo il libero deflusso delle acque.</li> </ul>
<b>Tipo d'intervento</b>	Attività di stoccaggio di materiale delle attività manifatturiere (industrie ceramiche) per la quale non è prevista alcuna edificazione, ma la formazione di piazzali asfaltati.
<b>Modalità d'intervento</b>	Intervento diretto
<b>Verde privato</b>	Mantenimento delle aree verdi e delle relative alberature previste nella Relazione Paesaggistica prot. 4892 del 05/04/2018; non potranno essere utilizzate come stoccaggio di materiale e non potranno essere asfaltate.
<b>Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PUA</b>	Nessuna
<b>Programma insediativo</b>	Non sono ammessi interventi di edificazione
<b>Dati di comparto</b>	St = 11.690 mq.

## Localizzazione



## Schema di assetto del comparto

