



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
(Provincia di RIMINI)



**Allegato alle NORME DI ATTUAZIONE
SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI**

VERSIONE CONTRODEDOTTA

ADOZIONE: Del. C.C. n. 54 del 21/04/2009

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
(Provincia di RIMINI)



Allegato alle NORME DI ATTUAZIONE SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

ADOZIONE: Del. C.C. n. 54 del 21/04/2009

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del

Sindaco
Mauro MORRI

*Assessore alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica,
Edilizia Privata*
Alfio FIORI

Segretario Generale
Alfonso PISACANE

Progettista responsabile:
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Alessandra Carini (coord. operativo di progetto)
Francesco Manunza (coord. Q.C. e ValSAT)
Elena Lolli (analisi del sistema insediativo storico)
Diego Pellattiero (coll. ValSAT)
Monica Regazzi, Silvia Di Michele, Valentina Fantin,
Daniela Sagripanti (coll. Quadro Conoscitivo)

Collaboratori:

Antonio Conticello, Roberta Benassi (cartografia,
elaborazioni S.I.T.) - Concetta Venezia (editing)

Comune di Santarcangelo di Romagna:
Oscar Zammarchi (Dirigente Settore Territorio)
Gilberto Facondini (Responsabile Servizio Edilizia
e Pianificazione Territoriale): FASE DI APPROVAZIONE
Leonardo Ubalducci (Consulente Servizio Edilizia
e Pianificazione Territoriale): FASE DI ADOZIONE
Funzionari e addetti del Servizio Edilizia
e Pianificazione Territoriale

*Consulenti dell'Amministrazione Comunale per
l'elaborazione del PSC:*

Indagini geologiche PSC: Maurizio Zaghini (Geo Coop)
Studio di microzonazione sismica: Antonio M. Baldi – SGG
Studio idrogeologico-idraulico del rio Mavone: Enrico
Galigani- Idroprogetti

Studio aree strategiche: Francesco Saverio Fera
(Univ. di Bologna, Facoltà di Architettura di Cesena)

*Rapporto sulla sostenibilità dello sviluppo e coordinamento
Forum Agenda 21 e sul PSC:* Primo Silvestri (Europa Inform)

INDICE

Premessa	3
AN.C . AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DEFINITI DAL PSC SECONDO I CRITERI DELLA PEREQUAZIONE	7
CONTEA - AN.C.1	9
PIADINA – PEDRIGNONE - AN.C.2	14
PARCO DELL'USO - AN.C.3	19
SAN MARTINO DEI MULINI - AN.C.4	23
SANT'ERMETE - AN.C.5	28
CASALE SAN VITO - AN.C.6	33
SAN MICHELE - AN.C.7	38
FORNACE SAN MICHELE - AN.C.8	42
CAPOLUOGO - AN.C.9	46
CANONICA - AN.C.10	50
SAN VITO - AN.C.11	53
SCALONE - AN.C.12	56
PASCOLI-PEDRIGNONE - AN.C.13	60
CANONICA - AN.C.14	64
SAN BARTOLO - AN.C.15	68
EX CORDERIE - AN.C.16	72
AR . AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	78
Applicazione dell'indice perequativo agli ambiti da riqualificare AR	80
VIA FELICI - AR.1	88
VIA EMILIA - AR.2	91
VIA EMILIA - AR.3	94
VIA EMILIA - AR.4	97
VIA EMILIA - AR.5	100
VIA BORNACCINO - AR.6	103
VIA EMILIA - AR.7	106
VIA UGO BASSI - AR.8	109
VIA EMILIA - AR.9	112
EX TRE STELLE - AR.10	115
EX BUZZI-UNICEM - AR.11	118
APC.N2 . AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI DI NUOVO INSEDIAMENTO A CONFERMA DI PREVISIONI PREVIGENTI	128
SAN BARTOLO OVEST - APC.N2.1	130
SAN BARTOLO - APC.N2.2	134
SAN BARTOLO EST - APC.N2.3	138
SAN BARTOLO SUD - APC.N2.4	142
VIA ACERO - APC.N2.5	145
STRADA DI GRONDA OVEST - APC.N2.6	148
APS.N2 . AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI DI NUOVO INSEDIAMENTO	152
VIA TOSI - APS.N2.1	154
STRADA DI GRONDA EST - APS.N2.2	157
TRIANGOLONE - APS.N2.3	160
APR . AMBITI PRODUTTIVI DI RIQUALIFICAZIONE	168
IL MELOGRANO - APC.R.1	170
OLEIFICIO BRASINI - APC.R.2	174
GLOBO - APC.R.3	178
VIA TRASV. MARECCHIA - APC.R.4	182

SALUMIFICIO LOMBARDI - APC.R.5A	186
TRASVERSALE MARECCHIA - APC.R.5B	191
VIA FOSSE INCROCIATE - APC.R.6	195
FORNACE SAN MICHELE - APC.R.7	199
VIA BIANCHI - APC.R.8	203
CANONICA - APC.R.9	207

Premessa

Ai sensi dell'art. ~~1~~.3 delle Norme del PSC le presenti “Schede relative agli ambiti territoriali” sono elaborati costitutivi del PSC; esse definiscono le condizioni di attuazione degli ambiti soggetti a POC, insieme alle schede di ValSAT riferite agli stessi ambiti.

Come richiamato all'art. ~~1~~.5 delle Norme del PSC (Ruolo del PSC, prescrizioni e direttive per la formazione dei POC) il Piano Strutturale Comunale ~~non è direttamente conformativo del diritto di proprietà, in quanto non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree e non~~ assegna diritti edificatori né a parti del territorio né a soggetti pubblici o privati, ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione di vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, conformemente a quanto stabilito dall'art.6 e dall'art. 28 comma 13 della L.R. n.20/2000 modificata dalla L.R. n.6/2009.

E' invece compito del PSC, anche attraverso le specificazioni contenute nelle presenti schede normative, definire il sistema delle tutele in applicazione degli strumenti di pianificazione sovraordinati, il quadro delle condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni territoriali compatibili, ed il sistema degli obiettivi assegnati alle politiche di governo del territorio, insieme ai limiti quantitativi e qualitativi delle trasformazioni ammissibili.

Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono quindi le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.

Per ciascun ambito soggetto a POC (ambiti da riqualificare - ambiti per i nuovi insediamenti) sono pertanto definiti attraverso le presenti schede normative:

- a) i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
- b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche
- c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi
- d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito
- e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
- f) le funzioni ammesse
- g) i carichi insediativi massimi ammissibili, calcolati attraverso l'applicazione degli indici perequativi e la definizione della capacità insediativa teorica massima
- h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste
- i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste
- l) le azioni di mitigazione derivanti dalla ValSAT;
- m) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.

I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l), m) rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante (con le specificazioni e puntualizzazioni proprie dei rispettivi strumenti); i punti d) ed e) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

Il POC ha il compito, nel rispetto in applicazione delle schede normative, di perimetrare le aree di intervento (anche come stralci funzionali ed eventualmente effettuando le necessarie rettifiche) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione. Pertanto, come specificato dal comma 3 dell'art.28 della L.R.n.20/2000 come integrato dalla L.R.n.6/2009, "le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC".

Come specificato all'art. 4.6 delle Norme, il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

Il meccanismo attuativo negli ambiti soggetti a POC è costituito dall'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria all'intero ambito, in base al quale l'assegnazione dei diritti avviene in sede di POC previa cessione al Comune di quota parte delle aree relative; nel caso in cui il PSC e/o il POC non prevedano nell'area da trasformare aree idonee al nuovo insediamento, l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati dal POC può avvenire soltanto previo trasferimento dei diritti in altra area idonea dello stesso ambito o di altri ambiti attraverso accordo tra privati, oppure ancora attraverso permuta dell'area con altra area che il Comune avrà acquisito, entro lo stesso ambito o in altre parti del territorio comunale; in ogni caso il trasferimento deve avvenire in aree idonee all'edificazione in base alle norme del PSC.

L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione ad una casistica di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG vigente).

Gli indici perequativi definiti dall'art. 4.6 del PSC possono essere integrati, nella misura massima fissata dalle presenti schede normative relative agli ambiti, da un indice aggiuntivo che il POC può assegnare alla proprietà per usi complementari integrativi della residenza (commercio di vicinato, terziario di piccola dimensione, pubblici esercizi, artigianato di servizio).

Il POC definisce per ciascun ambito le eventuali quote di edificazione trasferibili da altre aree non edificabili che l'Amministrazione Comunale è interessata ad acquisire, e la quota di edificazione spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale; tali quote – aggiuntive rispetto all'indice perequativo spettante alle proprietà – rientrano nella capacità insediativa teorica massima dell'ambito, e nel dimensionamento dell'offerta abitativa definito dal PSC.

Pertanto le schede seguenti richiamano i criteri di applicazione del metodo perequativo e fissano i

termini quantitativi e le condizioni qualitative per la definizione della capacità insediativa di ciascun ambito; l'indicazione della capacità insediativa teorica massima, mentre costituisce un vincolo per la formazione del POC e dei PUA, non deve in alcun modo essere intesa come applicazione operativa dei criteri perequativi e assegnazione di diritti edificatori, in quanto tali funzioni sono espressamente affidati dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. al POC.

~~Sono inoltre riportati, in una forma analoga a quella delle schede suddette, i contenuti normativi del PRG previgente riferiti agli ambiti costituiti da comparti dello stesso PRG, in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti e/o in corso di istruttoria alla data di adozione del PSC. Per tali ambiti, in base agli articoli 4.22 e 4.23 delle Norme del PSC, si conservano la disciplina particolareggiata e i contenuti convenzionali (qualora già definiti), e si completa l'iter di approvazione nel quadro normativo del PRG previgente, che il PSC recepisce fino alla scadenza della convenzione.~~

Nella tavola 2-1 del PSC sono riportati, con la relativa sigla, tutti gli ambiti di cui è stata redatta la scheda. Per quanto riguarda gli ambiti di nuovo insediamento prevalentemente residenziali AN.C, ~~nel-la-nelle schede tavola~~ sono individuati ampi ambiti perequativi, all'interno dei quali sono distinte le aree per l'insediamento e quelle destinate alla realizzazione della Città pubblica: si tratta di una indicazione di organizzazione spaziale di massima, che dovrà essere precisata in sede di POC, all'atto della effettiva attribuzione dei diritti edificatori e della definizione delle dotazioni integrative.

|

**AN.C . AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DEFINITI DAL PSC SE-
CONDO I CRITERI DELLA PEREQUAZIONE**

|

Denominazione ambito	CONTEA	AN.C.1
Localizzazione	Via Celletta dell'Olio	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = mq 106.640 106.600 circa L'ambito è formato da comprende: - <u>Il</u> comparto C3.17 del previgente PRG (mq 86.250 circa) - <u>Un'</u> area di <u>potenziale nuovo urbanizzazione</u> insediamento (20.400 circa)
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato al margine sud ovest dell'area urbana consolidata del capoluogo. È delimitato a nord da ambiti prevalentemente residenziali e da un'area a parco di rilievo comunale. Ad est confina con ambiti residenziali, mentre a sud ed a ovest con la via Celletta dell'Olio e con il territorio rurale.
Condizioni attuali	L'area è inediticata

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica:</u> l'ambito è inserito fa parte ad dell'area di ricarica diretta della falda (<u>PTCP RN art.3.4 art. 14 del PSC</u>), nella quale, <u>in applicazione dell'art. 3.4 del PTCP</u> "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"
Geolitologia - Rischio sismico	<u>Geologia:</u> Fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore. <u>Litologia:</u> rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <u>Rischio sismico:</u> aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente al contorno <u>Esistente ai margini</u> dell'ambito.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	A nord dell'ambito è presente un edificio di interesse storico architettonico (Pieve Romanica di San Martino). L'ambito è attraversato da un elettrodotto a media tensione (15KV) e lambito da un elettrodotto ad alta tensione (132 KV) <u>Zonizzazione acustica:</u> l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)"
Limiti e condizioni di sostenibilità	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non</u>

	<u>inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u> L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario; La Pieve di San Martino e la relativa area di pertinenza dovranno essere valorizzate <u>dal progetto, a partire da</u> con uno studio accurato dei con visuali.
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Completare il disegno dei tessuti insediati a sud del Centro storico, con la realizzazione di una vasta area verde con funzioni di parco urbano a servizio di questa parte del Capoluogo. Il nuovo insediamento dovrà avere la funzione di "limite" dell'urbanizzato verso il territorio rurale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificio non denso, con particolare attenzione agli aspetti percettivi (Pieve Romanica, parco archeologico, parco urbano) e fruitivi degli spazi pubblici. <u>Le parti da insediare dovranno essere concentrate nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC (vedi schema preliminare allegato).</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	<u>L'ambito-Il nuovo insediamento</u> dovrà essere servito da una nuova strada di gronda a sud, con caratteri di viale alberato, che dovrà fungere da segno di confine tra urbano e rurale.
Criteri specifici	La nuova strada dovrà essere inserita in una fascia boscata di larghezza complessiva <u>di pari ad</u> almeno 30 m.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.).
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti; usi agricoli compatibili con la posizione-localizzazione periurbana dei terreni.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica	Per le parti già-normate pianificate dal previgente PRG si mantengono le capacità edificatorie previste in quella sede:
---	--

massima	- Ex Comparto C3.17, Su (privati) = mq <u>7.200 (corrispondenti a 9.000 mq. della Sul come definita dal PRG previgente).</u> - Alle parti di <u>potenziale nuovo insediamento nuova urbanizzazione si applica in sede di</u> POC <u>può applicare</u> l'indice perequativo di 0,10 mq/mq: <u>La Su = max è pari circa a 2.050 mq.</u> - Totale Su <u>max assegnabile ai (privati) = mq 9.250</u> - <u>Su assegnabile dal POC sulle aree pubbliche acquisite = mq 4.800 (corrispondenti a 6.000 mq. della Sul come definita dal PRG previgente).</u> <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>La Superficie insediabile privata (comprensiva delle dotazioni territoriali) f-privata è pari a: mq. 18.000 (da PRG) + 6.120 (30% delle nuova aree nuove aree) = mq 24.170 (dato indicativo)</u> <u>La St (pubblica) = è pari a mq 68.250 (da PRG) + mq 14.270 (70% nuova aree delle nuove aree) = mq 82.520</u> <u>Su (pubblica) = mq 6.000 (da PRG)</u>
---------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'ambito è <u>attraversato-interessato</u> da percorsi pedociclabili di progetto.
Impianti e reti tecnologiche	Possibile l'allacciamento alla rete fognaria presente nelle parti di tessuto consolidato. L'ambito è attraversato dall'acquedotto.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	<u>È prevista</u> <u>previstali POC deve prevedere</u> la realizzazione di percorsi pedociclabili, da integrare con quelli esistenti, di collegamento con il Centro storico, in particolare è prevista la realizzazione di un percorso pedociclabile sul sedime della ferrovia dismessa Santarcangelo - <u>Verrucchio Urbino</u> .
Attrezzature e spazi collettivi	È richiesta la realizzazione di un grande parco urbano in posizione centrale.
Contributo di sostenibilità	Realizzazione e cessione del parco urbano centrale. Realizzazione e cessione della strada di gronda sud. Realizzazione di parcheggi aggiuntivi rispetto alla dotazione minima, in misura da definire in sede di POC. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri	Tutela del nuovo insediamento dall'inquinamento elettromagnetico, creazione di un'ampia area verde centrale a servizio anche delle parti già insediate; realizzazione di un'ampia fascia verde a sud di separazione tra il nuovo urbanizzato e il territorio rurale.
---------	--

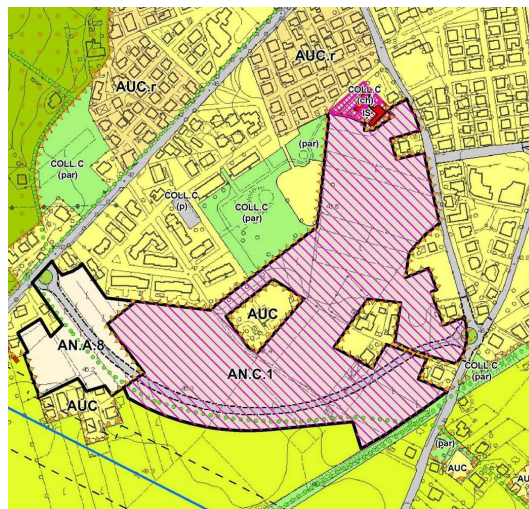
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

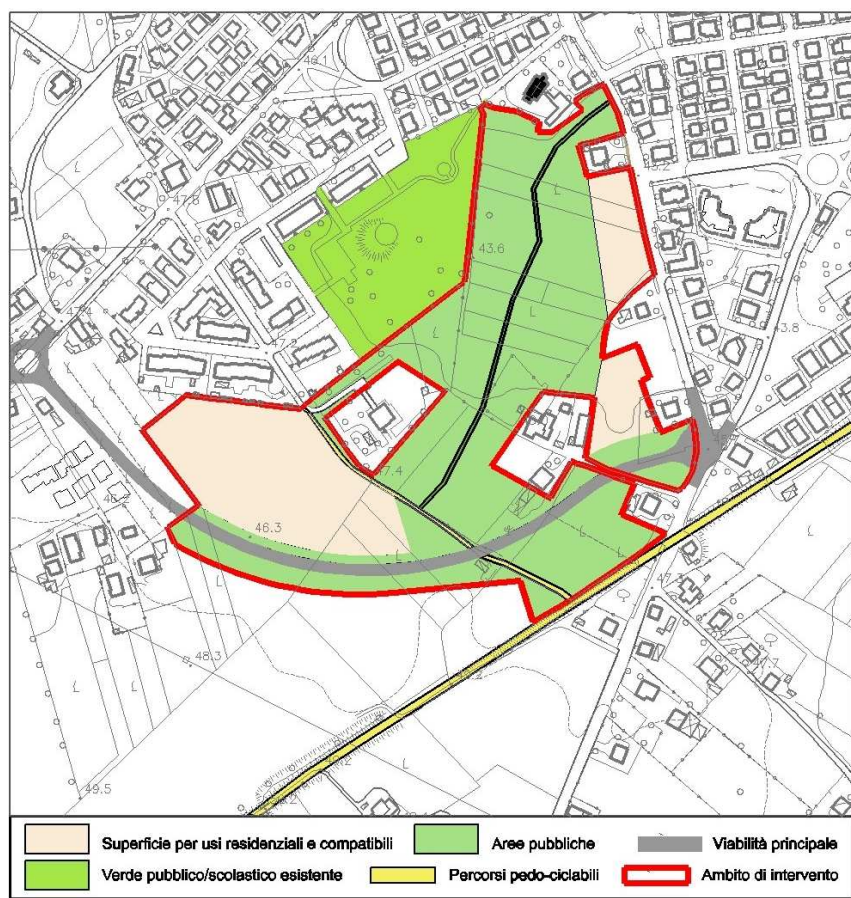
Criteri	La localizzazione <u>e le caratteristiche</u> dell'ambito <u>suggerisce richiedono</u> la concentrazione della parte edificata verso le aree già urbanizzate a sud est <u>su lungo la</u> via Celletta dell'Olio e <u>ad nord-ovest</u> , in modo da lasciare libera un'ampia fascia di verde <u>da destinare a parco urbano, fino alla Pieve di San Martino, su cui si affacceranno gli insediamenti esistenti e quelli di nuova previsione</u> <u>tra</u>
---------	---

	<u>l'area agricola e l'area di nuova urbanizzazione.</u> Non è ammessa la realizzazione di vani interrati (p.e. autorimesse o cantine).
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, <u>a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.</u>
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, <u>soggetti a PUA.</u>





Denominazione ambito	PIADINA – PEDRIGNONE	AN.C.2
Localizzazione	Via Piadina – Via Pedrignone (ex comparto C3.14 del previgente PRG)	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = 163. <u>800</u> mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta una vasta area pianeggiante a nord-est del Centro Storico, delimitata a nord dal tracciato della ferrovia Rimini - Bologna.
Condizioni attuali	L'area è ineditata

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito</u> fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (PTCP-RN art.3.5 art. 14.3 del PSC), nella quale, <u>in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP</u> , “sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP”. <u>L'ambito</u> ricade inoltre all'interno del “limite di abbattimento della falda freatica”.
Geolitologia - Rischio sismico	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: l'ambito ricade all'interno di due classi: “depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti” e “depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti”</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
Rete fognaria	<u>Presente-Esistente</u> nell'ambito consolidato ad ovest e a sud, oltre che nell'ambito produttivo ad est-

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito è limitato a sud da una strada storica extraurbana (via Emilia, art.5.9 del PTCP) <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nelle classi “Aree di tipo misto (III) e “Aree di intensa attività umana” (IV)</u>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u> <u>Art. 3.5 del PTCP: “i Comuni, nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali, a compensazione di eventuali nuove impermeabilizzazioni individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia”.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Obiettivi generali della pianificazione	Completare il disegno urbano di questo settore del Capoluogo, attraverso la progettazione di <u>due sub-ambiti (vedi schema allegato)</u> : - <u>un sub-ambito con funzioni residenziali, commerciali e alberghiere ad ovest;</u> e - <u>un sub-ambito con funzioni produttive (artigianato compatibile con le altre funzioni urbane) ad est.</u> <u>Il POC deve programmare la precisa localizzazione la realizzazione. Inoltre l'introduzione</u> di nuove strutture scolastiche – favorita dalla buona accessibilità con il trasporto pubblico - consente di creare una nuova polarità di rilievo extraurbano, contribuendo alla qualificazione dell'assetto complessivo e alla integrazione con le aree già urbanizzate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Integrazione del nuovo insediamento con il tessuto consolidato ad ovest e sud.
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è ben collegato alla rete viaria: a sud la via Emilia (strada extraurbana di scorrimento), ad ovest via Piadina (strada urbana di quartiere), ad est e a nord la via P.Tosi (strada urbana di scorrimento a traffico sostenuto). <u>In sede di POC deve essere definita L'intervento prevede</u> la realizzazione di un asse di scorrimento in direzione nord sud allo scopo di creare un'alternativa di penetrazione al sistema urbano da nord.
Criteri generali e specifici	Il nuovo asse dovrà avere il carattere di viale urbano, ed essere inserito in una fascia di mitigazione di larghezza complessiva non inferiore a 20 m.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni/usi	<u>Sub-ambito ovest:</u> Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.); uso alberghiero; <u>Sub-ambito est:</u> usi produttivi
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti; usi agricoli compatibili con la <u>posizione localizzazione</u> periurbana dei terreni

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Per <u>assegnare alle aree i diritti edificatori il POC può applicare il calcolo della Su (privati) si applica in sede di POC</u> l'indice perequato di 0,10 mq/mq; la capacità insediativa teorica <u>massima risultante</u> è indicativamente la seguente:
---	--

	Su <u>massima assegnabile dal POC ai (privati)</u> = mq. 16.383, così ripartita: - residenziale 32% - ricettiva 11% - terziario/commerciale 11% - produttiva 46% <u>Su massima assegnabile dal POC sulle aree pubbliche acquisite: 0,10 mq/mq sulle aree di cessione (escluse quelle per parco e attrezzature scolastiche) = mq 10.805.</u> <u>Sf (privati) = 30% di St complessiva = mq 49.150</u> <u>Sf (pubblica) = 70% della St complessiva = mq 114.680</u> <u>Su pubblica: 0,15 mq/mq sulle aree di cessione (escluse quelle per parco e attrezzature scolastiche) = mq 10.805.</u> L'ambito è riconosciuto idoneo per l'insediamento di una medio-piccola struttura commerciale alimentare e non alimentare. <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>Superficie insediabile privata (comprensiva delle dotazioni territoriali)f (privati) = 30% di St complessiva = mq 49.150 (dato indicativo)</u> <u>St (pubblica) = 70% della St complessiva = mq 114.680</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'area rientra nel raggio di <u>accessibilità pedonale influenza</u> (500 m) della stazione ferroviaria
Impianti e reti tecnologiche	La vicinanza alla parte già insediata garantisce la presenza della infrastrutturazione di base
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro del Capoluogo e con i principali servizi.
Attrezzature e spazi collettivi	<u>Il POC deve prevedere la realizzazione di un'Area a verde pubblico</u> in continuità con quella relativa alle attrezzature scolastiche già <u>presenti esistenti</u>
Contributo di sostenibilità	Realizzazione e cessione del parco urbano centrale; realizzazione di percorsi pedociclabili da integrare nella rete di quelli esistenti; cessione dell'area per l'ampliamento del Polo scolastico e concorso alla realizzazione di attrezzature pubbliche; realizzazione e cessione dell'asse urbano centrale. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri	L'ambito non presenta particolari limitazioni. È comunque localizzato in adiacenza della linea ferroviaria, pertanto si rende necessaria una preventiva verifica del clima acustico. Da valutare anche la presenza di via P.Tosi caratterizzata sia da significativi volumi di traffico sia dalla velocità sostenuta dei veicoli, condizioni che richiedono azioni di mitigazione in sede di pianificazione <u>attuativa</u>.
---------	---

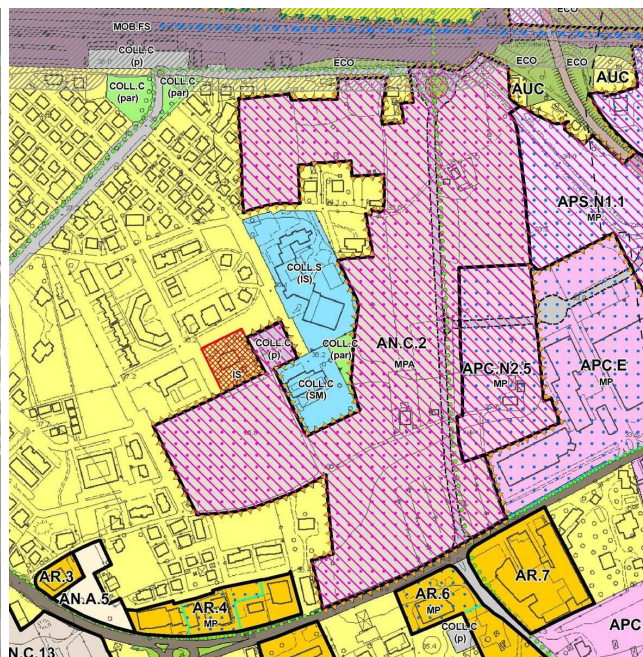
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Separazione tra la parti dell'insediamento per residenza e per usi scolastici da quelle da destinare ad usi produttivi. La separazione può essere realizzata attraverso la fascia di mitigazione del nuovo
---------	--

	asse nord-sud.
--	----------------

m) modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, <u>a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.</u>
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, <u>soggetti a PUA.</u>





Denominazione ambito	PARCO DELL'USO	AN.C.3
Localizzazione	Via Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = mq 182.360 179.900, di cui - St vincolata mq 142.980 143.000 - St edificabile mq 39.380 37.300
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato al margine nord ovest dell'area urbana consolidata. È delimitato a nord dalla ferrovia, a sud dalla via Emilia, ad ovest dal torrente Uso e ad est dall'area residenziale.
Condizioni attuali	L'ambito è ineditato.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica:</u> una porzione significativa dell'area è compresa nella fascia di esondabilità dell'Uso (vincolata) <u>tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 29 del PSC)</u> , l'area nel suo insieme fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (<u>art. 14.4 del PSC</u>) <u>nella quale, in applicazione dell'PTCP RN-art. 3.5 del PTCP:</u> "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP". L'ambito rientra inoltre in parte nel sistema delle aree PAN (aree di collegamento ecologico di rilevanza regionale).
Geolitologia - Rischio sismico	<u>Geologia:</u> fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <u>Litologia:</u> l'ambito ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti". <u>Rischio sismico:</u> aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	La rete fognaria è presente nelle area urbanizzate immediatamente ad est dell'ambito.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	La <u>Nella</u> parte di ambito compresa nella fascia di <u>Tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 29 del PSC)</u> , esondabilità è non è ammessa l'edificazione <u>inedificabile</u> ; nelle altre parti è richiesta una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema degli scarichi. La presenza della ferrovia a nord richiede infine una particolare attenzione al clima acustico dell'area. <u>Zonizzazione acustica:</u> l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)"
Limiti e condizioni di sosteni-	Concentrazione dell'edificato nella parte di ambito esterna alla fa-

bilità	scia di esondabilità. <u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>
--------	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	La realizzazione di questo ambito contribuisce alla definizione del sistema urbanizzato compreso tra la ferrovia, la via Emilia e l'Uso, consentendo inoltre l'acquisizione al patrimonio pubblico di una vasta area con importanti caratteri ambientali.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nella progettazione dell'ambito si dovrà sottolineare essere valorizzato <u>il suo</u> carattere di area "di passaggio" tra l'ambito urbanizzato e quello naturale, garantendo inoltre <u>attraverso adeguati collegamenti una forte permeabilità ciclopedonale ciclopedonale la permeabilità degli accessi</u> tra i due ambiti.
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è ben servito dalla via Emilia (a sud) e dalla viabilità di quartiere ad est. È inoltre facilmente accessibile dalla stazione ferroviaria (circa 600 m di distanza). Sul lato est è attraversato da un percorso ciclopedonale.
Criteri specifici	<u>In sede di POC La progettazione urbanistica dell'ambito dovrà definire la soluzione più adeguata riservare la zona centrale della parte insediabile per la realizzazione del Centro Polifunzionale Poli-funzionale o di altra struttura di interesse pubblico (indicativamente nella parte centrale dell'area insediabile).</u>

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.); per gli usi della parte da destinare a parco fluviale dovranno essere rispettate le prescrizioni e limitazioni vigenti per le aree PAN.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti; usi agricoli compatibili con la <u>posizione localizzazione</u> periurbana dei terreni

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Per il calcolo della Su da assegnare alle aree attribuite ai privati private il POC si può applicare l'indice perequativo di 0,02-04 mq/mq, ridotto alla metà in considerazione del vincolo di inedificabilità conseguente alla tutela di carattere sovraordinato, sulla parte di ambito compresa nella fascia di esondabilità <u>Tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua (art. 29 del PSC –non edificabile)</u>, e l'indice perequativo di 0,10 mq/mq per la restante parte: <u>Pertanto la Su max assegnabile dal POC è pari a circa =mq 142.980139.400 x 0,02 + mq 39.38937.300 x 0,10 = mq 6.797.606.600 circa,</u> di cui il 70% per usi residenziali e il 30% per usi terziario-direzionali. <u>Su assegnabile dal POC sulle aree pubbliche acquisite non vincolate (indice Ut = 0,10 mq/mq) = mq 1.800 circa</u> <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>Superficie f per l'edificabilità privata insediabile (comprensiva delle dotazioni territoriali): 2515% di della St complessiva = mq 27.20026.500 circa (dato indicativo).</u> <u>Altre aree di cessione: 50% circa dell'area vincolata + mq. 12.18012.200 circa: Su pubblica su aree di cessione non vincolate (0,15 mq/mq) = mq 1.830 circa</u>
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di un collegamento ciclopeditonale con la stazione ferroviaria e di altri percorsi ciclopeditonali che attraversino l'area a parco e si colleghino alla rete dei percorsi urbani-
Impianti e reti tecnologiche	La vicinanza alla parte già insediata garantisce la presenza della infrastrutturazione di base.
Attrezzature e spazi collettivi	Dovrà essere garantita la fruibilità delle aree a parco fluviale, compatibilmente con i caratteri della tutela.
Contributo di sostenibilità	Cessione di circa il 50% dell'area vincolata per la realizzazione di una parte del parco dell'Uso; realizzazione di percorsi ciclopeditonali di uso pubblico nella restante parte; realizzazione e cessione del Centro Polifunzionale, su una Sf di circa 5000 mq. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri	L'ambito non presenta, nella parte edificabile, particolari limitazioni. È comunque localizzato in prossimità della linea ferroviaria, pertanto si rende necessaria una preventiva verifica del clima acustico. Da valutare anche la presenza della via Emilia a sud, caratterizzata da significativi volumi di traffico, il che richiede azioni di mitigazione in sede di pianificazione.
---------	--

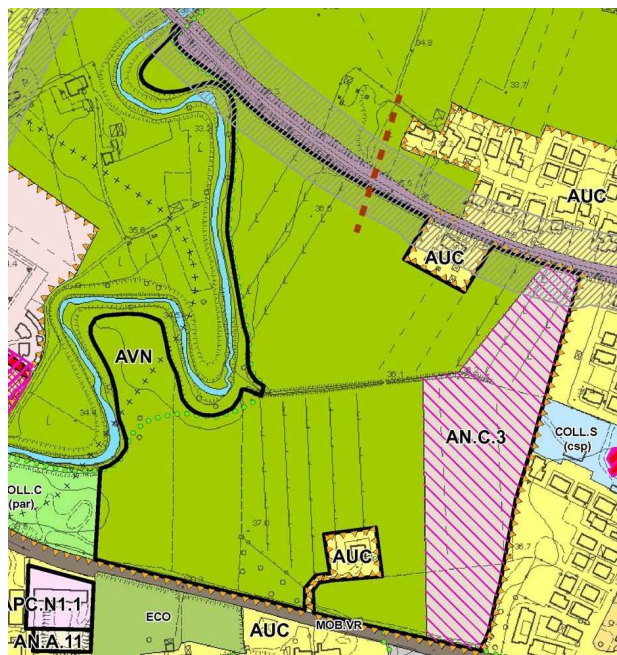
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La presenza della linea ferroviaria a nord e della via Emilia a sud suggerisce richiede che la concentrazione del costruito dell'edificazione avvenga verso l'interno della parte edificabile in-sediabile dell'ambito, lasciando-realizzando due significative fasce verdi di mitigazione verso la ferrovia e la via Emilia. <u>Deve inoltre</u>
---------	---

	<u>essere garantita una forte</u> Forte permeabilità pedonale e ciclabile tra il tessuto urbano consolidato, il nuovo edificato e le aree a parco.
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di primo POG <u>POC</u> , <u>a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.</u>
PUA o progetto unitario convenzionato	Stralci attuativi da definire in sede di POC, <u>soggetti a PUA.</u>



Denominazione ambito	SAN MARTINO DEI MULINI	AN.C.4
Localizzazione	San Martino dei Mulini	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St complessiva = mq 69.000 90.300 circa, così composta ripartita: - da comparti C3.12a e C3.12b <u>del previgente PRG</u> = <u>circa mq 9.840</u> 20.300 - <u>area di potenziale nuovo insediamento nuovo ambito</u> = <u>circa mq 59.160</u> 70.000
Caratteri morfologici e funzionali	Il Sub-Comparto “a” è costituito da una vasta area perlopiù pianeggiata, posta alla base delle prime pendici collinari <u>entro il</u> nucleo centrale di San Martino, a sud della SP 49 Trasversale Marecchia. Gli altri due comparti, collocati <u>localizzati</u> a nord della stessa strada, costituiscono elementi di margine del tessuto insediato della frazione.
Condizioni attuali	L'ambito è ineditato.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.4 del PTCP, (PTCP-RN art.3.4: “Sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP”</u>
Geolitologia - Rischio sismico	<u>Geologia: fa parte del Subsistema di Villa Verrucchio</u> <u>Litologia: l'ambito ricade nella classe: “depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti”</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate adiacenti.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito è attraversato da viabilità storica e da un metanodotto. <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe “Aree di tipo misto (III)”</u>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi</u>

	dell'art. 10.2 del PTCP. <u>L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario. Art. 3.5 del PTCP: "I Comuni, nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali, a compensazione di eventuali nuove impermeabilizzazioni individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia</u>"
--	---

3 – DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidamento della frazione di San Martino, rafforzamento del sistema dei servizi sportivi al coperto, complementari a quelli all'aperto già insediati e da insediare a Sant'Ermete.
Obiettivi specifici - <u>Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	Realizzazione di un edificato non denso, in linea con i caratteri dell'urbanizzato esistente. <u>Le parti da insediare dovranno essere concentrate nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC (vedi schema preliminare allegato).</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è raggiungibile <u>accessibile</u> dalla SP 49 Trasversale Marecchia, strada extraurbana a traffico intenso, che attraversa il centro abitato di San Martino. Lungo la SP 49 Trasversale Marecchia è presente una pista ciclabile di collegamento con il capoluogo e con la frazione di Casale Sant'Ermete.
Criteri generali e specifici	La realizzazione dell'ambito dovrà consentire, attraverso la nuova rete <u>viabilità</u> di accesso e di distribuzione interna, di alleggerire il traffico di attraversamento delle parti di tessuto consolidato della frazione.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti <u>esistenti</u> .

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili -	<u>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle a-</u>
----------------------------------	---

Capacità insediativa teorica massima	<u>ree i diritti edificatori già previsti in quella sede:</u> Sub-ambiti già presenti nel PRG: Su privati = mq <u>1.7462.436</u>, <u>(corrispondenti a 3.045 mq. di Su come definita dal PRG previgente)</u>, da trasferire nel sub-comparto a. Su <u>assegnabile dal POC sulle aree pubbliche acquisite pubblica</u> = mq <u>787</u> <u>(corrispondenti a 984 mq. della Su come definita dal PRG previgente)</u> <u>984</u> <u>Alle parti di potenziale nNuovo insediamento ambito di PSC: si il POC può applicare in sede di POC</u> l'indice perequativo di 0,10 mq/mq: <u>La capacità insediativa teorica massima risultante è pari a:</u> <u>Su (privati) = mq 5.916</u> <u>Su massima assegnabile su aree private Totale su Privati = circa mq 7.3929.400</u>, di cui il 90% residenziale e il 10% terziario - commerciale. Su pubblica su aree di cessione, <u>(escluse le aree per verde pubblico e le aree per altre attrezzature)</u>: mq <u>2.1003.000 circa</u> <u>Totale Su pubblica = mq 3.044</u> <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>Aree di cessione (oltre agli standard) = mq 42.380</u> L'edificazione <u>prevista assegnata</u> dovrà essere concentrata nel sub ambito a); il sub ambito b) dovrà essere destinato a verde <u>pubblico</u> e parcheggi e il sub ambito c) a verde <u>pubblico</u>. <u>Aree di cessione (oltre alle dotazioni territoriali minime) = circa mq 42.400.</u>
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	La rete interna all'ambito e di connessione con la SP 49 Trasversale Marecchia dovrà essere in grado di contribuire alla qualificazione e alla razionalizzazione del traffico di collegamento dell'abitato esistente con la viabilità principale.
Impianti e reti tecnologiche	Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione della rete fognaria-
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con la frazione di Sant'Ermite, inserito nel territorio rurale..
Attrezzature e spazi collettivi	Area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell'abitato esistente; area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali esistenti.
Contributo di sostenibilità	Realizzazione di un'area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell'abitato esistente. Cessione di un'area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali esistenti. Cessione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare. Contributo alla realizzazione del percorso pedociclabile di collegamento con Sant'Ermite. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

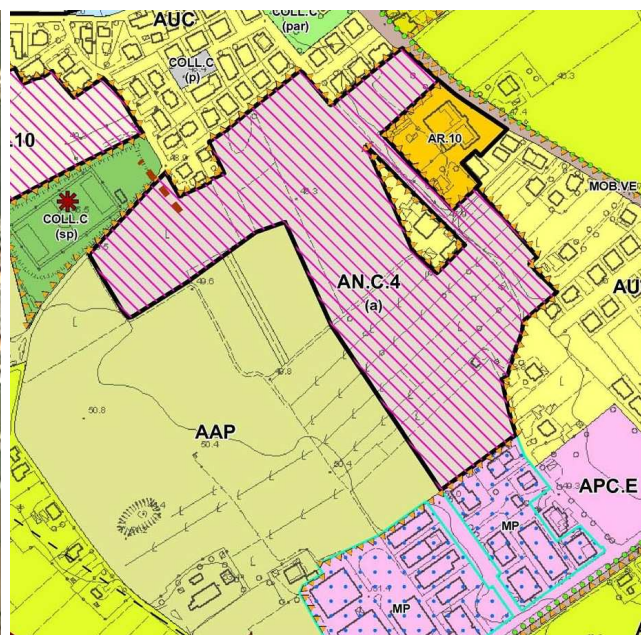
Criteri	L'ambito non presenta particolari limitazioni. Dovrà comunque essere studiata anche la rete viaria esistente <u>al contorno ai margini</u> dell'ambito, in modo da integrarla a quella nuova e contribuire alla sua razionalizzazione, nel rispetto del clima acustico da garantire al nuovo insediamento.
---------	--

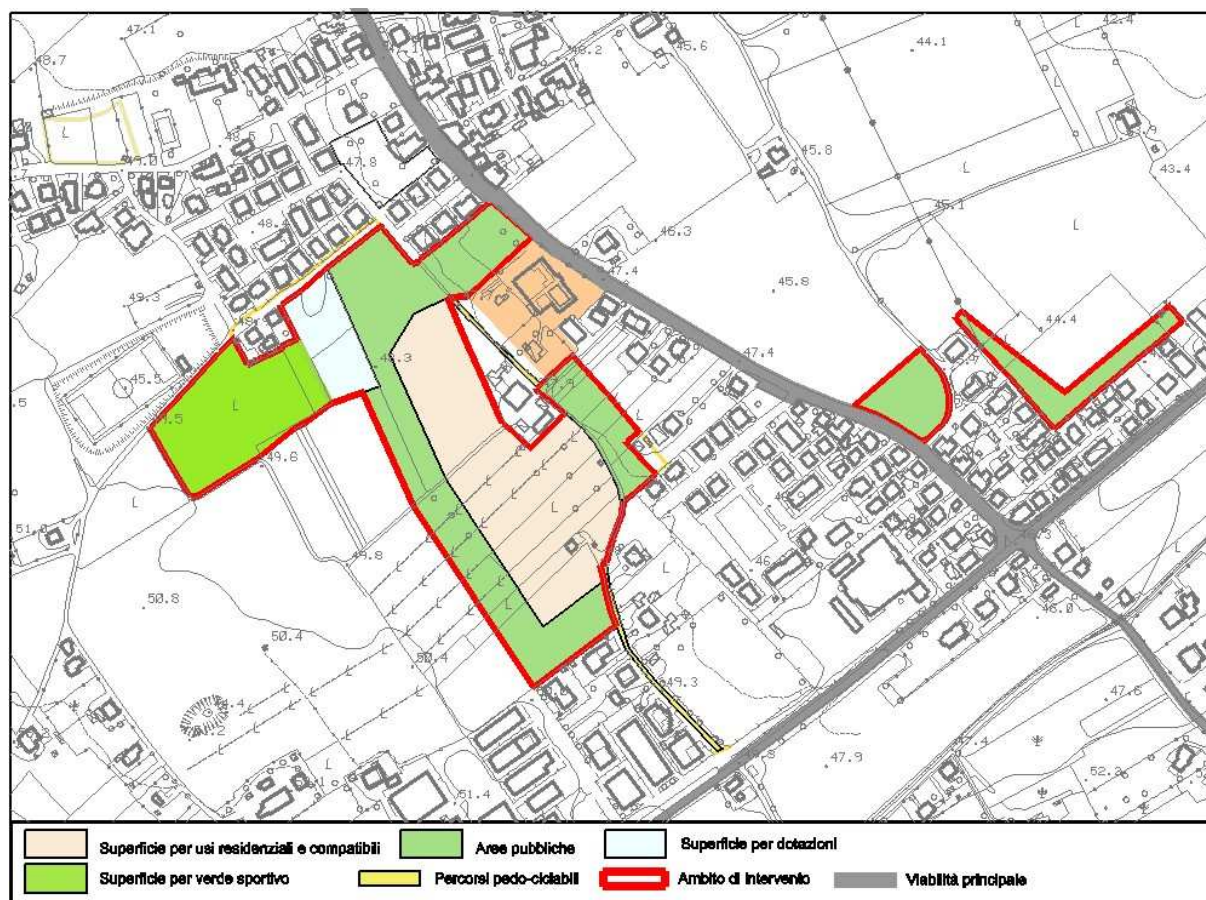
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Fascia di rispetto del metanodotto; fascia di mitigazione verso l'area artigianale a sud-est.
---------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito da approvare in sede di primo POC, <u>a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.</u>
PUA o progetto unitario convenzionato	Stralci attuativi da definire in sede di POC, <u>soggetti a PUA.</u>





Denominazione ambito	SANT'ERMETE	AN.C.5
Localizzazione	Via Casale Sant'Ermite	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	<u>St complessiva = mq 21.200 circa, così ripartita:</u> <u>sub-ambito a) St = mq. 16.320</u> <u>sub-ambito b) St = mq. 1.200</u> <u>sub-ambito c) St = mq. 3.700.</u> <u>di cui St già pianificata nel previgente PRG mq. 13.200 circa</u>
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è formato da <u>articolato in</u> tre sub ambiti, derivanti definiti in parte dal previgente PRG, costituiti da aree pianeggianti situate ad ovest e sud-ovest dell'area urbana.
Condizioni attuali	Le aree sono inedificate.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>Idrografia superficiale: Secondo l'indagine geologica sviluppata nel quadro della formazione del PSC, il sub-ambito "a" Parte dell'ambito è interessata dal vincolo di tutela di cui all'art. 8 del PSC (aree esondabili di cui all'art. 2.3 del PTCP) relativo al torrente ricade nella fascia di esondabilità del Mavone.</u> <u>Tale condizione è stata, condizione che dovrà essere verificata con successive analisi ("Studio idrogeologico-idraulico del rio Mavone nel tratto compreso nel territorio comunale per la verifica della fascia di esondazione", che viene assunto in sede di approvazione come parte integrante del Quadro Conoscitivo del PSC e costituisce proposta da parte del Comune di Santarcangelo alla Provincia di Rimini e all'Autorità di bacino per la ripermetrazione del vincolo) indagini idrologiche, da sviluppare preventivamente all'intervento in collaborazione con l'Autorità di Bacino del Conca-Marecchia.</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (ARI - art. 14.4 delle norme del PSC), nelle quali in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "Sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u>
Geolitologia - Rischio sismico	<u>Geologia:</u> L'ambito appartiene al Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <u>Litologia:</u> l'ambito appartiene alla classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti".
Rete fognaria	Presente nella frazione.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambien-	<u>Dalle indagini di approfondimento effettuate, il sub-ambito a) risulta</u>
---------------------------------	---

tali	<u>parzialmente interessato da un'area esondabile la cui massima estensione è raggiunta in caso di esondazioni con tempi di ritorno di 100 e 200 anni.</u> <u>Con tempi di ritorno di 25 e 50 anni, la possibile area di esondazione si estende con una profondità (nel punto di massima estensione) pari a circa 25 e 40 m. e con un battente d'acqua di circa 5 e 15 cm.</u> <u>Valutazione preventiva dell'effettiva estensione della fascia di esondabilità del Mavone, con definizione degli interventi eventualmente da eseguire (vedi Studio idrogeologico-idraulico effettuato).</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)</u>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP".</u> <u>Le esondazioni in destra idraulica sopra descritte possono essere evitate attraverso un intervento (da effettuarsi immediatamente a monte delle aree in oggetto, per l'esondazione controllata di alcuni volumi d'acqua) di realizzazione di una piccola cassa di espansione in destra idraulica del torrente.</u> <u>Il sub-ambito c) è compreso nell'Unità di paesaggio della bassa collina del Marecchia e dell'Uso; parte del sub-ambito a) è all'interno di un'area di collegamento ecologico di rilevanza provinciale (area del torrente Mavone) di cui all'art. 1.5 del PTCP e all'art. 25 delle norme del PSC.</u> <u>Parte del sub-ambito a) rientra nelle "zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua", ed è pertanto soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 29 del PSC e all'art. 5.4 del PTCP</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Completamento della frazione di Casale Sant'Ermite, con potenziamento della zona sportiva (attività sportive all'aperto).
Obiettivi specifici	<u>Appropriato inserimento nel contesto paesaggistico e salvaguardia dell'assetto morfologico e idrogeologico del territorio collinare; di conseguenza il POC dovrà definire le limitazioni e le prescrizioni relative alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici tenendo conto dei caratteri tradizionali prevalenti nell'edilizia esistente.</u>
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	La progettazione dovrà valutare il carattere fortemente sub-urbano dell'edificato della frazione <u>e l'inserimento del sub-ambito c) (insediabile) nel territorio collinare</u> , sviluppando organizzazioni tipologiche coerenti e in grado di integrarsi con <u>le tipologie costruttive # costruito presente presenti</u> e con l'ambiente naturale circostante.
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è <u>accessibile</u> servibile dalla SP 49 Trasversale Marecchia e dalla via Casale Sant'Ermete. Necessità di razionalizzazione e messa in sicurezza dei principali incroci.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale); attività sportive.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<u>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede:</u> <u>Sub-ambiti già presenti nel previgente PRG:</u> Su privati = mq 516 (corrispondenti a mq 645 di Sul così come definita dal previgente PRG), da concentrare nel sub ambito dc). <u>Alle parti di potenziale nuova urbanizzazione destinate a verde pubblico il POC può applicare l'indice perequativo di 0,04 mq/mq., ridotto alla metà in considerazione del vincolo di inedificabilità conseguente alla presenza di una tutela di carattere sovraordinato, ("zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua" art. 29 del PSC):</u> <u>Su = mq. 8.000 x 0,02 = mq. 160, da concentrare nel sub-ambito c).</u> <u>Su massima insediabile (privata) = mq. 676</u> <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>Superficie insediabile-privati (comprensiva delle dotazioni territoriali) = 3.710-700 mq. circa (dato indicativo)</u> <u>Aree di cessione = 17.530-500 mq. circa.</u>
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con San Martino dei Mulini e con il capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Realizzazione rete fognaria per il nuovo intervento, eventuale adeguamento rete esistente.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento con la frazione di San Martino, inserito nel territorio rurale.
Attrezzature e spazi collettivi	Aree sportive per attività all'aperto (per la fruizione non strutturata)
Contributo di sostenibilità	Cessione del sub-ambito b) per il futuro ampliamento della scuola; cessione del sub-ambito a) per la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto. Contributo alla realizzazione del percorso pedociclabile di collegamento con San Martino. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

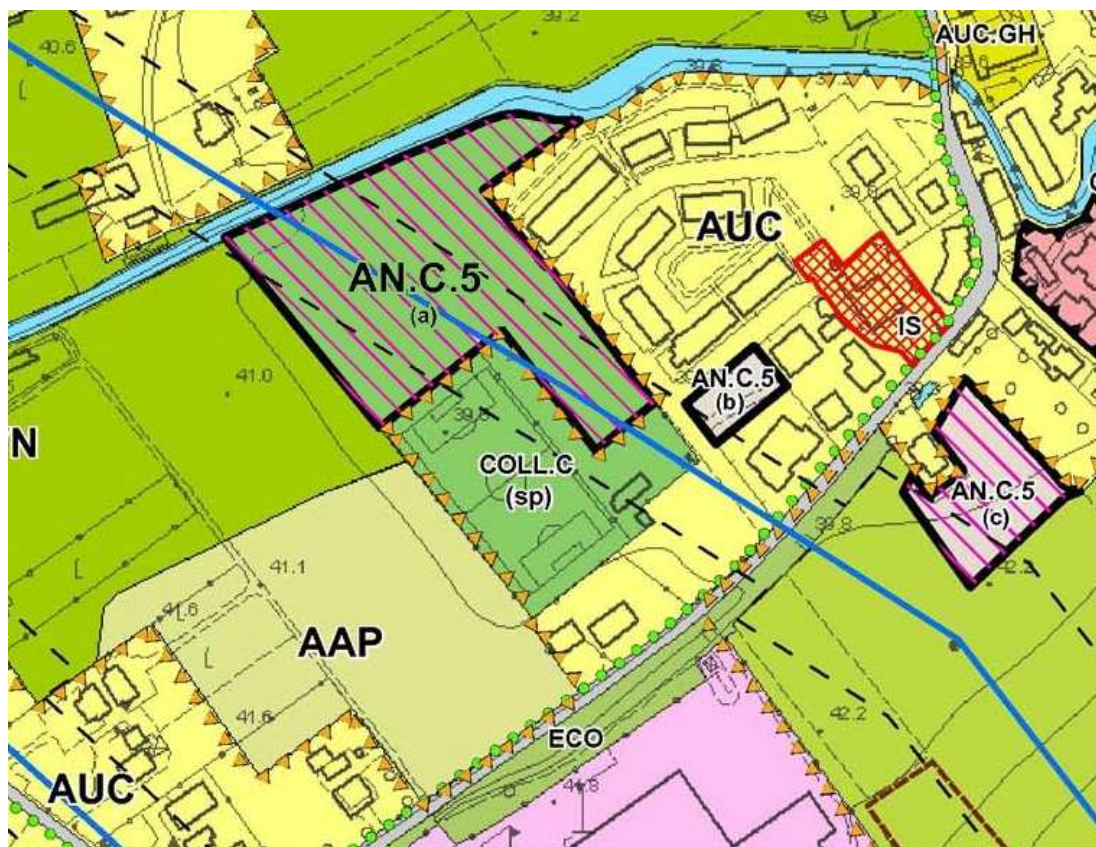
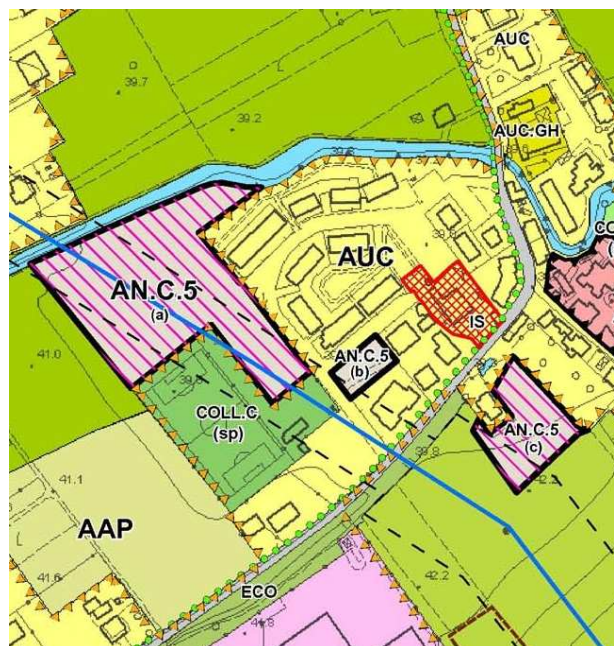
Criteri	L'ambito non presenta particolari limitazioni. La realizzazione di eventuali strutture sportive coperte nel sub-ambito b) è condizionata all'esecuzione delle opere necessarie al contenimento di uno studio idraulico di verifica dell'effettiva estensione delle aree di esondabilità del Mavone. La localizzazione dell'ambito, oltre alle limitazioni derivanti dalla presenza di tutele di carattere sovraordinato, richiede in generale una particolare attenzione nella progettazione delle infrastrutture tecnologiche.
---------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di una piccola cassa di espansione in destra idraulica del torrente, immediatamente a monte del sub-ambito a), per l'esondazione controllata di alcuni volumi d'acqua. Necessità dello studio preventivo sull'effettivo dimensionamento della fascia di esondabilità del Mavone ed eventuali interventi conseguenti. In assenza dell'intervento di cui sopra, possono essere realizzati (art. 8 comma 2 delle Norme del PSC) solo: "...interventi relativi ad attività di tempo libero e sportive compatibili con la pericolosità idraulica della zona, che non comportino riduzione della funzionalità idraulica, purché siano attivate opportune misure di allertamento. La realizzazione degli interventi relativi a infrastrutture tecnologiche e viarie, ad esclusione degli interventi di sola manutenzione, nonché di opere comportanti modifiche alla funzionalità idraulica non previste nei programmi e nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino è comunque subordinata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino".
---------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di primo POC, <u>a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
PUA o progetto unitario convenzionato	Stralci attuativi da definire in sede di POC, <u>soggetti a PUA.</u>



Denominazione ambito	CASALE SAN VITO	AN.C.6
Localizzazione	Via Vecchia Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	<u>ST complessiva = 94.900 mq circa, così ripartita:</u> sub-ambito a) St = 7.300 mq circa sub-ambito b) St = 56.400 mq circa sub-ambito c) St = 11.200 mq circa sub-ambito d) St = 20.000 mq circa. ST complessiva = 94.900 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una vasta area pianeggiante, localizzata al margine est del confine comunale, in adiacenza all'area del Polo Funzionale "Triangolone", definito dalla ferrovia a sud, dalla via Vecchia Emilia e un'area residenziale ad est e dall'area destinata ad ospitare il Polo logistico ad ovest. L'ambito comprende le zone C4.3 e C3.2 del previgente PRG.
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici, perlopiù residenziali.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica:</u> l'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.5 del PTCP(PTCP-RN art. 3.5: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP").
Geolitologia - Rischio sismico	L'area è interamente compresa all'interno dell'Unità di Paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia. Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe e lungo la dorsale della via Vecchia Emilia.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	La linea ferroviaria a sud e la via Vecchia Emilia costituiscono potenziali fonti di inquinamento sia acustico sia atmosferico, che dovranno essere valutate nella progettazione dell'ambito. L'ambito inoltre è interessato dal tracciato del metanodotto principale. <u>Zonizzazione acustica:</u> l'ambito rientra nelle classi "Aree prevalentemente residenziali" (II), "Aree di tipo misto (III) e "Aree di intensa attività umana" (IV)
Limiti e condizioni di sostenibilità	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove</u>

	impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.Art. 3.5 del PTCP: "i Comuni, nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali, a compensazione di eventuali nuove impermeabilizzazioni individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato di Casale San Vito, sviluppatosi nel tempo lungo la via Vecchia Emilia in mancanza di un disegno organizzativo urbano, potenziandone allo stesso tempo la dotazione di servizi.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nella progettazione dell'ambito si dovranno tener presenti le potenziali criticità derivanti dalla presenza della ferrovia, della via Vecchia Emilia e del Polo funzionale, individuando opportune fasce di mitigazione. Il disegno complessivo dovrà integrare il nuovo insediamento con le parti già urbanizzate. L'ambito dovrà inoltre accogliere quote di capacità edificatoria derivanti dalla delocalizzazione di residenze oggi interne all'area del Polo funzionale.
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è raggiungibile-accessibile dalla via Vecchia Emilia:
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<u>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare Per il calcolo della Su (privati) si applica in sede di POC l'indice perequativo di 0,10 mq/mq; la capacità insediativa teorica <u>massima risultante</u> è indicativamente la seguente: Su <u>massima assegnabile</u> (privati) = mq 9.490 (residenziale) <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u></u>
---	---

	<u>Superficie insediabile + (privata) (comprensiva delle dotazioni territoriali) = 30% di St complessiva = mq 28.470 (dato indicativo)</u> <u>Su pubblica su aree di cessione (Ut = 0.10 mq/mq) = 6.643 mq</u> Aree di cessione = mq 66.430, di cui per trasferimento di capacità edificatoria mq 15.000 Su <u>assegnabile</u> per trasferimenti = mq 5.600 L'attuazione del comparto c) è subordinata all'avvio dell'attuazione del polo funzionale del Triangolone
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili. La realizzazione delle rete viaria interna all'ambito e di collegamento con la Statale Emilia dovrà contribuire a razionalizzare e migliorare l'accessibilità alle aree già urbanizzate limitrofe.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento del nuovo sistema fognario alla dorsale lungo la via Vecchia Emilia.
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde centrale, attrezzata per la sosta e il gioco
Contributo di sostenibilità	Realizzazione e cessione di un'area verde centrale, da destinare alla sosta e al gioco. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

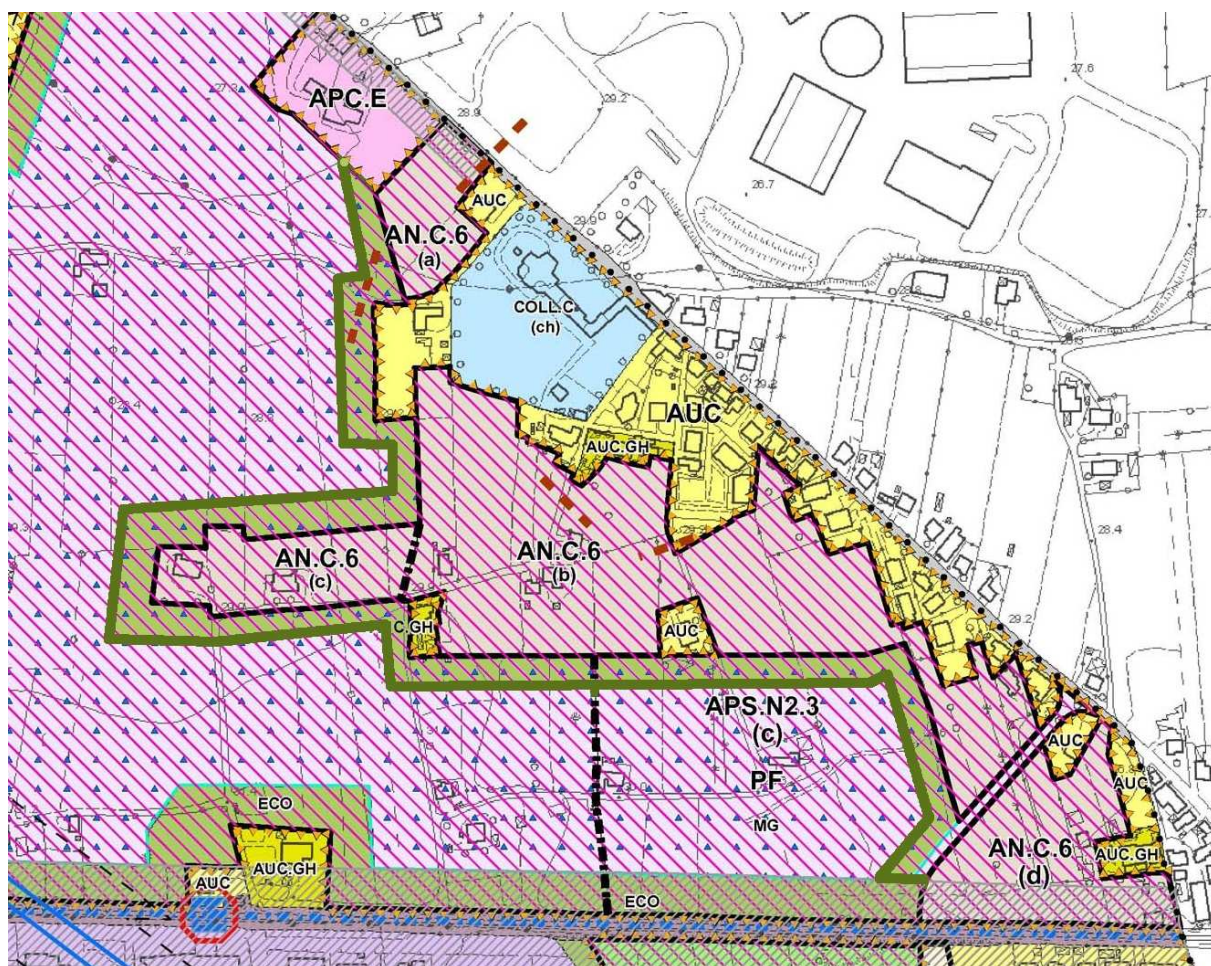
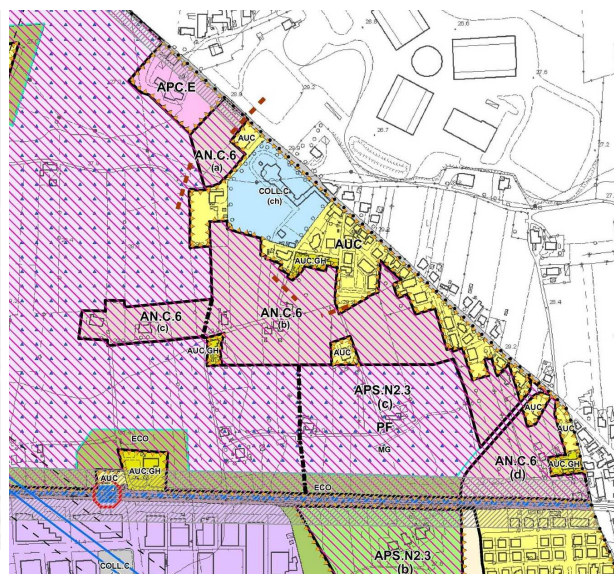
Criteri	<u>Fascia-Fasce</u> di rispetto relative a: - area produttiva Triangolone - metanodotto - ferrovia
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Le fasce di rispetto (da organizzare come aree boscate) dovranno essere integrate attraverso percorsi con l'area verde centrale e con la rete comunale dei percorsi pedociclabili.
---------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di <u>primo POC POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
PUA o progetto unitario convenzionato	Stralci attuativi da definire in sede di POC, <u>soggetti a PUA.</u>



Denominazione ambito	SAN MICHELE	AN.C.7
	Ex C3 n°8 del previgente PRG	
Localizzazione	San Michele	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 6.350 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una piccola area pianeggiante, localizzata al margine est dell'area urbanizzata della frazione, <u>compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia.</u>
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art. 3.4 del PTCP, L'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (PTCP RN art.3.4), nella quale</u> “sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano”
Geolitologia - Rischio sismico	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo</u> <u>Litologia: l'ambito ricade nella classe: “depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti”</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	La Santarcangiolese costituisce una potenziale fonte di inquinamento sia acustico sia atmosferico, che dovrà essere valutata nella progettazione dell'ambito.
Limiti e condizioni di sostenibilità	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u> <u>L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizza-</u>

	<u>zione del sistema fognario.</u> <u>Art. 3.5 del PTCP: "i Comuni, nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali, a compensazione di eventuali nuove impermeabilizzazioni individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia"</u>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato della frazione, sviluppatosi nel tempo lungo la via Santarcangiolese in manca <u>enza</u> di un disegno organizzativo urbano, potenziandone allo stesso tempo la dotazione di servizi.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'intervento prevede all'interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale e di zone a verde e parcheggi
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è raggiungibile <u>accessibile</u> dalla via Santarcangiolese: All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna il cui accesso avviene dalla S.P. Santarcangiolese, lato monte
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti <u>esistenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<u>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, applicando Per il calcolo della Su (privati) si applica in sede di POC l'indice perequativo di 0,15 mq/mq. In quanto si tratta di un ambito già presente nel previgente PRG; la capacità insediativa teorica <u>massima</u> è indicativamente la seguente:</u> <u>Su (privati) massima = mq 953763 mq (residenziale), corrispondenti a 953 mq. della Sul come definita dal PRG previgente</u> <u>Su pubblica = 508 mq. corrispondenti a 635 mq. della Sul come definita dal PRG previgente</u>
---	--

	<u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>Superficie insediabile (privata) (comprensiva delle dotazioni territoriali) = 30% di St complessiva = mq 1.900 (dato indicativo)</u> Aree di cessione = mq 4.450
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla fognatura esistente
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

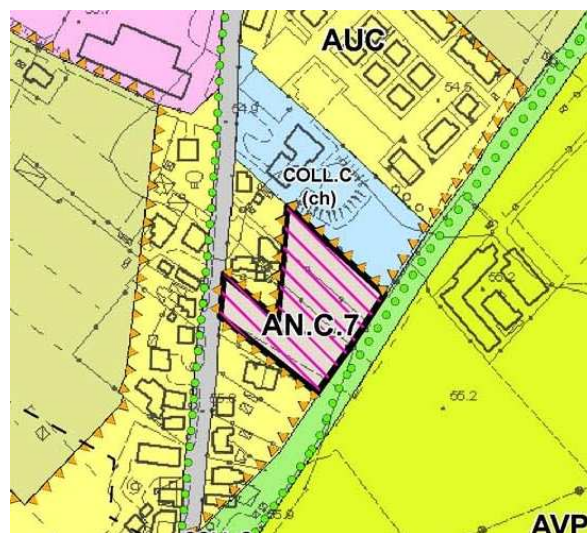
Criteri	Fascia di rispetto relative alla viabilità-
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Necessità di valutazione del clima acustico.
---------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di primo POC <u>POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



Denominazione ambito	FORNACE SAN MICHELE	AN.C.8
	Ex C3 n°7 del previgente PRG	
Localizzazione	Fornace - San Michele	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 7.350 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una piccola area pianeggiante, localizzata al margine est dell'area urbanizzata della frazione, <u>compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia.</u>
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.4 del PTCP, L'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (PTCP RN art.3.4), nella quale</u> “sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano”
Geolitologia - Rischio sismico	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: l'ambito ricade all'interno della classe: “depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti”</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	La via Celletta dell'Olio costituisce una potenziale fonte di inquinamento sia acustico sia atmosferico, che dovrà essere valutata nella progettazione dell'ambito.
Limiti e condizioni di sostenibilità	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u> <u>L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizza-</u>

	zione del sistema fognario. Art. 3.5 del PTGP: "i Comuni, nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali, a compensazione di eventuali nuove impermeabilizzazioni individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato della frazione, sviluppatosi nel tempo lungo la via Celletta dell'Olio in mancanza di un disegno organizzativo urbano, potenziandone allo stesso tempo la dotazione di servizi.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'intervento prevede all'interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale e di zone a verde e parcheggi
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è raggiungibile dalla via Celletta dell'Olio: All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità da collegare alla via Celletta dell' Olio
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<u>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, applicando Per il calcolo della Su (privati) si applica in sede di POC l'indice perequativo di 0,15 mq/mq. In quanto si tratta di un ambito già presente nel previgente PRG; la capacità insediativa teorica è indicativamente la seguente:</u> <u>Su (privati) massima = mq 1.103.882 mq (residenziale), corrispondenti a 1.103. mq. della Su come definita dal PRG previgente</u> <u>Su pubblica = 588 mq, corrispondenti a 735 mq. della Su come definita dal PRG previgente</u> <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>Superficie insediabile t (privati) (comprensiva delle dotazioni terri-</u>
---	---

	toriali) = 30% di St complessiva = mq 2.200 <u>(dato indicativo)</u> Aree di cessione = mq 5.150
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla fognatura esistente
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

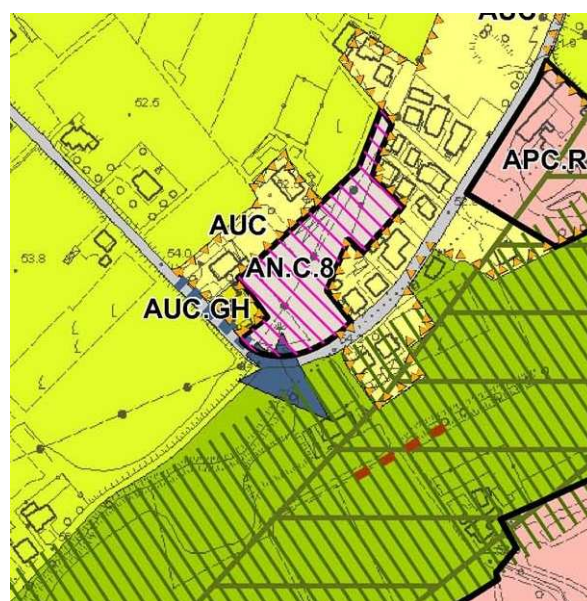
Criteri	Fascia di rispetto relative alla viabilità-
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Necessità di valutazione del clima acustico.
---------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di primo -POC, <u>a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



Denominazione ambito	CAPOLUOGO	AN.C.9
	Ex C3 n°26 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 14. 530 <u>500</u> mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata al margine nord del tessuto urbanizzato del capoluogo, lungo la via Emilia. L'area è interamente compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>Vulnerabilità idrogeologica:</u> l'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC), <u>nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP (PTCP RN art.3.5:</u> “sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP”). <u>-Idrografia superficiale:</u> la parte sud dell'ambito è limitrofa ad un corso d'acqua, parte del reticolo idrografico minore (fonte: <u>Carta dell'idrografia superficiale, Indagine Geologia</u>)
Geolitologia - Rischio sismico	<u>Geologia:</u> fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore. <u>Litologia:</u> rientra nella classe dei “depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti” <u>Rischio sismico:</u> aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	<u>Zonizzazione acustica:</u> l'ambito rientra nella classe “Aree di tipo misto (III)” La via Emilia costituisce una potenziale fonte di inquinamento sia acustico sia atmosferico, che dovrà essere valutata nella progettazione dell'ambito.
Limiti e condizioni di sostenibilità	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u> Art. 3.5 del PTCP: “i Comuni, nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali, a compensazione di

	eventuali nuove impermeabilizzazioni individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia". Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato lungo la via Emilia.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento. L'intervento prevede all'interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale e di zone a verde e parcheggi
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è raggiungibile accessibile dalla via Emilia. Il POC dovrà prevedere entro l'ambito. All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una nuova viabilità <u>per collegare che collegherà</u> la via Ronchi con la strada Comunale S.Vito
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	<u>Utilizzi del terreno per attività agricole compatibili con i tessuti urbani limitrofi MO, MS per gli edifici eventualmente presenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<u>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare Per il calcolo della Su (privati) si applica in sede di POC l'indice perequativo di 0,15 mq/mq, riconoscendo uno stato di diritto preesistente</u> in quanto si tratta di un ambito già presente nel previgente PRG; la capacità insediativa teorica <u>massima risultante</u> è indicativamente la seguente: Su (privati) massima = mq <u>2.1801.744 mq</u> (residenziale), <u>corrispondenti a 2.180 mq. della Su come definita dal PRG previgente</u> <u>Su pubblica = 1.162 mq, corrispondenti a 1.453 mq. della Su come definita dal PRG previgente</u> <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>Superficie insediabile t (privata) (comprensiva delle dotazioni terri-</u>
---	---

	<u>toriali</u>) = 30% di St complessiva = mq 4.360 <u>(dato indicativo)</u> Aree di cessione = mq 10.170
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente lungo la via Emilia.
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata
Contributo di sostenibilità	Cessione dell'area necessaria alla realizzazione della nuova viabilità urbana di collegamento della via Ronchi con la strada Comunale S.Vito. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

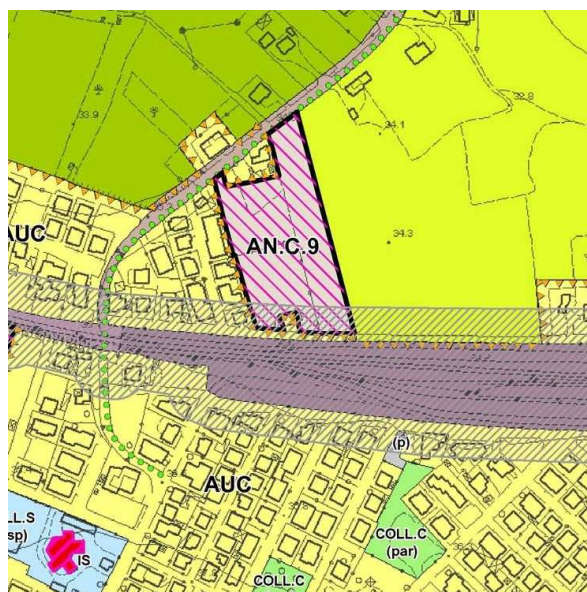
Criteri	Fascia di rispetto relativa alla viabilità-
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La localizzazione dell'ambito suggerisce <u>richiede</u> la concentrazione della parte edificata verso le aree già urbanizzate ad ovest, in modo da creare una fascia di mitigazione tra la nuova area urbanizzabile e la linea ferroviaria, della quale dovranno comunque essere valutati in sede di progettazione gli effetti indotti sul clima acustico.
---------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di primo -POC, <u>a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



<u>Denominazione ambito</u>	<u>CANONICA</u>	<u>AN.C.10</u>
	<u>Ex C4 n°8, C4 N°1 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Canonica</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 4.750 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di una piccola area pianeggiante, localizzata al margine ovest del tessuto urbanizzato della frazione. L'area è interamente compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici, parziale attuazione dell'ambito C4 n°8 del previgente PRG.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: la parte sud dell'ambito è limitrofa ad un corso d'acqua, parte del reticolo idrografico minore</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica } assente.</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore.</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente residenziali (II).</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>L'ambito non presenta particolari criticità</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazioni e migliorare la viabilità locale.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-</u>

	<u>6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>
--	--

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambito è accessibile dalla via Bionda attraverso la nuova viabilità prevista all'interno dell'ambito e di quelli ad est dello stesso.</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici presenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</u> <u>La capacità insediativa teorica massima espressa in Su (così come definita dal RUE e pari all'80% della Sul definita dal previgente PRG) assegnabile dal POC è indicativamente la seguente:</u> <u>Su massima = mq 1.000 circa (residenziale), così ripartita:</u> <u>sub-ambito ex C4 n°8: mq 612</u> <u>sub-ambito ex C4 n°1: mq 388</u> <u>al lordo della Su esistente nell'area.</u> <u>Indicazioni per l'assetto proprietario:</u> <u>Aree di cessione: da definire in sede di POC</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla rete presente nella frazione.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Area a verde attrezzata</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>L'attuazione del sub-ambito "ex C4 n.1" comporta la cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per l'ampliamento della via Rio Salto compreso all'interno del comparto ex C4 n°1, e l'esecuzione dei relativi lavori.</u> <u>L'attuazione del sub-ambito "ex C4 n. 8" comporta la cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che dovrà collegare la via Fabbrie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, dell'area necessaria per l'ampliamento della via Rio Salto compreso all'interno del sub-ambito, dell'area necessaria per la realizzazione del verde pubblico da prevedere all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori, sia per la strada che per il verde pubblico.</u> <u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi</u>

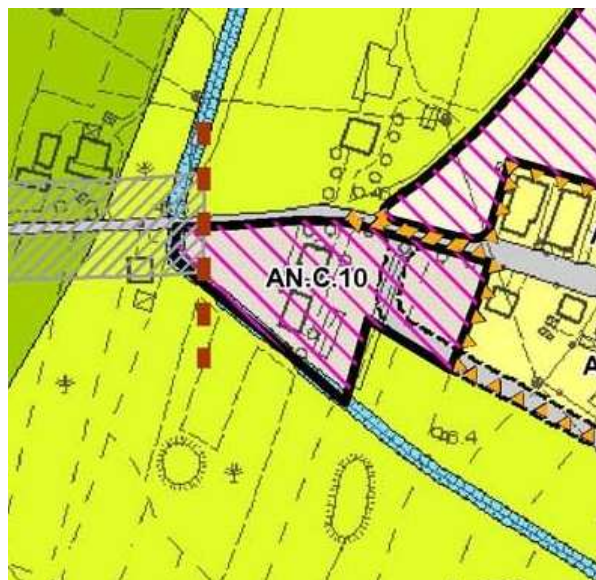
	<u>delle problematiche più significative.</u>
--	---

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>La localizzazione dell'ambito richiede che i caratteri tipologici e morfologici del nuovo insediamento siano in linea con il carattere rurale della frazione.</u>
----------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>SAN VITO</u>	<u>AN.C.11</u>
	<u>Ex C3 n.10 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>San Vito</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 73.200 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante, adiacente all'edificato della frazione, .</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'area è libera da costruzioni</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: l'ambito è adiacente, nella parte a sud, ad un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minore</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito non presenta criticità dal punto di vista idrogeomorfologico</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: L'ambito fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>La vecchia via Emilia, classificata dal PUT "strada extraurbana locale a traffico sostenuto", costituisce una potenziale fonte di inquinamento acustico ed atmosferico. Tali aspetti dovranno essere adeguatamente valutati in sede di POC nella progettazione dell'assetto urbanistico dell'ambito, per garantire condizioni ambientali idonee.</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazione -</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento residenziale, di una zona destinata a terziario, e di spazi pubblici (una piazza, zone a verde e parcheggi).</u>

<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>
--	--

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>All'interno dell'ambito il POC dovrà definire e programmare la realizzazione di una nuova viabilità interna, con accesso dalla via Vecchia Emilia</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale. Nell'ambito è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</u> <u>La capacità insediativa teorica massima espressa in Su (così come definita dal RUE e pari all'80% della Sul definita dal previgente PRG) assegnabile dal POC è indicativamente la seguente:</u> <u>Su (privati) residenziale massima = mq 2.640 mq , corrispondenti a 3.300 mq. della Sul come definita dal PRG previgente</u> <u>Su (privati) terziaria massima = mq 2.000 mq , corrispondenti a 2.500 mq. della Sul come definita dal PRG previgente</u> <u>Una seconda quota di diritti edificatori è riservata alla Amministrazione comunale, che li potrà attribuire in sede di POC alle aree acquisite (nella misura massima di 1.760 mq. di Su corrispondente a 2.200 mq. di Sul così come definita dal PRG previgente), utilizzandoli sulla quota di aree che il piano definisce idonee all'insediamento.</u> <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>Superficie insediabile t-(privata) (comprensiva delle dotazioni territoriali) = mq 6.600 (dato indicativo)</u> <u>Aree di cessione = mq 40.000 circa</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento e integrazione delle reti esistenti nella frazione.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Area a verde attrezzata</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC, nella misura stabilita all'art. 55 delle Norme del PSC, in quanto applicabile.</u>

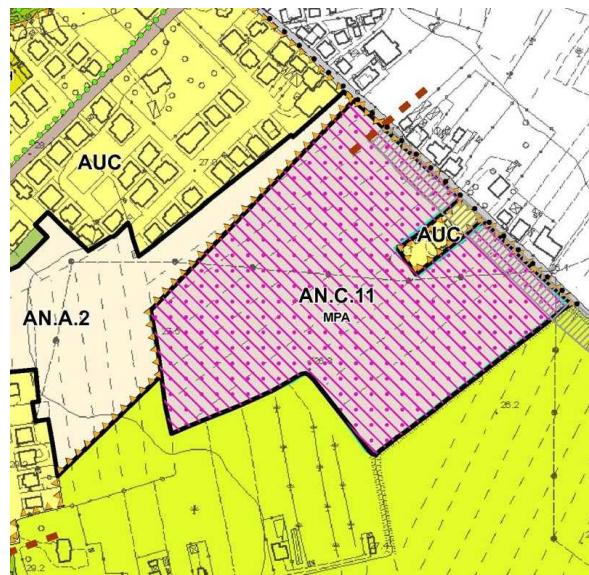
	<u>Ai sensi della Del. G.C. dell'11/03/2009 il contributo di sostenibilità è dovuto nella misura del 40%.</u>
--	---

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>La localizzazione dell'ambito suggerisce un edificato non denso, in linea con il carattere rurale della frazione.</u>
----------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>SCALONE</u>	<u>AN.C.12</u>
	<u>Ex C3 n. 20 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Capoluogo, Via Scalone</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 20.000 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Vasta area pianeggiante, posta lungo il tacciato della ferrovia dismessa Santarcangelo-Urbino</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'ambito è ineditato</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra nella maggior parte nelle aree della falda idrogeologicamente connessa all'alveo (art 14.2 del PSC) e nella restante parte nelle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC)</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'appartenenza della maggior parte dell'ambito alle Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art. 3.3 del PTCP, "Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque nonché di garantire la tutela delle dinamiche fluviali e la salvaguardia della qualità ambientale dei territori di pertinenza fluviale, (...) valgono le seguenti prescrizioni:</u> <u>a) non sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione, fatto salvo quanto stabilito al successivo comma 2; (...)</u> <u>2. Sono fatti salvi i seguenti interventi, opere e attività:</u> <u>a) gli interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili e gli interventi relativi a infrastrutture tecnologiche a rete e viarie esistenti o di nuova previsione limitatamente a quelle per le quali sia dimostrata l'impossibilità di alternative di localizzazione.</u> <u>Le previsioni delle nuove infrastrutture nonché i progetti preliminari relativi ad interventi di ripristino e adeguamento delle infrastrutture esistenti sono comunque soggetti al parere obbligatorio e vincolante</u>
---	--

	te dell'Autorità di Bacino interregionale Marecchia e Conca; b) gli interventi e le trasformazioni d'uso che determinino un miglioramento della qualità ambientale delle acque nel caso di attività ed usi esistenti che risultano non compatibili al per-seguimento della qualità ambientale e della sicurezza idraulica; c) gli interventi finalizzati alla tutela e alla salvaguardia della qualità ambientale di cui al comma 4 nonché gli interventi di mitigazione del rischio idraulico di cui al precedente articolo 15; <u>Zonizzazione acustica:</u> l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP..

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato del margine urbano sud del Capoluogo.
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento residenziale dotato di zone a verde e parcheggi pubblici. In alternativa, in relazione alle disposizioni del PTCP relative alle nuove urbanizzazioni entro aree di ricarica della falda idrogeologicamente connessa all'alveo (art. 3.3), potrà essere definito dal POC un accordo finalizzato al trasferimento dei diritti edificatori assegnati in altre aree, che non presentino le medesime limitazioni, attraverso permuta con area insediabile ed eventuale compensazione della differenza di valori immobiliari, senza che questo costituisca variante al PSC.
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	All'interno dell'ambito il POC dovrà definire e programmare la realizzazione di una nuova viabilità con accesso da via Scalone
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

<u>Funzioni/usi</u>	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
<u>Interventi ammessi in assenza</u>	MO, MS per gli edifici esistenti

di POC

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente. <u>La capacità insediativa teorica massima espressa in Su (così come definita dal RUE e pari all'80% della Sul definita dal previgente PRG) assegnabile dal POC è indicativamente la seguente:</u> <u>Su (privati) residenziale massima = mq 2.400, corrispondenti a 3.000 mq. della Sul come definita dal PRG previgente</u> <u>Una seconda quota di diritti edificatori è riservata alla Amministrazione comunale, che li potrà attribuire in sede di POC alle aree acquisite (nella misura massima di 1.600 mq. di Su corrispondente a 2.000 mq. di Sul così come definita dal PRG previgente), utilizzandoli sulla quota di aree che il piano definisce idonee all'insediamento.</u> <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>Superficie insediabile privata (comprensiva di dotazioni territoriali) = mq 6.000 (dato indicativo)</u> <u>Aree di cessione = mq 14.000 circa.</u> <u>In relazione alle disposizioni del PTCP relative alle nuove urbanizzazioni entro aree di ricarica della falda idrogeologicamente connessa all'alveo (art. 3.3), potrà essere definito dal POC, in alternativa all'intervento descritto in questa scheda, un accordo finalizzato al trasferimento dei diritti edificatori assegnati in altre aree, che non presentino le medesime limitazioni, attraverso permuta con area insediabile ed eventuale compensazione della differenza di valori immobiliari, senza che questo costituisca variante al PSC.</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

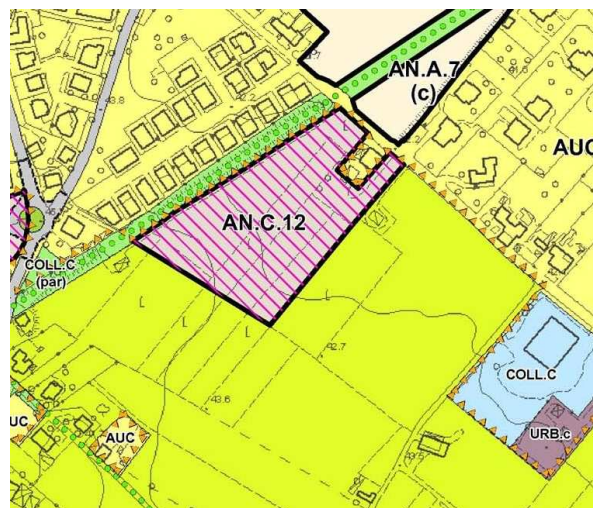
<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla rete presente.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Area a verde attrezzato</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC, nella misura stabilita all'art. 55 delle Norme del PSC, in quanto applicabile.</u> <u>Ai sensi della Del. G.C. dell'11/03/2009 il contributo di sostenibilità è dovuto nella misura del 40%.</u>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>Fatta salva la possibilità di accordo per il trasferimento della capacità edificatoria di cui al punto g che precede, nella realizzazione dell'intervento, in relazione all'appartenenza dell'area alle zone di ricarica diretta della falda, dovrà essere prestata particolare attenzione nella realizzazione del sistema fognario. La localizzazione dell'ambito richiede la realizzazione di un edificio non denso, in linea con il carattere semi-rurale dell'area.</u>
----------------	---

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>PASCOLI-PEDRIGNONE</u>	<u>AN.C.13</u>
	<u>Ex C3 n. 15 e n. 27 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Capoluogo, via Emilia, via Braschi</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 17.800 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area prossima al centro del capoluogo, interclusa nel tessuto edificato, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'area è libera da costruzioni.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra in due classi: aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC) e aree a ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC)</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: l'ambito rientra in due classi: in quella dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" e in quella costituita da "sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>L'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC) e in parte di quelle di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC), nelle quali, in applicazione degli artt. 3.4 e 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nelle classi "Aree ad intensa attività umana (IV)" e in "Aree di tipo misto (III)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (artt. 14.3 e 14.4 del PSC) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediativo della frazione e migliorare la viabilità locale.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento residenziale, di una zona a verde pubblico attrezzato e di un parcheggio pubblico con accesso da via Pedrignone.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Gli accessi all'area devono avvenire di preferenza dalla via Pedrignone, evitando accessi dalla via Emilia</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici eventualmente presenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</u> <u>Per il calcolo della Su attribuita ai privati si applica l'indice perequativo di 0,15 mq/mq per il riconoscimento di una preesistente situazione di diritto. La capacità insediativa così calcolata, espressa in Sul (previgente PRG) dovrà essere convertita in Su con il parametro di 0,80 Sul = SU (così come definito dal RUE).</u> <u>Su (privati) residenziale massima = mq 2.133, corrispondenti a 2.666. mq. della Sul come definita dal PRG previgente.</u> <u>Su pubblica = mq 1.422 (corrispondente a mq 1.777 di Sul così come definita dal previgente PRG)</u> <u>Quota della Su pubblica (Su = 640 mq. pari ad 800 mq di Sul così come definita dal previgente PRG) dovrà essere realizzata in area da individuare da parte dell'Amministrazione comunale; la restante quota della Su pubblica, pari a mq. 782 di Su (corrispondente a mq 977 di Sul), sarà realizzata in altra area individuata dalla Amministrazione.</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione.</u>
---------------------------------------	---

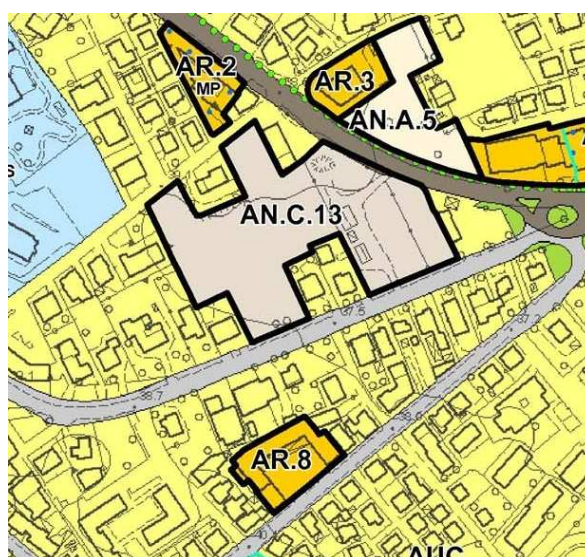
<u>pubblica e privata</u>	
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alle reti tecnologiche esistenti.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Area a verde attrezzata</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Si dà atto che il contributo previsto dall'Accordo art. 18 e dalla successiva variante PRG (edilizia residenziale pubblica da realizzare nella misura di 800 mq. di SU su area di proprietà comunale) soddisfa i criteri quantitativi e qualitativi da prevedere per definire il "contributo di sostenibilità"</u> <u>Attraverso il POC potranno essere modificati gli obblighi della proprietà, ferma restando l'entità delle superfici edificate e delle dotazioni da realizzare, con una diversa distribuzione territoriale delle stesse (ad es. con trasferimento della Su pubblica in altra area di proprietà comunale), su richiesta dell'Amministrazione Comunale.</u>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere predisposti</u> <u>1 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3 tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u> <u>La localizzazione dell'ambito richiede che i caratteri tipologici e morfologici del nuovo insediamento siano in linea con il carattere degli edifici e degli spazi pubblici della zona urbana di appartenenza.</u>
----------------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci, che sarà recepito nel primo POC.</u>
--	---



<u>Denominazione ambito</u>	<u>CANONICA</u>	<u>AN.C.14</u>
	<u>Ex C4 n. 22 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Bionda</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 8.900 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante contigua al tessuto insediato della frazione, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>Sono presenti nell'area alcuni edifici ex rurali.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: L'ambito è attraversato da un corso d'acqua che fa parte del "reticolo idrografico minore".</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra in parte nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC)</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti".</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'appartenenza dell'ambito alle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente residenziali (II)"</u> <u>L'ambito è interessato da viabilità storica.</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (artt. 14.3 e 14.4 del PSC) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazioni e migliorare la viabilità locale.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il POC dovrà prevedere, attraverso l'attuazione dell'ambito, la cessione alla Amministrazione Comunale:</u> - <u>dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collegherà la via Fabbrie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno dell'ambito</u> - <u>dell'area necessaria per l'ampliamento della via Bionda nel tratto compreso entro l'ambito</u> <u>Il POC dovrà inoltre definire le quantità e caratteristiche del verde pubblico previsto all'interno dell'ambito, dei parcheggi pubblici, e programmare la loro realizzazione e cessione, a carico dei soggetti attuatori</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambito x è raggiungibile dalla via Bionda.</u> <u>Il POC dovrà definire all'interno dell'ambito un tratto della nuova viabilità, da realizzare come alternativa alla via Fabbrie.</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</u> <u>La capacità insediativa viene calcolata applicando l'indice perequativo di 0,12 mq/mq.; è espressa in Sul (previgente PRG), e dovrà essere convertita in Su con il parametro di 0,80 Sul = SU (così come definito dal RUE).</u> <u>Su massima assegnabile = 840 mq, corrispondenti a mq 1.050 di Sul così come definito dal previgente PRG.</u> <u>Una seconda quota di diritti edificatori sono riservati all'Amministrazione comunale, che li potrà attribuire in sede di POC alle aree acquisite (nella misura massima definita da Ut = 0,15 mq/mq), utilizzandoli sulla quota di aree che il piano definisce ido-</u>
--	--

	<u>nee all'insediamento.</u> <u>Aree di cessione: da definire in sede di POC.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

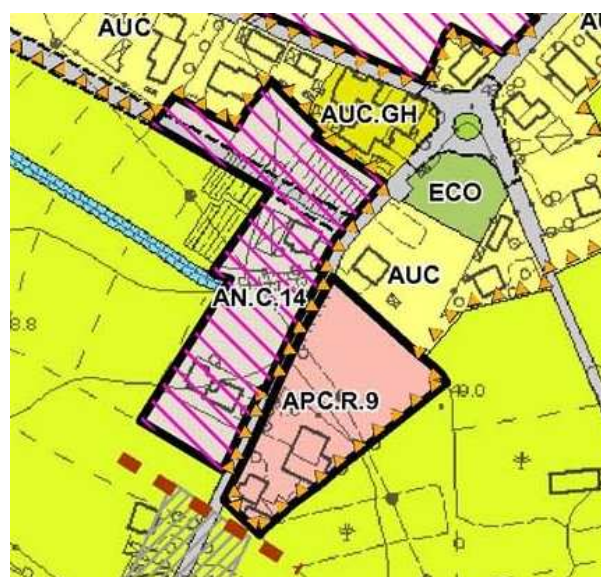
<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla rete presente.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Area a verde attrezzata</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC, nella misura stabilita all'art. 55 delle Norme del PSC, in quanto applicabile.</u> <u>Ai sensi della Del. G.C. dell'11/03/2009 il contributo di sostenibilità è dovuto nella misura del 30%.</u>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere predisposti</u> <u>1 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3 tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u> <u>La localizzazione dell'ambito richiede che i caratteri tipologici e morfologici del nuovo insediamento siano in linea con il carattere rurale della frazione di appartenenza</u>
----------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>SAN BARTOLO</u>	<u>AN.C.15</u>
	<u>Ex C3 n.3 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via San Bartolo</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	St complessiva = 22.800 mq. circa, così ripartita: - sub-ambito AN.C.15a (ovest) St = = 13.800 mq. circa; - sub-ambito AN.C.15b (est) St = 9.000 mq. circa
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	Si tratta di un'area pianeggiante, al margine del tessuto insediato della frazione di San Bartolo, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia
<u>Condizioni attuali</u>	L'area è priva di costruzioni.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale</u> : assente <u>Vulnerabilità idrogeologica</u> : fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC).
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia</u> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <u>Litologia</u> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <u>Rischio sismico</u> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
<u>Rete fognaria</u>	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	Limitazioni all'intervento derivano dall'appartenenza dell'ambito alle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP". <u>Zonizzazione acustica</u> : l'ambito rientra nelle classi "Aree di tipo misto (III)" e "Aree ad intensa attività umana (IV)" L'ambito è interessato da viabilità storica
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (artt. 14.3 e 14.4 del PSC) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazioni</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento residenziale, e di zone a verde e parcheggi.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Il POC dovrà definire all'interno dell'ambito l'assetto della nuova viabilità interna, in collegamento con la Strada comunale San Bartolo, e programmarne l'attuazione.</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</u> <u>La capacità insediativa del sub-ambito a viene calcolata applicando l'indice perequativo di 0,15 mq/mq.; è espressa in Sul (previgente PRG), e dovrà essere convertita in Su con il parametro di 0,80 Sul = SU (così come definito dal RUE); tale quantità comprende una quota del 15% assegnabile solo in presenza di impegno alla realizzazione di una corrispondente quota minima di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, con finalità sociali.</u> <u>La capacità insediativa del sub-ambito b viene calcolata applicando l'indice perequativo di 0,10 mq/mq., espressa in Sul (previgente PRG) dovrà essere convertita in Su con il parametro di 0,80 Sul = SU (così come definito dal RUE); tale quantità comprende una quota del 10% assegnabile solo in presenza di impegno alla realizzazione di una corrispondente quota minima di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, con finalità sociali.</u> <u>Il POC dovrà prevedere una diversa modalità di distribuzione della capacità edificatoria privata nei due sub-ambiti, sulla base di un assetto che sarà definito dal Piano particolareggiato.</u> <u>Una seconda quota di diritti edificatori sono riservati alla Ammini-</u>
--	--

	<u>strazione comunale, che li potrà attribuire in sede di POC alle aree acquisite (nella misura massima definita dall'applicazione di Ut = 0,15 mq/mq), utilizzandoli sulla quota di aree che il piano definisce idonee all'insediamento.</u> <u>Aree di cessione: da definire in sede di POC.</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

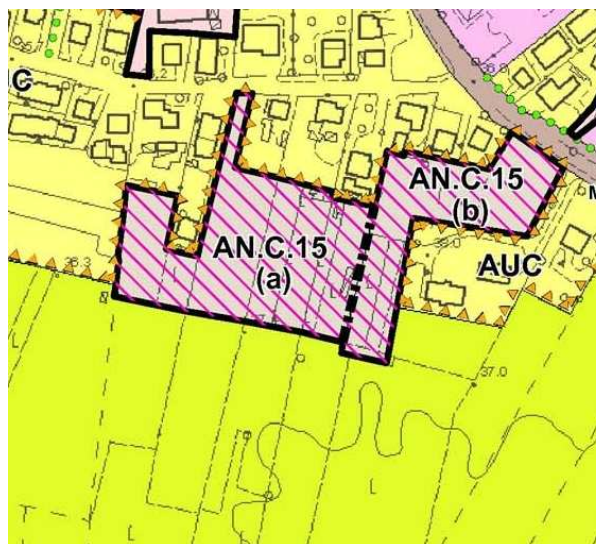
<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il capoluogo.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alle rete esistenti nella frazione.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Area a verde attrezzata</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Si dà atto che il contributo previsto dall'Accordo art.18 e dalla successiva variante PRG (edilizia residenziale pubblica da realizzare nella misura di 800 mq. di SU su area di proprietà comunale) soddisfa i criteri quantitativi e qualitativi da prevedere per definire il "contributo di sostenibilità"</u> <u>Da definire in sede di POC, nella misura stabilita all'art. 55 delle Norme del PSC, in quanto applicabile.</u>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>La localizzazione dell'ambito richiede che i caratteri tipologici e morfologici del nuovo insediamento siano in linea con il carattere rurale della frazione di appartenenza (edificato non denso)</u> <u>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere predisposti</u> <u>1 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3 tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u> <u>Inoltre dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che possono determinarsi sulle residenze circostanti ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie; la salubrità dell'area scolastica dovrà essere verificata sotto l'aspetto acustico, valutazione clima acustico ed atmosferico, distanza da fonti di inquinamento.</u> <u>La progettazione esecutiva delle opere di rilevante interesse pubblico previste all'interno del comparto non potrà prescindere dai risultati degli studi di risposta sismica locale eseguiti.</u>
----------------	---

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>EX CORDERIE</u>	<u>AN.C.16</u>
	<u>Ex C3 n. 16 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Togliatti, via Piave, Viale della Resistenza</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 53.500 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di una vasta area completamente interclusa nel tessuto insediativo del Capoluogo, posta immediatamente a nord degli impianti sportivi.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'area è ineditata, ad eccezione della parte occupata dallo stabilimento dismesso Ex Corderie.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.4 del PTCP, "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" e in quella dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classi "Aree di tipo misto (III)" e "Aree ad intensa attività umana (IV)"</u> <u>Limitazioni all'intervento derivano dall'appartenenza dell'ambito alle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC. Non si segnalano altre criticità ambientali.</u> <u>L'ambito è in parte interessato da vincoli di natura archeologica.</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi</u>

	<u>dell'art. 10.2 del PTCP.</u> <u>L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario.</u>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazioni e migliorare la viabilità locale.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>L'intervento prevede all'interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambito è accessibile dalla rete stradale esistente, con presenza di diverse alternative di accesso. La viabilità interna dovrà di preferenza essere di tipo non passante, in modo da limitare la circolazione all'interno dell'ambito ai soli residenti e agli utenti dei servizi e delle attrezzature commerciali.</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale. Nell'area è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita, per trasferimento di autorizzazione da un'area esterna al comparto, come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale di attuazione delle previsioni di attività commerciali</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</u> <u>Parti dell'ambito di nuovo insediamento:</u> <u>La capacità insediativa viene calcolata applicando l'indice perequativo di 0,18 mq/mq., espressa in Sul (previgente PRG), e dovrà essere convertita in Su con il parametro di 0,80 Sul = SU (così come definito dal RUE).</u> <u>In sede di POC potrà inoltre essere assegnato un incremento della capacità edificatoria privata finalizzato unicamente alla realizzazio-</u>
--	--

	<u>ne di un esercizio alberghiero, pari al 25% di Su per usi ricettivi.</u> <u>La capacità edificatoria assegnabile in sede di POC ai privati dovrà essere così ripartita:</u> - <u>56% per gli usi residenziali:</u> - <u>24% per gli usi terziario-commerciali</u> - <u>20% per gli usi ricettivo-alberghieri</u> <u>Una parte della Su destinata a terziario/commercio/servizi può essere riconvertita in residenza, nel rapporto 1 mq di terziario = 0,75 mq di residenza.</u> <u>Per assegnare i diritti edificatori per usi alberghieri, la proprietà che decide di attuare l'intervento relativo alla realizzazione di un esercizio alberghiero entro il proprio sub-comparto stralcio, d'intesa con le altre proprietà che partecipano al comparto, deve rinunciare parzialmente a quo-te della propria capacità edificatoria residenziale o terziario/commerciale/direzionale, al fine di permutarle con i diritti edificatori relativi all'albergo previsti complessivamente nel comparto (Su = 2.200 mq.) su altre proprietà, concentrandoli nell'area di proprietà.</u> <u>I rapporti di conversione per la permuta dei diritti edificatori sono:</u> <u>1 mq. Su residenziale = 2 mq. Su a destinazione alberghiera</u> <u>1 mq. Su terziario = 0,75 mq. Su residenziale.</u> <u>La capacità edificatoria assegnabile ai privati, pari a 0,18 mq./mq. di ST, comprende una quota del 15% finalizzata all'impegno, da sottoscrivere in sede di POC, alla realizzazione di una corrispondente quota minima di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, con finalità sociali.</u> <u>La capacità edificatoria è al netto del riuso dei fabbricati esistenti che conservano le destinazioni in essere. In caso di cambio d'uso (con o senza demolizione e ricostruzione), i diritti edificatori aggiuntivi sono pari al 60% della superficie coperta esistente oltre all'indice 0,15 mq/mq di St sulla superficie territoriale interessata.</u> <u>Una seconda quota di diritti edificatori potrà essere assegnata in sede di POC (nella misura massima di 0,05 mq./mq di Su, e potrà essere utilizzata sulla quota di aree che il piano definisce idonee all'insediamento.</u> <u>Parte dell'ambito costituita dall'Area dismessa da riqualificare:</u> <u>Alle parti da riqualificare il POC può applicare l'indice perequativo</u> <u>Ut= 0, 15 ST + 0,50 della Superficie coperta dismessa da riqualificare.</u> <u>La capacità edificatoria assegnabile in sede di POC dovrà essere così ripartita:</u> - <u>20% per gli usi residenziali:</u> - <u>60% per gli usi commerciali e per servizi</u> - <u>20% per altri usi terziari</u> <u>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC:</u> <u>Il POC dovrà prevedere attraverso uno schema complessivo di assetto dei sub-ambiti, a cui dovranno attenersi i successivi piani attuativi.</u> <u>La realizzazione degli interventi nell'ambito è in ogni caso subordinata alla preventiva cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche, e alla realizzazione da parte dell'operatore delle opere incluse all'interno del perimetro. La distribuzione tra tutti gli operatori interessati degli oneri relativi alla cessione delle aree e alla rea-</u>
--	--

	lizzazione delle opere previste nel disegno urbanistico dell'intero comparto viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. In relazione al riconoscimento di un significativo e strategico beneficio pubblico connesso alla pluriennale disponibilità di un'area destinata a parcheggio pubblico accessibile dalla via Piave (che sarà mantenuta fino alla realizzazione del PUA), il POC, per favorire l'intervento di trasformazione, potrà assegnare ai proprietari, quale equo ristoro secondo quanto previsto dal comma 11 dell'art.30 della L.R.n.20/2000, una quota di edificabilità aggiuntiva rispetto all'applicazione dell'indice perequativo, riservata alle proprietà che hanno sostenuto tale onere. L'entità dei diritti aggiuntivi sarà definita dal POC sulla base di una stima del valore economico della disponibilità pubblica delle aree per il tempo in cui si sarà effettivamente verificata, e non potrà in ogni caso superare il valore complessivo di 1.000 mq. di Su aggiuntiva rispetto all'applicazione dell'indice perequativo. Aree di cessione: da definire in sede di POC
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del capoluogo.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla rete presente.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Parcheggi e aree verdi attrezzate</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Secondo quanto stabilito dalla Del. G.C. dell'11/03/2009, l'intervento è soggetto alla corrispondenza del contributo di sostenibilità nella misura del 40% del contributo previsto per gli ambiti di nuovo insediamento. L'onere relativo sarà precisato in sede di convenzione, secondo le prescrizioni dell'art. 56 delle Norme del PSC</u>

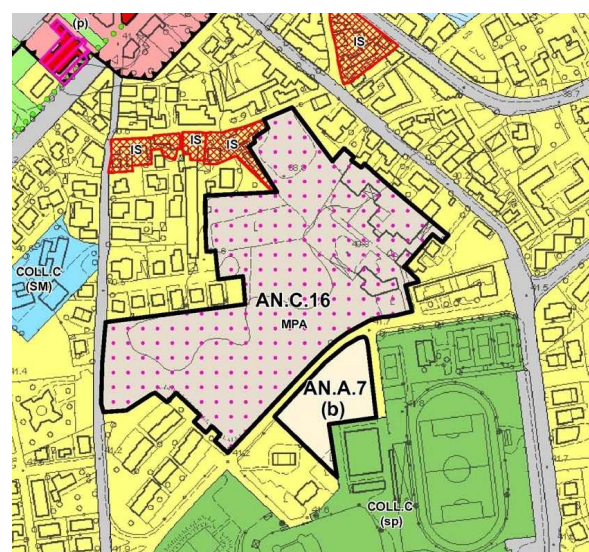
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: <u>1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area al fine di verificare il rispetto dei limiti normativi previsti per le zone residenziali</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente e dall'art.10 del PSC (mitigazione del rischio idraulico e funzionalità idraulica);</u> <u>3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u>
----------------	--

	<u>4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u> <u>In relazione alla presenza di vincoli di natura archeologica, in sede preliminare all'intervento dovranno essere effettuate tutte le indagini prescritte.</u>
--	---

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci, che definisca:</u> <u>- l'assetto della viabilità e la localizzazione dei principali parcheggi pubblici</u> <u>- le superfici fondiarie degli interventi edilizi (ambiti di nuova edificazione e di recupero/trasformazione di edifici esistenti)</u> <u>- gli eventuali allineamenti di fronti edilizi</u> <u>- il verde pubblico, articolato in giardino di quartiere, parco urbano, verde attrezzato per il gioco e lo sport</u> <u>- i principali percorsi pedonali e ciclabili</u> <u>- la distribuzione di massima degli spazi privati di pertinenza (accessi, parcheggi, verde privato)</u> <u>- gli edifici esistenti compatibili con il nuovo disegno urbanistico.</u> <u>I sub-comparti stralcio possono essere definiti solo sulla base della coerenza con lo schema di assetto generale, e non possono in ogni caso avere un'estensione territoriale inferiore a 10.000 mq.</u> <u>In caso di intervento in un sub-comparto stralcio, l'attuazione è possibile a condizione che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree individuate nella scheda di assetto urbanistico per il sub-comparto, e comunque in misura pari a quanto richiesto per gli specifici usi dalle norme del PSC.</u> <u>Qualora in base allo schema di assetto urbanistico si preveda che le aree per il soddisfacimento delle dotazioni dello stralcio in attuazione siano in parte da reperire in sub-comparti diversi del comparto in oggetto, l'attuazione è possibile a condizione che sia assunto con apposito atto l'impegno da parte delle proprietà interessate alla cessione delle aree necessarie, e che tale impegno sia accompagnato da idonea garanzia. In caso di indisponibilità da parte di altre proprietà, il Comune potrà definire in alternativa misure compensative quali la cessione di altre aree per dotazioni.</u>



AR . AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

APPLICAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO AGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE AR

Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo~~Indice~~ costituito dalla somma di due voci:

$Ip_1 = 0,10 - 0,12 \text{mq./mq. di superficie territoriale}$

$Ip_2 = 0,5 - 0,6 \times \text{SU esistente da demolire.}$

In sede di POC possono essere assegnati incrementi di capacità edificatoria:

Incrementi assegnabili: per compensare situazioni di diritto nel PRG vigente max + 20%

per interventi in ambiti in cui le Superfici utili di edifici esistenti sono complessivamente inferiori al 30% della ST max + 10%

CRITERI GENERALI

In sede di definizione degli accordi il POC può decidere, per diritti edificatori con valori al di sotto di 80 mq. di SU, di incrementare tali diritti fino ad un valore massimo di 80 mq. di SU.

In sede di POC nell'attribuzione dei diritti edificatori perequativi alle proprietà interessate agli interventi negli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1 e negli ambiti da riqualificare AR, i cui diritti edificatori sono vincolati ad usi produttivi (previo trasferimento), è facoltà del Piano Operativo Comunale assegnare quote di SU per usi residenziali in luogo degli altri usi (terziario, commercio, funzioni artigianali) alle seguenti condizioni:

- che gli usi residenziali siano vincolati attraverso convenzione con il Comune ad interventi di edilizia residenziale sociale, nelle diverse forme previste dalla normativa regionale in materia, e sulla base delle scelte e delle priorità definite dal POC;
- che la trasformazione degli altri usi assegnati (terziari, commerciali, artigianali) riguardi al massimo il 65% dei diritti edificatori ammessi per tali usi dal PSC, e che il diritto edificatorio attribuito dal POC per residenza non sia superiore al 50% in termini di SU di quanto ammesso nella scheda di PSC per gli usi non residenziali.

In base al comma 11 dell'art.30 della L.R.20/2000, il POC può assegnare, all'interno dei criteri di sostenibilità e delle massime capacità fissate dal PSC, quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari per l'apposizione del vincolo di destinazione per dotazioni territoriali o infrastrutture, oltre che per il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.

Pertanto nel rispetto dei criteri generali definiti dal PSC e contenuti in questo articolo, il POC può articolare e specificare la disciplina degli accordi con i privati al fine di conseguire gli obiettivi di trasformazione e riqualificazione definiti dai progetti strategici.

QUADRO CONOSCITIVO

1	Localizzazione La maggior parte degli ambiti AR è localizzata nell'area urbana del capoluogo, in particolare nell'area posta ad est del centro storico. solo due ambiti sono localizzati all'esterno dell'area del capoluogo: AR.9 a Santa Giustina (estremità est del territorio comunale) e AR.10 nell'area urbana di San Martino dei Mulini, tra AN.C4 e la via Trasversale Marecchia: AR.1 — via Daniele Felici AR.2 — via Emilia AR.3 — via Emilia AR.4 — via Emilia AR.5 — via Emilia AR.6 — via Bornaccino AR.7 — via Emilia AR.8 — via Ugo Bassi AR.9 — via Emilia AR.10 — via Trasversale Marecchia
2	Descrizione Si tratta di ambiti di dimensioni territoriali diverse, inseriti in aree urbanizzate. Parte degli ambiti risulta essere l' esito residuale di un processo di urbanizzazione avvenuto per addizione di lotti lungo la viabilità principale. Sono pertanto aree spesso intercluse, circondate da edificazioni. Altri, invece, di dimensioni maggiori, sono localizzati lungo la viabilità principale (via Emilia). Di seguito riportiamo la superficie territoriale di ciascun ambito: AR.1 — ST = 3.816 mq. AR.2 — ST = 2.120 mq. AR.3 — ST = 2.163 mq. AR.4 — ST = 10.880 mq. AR.5 — ST = 15.630 mq. AR.6 — ST = 15.377 mq. (ST1 = 13.300 mq.) AR.7 — ST = 14.968 mq. AR.8 — ST = 3.240 mq. AR.9 — ST = 3.880 mq. AR.10 — ST = 7.250 mq.
3	Situazione urbanistica attuale Il PRG vigente classifica tali ambiti in questo modo: AR.1 — zona soggetta a ristrutturazione urbanistica (B4 N1) AR.2 — zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente (D1) AR.3 — zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente (D1) AR.4 — comprende quattro zone a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente (D1) e una zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie soggetta a ristrutturazione urbanistica (D4 N6) AR.5 — zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente (D1) AR.6 — comprende una zona prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente (D1), una zona a funzione specifica: distribuzione carburanti (Dd5) e una zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie di espansione in atto (D2) AR.7 — zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente (D1) AR.8 — zona urbana residenziale e terziaria (B3) AR.9 — zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente (D1) AR.10 — zona urbana residenziale e terziaria (B3)

4	Condizioni e criticità ambientali
4.1	Suolo e sottosuolo
	-Geomorfologia: Gli ambiti AR.3 e AR.4 rientrano nel "limite di aree ad alto morfologico" Gli ambiti AR.5 AR.6 AR.7 AR.8 AR.9 rientrano nel "limite di aree a basso morfologico". Inoltre la parte sud dell'ambito AR.6 rientra nel "limite litologico incerto" e l'ambito AR.10 nell'area classificata come "scarpata fluvio-torrentizia) -Idrografia superficiale: assente. Da segnalare comunque che l'ambito AR.9 rientra nell'"area morfologicamente depressa" -Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore -Litologia: AR.1 AR.3 AR.4 AR.8 AR.9 e AR.10 rientrano nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" AR.5 AR.6 AR.7 rientrano nella classe "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" AR.2 rientra sia nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" sia nella classe "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"
4.2	Vulnerabilità idrogeologica
	-Rischio Ambientale – Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: Gli ambiti AR.1 AR.2 AR.3 AR.4 AR.6 AR.7 AR.9 rientrano a far parte delle aree di ricarica indiretta della falda (PTCP RN art.3.5) Gli ambiti AR.8 e AR.10 rientrano nelle aree a ricarica diretta della falda (PTCP RN art.3.4), mentre l'ambito AR.5 rientra in parte nelle aree di ricarica indiretta della falda e in parte in quelle a ricarica diretta. Gli ambiti AR.2 AR.3 AR.8 e in parte anche AR.4 rientrano nel limite di abbattimento della falda freatica.
4.3	Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico
	-Zonizzazione acustica: AR.1 "Aree di tipo misto (III)" AR.2 "Aree ad alta intensità umana (IV)" AR.3 "Aree prevalentemente residenziali (III)" AR.4 Rientra in due classi: "Aree ad alta intensità umana (IV)" e nella classe "Aree prevalentemente industriali (V)" AR.5 "Aree di tipo misto (III agr)" AR.6 Rientra in due classi: "Aree ad alta intensità umana (IV)" e nella classe "Aree prevalentemente industriali (V)" AR.7 "Aree di tipo misto (III)" AR.8 "Aree di tipo misto (III)" AR.9 "Aree ad alta intensità umana (IV)" AR.10 "Aree ad alta intensità umana (IV)" (fonte: PRG Vigente) -Gli ambiti non sono attraversati né da metanodotti né da elettrodotti.
4.4	Sicurezza sismica
	-Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche.
5	Tutele e vincoli
5.1	Vincoli di carattere ambientale/paesaggistico (tutela fluviale, paesaggistica, sistema forestale)
	Gli ambiti AR.1 AR.2 AR.3 AR.4 AR.6 AR.7 fanno parte delle aree di ricarica indiretta della falda (PTCP RN art.3.5) Gli ambiti AR.8 e AR.10 rientrano nelle aree a ricarica diretta della falda (PTCP RN art.3.4), mentre l'ambito AR.5 rientra in parte nelle aree di ricarica indiretta della falda e in parte in quelle a ricarica diretta. L'ambito AR.9 rientra nell'area morfologicamente depressa.

5.2	Vincoli di carattere storico culturale (viabilità storica, ville e parchi, edifici storici) –Gli ambiti sono compresi all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia (fonte: Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico-culturali, da PTCP Provincia di Rimini). –Gli ambiti AR.5 – AR.7 e in parte anche AR.4, sono adiacenti alla “strada storica extraurbana” della via Emilia.
6	Infrastrutturazione del territorio
6.1	Reti tecnologiche (rete fognaria e depurazione) –Rete fognaria: presente.
6.2	Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico) <u>Rete stradale:</u> –L'ambito AR.1 è accessibile da via Daniele Felici (classificata dal PUT “Strada urbana di quartiere”). –Gli ambiti AR.2 – AR.3 – AR.4 – AR.5 – AR.7 e AR.9 sono direttamente accessibili dalla via Emilia (classificata dal PUT come “Strada urbana di scorrimento a traffico sostenuto”). –L'ambito AR.6 è accessibile via Bornaccino (classificata dal PUT “Strada extraurbana locale a traffico limitato”). –L'ambito AR.8 è accessibile da via Ugo Bassi (classificata dal PUT come “Strada urbana di scorrimento a traffico limitato”). –L'ambito AR.10 è accessibile dalla Trasversale Marecchia (classificata dal PUT come “strada extraurbana secondaria a traffico limitato”). <u>Stazione ferroviaria:</u> –Complessivamente gli ambiti non rientrano nel raggio di accessibilità alla stazione ferroviaria
7	Sintesi delle criticità/ideoneità/esigenze di trasformazione
	<u>Criticità:</u> –Rischio Ambientale – Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: gli ambiti AR.8, AR.9 e in parte AR.5 rientrano a far parte delle aree di ricarica diretta della falda. –Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche. –Complessivamente gli ambiti non rientrano nel raggio di accessibilità alla stazione ferroviaria <u>Ideoneità:</u> –Le caratteristiche insediative degli ambiti pongono, rispetto al contesto in cui sono inseriti, necessità di riqualificazione per funzioni terziario-commerciali e, limitatamente, residenziali
8	Limiti e condizioni di sostenibilità
	Gli ambiti presentano alcune limitazioni. L'appartenenza degli ambiti AR.8 – AR.9 – AR.5 all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario. Gli ambiti AR.5 – AR.7 e in parte anche AR.4 sono adiacenti alla “strada storica extraurbana” della via Emilia. Gli ambiti ricadono inoltre nell'area suscettibile di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche (rischio sismico). La localizzazione di alcuni degli ambiti lungo la via Emilia suggerisce l'opportunità di un attento studio del clima acustico.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE**AR.1**

ST	3.816 mq.
Ut1	0,12 ST (0,10 – 0,12)
Ut2	0,60 SU (0,50 – 0,60)
SU	0,12 x 3816 + 0,60 x 2.104 (min.) = 1.720 mq.
Possibilità di applicare l'incremento del 20%:	SU = 2.064 mq. ((+4% rispetto al PRG)
Diritti edificatori assegnabili	applicazione indici 0,12 e 0,60.
Possibilità di applicare l'incremento ammesso dal PSC	nella misura massima del 20%.
SU max	2.100 mq. (sostenibilità).
Quota di usi non residenziali	30%

AR.2

ST	2.120 mq.
Ut1	0,12 ST (0,10 – 0,12)
Ut2	0,50 SU (0,50 – 0,60)
SU	0,12 x 2.120 + 0,50 x 727 (min.) = 618 mq.
Diritti edificatori assegnabili	applicazione indici 0,12 e 0,50.
SU max	650 mq. (sostenibilità).
Quota di usi non residenziali	100%
In alternativa, l'ambito può essere attuato secondo le prescrizioni del PRG previgente, in applicazione della delibera di G.C. dell'11/03/2009	

AR.3

ST	2.163 mq.
Ut1	0,12 ST (0,10 – 0,12)
Ut2	0,60 SU (0,50 – 0,60)
SU	0,12 x 2.163 + 0,60 x 536 (min.) = 581 mq.
Diritti edificatori assegnabili	applicazione indici 0,12 e 0,60.
Possibilità di applicare l'incremento ammesso dal PSC	nella misura massima del 10% (se sup. utile = 24,8%).

SU-max	650 mq. (sostenibilità).
Quota di usi non residenziali	100%

AR.4

ST	10.880 mq.
Ut1	0,12 ST (0,10 – 0,12)
Ut2	0,50 SU (0,50 – 0,60)
SU	$0,12 \times 10.880 + 0,50 \times 3.176$ (min.) = 2.893 mq.
Diritti edificatori assegnabili	applicazione indici 0,12 e 0,50.
SU-max	3.000 mq. (sostenibilità).
Quota minima di usi non residenziali	70% (2.100 mq. di SU)

AR.5

ST	15.630 mq.
Ut1	0,12 ST (0,10 – 0,12)
Ut2	0,50 SU (0,50 – 0,60)
SU	$0,12 \times 15.630 + 0,50 \times 5.699$ (min.) = 4.727 mq.
Diritti edificatori assegnabili	applicazione indici 0,12 e 0,50.
SU-max	4.800 mq. (sostenibilità).
Quota minima di usi non residenziali	50% (2.400 mq. di SU)

AR.6

ST	15.377 mq. (ST1 = 13.300 mq.)
Ut1	0,12 ST (0,10 – 0,12)
Ut2	0,60 SU (0,50 – 0,60)
SU	$0,12 \times 13.300 + 0,60 \times 2.574$ (min.) = 3.140 mq.
Diritti edificatori assegnabili	applicazione indici 0,12 e 0,60.
Possibilità di applicare l'incremento ammesso dal PSC	nella misura massima del 10% (se la superficie utile = 19,4%).
SU-max	3.500 mq. (sostenibilità).
Quota minima di usi non residenziali	20% (700 mq. di SU)

AR.7

ST	14.968 mq.
Ut1	0,12 ST (0,10–0,12)
Ut2	0,50 SU (0,50–0,60)
SU	$0,12 \times 14.968 + 0,50 \times 6.850$ (min.) = 5.221 mq.
Diritti edificatori assegnabili	applicazione indici 0,12 e 0,50.
SU max	5.250 mq. (sostenibilità).
Quota minima di usi non residenziali	30% (1.575 mq. di SU)

AR.8

ST	3.240 mq.
Ut1	0,12 ST (0,10–0,12)
Ut2	0,50 SU (0,50–0,60)
SU	$0,12 \times 3.240 + 0,50 \times 1.091$ (min.) = 934 mq.
Diritti edificatori assegnabili	applicazione indici 0,12 e 0,50.
SU max	950 mq. (sostenibilità).
Quota minima di usi non residenziali	30% (285 mq. di SU)

AR.9

ST	3.880 mq
Ut1	0,12 ST (0,10–0,12)
Ut2	0,50 Su (0,50–0,60)
Su	$0,12 \times 3.880 + 0,50 \times 1.740$ (min.) = 1.336 mq
Diritti edificatori assegnabili	applicazione indici 0,12 e 0,50.
SU max	1.350 mq. (sostenibilità)
Quota minima di usi non residenziali	100% (350 mq. di SU)

AR.10

ST	7.250 mq
Ut1	0,12 ST (0,10–0,12)
Ut2	0,50 Su (0,50–0,60)

Su	$0,12 \times 7.250 + 0,50 \times 1.540$ (min) = 1.640 mq
Diritti edificatori assegnabili	applicazione indici 0,12 e 0,50.
SU max	1.650 mq. (sostenibilità).
Quota minima di usi non residenziali	70% (1.150 mq. di SU)

RIEPILOGO AMBITI AR

AMBITO	ST(mq)	Su(mq)	Su residenziale		alloggi
AR.1	3.816	2.100	70%	1.470	18
AR.2	2.120	650	-	0	-
AR.3	2.163	650	-0	0	-
AR.4	10.880	3.000	30%	900	11
AR.5	15.630	4.800	50%	2.400	30
AR.6	15.377	3.500	-	0	-
AR.7	14.968	5.250	-	0	-
AR.8	3.240	950	70%	665	8
AR.9	3.880	1.350	-	0	-
AR.10	7.250	1.640	30%	495	6
Totale	79.324	23.890	12.402		73

<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA FELICI</u>	<u>AR.1</u>
	<u>Ex B4 N1 del previgente PRG (zona soggetta a ristrutturazione urbanistica)</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>VIA Daniele Felici, Capoluogo</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 3.800. mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, a nord del Centro Storico. L'ambito è inserito in area urbanizzata</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'ambito è attualmente occupato da edifici di carattere artigianale e da depositi a cielo aperto.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>- Idrografia superficiale: assente.</u> <u>- L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP)</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>- Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>- Litologia: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>- Zonizzazione acustica: "Aree di tipo misto (III)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianifi-</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC,dovrà</u>
--	--

<u>cazione</u>	<u>consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto e con la vicinanza dell'area al Centro Storico.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito dovrà consentire il collegamento (carrabile e ciclopeditonale) tra la via Felici e la via Montevocchi, facilitando in particolare l'accesso al parcheggio pubblico di via Montevocchi. Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambito è accessibile dalle vie Felici, Montevocchi e Marini</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti:</u> <u>- 0,12 mq/mq della Sf da trasformare</u> <u>- 0,60 mq/mq della SU esistente da demolire</u> <u>In sede di POC può essere assegnato un incremento dei diritti edificatori fino ad un massimo del 20% rispetto all'indice base, in base ai criteri definiti all'art. 38 comma 16 del PSC</u> <u>Il POC dovrà prevedere una quota di usi non residenziali pari almeno al 30% del totale.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

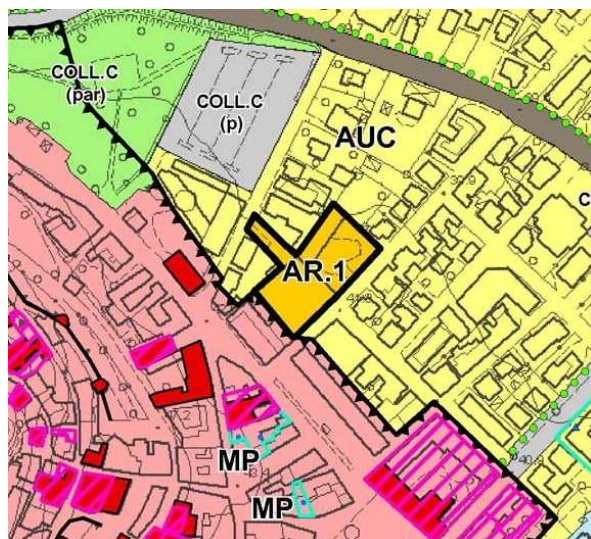
<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Realizzazione del collegamento carrabile e ciclopeditonale tra via Felici e via Montevocchi</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alle reti esistenti.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito deve garantire un incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale.</u>
----------------	---

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA EMILIA</u>	<u>AR.2</u>
	<u>Ex D1 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente)</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Emilia</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 2.100 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'ambito è attualmente occupato da un edificio per attività produttive artigianali.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>- Idrografia superficiale: assente.</u> <u>- L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.5 del PTCP “sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra sia nella classe “depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti” sia nella classe “depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti”</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Classificazione acustica: “Aree ad alta intensità umana (IV)”</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il POC dovrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento che garantisca l'incremento delle dotazioni di carattere terziario-commerciale dell'area urbana entro cui è localizzato.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Gli accessi al nuovo insediamento dovranno essere realizzati lungo la via Belli e non lungo la via Emilia.</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Usi urbani compatibili con la residenza: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale). Nell'area è ammissibile l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC: la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,10 mq/mq della Sf da trasformare - 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire Gli usi ammessi sono esclusivamente non residenziali</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

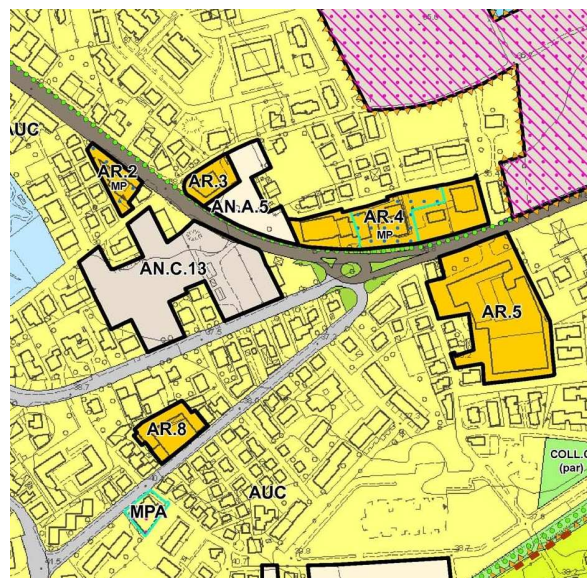
<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla rete esistente.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC.</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC.</u>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una approfondita valutazione del clima acustico.</u>
----------------	--

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA EMILIA</u>	<u>AR.3</u>
	<u>Ex D1 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente)</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Emilia</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 2.200 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'ambito è attualmente occupato da un edificio per attività produttive artigianali.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>- Geomorfologia: Rientra nel “limite di aree ad alto morfologico”</u> <u>- Idrografia superficiale: assente.</u> <u>- vulnerabilità idrogeologica: L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) e nel limite di abbattimento della falda freatica, nelle quali, in applicazione dell'art.3.5 del PTCP “sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>- Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>- Litologia: rientra nella classe “depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti”</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>L'ambito non presenta particolari criticità</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il progetto di riqualificazione dell'ambito dovrà garantire l'incremento delle dotazioni di carattere terziario-commerciale dell'area urbana entro cui è localizzato.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Non si segnalano particolari criticità. Dovrà essere prestata particolare attenzione alla organizzazione degli accessi dalla via Emilia</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Usi urbani compatibili con la residenza: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale).</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC: la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti:</u> <u>- 0,12 mq/mq della Sf da trasformare</u> <u>- 0,60 mq/mq della SU esistente da demolire</u> <u>In sede di POC può essere assegnato un incremento dei diritti edificatori fino ad un massimo del 10% rispetto all'indice base, in base ai criteri dell'art. 38 comma: 16 del PSC.</u> <u>Gli usi ammessi sono esclusivamente non residenziali.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alle reti esistenti.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>

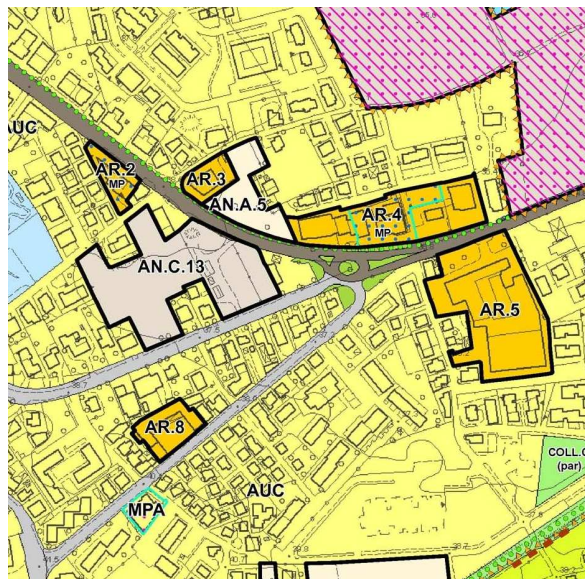
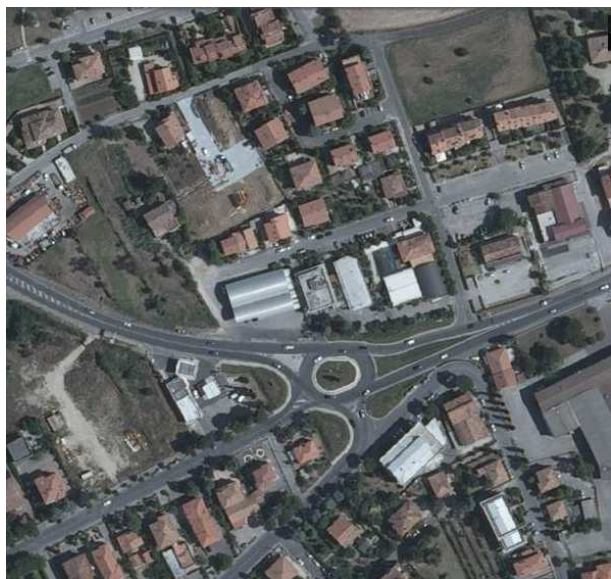
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una ap-</u>
----------------	---

	<u>profondita valutazione del clima acustico.</u>
--	---

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA EMILIA</u>	<u>AR.4</u>
	<u>Ex D1 del previgente PRG (zone a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente) e D4 N6 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie soggetta a ristrutturazione urbanistica)</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Emilia</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 10.900 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'ambito è attualmente occupato da edifici per attività produttive artigianali.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>- Geomorfologia: rientra nel "limite di aree ad alto morfologico"</u> <u>- Idrografia superficiale: assente.</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>- Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>- Litologia: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Classificazione acustica: Rientra in due classi: "Aree ad alta intensità umana (IV)" e nella classe "Aree prevalentemente industriali (V)"</u> <u>L'ambito è in parte adiacente alla fascia di rispetto del tracciato della "strada storica extraurbana" (via Emilia)</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il progetto di riqualificazione dell'ambito dovrà garantire l'incremento delle dotazioni di carattere terziario-commerciale dell'area urbana entro cui è localizzato.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Non si segnalano particolari criticità. Dovrà essere posta particolare attenzione alla organizzazione degli accessi dalla via Emilia</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC: la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti:</u> <u>- 0,12 mq/mq della Sf da trasformare</u> <u>- 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire</u> <u>La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 70%.</u> <u>È ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alle reti esistenti..</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>

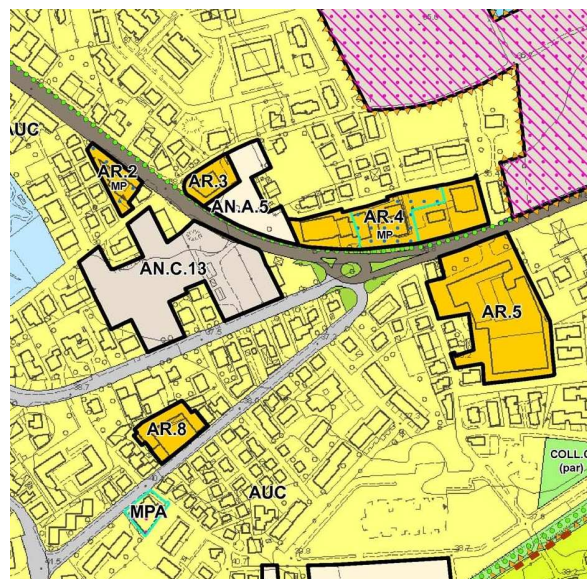
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una ap-</u>
----------------	---

	<u>profondita valutazione del clima acustico.</u>
--	---

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi..</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA EMILIA</u>	<u>AR.5</u>
	<u>Ex D1 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente)</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Emilia</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 15.600 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'ambito è attualmente occupato da edifici per attività produttive artigianali.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>- Geomorfologia: rientra nel "limite di aree a basso morfologico".</u> <u>- Idrografia superficiale: assente.</u> <u>- L'ambito rientra in parte nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC), ed in parte nelle aree di ricarica diretta, nelle quali, in applicazione degli artt.3.4 e 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP"</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>- Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>- Litologia: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Classificazione acustica: "Aree di tipo misto (III)"</u> <u>L'ambito rientra in parte nelle aree di ricarica indiretta della falda e in parte in quelle a ricarica diretta (art 3.5 e 3.4 del PTCP)</u> <u>L'ambito è adiacente alla fascia di rispetto del tracciato della "strada storica extraurbana" (via Emilia)</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Non si segnalano particolari criticità. Dovrà essere posta particolare attenzione alla organizzazione degli accessi dalla via Emilia</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti:</u> <u>- 0,12 mq/mq della Sf da trasformare</u> <u>- 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire</u> <u>La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 50% del totale.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla rete esistente</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>

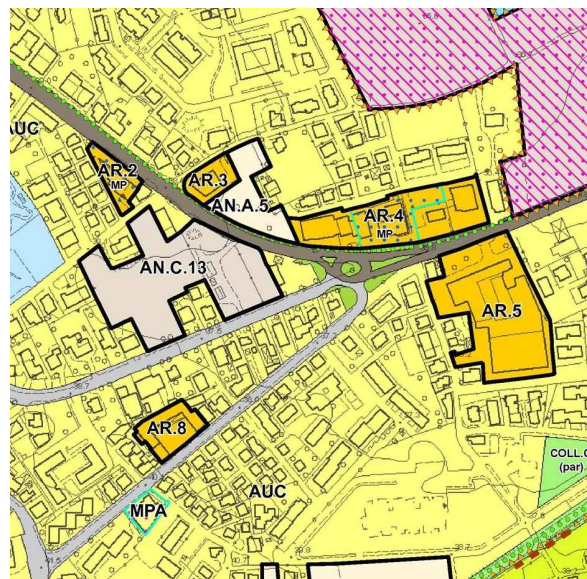
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>L'appartenenza di parte dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario.</u>
----------------	---

	<u>La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una approfondita valutazione del clima acustico</u>
--	---

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA BORNACCINO</u>	<u>AR.6</u>
	<u>Ex D1 del previgente PRG (zona prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente), ex Dd5 del previgente PRG (zona a funzione specifica: distribuzione carburanti) ed ex D2 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie di espansione in atto).</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Emilia – via Bornaccino</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 13.300 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'ambito è attualmente occupato da edifici per attività produttive artigianali, da un distributore di carburante e confina ad ovest con insediamenti residenziali di recente realizzazione.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>- Geomorfologia: rientra nel “limite di aree a basso morfologico”; inoltre la parte sud dell'ambito rientra nel “limite litologico incerto”. - Idrografia superficiale: assente. - L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art.3.5 del PTCP “sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP”</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>- Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore - Litologia: rientra nella classe “depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti”. - Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Zonizzazione acustica: : “Aree ad alta intensità umana (IV)” e “Aree prevalentemente industriali (V)”</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Non sono presenti particolari criticità. Gli accessi carrabili all'ambito dovranno avvenire di preferenza dalla via Bornaccino</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale. È ammesso il mantenimento del distributore di carburanti presente. Nell'area è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC: la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,60 mq/mq della SU esistente da demolire In sede di POC può essere assegnato un incremento dei diritti edificatori fino ad un massimo del 20% rispetto all'indice base, in base ai criteri definiti all'art. 38 comma.16 del PSC. La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 20% del totale.</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

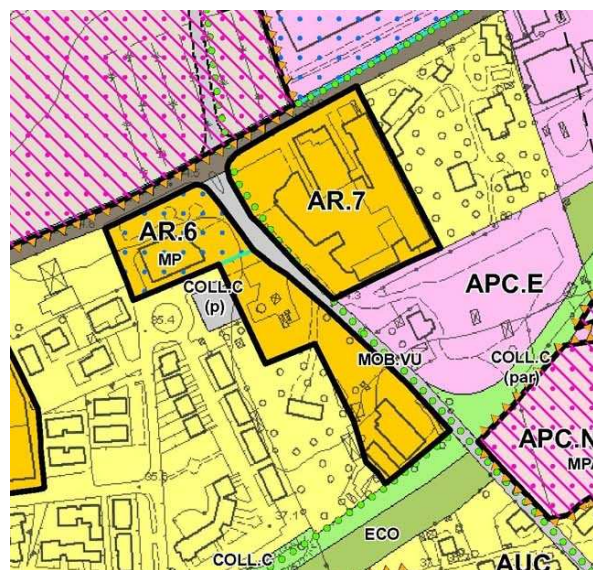
<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alle reti esistenti.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una approfondita valutazione del clima acustico.</u>
----------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA EMILIA</u>	<u>AR.7</u>
	<u>Ex D1 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente)</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Emilia</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 15.000 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'ambito è attualmente occupato da un complesso di edifici per attività produttive artigianali.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>- Geomorfologia: rientra nel "limite di aree a basso morfologico".</u> <u>- Idrografia superficiale: assente.</u> <u>- L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art.3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP"</u> <u>- Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>- Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>- Litologia: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Zonizzazione acustica: "Aree di tipo misto (III)"</u> <u>L'ambito adiacente alla fascia di rispetto del tracciato della "strada storica extraurbana" (via Emilia)</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale</u> <u>Il POC dovrà garantire il coordinamento della progettazione e dell'attuazione dell'ambito con quella dell'adiacente sub-ambito consolidato IC n. 14.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Non si segnalano particolari criticità. Dovrà essere posta particolare attenzione alla organizzazione degli accessi dalla via Emilia</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti:</u> <u>- 0,12 mq/mq della Sf da trasformare</u> <u>- 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire</u> <u>La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 30% del totale.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

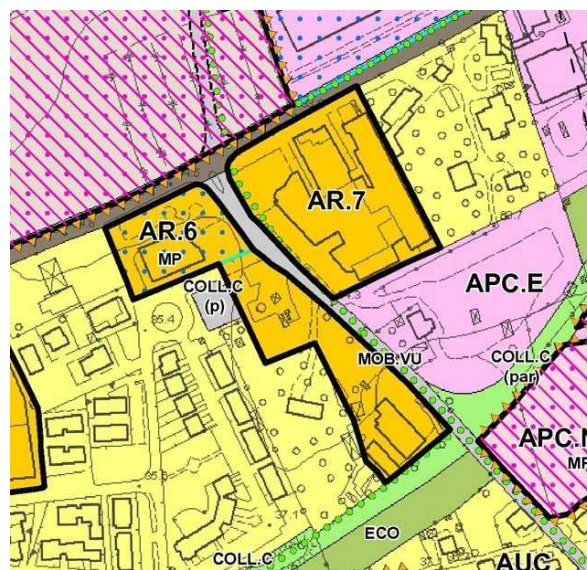
<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alle reti esistenti.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC.</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC.</u>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una approfondita valutazione del clima acustico.</u>
----------------	--

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



Denominazione ambito	<u>VIA UGO BASSI</u>	<u>AR.8</u>
	<u>Ex B3 del previgente PRG (zona urbana residenziale e terziaria)</u>	
Localizzazione	<u>Via Ugo Bassi</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

Dati metrici	<u>ST complessiva = 3.300 mq circa</u>
Caratteri morfologici e funzionali	<u>L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema centrale delle aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale.</u>
Condizioni attuali	<u>L'ambito è attualmente occupato da un edificio per attività produttive artigianali.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>- Geomorfologia: rientra nel "limite di aree a basso morfologico".</u> <u>- Idrografia superficiale: assente.</u>
Geolitologia - Rischio sismico	<u>- Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>- Litologia: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>- Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u> <u>- L'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.4 del PTCP, "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano".</u>
Rete fognaria	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

Limitazioni e criticità ambientali	<u>Zonizzazione acustica: "Aree di tipo misto (III)"</u>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Non sono presenti particolari criticità.</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti:</u> <u>- 0,12 mq/mq della Sf da trasformare</u> <u>- 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire</u> <u>La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 30% del totale.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

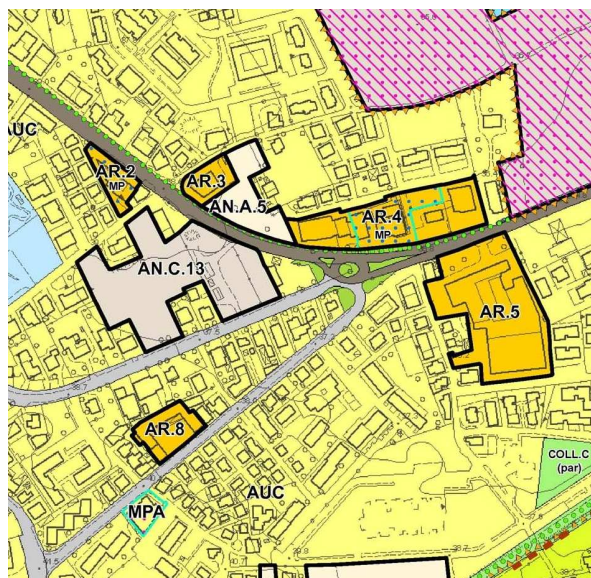
<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alle reti esistenti.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC.</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC.</u>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario.</u>
----------------	--

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA EMILIA</u>	<u>AR.9</u>
	<u>Ex D1 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente)</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Emilia</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 3.900 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, al confine on Rimini, lungo la via Emilia e fa parte del sistema di aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'ambito è attualmente occupato da un edificio per attività produttive artigianali.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>- Geomorfologia: rientra nel "limite di aree a basso morfologico".</u> <u>- Idrografia superficiale: assente. L'ambito rientra nell'area morfologicamente depressa"</u> <u>- L'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.4 del PTCP, "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>- Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>- Litologia: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente..</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Rientra nelle aree di ricarica diretta della falda (PTCP RN art. 3.4).</u> <u>Zonizzazione acustica: "Aree ad alta intensità umana (IV)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il progetto di riqualificazione dell'ambito dovrà garantire l'incremento delle dotazioni di carattere terziario-commerciale dell'area urbana entro cui è localizzato..</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Dovrà essere posta particolare attenzione alla organizzazione degli accessi dalla via Emilia</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Usi urbani compatibili con la residenza: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 comma 6 del PSC: la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti:</u> <u>- 0,12 mq/mq della Sf da trasformare</u> <u>- 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire</u> <u>Gli usi ammessi sono esclusivamente non residenziali.</u> <u>È ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alle reti esistenti..</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC.</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC.</u>

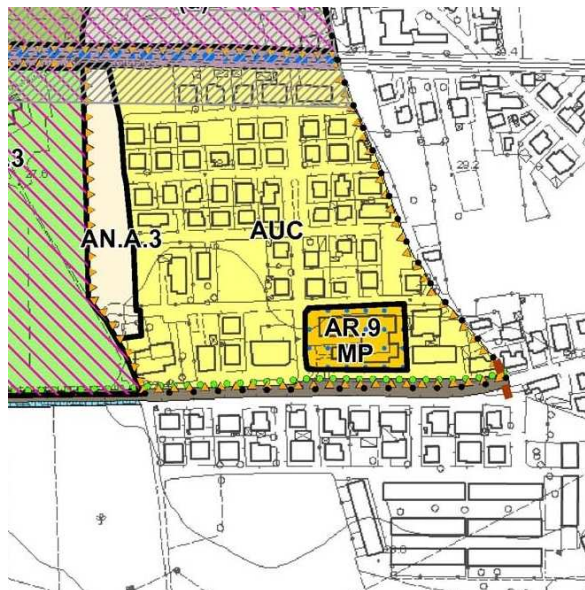
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizza-</u>
----------------	--

	<u>zione del sistema fognario.</u>
--	------------------------------------

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>EX TRE STELLE</u>	<u>AR.10</u>
	<u>Ex B3 del previgente PRG (zona urbana residenziale e terziaria)</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>via Trasversale Marecchia, San Martino dei Mulini</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 7.250 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'area è inserita nel tessuto residenziale della frazione di San Martino dei Mulini ed è stata sede di una discoteca.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'attività già presente nell'area è attualmente dismessa.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>- Geomorfologia: l'ambito rientra nell'area classificata come "scarpata fluvio-torrentizia"</u> <u>- Idrografia superficiale: assente.</u> <u>- L'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.4 del PTCP, "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>- Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>- Litologia: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Zonizzazione acustica: "Aree ad alta intensità umana (IV)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediativo delle frazioni attraverso la sostituzione di un'attività da tempo dismessa e comunque non compatibile con gli usi residenziali, migliorando la viabilità locale.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il POC dovrà garantire il coordinamento della progettazione e dell'attuazione dell'ambito con quella dell'adiacente ambito di nuovo insediamento AN.C.4 in particolare per l'organizzazione degli accessi dalla via Trasversale Marecchia.</u>
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	<u>In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Fino alla completa realizzazione della nuova viabilità legata all'ambito di nuovo insediamento adiacente, il POC dovrà garantire l'attuazione di una adeguata soluzione temporanea per gli accessi dalla via Trasversale Marecchia.</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 comma 6 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 70% del totale</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

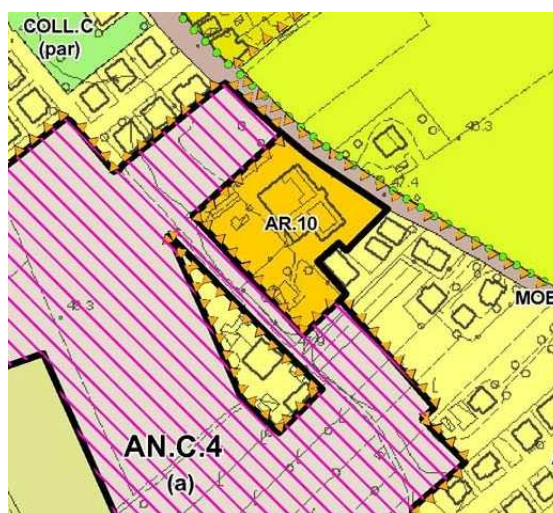
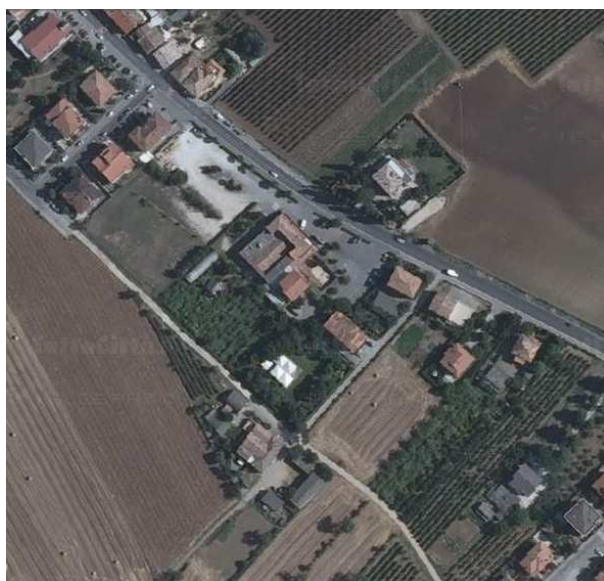
<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alle reti esistenti.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC.</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Da definire in sede di POC.</u>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario.</u>
----------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>EX BUZZI-UNICEM</u>	<u>AR.11</u>
	<u>Ex D0/Sp del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Strada provinciale n. 14 Santarcangiolese, San Michele</u>	

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 58.800 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'area è contigua al tessuto insediato della frazione di San Michele.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'area è in parte occupata dagli edifici del cementificio Buzzi-Unicem, ora dismesso, tra i quali si segnalano alcuni interessanti esempi di archeologia industriale..</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>- Idrografia superficiale: assente</u> <u>- L'ambito rientra in parte nelle aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo (art. 14.2 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.3 del PTCP, "non sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione", fatto salvo quanto stabilito al comma 2 dello stesso articolo (opere pubbliche o di interesse pubblico)</u> <u>- L'ambito rientra in parte nelle aree di ricarica diretta della falda, nelle quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 14.3 del PSC e all'art. 3.4 del PTCP.</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo</u> <u>Litologia: l'ambito ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>- Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>L'ambito rientra in parte nella zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 PTCP)</u> <u>l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	Il PSC definisce come scelta strategica per l'ambito il mantenimento della destinazione in prevalenza produttiva, principalmente con carattere di polo scientifico e tecnologico: la riqualificazione dell'area dovrà pertanto prevedere, attraverso i meccanismi di programmazione e selezione del POC, l'insediamento di attività produttive laboratoriali qualificate, di commercio di vicinato e piccolo artigianato di servizio, di pubblici esercizi, di attività culturali, ricreative, per il tempo libero e il benessere, di aree per la collettività, oltre ad una modesta quota di residenza.
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà essere guidata da un progetto unitario finalizzato alla ricucitura dell'area con il tessuto urbanizzato lungo la via Santarcangiolese, e dovrà contribuire alla più generale qualificazione della frazione attraverso la realizzazione di spazi di uso collettivo sia all'aperto (percorsi e piazze) sia al coperto (spazi per attività culturali e per il tempo libero). Nella progettazione dell'intervento dovranno essere salvaguardati e valorizzati gli esempi di archeologia industriale presenti.
<u>Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale</u>	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	Il disegno di assetto da definire in sede di POC dovrà salvaguardare la fascia di territorio relativa al tracciato della Strada di Gronda. In sede di progettazione del tracciato definitivo di tale infrastruttura dovrà essere valutata la possibilità di un collegamento con la viabilità del nuovo ambito, in particolare per la quota di insediamento di carattere produttivo-laboratoriale (polo tecnologico), in modo da riservare la via Santarcangiolese ai collegamenti locali.
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	MO, MS per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 comma 6 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare
--	--

	- 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire Il POC e il successivo PUA definiranno gli usi ammessi, nel rispetto delle seguenti direttive: - quota di usi produttivi: minimo 60%, massimo 75% della Su realizzabile - quota di usi residenziali: minimo 15% massimo 30% della Su realizzabile - quota di altri usi: minimo 10% massimo 15% della Su realizzabile
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione e pista pedociclabile di collegamento con il capoluogo lungo il tracciato della ferrovia dismessa Santarcangelo-Urbino
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	Collegamento alla rete presente.
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	Lo schema di assetto da definire in sede di POC dovrà prevedere la realizzazione di piazze e spazi pubblici o di uso pubblico; in particolare gli edifici qualificati come esempi di archeologia industriale dovranno essere restaurati e messi a disposizione della Amministrazione per attività culturali e ricreative. La programmazione dell'intervento attraverso il POC dovrà contribuire alla qualificazione del sistema scolastico di Santarcangelo, anche attraverso l'utilizzo del contributo di sostenibilità per l'attuazione di interventi in localizzazioni diverse da San Michele. Nella parte sud-est dell'area dovrà essere riservata un'area di congrue dimensioni al corridoio infrastrutturale della strada di gronda.
<u>Contributo di sostenibilità</u>	Da definire in sede di POC, in relazione agli obiettivi di attrezzature e spazi collettivi individuati di massima al punto precedente.

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	L'appartenenza di parte dell'ambito all'area di ricarica della falda idrogeologicamente connessa all'alveo richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario. In ogni caso il nuovo edificato dovrà essere concentrato nella parte non interessata dai vincoli di cui all'art. 3.3 del PTCP, riservando questa parte al verde di ambientazione della Strada di Gronda, a verde a parco e ad attrezzature sportive che non richiedano impianti fissi di dimensione significative. Poiché l'ambito ha ospitato uno stabilimento per la produzione di cemento, preliminarmente alla progettazione del PUA dovrà essere effettuata la caratterizzazione dei suoli, al fine di accertare la necessità e le caratteristiche della bonifica eventualmente necessaria per l'insediamento delle nuove attività.
----------------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA

	mq di Su	alloggi	
Dimensionamento PSC	168.560	2.107	da accordo di pianificazione
Interventi in ambiti di riqualificazione AR	15.884	199	
Interventi in ambiti AN.C (nuove previsioni)	52.058	651	
Capacità aggiuntiva per piccoli interventi diffusi	5.360	67	
Capacità residua PRG in nuovi ambiti AN.C del PSC	21.142	264	residuo AN.A
Capacità residua in ambiti AN.C confermati	26.855	336	
Residuo netto PRG al 2010	77.362	966	
Capacità insediativa teorica massima	198.662	2.483	+18% rispetto al dimensionamento

<i>Stima residuo PRG al 2010</i>		
<i>Residuo PRG (adozione PSC) (*)</i>	<i>125.360</i>	<i>1.566</i>
<i>Capacità residua PRG in ambiti AN.C</i>	<i>47.998</i>	<i>600</i>
<i>Residuo netto PRG</i>	<i>77.362</i>	<i>966</i>

(*) La stima della capacità residua del PRG al momento dell'adozione del PSC è stata effettuata riducendo di 300 alloggi, corrispondenti alla produzione edilizia di due anni, il dato stimato al 2007 (1.866 alloggi)

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA DEL PSC IN MQ DI SU										
		AN.C Ambiti di nuovo insediamento definiti dal PSC				AN.C Ambiti di nuovo insed. conferma di previsioni previgenti		Ambiti di riqualificazione AR		TOTALI
		Nuovi diritti edificatori assegnabili		Diritti edificatori assegnabili conferma di previsioni previgenti						
						Diritti edificatori assegnabili				
		Su privata	Su pubblica	Su privata	Su pubblica	Su privata	Su pubblica	Su privata	Su pubblica	
AN.C1	CONTEA	2.050	-	7.200	4.800					14.050
AN.C.2	PIADINA –PEDRIGNONE	5.243	10.805	-	-					16.048
AN.C.3	PARCO DELL'USO	6.600	1.800	-	-					8.400
AN.C.4	SAN MARTINO DEI MULINI	6.268	3.000	2.192	787					12.247
AN.C.5	SANT'ERMETE	160	-	516	-					676
AN.C.6	CASALE SAN VITO - Via Vecchia Emilia	9.490	6.643	-	-					16.133
AN.C.7	SAN MICHELE	-	-	763	508					1.271
AN.C.8	FORNACE SAN MICHELE	-	-	882	588					1.470
AN.C.9	CAPOLUOGO	-	-	1.744	1.162					2.906
AN.C.10	CANONICA					1.000	-			1.000
AN.C.11	SAN VITO					2.640	1.760			4.400
AN.C.12	SCALONE					2.400	1.600			4.000
AN.C.13	PASCOLI-PEDRIGNONE					2.133	1.422			3.555
AN.C.14	CANONICA					854	623			1.477
AN.C.15	SAN BARTOLO					2.320	2.155			4.475
AN.C.16	EX CORDERIE					5.211	2.737			7.948
AR.1	VIA FELICI							1.470	-	1.470
AR.2	VIA EMILIA							-	-	-
AR.3	VIA EMILIA							-	-	-
AR.4	VIA EMILIA							900	-	900
AR.5	VIA EMILIA							2.400	-	2.400
AR.6	VIA BORNACCINO							2.800	-	2.800
AR.7	VIA EMILIA							3.675	-	3.675
AR.8	VIA UGO BASSI							665	-	665
AR.9	VIA EMILIA							-	-	-
AR.10	EX TRE STELLE - San Martino d. Mulini							405	-	405

AR.11	EX BUZZI UNICEM							3.569	-	3.569
TOTALI		29.810	22.248	13.297	7.845	16.558	10.297	15.884	-	115.940
		52.058		21.142		26.855		15.884		

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA DEL PSC (IN ALLOGGI - ALLOGGIO MEDIO Su = 80 MQ)

		AN.C Ambiti di nuovo insediamento definiti dal PSC				AN.C Ambiti di nuovo insed. conferma di previsioni previgenti		Ambiti di riqualificazione AR		TOTALI
		Nuovi diritti edificatori assegnabili		Diritti edificatori assegnabili conferma di previsioni previgenti						
						Diritti edificatori assegnabili				
		all. privati	all. pubblici	all. privati	all. pubblici	all. privati	all. pubblici	all. privati	all. pubblici	
AN.C1	CONTEA	26	-	90	60					176
AN.C.2	PIADINA –PEDRIGNONE	66	135	-	-					201
AN.C.3	PARCO DELL'USO	83	23	-	-					105
AN.C.4	SAN MARTINO DEI MULINI	78	38	27	10					153
AN.C.5	SANT'ERMETE	2	-	6	-					8
AN.C.6	CASALE SAN VITO - Via Vecchia Emilia	119	83	-	-					202
AN.C.7	SAN MICHELE	-	-	10	6					16
AN.C.8	FORNACE SAN MICHELE	-	-	11	7					18
AN.C.9	CAPOLUOGO	-	-	22	15					36
AN.C.10	CANONICA	-	-			13	-			13
AN.C.11	SAN VITO	-	-			33	22			55
AN.C.12	SCALONE	-	-			30	20			50
AN.C.13	PASCOLI-PEDRIGNONE	-	-			27	18			44
AN.C.14	CANONICA	-	-			11	8			18
AN.C.15	SAN BARTOLO	-	-			29	27			56
AN.C.16	EX CORDERIE	-	-			65	34			99
AR.1	VIA FELICI							18		18

AR.2	VIA EMILIA							-		-
AR.3	VIA EMILIA							-		-
AR.4	VIA EMILIA							11		11
AR.5	VIA EMILIA							30		30
AR.6	VIA BORNACCINO							35		35
AR.7	VIA EMILIA							46		46
AR.8	VIA UGO BASSI							8		8
AR.9	VIA EMILIA							-		-
AR.10	EX TRE STELLE - San Martino d. Mulini							5		5
AR.11	EX BUZZI UNICEM							45		45
TOTALI		373	278	166	98	207	129	199	-	1.449
		651		264		336		199		

|

**APC.N2 . AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI DI NUOVO INSEDIAMEN-
TO A CONFERMA DI PREVISIONI PREVIGENTI**

Denominazione ambito	<u>SAN BARTOLO OVEST</u>	<u>APC.N2.1</u>
Localizzazione	<u>Via San Bartolo</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 10.400 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di una piccola area pianeggiante, localizzata al margine nord-ovest del tessuto urbanizzato del capoluogo, nella frazione di San Bartolo, attigua ad un ambito produttivo in corso di completamento. L'area è interamente compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore.</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP")</u> <u>L'ambito confina a sud con il tessuto residenziale della frazione; pertanto nella parte sud dovranno essere valutate le immissioni di rumore in relazione al clima acustico delle aree suddette.</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando</u>

	<u>l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate nel sub-ambito APC.N1 (b).</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento ad integrazione del sub-ambito APC.N1 (b), con aree a verde di mitigazione e parcheggi a servizio dell'attività produttiva.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambito è accessibile dalla via Andrea Costa. Non sono ammessi accessi dalla via San Bartolo.</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

<u>Funzioni/usi</u>	<u>b12 e b13, fino a 400 mq di Su; c31.d e c31.e solo se funzionali alle altre attività insediabili.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 del PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</u> <u>- Uf max = 0,50 mq./mq.</u> <u>- Q ≤ 50% della SF</u> <u>- H max = 10,00 m</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorso pedociclabile di collegamento tra la via San Bartolo e il centro sportivo parrocchiale.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla dorsale presente lungo la via Andrea Costa.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione lungo il percorso pedociclabile</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Realizzazione del percorso perdo-ciclabile dalla via San Bartolo al Centro sportivo parrocchiale e della relativa fascia verde di ambientazione / mitigazione e cessione delle aree relative.</u> <u>Ai sensi della Delibera G.C. dell'11/03/2009 il contributo di sostenibilità è dovuto nella misura del 30%. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più signifi-</u>

	<u>cative.</u>
--	----------------

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

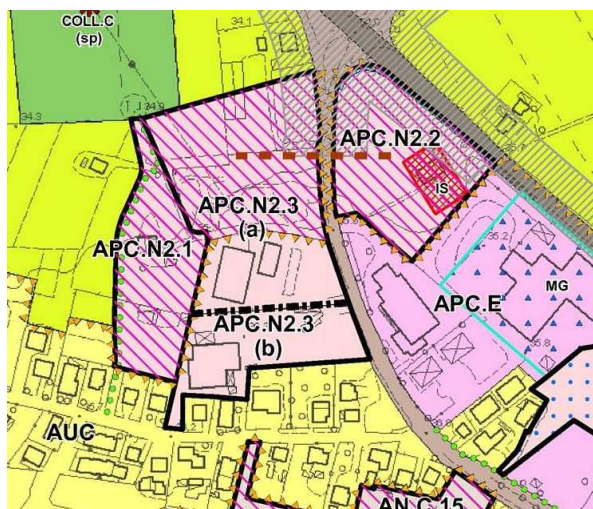
<u>Criteri</u>	<u>Realizzazione di una fascia verde di mitigazione relativa al tessuto residenziale a sud.</u>
----------------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>La destinazione dell'ambito suggerisce la realizzazione di una fascia verde di mitigazione a protezione degli insediamenti residenziali a sud. In sede di progettazione dovranno comunque essere valutati gli effetti delle attività da insediare indotti sul clima acustico degli insediamenti suddetti.</u> <u>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u> <u>4. In sede di progettazione attuativa dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che possono determinarsi sulle residenze circostanti ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie</u>
----------------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi. Obbligo di accordo preventivo ex art. 18 per la definizione degli impegni legati allo sviluppo delle aziende interessate, così come stabilito all'art. 8.4 comma 2 del PTCP.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u>



Denominazione ambito	<u>SAN BARTOLO</u>	<u>APC.N2.2</u>
	<u>Ex D4 n. 1A</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Andrea Costa – via Emilia</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 15.000 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Vasta area pianeggiante posta alla confluenza della via Andrea Costa nella via Emilia.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito è presente un edificio classificato di valore storico testimoniale.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP").</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classi "Aree di tipo misto (III)" e "Aree ad intensa attività umana (IV)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>L'edificazione dovrà essere contenuta nella parte sud dell'ambito, in modo da lasciare libera la parte di area a sud della rotatoria, da sistemare a verde. La progettazione dell'ambito dovrà essere definita in sede di POC tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari sulla S.S. n°9 Emilia e da Via A. Costa</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>b6.1n, b9, b11, b12, b13, b16, b17, b19, c27. E' ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita non alimentare.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art.38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</u> <u>- Uf max = 0,50 mq./mq. oltre alla Su esistente; dalla St per l'applicazione dell'indice deve essere escluso l'ambito IS presente nell'area; Su massima realizzabile mq 1.600, pari a mq. 2.000 con il parametro di Sul del previgente PRG..</u> <u>- $Q \leq 50\%$ della SF</u> <u>- H max = 7,00 m.</u> <u>Per l'unità edilizia esistente, classificata di valore storico-testimoniale, la classificazione e le modalità di intervento sono definite dal RUE</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>L'accesso all'ambito dovrà avvenire unicamente dalla via Andrea Costa.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla dorsale presente</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno</u>

	<u>essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>
--	---

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

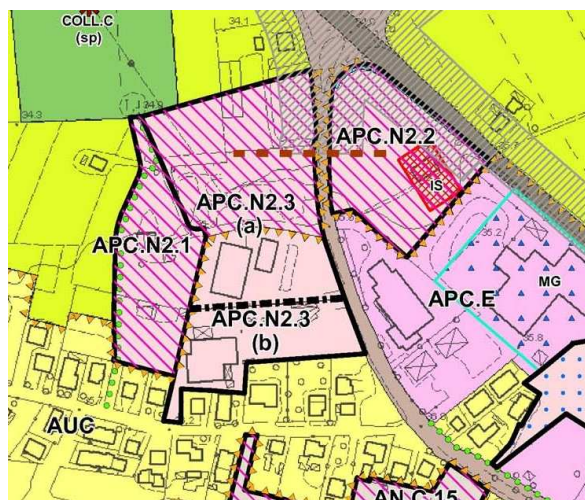
<u>Criteri</u>	<u>La progettazione dell'ambito dovrà riservare un'area verde di mitigazione a ambientazione alla confluenza delle vie Andrea Costa ed Emilia.</u>
----------------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>SAN BARTOLO EST</u>	<u>APC.N2.3</u>
	<u>Ex D4 n. 1B</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Andrea Costa, via San Bartolo</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>St sub ambito A = 17.000 mq circa; St sub ambito B = 17.800 mq. circa</u> <u>St complessiva = 34.800 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante, già destinata dalla precedente pianificazione ad ambito per attività produttiva, oggi caratterizzata da un insediamento confuso, che necessita di un complessivo intervento di riordino.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici di carattere produttivo.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP")</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando</u>

	<u>l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>L'ambito dovrà essere progettato tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a santarcangelo da nord-ovest.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari su Via A.Costa</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

<u>Funzioni/usi</u>	<u>b12 e b13, fino a 400 mq di Su; c31.d e c31.e solo se funzionali alle altre attività insediabili.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici eventualmente presenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art.38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</u> <u>- Uf max = 0,50 mq./mq.; Ut max = 0,33 mq/mq.</u> <u>- Q ≤ 50% della SF</u> <u>- H max = 7,00 m, fatte salve altezze maggiori se preesistenti</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Pista pedociclabile di collegamento della via San Bartolo con le attrezzature sportive private poste a nord-ovest dell'ambito.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla dorsale presente nelle aree urbanizzate limitrofe</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione; per le fasce non prospicienti Via A.Costa e Via S.Bartolo il Comune può convenzionare con il privato in luogo della cessione, il mantenimento e l'uso delle aree</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative, così come definito all'art. XX delle Norme del PSC..</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

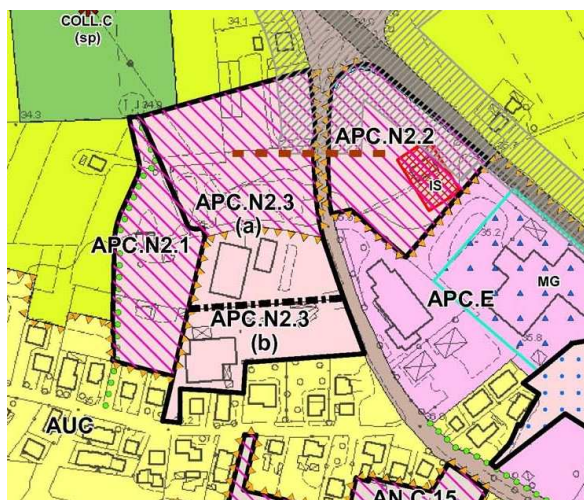
<u>Criteri</u>	<u>La realizzazione dell'ambito dovrà garantire la razionalizzazione degli accessi dalla via Andrea Costa e la realizzazione di una fascia verde di mitigazione nella parte sud, in corrispondenza degli edifici residenziali lungo la via San Bartolo</u>
----------------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u> <u>4. In sede di progettazione attuativa dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che possono determinarsi sulle residenze circostanti ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie</u>
----------------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, attuabile per stralci (A e B).</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>SAN BARTOLO SUD</u>	<u>APC.N2.4</u>
	<u>Ex D3.3</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Andrea Costa</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 20.000 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante, già destinata dalla precedente pianificazione ad ambito per attività produttiva.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>L'area è priva di edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP")</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>L'ambito dovrà essere progettato tenendo conto che la sua localizzazione e la visibilità dalla Via Emilia lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'organizzazione della viabilità di accesso e interna all'ambito dovrà contribuire alla soluzione di alcune situazioni di difficile accessibilità per le aree limitrofe. Non sono ammessi nuovi accessi veicolari dalla strada statale n. 9 Emilia</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>b12 e b13, fino a 400 mq di Su; c31.d e c31.e solo se funzionali alle altre attività insediabili.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art.38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</u> <u>- $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$, da calcolarsi su una S_f massima pari al 50% della St.</u> <u>- $Q \leq 50\%$ della SF</u> <u>- $H \max = 7,00 \text{ m}$, fatte salve altezze maggiori se preesistenti</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del capoluogo.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla dorsale esistente nelle aree limitrofe.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Aree verdi di ambientazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative, così come definito all'art. XX delle Norme del PSC..</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

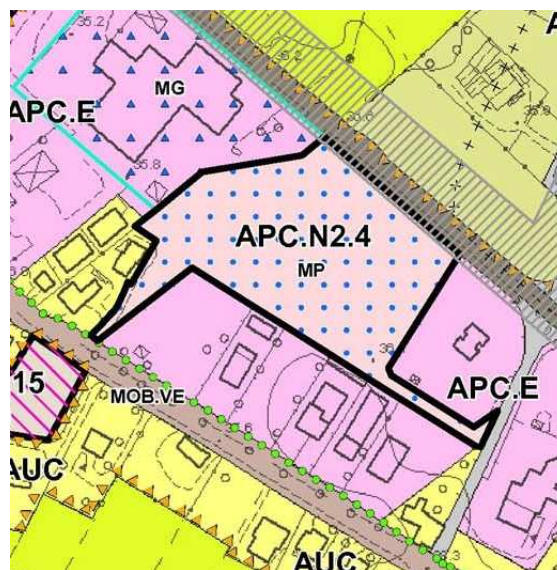
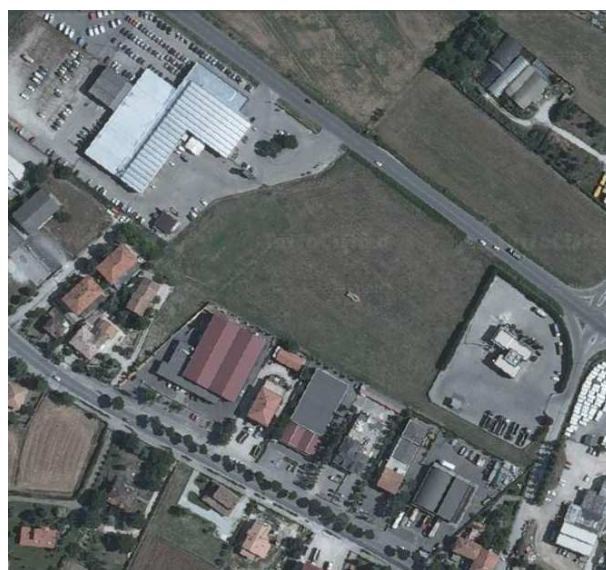
<u>Criteri</u>	<u>La realizzazione dell'ambito dovrà garantire la presenza di adeguate aree verdi.</u>
----------------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, attuabile per stralci.



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA ACERO</u>	<u>APC.N2.5</u>
	<u>Ex D3 n. 4</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via dell'Acero</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 25.000 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata nel capoluogo in prossimità del nuovo Polo Scolastico e in adiacenza a un'area di espansione in corso di attuazione a destinazione produttiva commerciale. Già presente nella precedente pianificazione, non è stata ancora attuata</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP")</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Completamento degli ambiti produttivi sovracomunali. Dovrà essere prevista una fascia verde di mitigazione ad est.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla via Dell'Acero; la sua realizzazione dovrà contribuire al completamento della viabilità di distribuzione interna all'area produttiva nel suo complesso.</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Usi produttivi e/o terziari: b6.1n, b9, b10, b16-17-18 se > 400 mq, c27, c28, c31e, d35. Nell'area è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici eventualmente esistenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art.38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</u> <u>- Uf max = 0,50 mq./mq., da calcolare su una superficie fondiaria pari al massimo al 65% della St</u> <u>- Q ≤ 50% della SF</u> <u>- H max = 10,00 m</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo e con le aree residenziali vicine.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla dorsale presente.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Ai sensi della Del. G.C. dell'11/03/2009.non è dovuto il contributo di sostenibilità</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

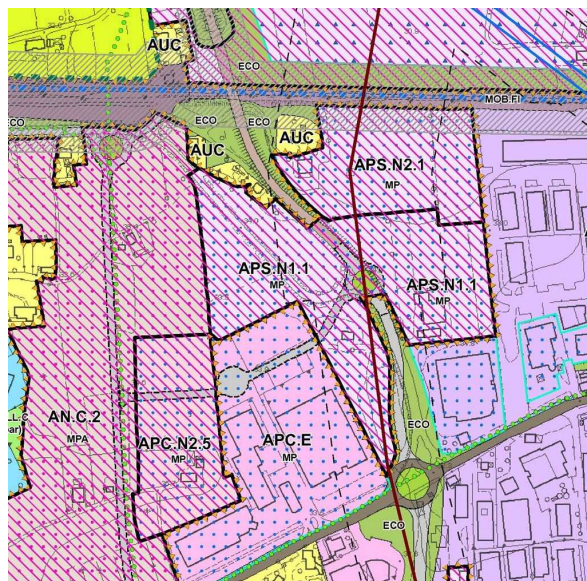
<u>Criteri</u>	<u>Fascia verde di mitigazione sul lato est, verso l'ambito residenziale di nuovo insediamento AN.C2.</u>
----------------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
----------------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>STRADA DI GRONDA OVEST</u>	<u>APC.N2.6</u>
	<u>Ex D2 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Bornaccino</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 16.000 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata nella zona produttiva di Santa Giustina (Bornaccino), ad ovest del nuovo tracciato della strada di gronda.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP")</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)"</u> <u>Parte dell'ambito rientra nella fascia di attenzione dell'elettrodotto di 380 KV</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'assetto morfologico e funzionale dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà tener conto degli orientamenti e dei caratteri degli insediamenti produttivi esistenti

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile dalla via Bornaccino.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni/usi	Usi produttivi e/o terziari: b6.1n, b9, b10, b16-17-18 se > 400 mq, c27, c28, c31e, d35. Nell'area è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri: - Uf max = 0,50 mq./mq. - Q ≤ 50% della SF - H max = 7,00. m, salvo altezze maggiori per volumi tecnici.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo, in particolare tratto del percorso pedociclabile sul sedime della ferrovia dismessa Santarcangelo-Urbino.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri	Fascia di mitigazione ambientale a sud, in corrispondenza del tessuto residenziale insediato.
---------	---

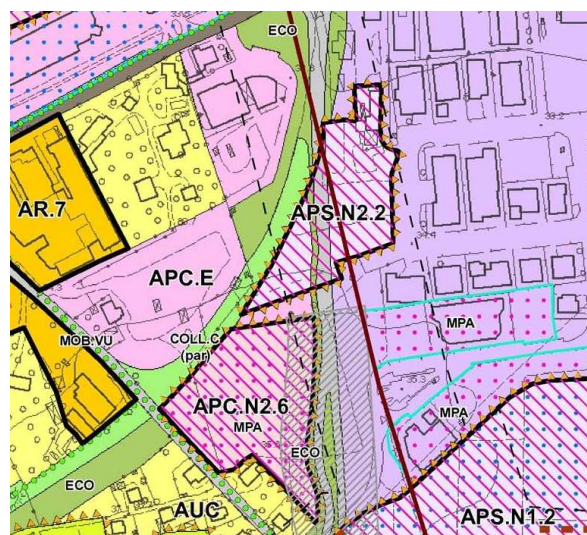
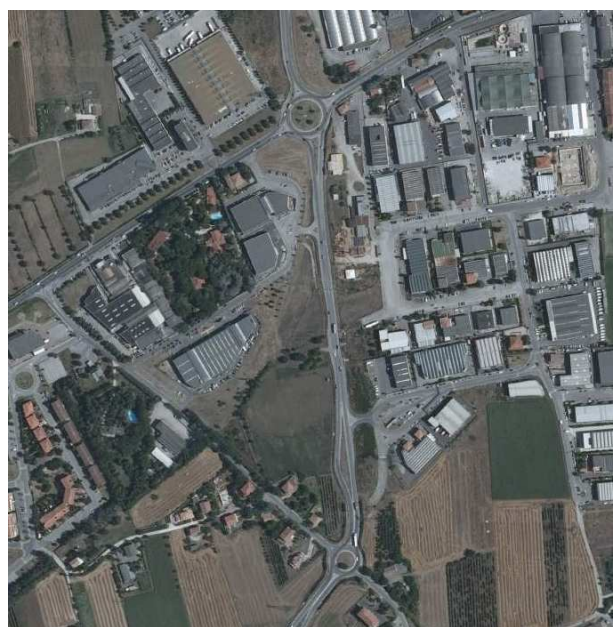
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno
---------	---

	<u>rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u>



APS.N2 . AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA TOSI</u>	<u>APS.N2.1</u>
	<u>Ex D3 n. 2b</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via P. Tosi</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 29.000 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata nel capoluogo tra la linea ferroviaria, la zona produttiva già esistente e il nuovo Polo scolastico. Già presente nella precedente pianificazione, non è stata ancora attuata</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP")</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>La realizzazione dell'ambito completa il tessuto produttivo già insediato e in corso di insediamento.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla via Del Gelso; la sua realizzazione dovrà contribuire al completamento della viabilità di distribuzione interna all'area produttiva nel suo complesso.</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Usi produttivi e/o terziari: b6.1n, b9, b10, b16-17-18 se > 400 mq, c27, c28, c31e, d35. Nell'area è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici eventualmente presenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art.38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</u> <u>- Uf max = 0,50 mq./mq., da calcolare su una superficie fondiaria pari al massimo al 65% della St</u> <u>- Q ≤ 50% della SF</u> <u>- H max = 10,00 m</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo e con le aree residenziali vicine.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla dorsale presente.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

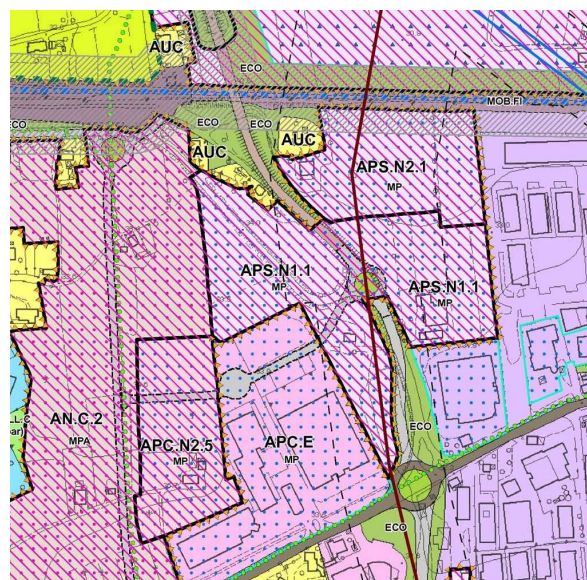
<u>Criteri</u>	<u>Fascia verde di mitigazione sul lato est, verso l'ambito residenziale di nuovo insediamento AN.C2.</u>
----------------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
-----------------------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci, che sarà recepito nel primo POC.</u>
---	--



<u>Denominazione ambito</u>	<u>STRADA DI GRONDA EST</u>	<u>APS.N2.2</u>
	<u>Ex D3 n. 5</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via dei Mestieri</u>	

1–QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 11.500 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata nella zona produttiva di Santa Giustina (Bornaccino) attraversata dal nuovo tracciato della strada di Gronda.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici nella parte nord..</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: assente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP")</u> <u>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)"</u> <u>L'ambito è attraversato da un elettrodotto di 380KV</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.</u>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>L'ambito è suddividibile in due sub-ambiti, ad est e ad ovest della Strada di Gronda. La presenza di questo asse viario suggerisce la concentrazione dell'edificato nella parte est.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambito è accessibile dalla via Bornaccino per la parte ovest e dalla viabilità interna della zona produttiva (via dei Mestieri) per quella est.</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Usi produttivi e/o terziari: b6.1n, b9, b10, b16-17-18 se > 400 mq, c27, c28, c31e, d35.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici eventualmente presenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art.38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</u> <u>- Uf max = 0,50 mq./mq., da calcolare su una superficie fondiaria pari al massimo al 65% della St</u> <u>- Q ≤ 50% della SF</u> <u>- H max = 10,00 m</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo, in particolare tratto del percorso pedociclabile sul sedime della ferrovia dismessa Santarcangelo-Urbino.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla dorsale presente.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

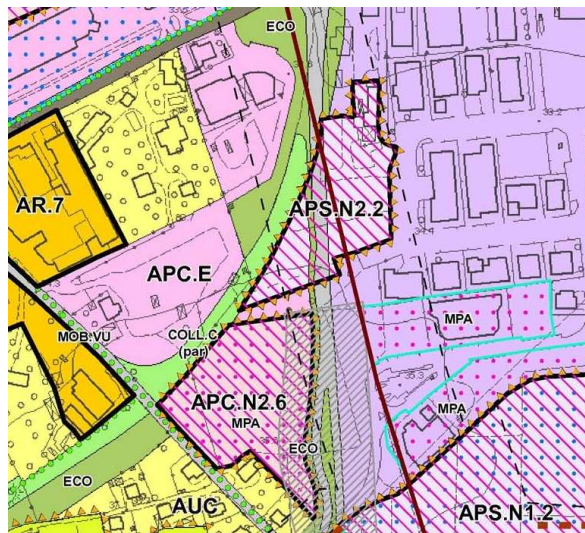
<u>Criteri</u>	<u>Fascia verde di mitigazione sul lato sud, verso l'ambito residenziale esistente.</u>
----------------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
-----------------------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci, che sarà recepito nel primo POC.</u>
---	--



Denominazione ambito	<u>TRIANGOLONE</u>	APS.N2.3
Localizzazione	Via P. Tosi, via Vecchia Emilia	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 622.000 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di una vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini, inserita dal PTCP della Provincia di Rimini in un "Polo funzionale". L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati.</u> <u>L'ambito è suddiviso in tre sub-ambiti A, B, C. Il sub-ambito B non può essere attuato autonomamente, il sub-ambito C è da destinare a verde..</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento..</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: non sono presenti corsi d'acqua significativi: il reticolo idrografico superficiale è infatti costituito prevalentemente da fossi interpoderali e cunette stradali.</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica:l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia:fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: gran parte dell'ambito rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" e " depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Rete fognaria: la rete fognaria delle acque nere recentemente realizzata nelle vicinanze dell'area è direttamente collegata con l'impianto di depurazione di Santa Giustina nel Comune di Rimini ed è stata dimensionata tenendo conto anche delle portate delle acque reflue provenienti dall'area in progetto.</u> <u>Per quanto riguarda invece le acque bianche è stato individuato il recettore finale in collaborazione con il Consorzio di Bonifica di Rimini. Infatti le acque bianche provenienti dall'area recapiteranno nel Canale Consorziale Brancona. La portata massima scaricabile è stata fissata a 10 l/s*ha e quindi si renderà necessario laminare le portate della fognatura bianca proveniente dall'area di nuova realizzazione.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP") <u>Zonizzazione acustica:</u> l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)". La sorgente di rumore principale è attualmente costituita dal traffico veicolare transitante sulla SP 136 e dalla linea ferroviaria Bologna Bari. Pertanto la vicinanza della strada provinciale 136 e della linea ferroviaria fa sì che una porzione dell'area in oggetto rientri nella fascia di 50 metri di pertinenza stradale che vengono comunque considerate di Classe IV (o V) <u>Inquinamento elettromagnetico:</u> l'area è interessata da due linee di alta tensione; l'elettrodotto da 380KV e una doppia linea da 132 KV di Ferrovie dello Stato. L'ambito è attraversato trasversalmente dal metanodotto principale. L'ambito è interessato da viabilità storica e sono presenti insediamenti storici.
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000 fra la Provincia e i Comuni di Santarcangelo e Rimini ed ai conseguenti atti assunti dai due enti; è inoltre subordinata al rispetto delle normative relative alla classificazione dell'area come "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata" ed ai conseguenti atti emessi dagli organi competenti, tra i quali il Comitato di Indirizzi.
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	L'altezza massima interna degli edifici produttivi è di m. 9,00. E' fatta salva l'esigenza di eventuali volumi tecnici di altezza superiore. Lo schema di assetto da definire in sede di POC dovrà prevedere che le parti di superfici fondiarie dei lotti ricadenti entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto possano essere utilizzate come piazzali per lo stoccaggio delle merci o per la realizzazione di locali ad uso deposito, fermo restando il rispetto dei limiti e delle condizioni fissati dalla L.R. n.30 del 31.10.2000 ("Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico"), come adeguata dalla Del.G.R. n.1138 del 21 luglio 2008

	<u>a seguito del DD.MM.29.05.2008. Gli usi ammessi in tali aree e nei locali costruiti eventualmente esistenti non devono prevedere la presenza di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere.</u>
--	--

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambito è accessibile principalmente dalla via P.Tosi e, unicamente nella parte nord, dalla via Antica Emilia. L'accesso ad est dalla via Antica Emilia potrà essere utilizzato solo da mezzi leggeri, al fine di non arrecare disturbo alle abitazioni presenti.</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Usi ammessi</u> <u>Gli usi ammessi in generale sono (Ffunzioni secondarie produttiva/fFunzioni terziarie di media-grande dimensione):</u> <u>– Medio-piccole strutture di vendita.</u> <u>- Produzioni manifatturiere artigianali e/o industriali– Autorimesse ed officine (superiori a mq. 400 S.U.)</u> <u>- Commercio all'ingrosso (superficie complessiva superiore a mq. 400)</u> <u>- Distributori carburanti per autotrazione (stazioni di rifornimento – stazioni di servizio)</u> <u>- Strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio e delle produzioni agricole, non ad esclusivo uso di aziende (singola od associata): cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse macchine agricole in conto terzi, magazzini per derrate alimentari.</u> <u>- Serre fisse industriali (non connesse allo sfruttamento del terreno agricolo)</u> <u>- Depositi di materiale all'aperto, discarica, trattamento , riciclaggio o smaltimento materiali e rifiuti (solo per conformità urbanistica)</u> <u>- Aziende di autotrasporti</u> <u>Sono inoltre ammesse strutture di vendita Medio-Grandi Non Alimentari, così come definite dal DLGS 3103/98 n°114, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq. fino al limite complessivo di mq. 7.500 di SU, purché non costituiscano CCAS e CCAI.</u> <u>E' possibile destinare fino al 10% della capacità insediativa complessiva sopra indicata alle funzioni di servizio, per gli addetti e le imprese, organizzate nel Centro Servizi. Gli usi ammessi nel Centro Servizi sono:</u> <u>– Esercizi di vicinato aventi superficie di vendita fino a mq. 250.</u> <u>Artigianato di servizio (fino a mq. 400)</u> <u>- Pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)</u> <u>- Produzioni artigianali di tipo manifatturiere/laboratoriale(massimo mq. 400)</u> <u>- Commercio all'ingrosso (fino a mq. 400 complessivi)</u> <u>- Distributori carburante per autotrazione (punti-chioschi)</u> <u>- Studi professionali – uffici finanziari, assicurativi, commerciali (senza servizio di sportello)</u>
---------------------	--

	- Uffici finanziari, assicurativi, commerciali (con servizio di sportello), sportelli bancari - Servizi privati: circoli di attività culturali, ricreative, politiche, sindacali; pubblici esercizi gestiti all'interno come attività secondaria di ristoro; discoteche. - Servizi privati: attività sanitarie, sportive, estetica del corpo. - Lavaggio – autofficine – autorimesse di uso pubblico (massimo mq. 400).
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	MO, MS per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art.38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri: - Superficie fondiaria massima = 45% della St - Indice fondiario If = 0,50 mq/mq - Superficie permeabile non inferiore al 30% della Sf - Rapporto di copertura : non superiore al 50% della Sf - H max = 10,00 escluso il Centro Servizi; il PUA può comunque contenere disposizioni applicative e specifiche che facciano eccezione per i manufatti necessari per impianti indispensabili alle attività produttive e per documentate esigenze di parti-colari tipologie di attività produttive. Non contribuisce al calcolo della SU realizzabile la quota minima di servizi da prevedere nel Centro Servizi (mensa, sportello bancario, asilo nido, ...) fissata in 5.000 mq. di SU. Non contribuiscono al calcolo della SU realizzabile le opere e gli impianti costituenti opere di urbanizzazione secondaria secondo le vigenti disposizioni in materia e quelle necessarie alla infrastrutturazione ecologica ed ambientale dell'area. Il Piano Attuativo preciserà le funzioni di servizio e le differenti tipologie di attività produttive insediabili, stabilendone le differenti localizzazioni e calibrando, in relazione a queste, l'indice di utilizzo fondiario, le altezze massime consentite e le tipologie edilizie ammesse o prescritte. Il Piano Attuativo stabilirà il livello di compatibilità dell'edificato esistente con la caratterizzazione generale dell'area produttiva; stabilirà di conseguenza quali manufatti potranno rimanere insediati nell'area e le modalità della loro eventuale trasformazione (indice fondiario, lotto di competenza, destinazioni specifiche, ecc.).
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	Il POC dovrà prevedere la realizzazione un ingresso-uscita nella strada già prevista che collega la via Emilia con la via antica Emilia utilizzabile solo da mezzi leggeri al fine di tutelare i residenti della zona. Il PUA stabilirà le caratteristiche tecniche e le modalità per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione dell'area produttiva, secondo quanto indicato all'art. A - 23 LR n. 20/2000, che dovranno corrispondere alle caratteristiche indicate alle lettere B, C, D, E, F e G dell' "Atto di Indirizzo e di Coordinamento Tecnico" approvato.
--	--

	to con la D.C.R. n. 118 del 13.06.07, anche secondo quanto disposto con gli artt. 10.2 e 10.7 PTCP2007 della Provincia di Rimini. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto prescritto all'art.A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento. Il PUA dovrà applicare altresì le disposizioni dell'art. 14.3 del PSC, che recepisce l'art. 3.4 delle Norme di attuazione del PTCP.
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	Collegamento alla dorsale presente. Il corso d'acqua recettore delle acque bianche dovrà essere la fossa consorziale Brancola
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti: - Per le attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'insediamento produttivo è prevista una dotazione non inferiore al 15% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; - Per le dotazioni ecologiche e ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; tale quota di aree è utilizzabile anche per le altre dotazioni territoriali. L'insieme delle dotazioni territoriali di cui ai due punti precedenti dovrà pertanto raggiungere in sede di PUA un valore minimo pari al 20% dell'intero insediamento. L'ubicazione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali costituite dalle "aree verdi", deve essere definita dal PUA tenendo conto anche delle esigenze: di creare adeguate fasce di ambientazione della viabilità, di mitigare gli impatti visivi armonizzando l'intervento con il paesaggio circostante nonché di contenere le potenziali conflittualità con le aree residenziali esistenti esterne ed interne all'APEA. La realizzazione delle dotazioni territoriali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato all'art. A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento.
<u>Altre prescrizioni</u>	I fabbricati compresi nella porzione di comparto interessata da una ex cava tombata dovranno essere realizzati tramite fondazioni profonde. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere sottoposti a procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del DLgs 152/06 e smi. In particolare andranno indagati e valutati i possibili impatti significativi sulla salute umana, sul suolo, sull'acqua, l'aria, il paesaggio, senza trascurare gli impatti cumulativi dovuti all'elevato sfruttamento antropico dell'area di intervento ed alla generazione di spostamenti veicolari che andranno ad interessare la rete stradale, prevedendo le misure atte ad impedire, ridurre e compensare tali impatti ambientali. La procedura di VAS dovrà raccordarsi con quella derivante dal fatto che l'area rientra tra le opere soggette a verifica di screening ambientale di cui alla L.R.18 maggio 1999 n.9 "Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale" (vedasi allegato B3 punti B.3.5 e B.3.6). I Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere il raccordo tra gli Enti deputati alla difesa idraulica territoriale per concertare idoneo scenario impiantistico, finalizzato alla definizione dei necessari presidi di attenuazione dei picchi di piena generati dai nuovi insediamenti, da attuarsi in concomitanza con la pianificazione urbanistica in ottica compartimentale, ovvero prevedendo soluzioni di

	<u>accorpamento delle opere a tal fine dedicate. Si dovranno tutelare le risorse idriche (art. 3.3. NTA del PTCP 2007).</u> <u>In sede di presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere verificate le ricadute ambientali negative che possono derivare dagli insediamenti produttivi e dalla viabilità sugli edifici residenziali presenti nell'area o nelle adiacenze; qualora occorra dovranno prevedersi opere di mitigazione e/o di limitazione delle attività che le aziende produttive possono svolgere nell'area.</u> <u>2. dovranno essere previste ampie fasce a verde con alberi d'alto fusto per la separazione delle zone produttive da quelle residenziali</u> <u>3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>4. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>5. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

<u>Criteri</u>	<u>Il PUA deve definire la localizzazione delle zone destinate a verde di mitigazione (in particolare nelle zone a monte della ferrovia e a ridosso della Santarcangelo-Mare), dimostrando l'effettiva funzione di schermatura ambientale e percettiva nei confronti degli edifici residenziali esistenti. I parcheggi devono essere obbligatoriamente alberati e realizzati con materiale permeabile compatibilmente con gli usi a cui sono destinati.</u> <u>Il PUA dovrà organizzare le dotazioni ecologiche ed ambientali affinché la nuova area produttiva si caratterizzi in coerenza con le finalità di cui all'art. 10.1 comma 4 delle norme del PTCP-2007 applicando le disposizioni degli articoli 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.9, 10.11 nonché degli artt. 2.5, 3.3, comma 6, del medesimo Piano, in modo da corrispondere anche ai requisiti indicati alla lettera H dell' "Atto di Indirizzo e di Coordinamento Tecnico" della regione in precedenza richiamato.</u> <u>La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato</u>
----------------	---

	<u>all'art. A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento.</u>
--	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
----------------	---

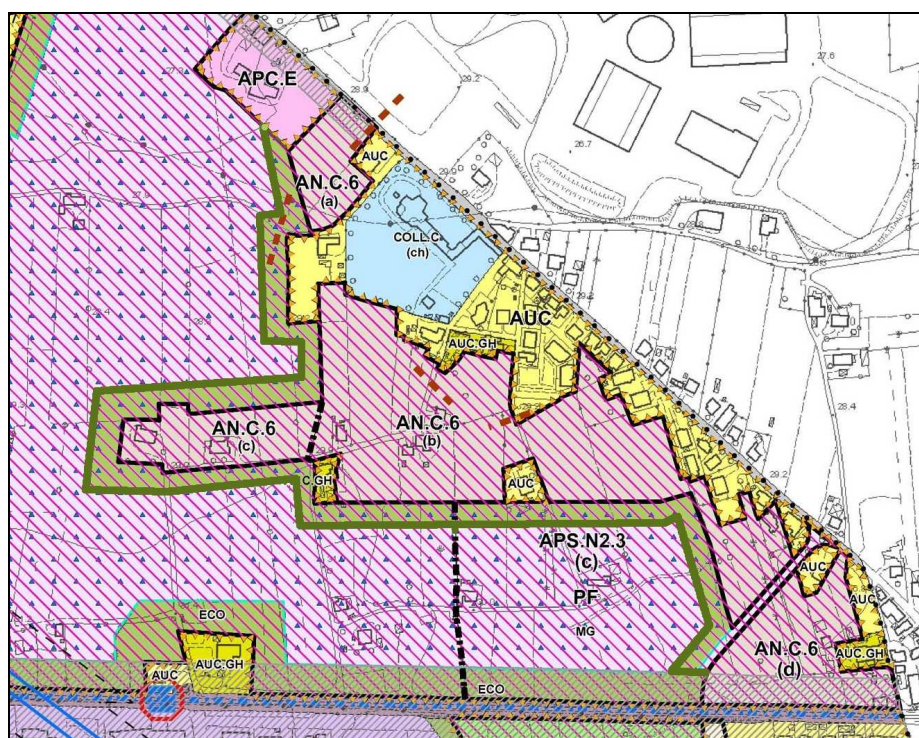
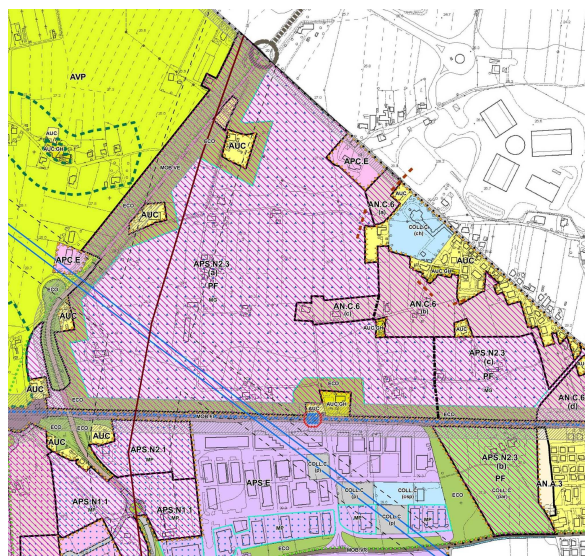
m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u> <u>Il PUA ha il compito di perimetrare l'ambito che costituisce area produttiva di rilievo sovracomunale (facente parte dell' Ambito Valmarecchia di cui agli artt. 8.1 e 8.3 del PTCP) ed è destinato ad assumere il ruolo e le caratteristiche di APEA (Area produttiva ecologicamente attrezzata), ai sensi della normativa regionale in materia (L.R. 20/2000, art. A-14) e delle prescrizioni del PTCP vigente (art. 8.5).</u> <u>Il PUA recepisce le linee di indirizzo approvate con Del.C.C. n.41 del 30/07/2008, e attraverso successive varianti, le modifiche e integrazioni che saranno formulate dal Co-mitato di indirizzo in base ai contenuti dell'Accordo Territoriale vigente.</u>
<u>Disciplina urbanistica degli insediamenti esistenti</u>	<u>Potenzialità edificatoria e parametri di intervento</u> <u>In relazione agli edifici esistenti che ricadono nelle aree interne all'ambito, compete al PUA stabilire parametri e modalità di intervento nel rispetto delle norme di legge e delle disposizioni del PTCP-2007.</u> <u>Il PUA disciplinerà i nuclei edilizi esistenti per i quali è previsto il mantenimento dell'uso residenziale.</u> <u>Mantenimento in loco degli usi in essere</u> <u>Sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero sugli edifici esistenti, compresa la ristrutturazione edilizia;</u>

Può essere assegnata una Su aggiuntiva per adeguamento funzionale degli edifici esistenti, in misura non superiore al 20% della Su esistente. Tale ampliamento relativo all'adeguamento delle strutture esistenti è finalizzato al miglioramento della loro fruibilità.

Trasferimento dell'attività commerciale

Le società insediate ante 16.04.2004 potranno realizzare uno o più edifici a destinazione commerciale, trasferendo l'autorizzazione commerciale e realizzando una pari superficie utile e superficie di vendita rispetto a quella attuale.



APR . INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIQUALIFICAZIONE

<u>Denominazione ambito</u>	<u>IL MELOGRANO</u>	<u>APC.R.1</u>
	<u>Ex D5 n.5 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via del Bornaccino</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 59.000 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti = 12.200 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante, occupata da un'azienda di trasformazione e confezionamento di prodotti agricoli, che ha sostituito la precedente attività del settore cartario.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito insediamento sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: l'insediamento è adia, nella parte sud, al canale Viserba</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Subsistema di Ravenna</u> <u>Litologia: l'insediamento appartiene nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC)</u> <u>Zonizzazione acustica: l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti.";</u> <u>Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio:</u> <u>a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato;</u> <u>b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di</u>

	comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.); c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica; d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	L'insediamento è attualmente insediato da un'attività che si ritiene compatibile con il contesto. La conservazione dell'insediamento è pertanto subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione del PSC, con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	L'ambitoinsedimento è raggiungibile dalla via Bornaccino e da questa collegato alla Strada di Gronda
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

<u>Funzioni/usi</u>	È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	MO, MS per gli edifici presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	L'utilizzazione della capacità edificatoria prevista dal previgente PRG ($U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$, con $S_f = 65\%$ di S_t) è ammessa in sede di POC solo alle condizioni di cui al punto d) che precede. H. max = ml. 10,0; salvo maggiori altezze per impianti tecnologici
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Realizzazione di piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc. È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

<u>Criteri</u>	<u>Come specificato al punto d) che precede, non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione dell'area. Nelle aree già impermeabilizzate (aperte e coperte) dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi atti ad impedire che l'eventuale spargimento accidentale di liquidi possa provocare fenomeni di inquinamento della falda. Per il lavaggio dei piazzali e per l'eventuale irrigazione di aree verdi dovranno preferibilmente essere utilizzate solo le acque di prima pioggia recuperate e depurate come specificato al punto seguente.</u>
----------------	---

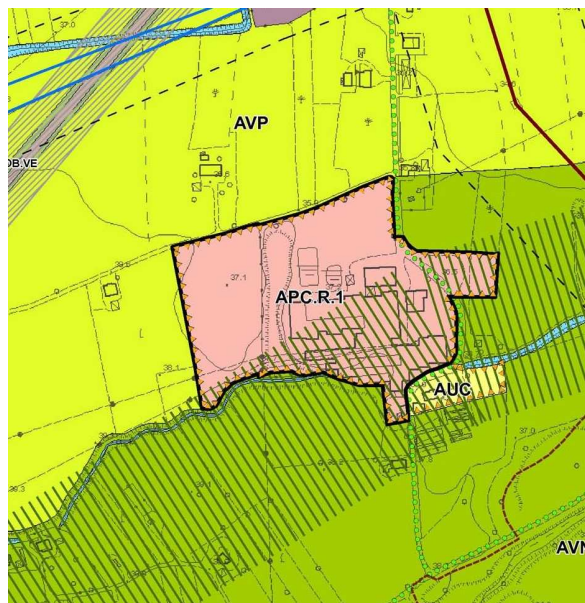
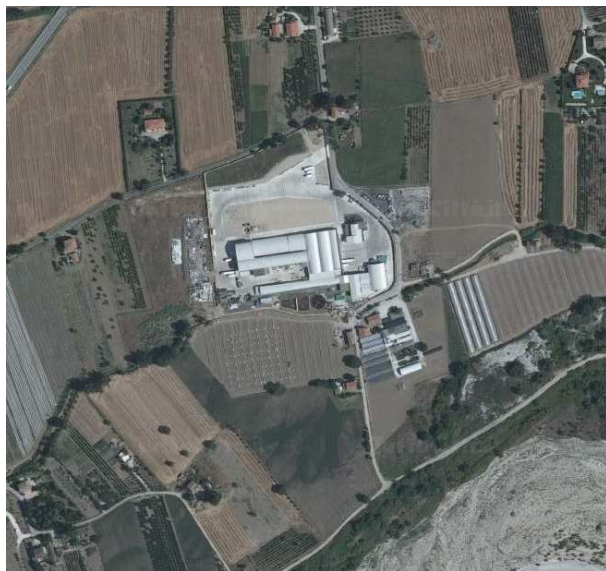
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito insediamento</u>
------------	--

	<u>to, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>OLEIFICIO BRASINI</u>	<u>APC.R.2</u>
	<u>Ex D4 n.3 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Strada di Gronda</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 18.600 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti 4.200 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante, occupata da un'azienda di trasformazione di prodotti agricoli (oleificio).</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: l'insediamento è attraversato dal canale Viserba</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: l'insediamento appartiene al Subsystema di Ravenna</u> <u>Litologia: l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC)</u> <u>Zonizzazione acustica: l'insediamento rientra nella "zone ad intensa attività umana (IV)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti.";</u> <u>Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio:</u> <u>a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato;</u> <u>b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di</u>

	<u>comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</u> <u>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</u> <u>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</u>
--	--

3--DIRETTIVE3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u> <u>Ai sensi dell'art.67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>L'insediamento è attualmente insediato da un'attività che si ritiene compatibile con il contesto. La conservazione dell'insediamento è pertanto subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione del PSC, con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambitoinsediamento è accessibile dalla Strada di Gronda</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

<u>Funzioni/usi</u>	<u>È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili -</u>	<u>L'utilizzazione in sede di POC della capacità edificatoria prevista dal previgente PRG (Uf = 0,50 mq/mq.) è ammessa in sede di</u>
---	---

<u>Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>POC, in forma convenzionata, soltanto alle condizioni di cui al punto d) che precede.</u> <u>H. max = ml. 10,0; salvo maggiori altezze per impianti tecnologici</u>
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Realizzazione di piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Le acque reflue di lavorazione devono essere nella fognatura pubblica e la rete fognante interne all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc</u> <u>È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u> <u>Ai sensi della Delibera G.C. dell'11/03/2009 il contributo di sostenibilità è dovuto nella misura del 40%.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

<u>Criteri</u>	<u>Come specificato al punto d) che precede, non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione dell'area.</u> <u>Nelle aree già impermeabilizzate (aperte e coperte) dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi atti ad impedire che l'eventuale spargimento accidentale di liquidi possa provocare fenomeni di inquinamento della falda.</u> <u>Per il lavaggio dei piazzali e per l'eventuale irrigazione di aree verdi dovranno preferibilmente essere utilizzate solo le acque di prima pioggia recuperate e depurate come specificato al punto seguente.</u>
----------------	---

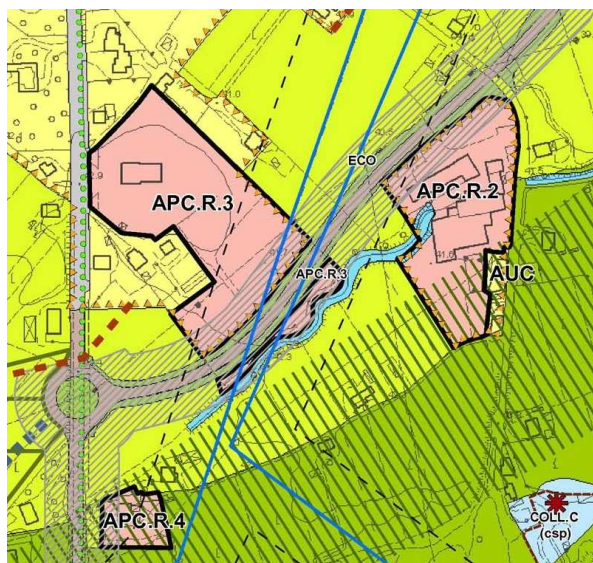
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative</u>
----------------	--

	<u>onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>GLOBO</u>	<u>APC.R.3</u>
	<u>Ex D10 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Trasversale Marecchia</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 27.000 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti 700 mq circa; S impermeabilizzata alla data di adozione del PSC = 19.500 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area pianeggiante, posta lungo la SP Trasversale Marecchia, occupata da una ditta di autotrasporti.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito insediamento sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: l'insediamento lambisce, nella parte sud, il canale Viserba</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: l'insediamento appartiene al Subsystema di Ravenna</u> <u>Litologia: l'insediamento appartiene alla classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).</u> <u>Zonizzazione acustica: l'insediamento rientra nelle "aree ad intensa attività umana (IV)"</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti.";</u> <u>Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio:</u> <u>a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veico-</u>

	<u>lato:</u> b) <u>che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</u> c) <u>che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</u> d) <u>che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</u>
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Il PSC identifica l'ambito come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>L'insediamento è attualmente insediato da un'attività che si ritiene compatibile con il contesto. La conservazione dell'insediamento è pertanto subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione del PSC, con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambitoinsediamento è raggiungibile dalla via Trasversale Marecchia e da questa è collegato alla Strada di Gronda</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

<u>Funzioni/usi</u>	<u>È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>L'utilizzazione in sede di POC della capacità edificatoria prevista dal previgente PRG (Ut = 0,26 mq/mq.) è ammessa solo alle condizioni di cui al punto d) che precede e secondo le seguenti prescrizioni:</u>
--	--

	- riduzione della Su impermeabilizzata all'80% circa dell'attuale; - realizzazione di una fascia verde di mitigazione di superficie pari circa al 10% della St. - Area scoperta per carico e scarico merci + custodia di parte del carico veicolare: circa 50% della superficie impermeabilizzata alla data di adozione del PSC - Parcheggi pubblici con fondo semi-permeabile = 10% della Sf, considerando come tale l'area impermeabilizzata alla data di adozione del PSC - Verde pubblico e infrastrutture (vasca di prima pioggia e impianto di trattamento) = 20% della Sf calcolata come sopra H. max = He; salvo maggiori altezze per impianti tecnologici
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Realizzazione di piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

<u>Criteri</u>	Come specificato al punto d) che precede, non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione dell'area. Nelle aree già impermeabilizzate (aperte e coperte) dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi atti ad impedire che l'eventuale spargimento accidentale di liquidi possa provocare fenomeni di inquinamento della falda. Per il lavaggio dei piazzali e per l'eventuale irrigazione di aree verdi dovranno preferibilmente essere utilizzate solo le acque di prima pioggia recuperate e depurate come specificato al punto seguente.
----------------	---

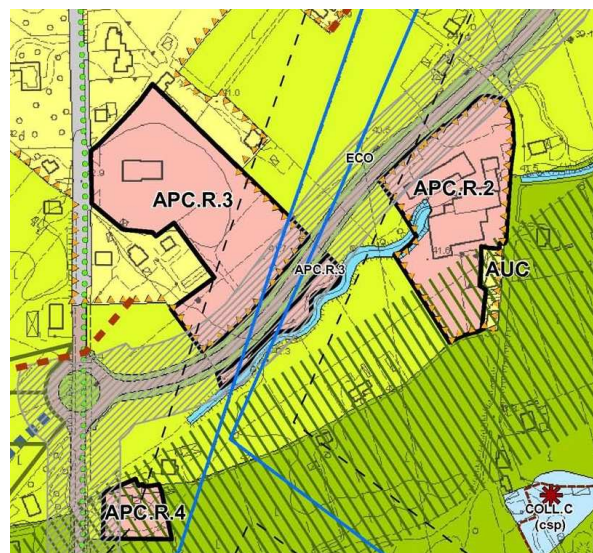
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle
----------------	---

	<u>acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA TRASV. MARECCHIA</u>	<u>APC.R.4</u>
	<u>Ex D0 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Trasversale Marecchia</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 3.500 mq circa; S coperta edifici esistenti = 700 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Piccola area pianeggiante posta lungo la SP 49 Trasversale Marecchia.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito insediamento sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: non presente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: l'insediamento appartiene al Subsystema di Ravenna</u> <u>Litologia: l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC) e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC)</u> <u>Zonizzazione acustica: l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti.";</u> <u>Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio:</u> <u>a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato;</u> <u>b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura</u>

	<u>ra delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</u> <u>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</u> <u>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</u> <u>Art. 29, comma 6: "Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del Titolo 3 del PTCP ed alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi."</u>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Ai sensi dell'art.67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambito insediamento è accessibile dalla via Trasversale Marecchia, e da questa è collegato alla Strada di Gronda.</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Si applicano i seguenti parametri:</u> <u>- Su = Sue</u> <u>- sono ammessi solo interventi relativi alla qualificazione ambientale dell'attività insediata (adeguamento fognature, realizzazione vasca di laminazione, ecc.)</u> <u>- non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione della superficie fondiaria di pertinenza</u> <u>- in caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Realizzazione di piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc</u> <u>È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

<u>Criteri</u>	<u>Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata</u>
----------------	--

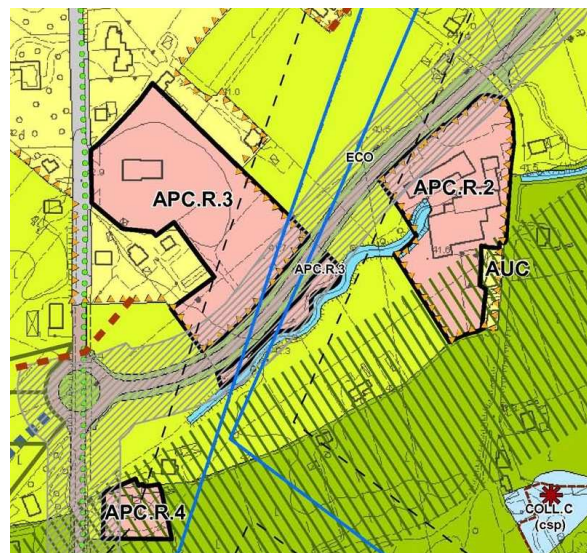
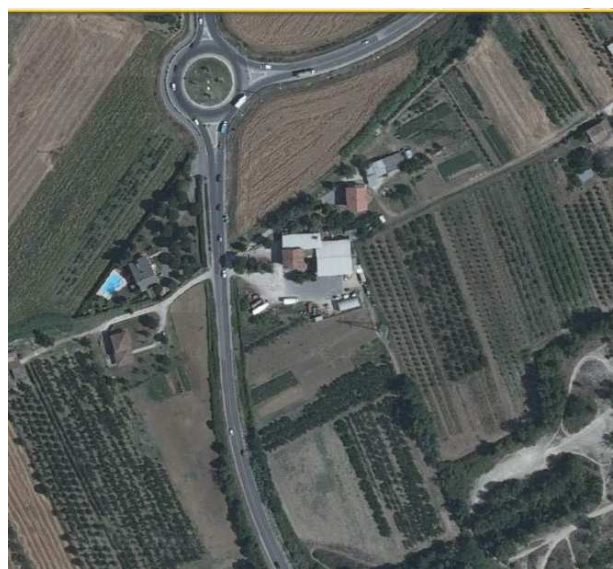
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In caso di interventi sugli edifici esistenti, anche in assenza di POC, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la ge-</u>
----------------	---

	<u>stione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito insediamento, da approvare in sede di POC in caso di delocalizzazione dell'attività..</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata in caso di delocalizzazione dell'attività.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>SALUMIFICIO LOMBARDI</u>	<u>APC.R.5A</u>
	<u>Ex D0/sp del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Trasversale Marecchia</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 21.800 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti = 1.900 mq circa.</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>L'insediamento è formato da un'area pianeggiante, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura del Marecchia-Uso, sede di una attività di trasformazione di prodotti agricoli (salumificio)</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: non presente</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: l'insediamento fa parte del Subsistema di Ravenna</u> <u>Litologia: l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>L'insediamento rientra nelle "aree meritevoli di tutela ai sensi delle categorie della L.R 6/2005", nella "zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 29 del PSC e art. 2.2 del PTCP). rientra inoltre negli Ambiti di tutela di pozzi e prelievi idrici (art. 15 del PSC e art. 3.7 del PTCP).</u> <u>Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC) e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC).</u> <u>L'insediamento è in gran parte interno sia al sito di importanza comunitaria – SIC Torriana, Montebello e fiume Marecchia sia ad una "area di collegamento ecologico di rilevanza regionale – area PAN" (art. 25 del PSC e art. 1.5 del PTCP).</u> <u>Zonizzazione acustica: l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi</u>

	<u>agli strumenti urbanistici vigenti.”:</u> <u>Art. 14.2, comma 3: “Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio:</u> <u>a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato;</u> <u>b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</u> <u>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</u> <u>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</u> <u>Art. 29, comma 6: “Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del Titolo 3 del PTCP ed alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.”</u> <u>Per il SIC la Provincia promuove, ai sensi delle disposizioni di cui al a LR 7/04, la realizzazione di uno specifico Piano di gestione di concerto con la Comunità Montana Val Marecchia e i Comuni territorialmente interessati e nell'ambito degli accordi previsti dalla LR 2/04 per la montagna; in tale ambito territoriale sarà salvaguardato l'equilibrio fra attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici.</u>
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratte-</u>
--	--

	ri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno. Ai sensi dell'art. 67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'insediamento è attualmente insediato da attività che si ritengono compatibili con il contesto. La permanenza delle attività insediate è pertanto subordinata al mantenimento delle specifiche attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione del PSC, con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è raggiungibile dalla via Trasversale Marecchia
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata. All'interno del Piano di gestione del SIC: Attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Si applicano i seguenti parametri: - Su = Sue - sono ammessi solo interventi relativi alla qualificazione ambientale dell'attività insediata (adeguamento fognature, realizzazione vasca di laminazione, ecc.) - non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione della superficie fondiaria di pertinenza - in caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

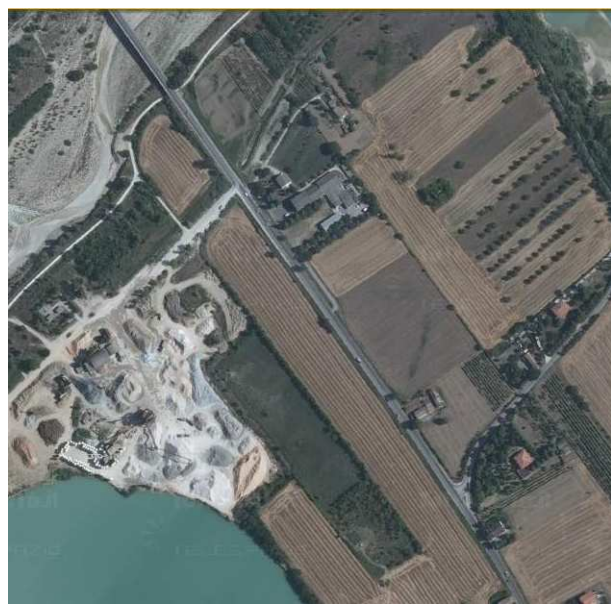
<u>Criteri</u>	<u>Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata.</u>
----------------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In caso di interventi sugli edifici esistenti, anche in assenza di POC, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi, in caso di delocalizzazione delle attività.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata in caso di delocalizzazione delle attività.</u>



Denominazione ambito	TRASVERSALE MARECCHIA	APC.R.5B
	D4 n.11 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Trasversale Marecchia	

1-QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 2.500 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti = 400 mq circa.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, compresa all'interno dell'Unità' di paesaggio della pianura del Marecchia-Uso
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito insediamento sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<u>Idrografia superficiale</u> : non presente <u>Vulnerabilità idrogeologica</u> : l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<u>Geologia</u> : l'insediamento fa parte del Subsistema di Ravenna <u>Litologia</u> : l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <u>Rischio sismico</u> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	<u>Esistente</u> .

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	L'insediamento rientra nelle "aree meritevoli di tutela ai sensi delle categorie della L.R. 6/2005", nella "zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 29 del PSc e art. 2.2 del PTCP). rientra inoltre negli Ambiti di tutela di pozzi e prelievi idrici (art. 15 del PSC e art. 3.7 del PTCP). <u>Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC) e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC)</u> L'insediamento è in gran parte interno sia al sito di importanza comunitaria – SIC Torriana, Montebello e fiume Marecchia sia ad una "area di collegamento ecologico di rilevanza regionale – area PAN" (art. 25 del PSC e art. 1.5 del PTCP). <u>Zonizzazione acustica</u>: l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V) <u>Zonizzazione acustica</u>: l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi

	<u>agli strumenti urbanistici vigenti.”:</u> <u>Art. 14.2, comma 3: “Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio:</u> <u>a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato;</u> <u>b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</u> <u>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</u> <u>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</u> <u>Art. 29, comma 6: “Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del Titolo 3 del PTCP ed alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.”</u> <u>Per il SIC la Provincia promuove, ai sensi delle disposizioni di cui al a LR 7/04, la realizzazione di uno specifico Piano di gestione di concerto con la Comunità Montana Val Marecchia e i Comuni territorialmente interessati e nell'ambito degli accordi previsti dalla LR 2/04 per la montagna; in tale ambito territoriale sarà salvaguardato l'equilibrio fra attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici.</u>
--	--

3–DIRETTIVE3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede</u>
--	---

	<u>comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u> <u>Ai sensi dell'art.67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>L'insediamento è attualmente insediato da attività che si ritengono compatibili con il contesto. La permanenza delle attività insediate è pertanto subordinata al mantenimento delle specifiche attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione del PSC, con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'insediamento è raggiungibile dalla via Trasversale Marecchia</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata</u> <u>All'interno del Piano di gestione del SIC: Attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici.</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici esistenti.</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Si applicano i seguenti parametri:</u> <u>- Su = Sue</u> <u>- sono ammessi solo interventi relativi alla qualificazione ambientale dell'attività insediata (adeguamento fognature, realizzazione vasca di laminazione, ecc.)</u> <u>- non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione della superficie fondiaria di pertinenza</u> <u>- in caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Collegamento alla dorsale presente</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

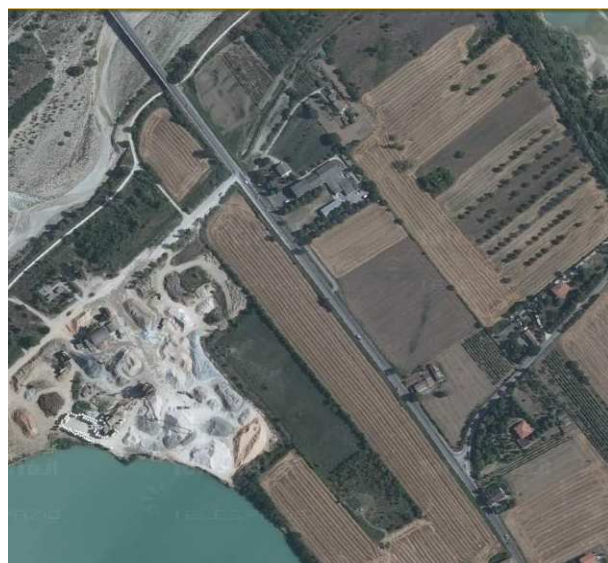
<u>Criteri</u>	<u>Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata.</u>
----------------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In caso di interventi sugli edifici esistenti, anche in assenza di POC, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi, in caso di delocalizzazione delle attività.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata in caso di delocalizzazione delle attività.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA FOSSE INCROCIATE</u>	<u>APC.R.6</u>
	<u>Ex D.O del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Celletta dell'Olio, via Fosse Incrociate</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 15.300 mq circa; S coperta edifici esistenti = 3.300 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di una piccola area pianeggiante, contigua all'abitato di Fornace della frazione San Michele</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito insediamento sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: l'insediamento è nell'insediamento, nella parte sud, dal canale Viserba</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: L'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Subistema di Ravenna</u> <u>Litologia: l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).</u> <u>L'insediamento rientra nella "zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 29 del PSC e art. 2.2 del PTCP).</u> <u>L'insediamento rientra nelle "aree meritevoli di tutela" ai sensi delle categorie della L.R 6/05.</u> <u>Zonizzazione acustica: l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti."</u> <u>Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio:</u> <u>a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque</u>

	sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato; b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.); c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica; d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	Ai sensi dell'art.67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambiteinsediamento è accessibile dalla via Celletta dell'Olio.</u>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

<u>Funzioni/usi</u>	<u>È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici eventualmente presenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	Si applicano i seguenti parametri: - Su = Sue - sono ammessi solo interventi relativi alla qualificazione ambientale dell'attività insediata (adeguamento fognature, realizzazione vasca di laminazione, ecc.) - non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione della superficie
--	---

	<u>fondiaria di pertinenza</u> <u>- in caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Piste pedociclabili di collegamento con la frazione di San Michele.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc</u> <u>È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

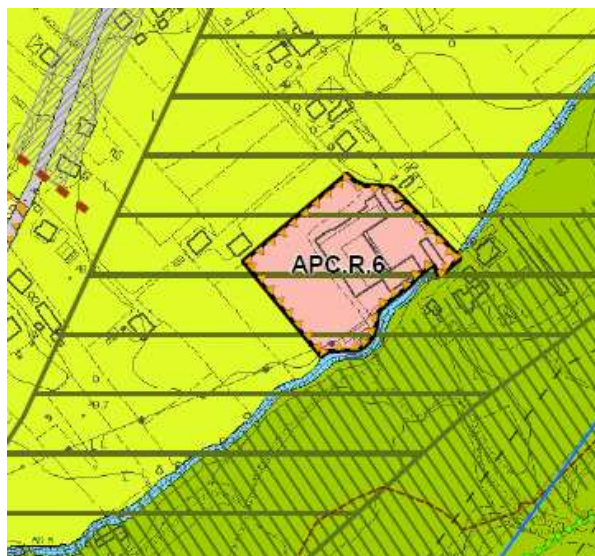
<u>Criteri</u>	<u>Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata.</u>
----------------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In caso di interventi sugli edifici esistenti, anche in assenza di POC, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito insediamento, da approvare in sede di POC. in caso di delocalizzazione dell'attività.</u>
<u>PUA o progetto unitario con-</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata in caso di</u>

venzionatodelocalizzazione dell'attività.

Denominazione ambito	<u>FORNACE SAN MICHELE</u>	<u>APC.R.7</u>
	<u>Ex D.1 del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Celletta dell'Olio, via Bianchi</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 9.800 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti 2.400 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di una piccola area pianeggiante, contigua all'abitato di Fornace della frazione San Michele</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito insediamento sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrografia superficiale: l'insediamento è attraversato dal canale Viserba (tombato)</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: l'insediamento è in parte inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (art. 3.4 del PTCP e art. 14.3 del PSC).</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Subistema di Ravenna</u> <u>Litologia: l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni agli interventi nell'insediamento derivano dall'inserimento, parziale, nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (art. 3.4 del PTCP e art. 14.3 del PSC) e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC)</u> <u>L'insediamento è in parte inserito in una "area di collegamento ecologico di rilevanza regionale – area PAN" (art. 25 del PSC e art. 1.5 del PTCP).</u> <u>Zonizzazione acustica: l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Art. 14.3 comma 3: "L'insediamento di nuove attività industriali, la trasformazione e l'eventuale ampliamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto delle seguenti condizioni:</u> <u>a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato;</u> <u>b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di com-</u>

	<u>parto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</u> <u>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</u> <u>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</u> <u>Art. 29, comma 6: "Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del Titolo 3 del PTCP ed alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi."</u>
--	---

3--DIRETTIVE3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u> <u>Ai sensi dell'art. 67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>La conservazione dell'attuale insediamento è subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione del PSC, con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'insediamento è accessibile dalla via Celletta dell'Olio</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>È ammesso esclusivamente il mantenimento della specifica attività in essere</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici presenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>L'utilizzazione in sede di POC della capacità edificatoria prevista dal previgente PRG ($U_f = 0,50 \text{ mq/mq.}$) è ammessa solo alle condizioni di cui ai punti c) e d) che precedono. <u>H. max = ml. 7,0; salvo maggiori altezze per impianti tecnologici</u></u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Piste pedociclabili di collegamento con la frazione di San Michele.</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

<u>Criteri</u>	<u>Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata.</u>
----------------	---

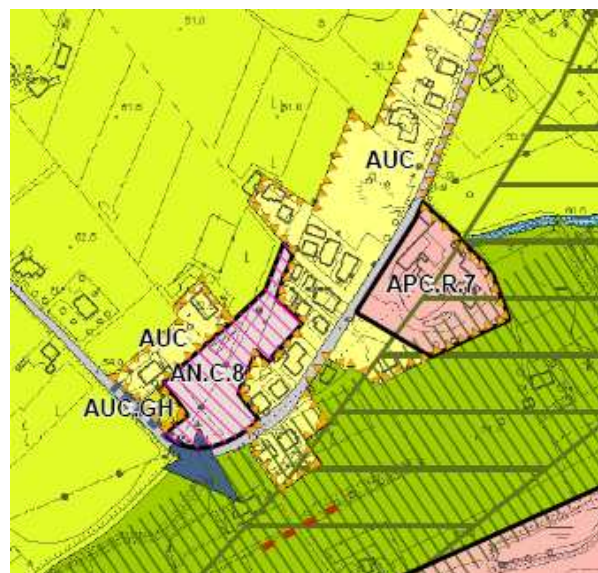
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>In caso di interventi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la ge-</u>
----------------	---

	<u>stione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>VIA BIANCHI</u>	<u>APC.R.8</u>
	<u>Ex D0/sp e D0/spin. del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Bianchi</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 78.000 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di un'area utilizzata come cava, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio del Marecchia-Uso,</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'ambito insediamento non sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrologia superficiale: l'insediamento è attraversato da un canale che fa parte del reticolo idrografico minore</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: L'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC)</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Subsistema di Ravenna</u> <u>Litologia: l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Assente</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC) e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC).</u> <u>L'insediamento è in gran parte interno sia al sito di importanza comunitaria – SIC Torriana, Montebello e fiume Marecchia sia ad una "area di collegamento ecologico di rilevanza regionale – area PAN" (art. 25 del PSC e art. 1.5 del PTCP).</u> <u>Zonizzazione acustica: l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti.";</u> <u>Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio:</u> <u>a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato;</u>

	b) <u>che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</u> c) <u>che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</u> d) <u>che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</u> <u>Art. 29, comma 6: "Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del Titolo 3 del PTCP ed alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi."</u> <u>Per il SIC la Provincia promuove, ai sensi delle disposizioni di cui al a LR 7/04, la realizzazione di uno specifico Piano di gestione di concerto con la Comunità Montana Val Marecchia e i Comuni territorialmente interessati e nell'ambito degli accordi previsti dalla LR 2/04 per la montagna; in tale ambito territoriale sarà salvaguardato l'equilibrio fra attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici (art. 1.5 del PTCP).</u>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso azioni specifiche per il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>Ai sensi dell'art. 67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'ambite</u> insediamento è accessibile <u>dal</u> strada privata
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

<u>Funzioni/usi</u>	<u>Nel quadro del Piano di gestione del SIC: Attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici</u>
---------------------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>Sono ammessi solo interventi relativi alla qualificazione ambientale</u> <u>Non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione del suolo.</u> <u>In caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</u>	<u>Percorsi pedociclabili</u>
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc</u> <u>È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Da definire in sede di POC</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

<u>Criteri</u>	<u>Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata.</u>
----------------	---

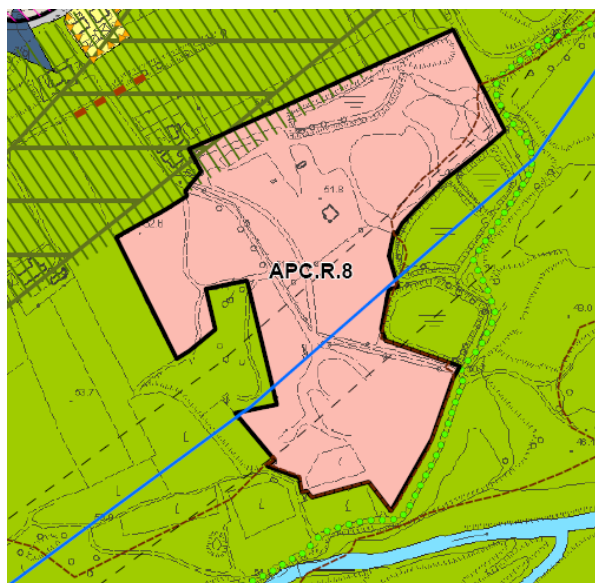
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>Negli interventi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u> <u>1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</u> <u>2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approva-</u>
----------------	--

	<u>te con DGR n. 1860/2006:</u> <u>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</u>
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u>



<u>Denominazione ambito</u>	<u>CANONICA</u>	<u>APC.R.9</u>
	<u>Ex D.O del previgente PRG</u>	
<u>Localizzazione</u>	<u>Via Bionda</u>	

1-QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

<u>Dati metrici</u>	<u>ST complessiva = 6.300 mq circa; S coperta edifici esistenti = 800 mq circa</u>
<u>Caratteri morfologici e funzionali</u>	<u>Si tratta di una piccola area pianeggiante, posta a sud della frazione di Canonica, contigua all'abitato, attualmente sede del Consorzio Agrario.</u>
<u>Condizioni attuali</u>	<u>All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.</u>

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

<u>Carta idrogeomorfologica e del dissesto</u>	<u>Idrologia superficiale: assente.</u> <u>Vulnerabilità idrogeologica: L'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 3.5 del PTCP e art. 14.4 del PSC)</u>
<u>Geolitologia - Rischio sismico</u>	<u>Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</u> <u>Litologia: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti".</u> <u>Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</u>
<u>Rete fognaria</u>	<u>Esistente nel tessuto insediato adiacente</u>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

<u>Limitazioni e criticità ambientali</u>	<u>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 3.5 del PTCP e art. 14.4 del PSC).</u> <u>Zonizzazione acustica:</u>
<u>Limiti e condizioni di sostenibilità</u>	<u>Art. 14.4: "1.(P) Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque, (...), all'interno delle aree di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi il PSC applica disposizioni del PTCP; pertanto:</u> <u>a) individua limitati interventi di nuova urbanizzazione, in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP e del PSC;</u> <u>b) (...) Nelle Aree di ricarica indiretta (ARI) il POC e gli strumenti attuativi, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 delle norme del PTCP "Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui"</u>

	<u>c) nelle aree urbanizzate e nelle aree destinate alla urbanizzazione, nonché nelle aree rurali con particolare riferimento ai nuclei sparsi, valgono le disposizioni di cui al comma 6 del precedente articolo 17.2".</u>
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

<u>Obiettivi generali della pianificazione</u>	<u>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u> <u>Ai sensi dell'art.67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</u>
<u>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</u>	<u>L'insediamento è attualmente insediato da un'attività che si ritiene compatibile con il contesto. La conservazione dell'insediamento è pertanto subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione del PSC, con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.</u>

e) criteri per la progettazione urbanistica

<u>Assetto della viabilità</u>	<u>L'insediamento è accessibile dalla via Bianchi.</u>
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

<u>Funzioni/usi</u>	<u>È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata</u>
<u>Interventi ammessi in assenza di POC</u>	<u>MO, MS per gli edifici presenti</u>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<u>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</u>	<u>In sede di POC, e in presenza di un programma di qualificazione e sviluppo aziendale di medio-lungo termine potranno essere attribuiti diritti edificatori per contenuti ampliamenti della Su, alle condizioni di cui ai punti c) e d) che precedono.</u> <u>In caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.</u>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<u>Infrastrutture per la mobilità</u>	<u>Piste pedociclabili di collegamento con la frazione.</u>
---------------------------------------	---

<u>pubblica e privata</u>	
<u>Impianti e reti tecnologiche</u>	<u>Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc</u> <u>È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.</u>
<u>Attrezzature e spazi collettivi</u>	<u>Verde di ambientazione e mitigazione</u>
<u>Contributo di sostenibilità</u>	<u>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</u>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

<u>Criteri</u>	<u>Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata e qualificazione ambientale dell'area.</u>
----------------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<u>Criteri</u>	<u>Valorizzazione degli aspetti di compatibilità dell'attività insediata con il contesto, in particolare con il territorio rurale.</u>
----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<u>POC</u>	<u>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</u>
<u>PUA o progetto unitario convenzionato</u>	<u>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</u>

