



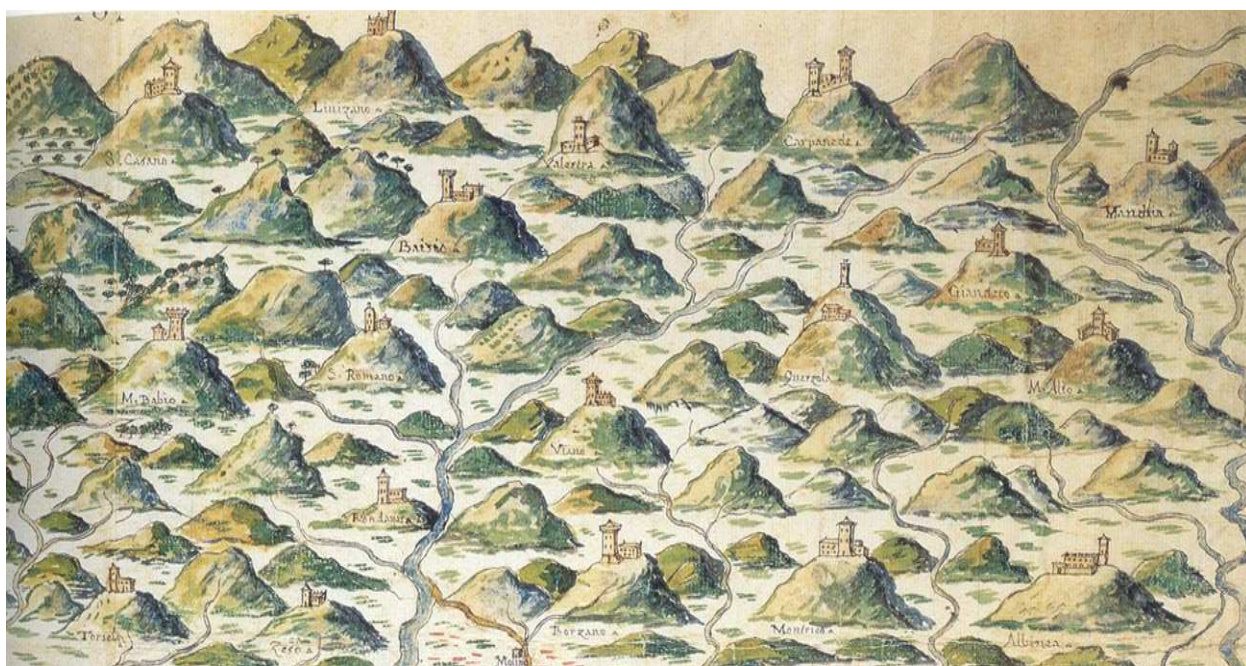
COMUNE DI VIANO
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PSC

**PIANO STRUTTURALE
COMUNALE**

VARIANTE 2017

(ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24 marzo 2000, n.20)



NORME

Allegato 1: Schede relative agli ambiti territoriali

TESTO INTEGRATO

ADOZIONE: Del. C.C. n ... del	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del
-------------------------------------	--

Sindaco
Giulio Bedeschi

Assessore all'Urbanistica
Alberto Montecchi

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche	Comune di Viano
Alessandra Carini (Responsabile)	Emanuela Fiorini (Responsabile Uso e Assetto del Territorio)
Roberto Farina	Cristina Moschetti
Antonio Conticello (elaborazioni cartografiche, SIT)	

OTTOBRE 2018

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI TERRITORIALI

DATI DI SINTESI	2
DATI TERRITORIALI	3
AN1.a VIANO CASELLA	4
AN1.b VIANO SAN POLO	6
AN1.c VIANO CENTRO	8
AN1.d VIANO FOGLIANINA	10
AN1.e VIANO CASONE	12
AN1.f VIANO CORTE	14
AN1.g1 FAGGIANO	16
AN1.g2 FAGGIANO NORD	18
AN1.h1 REGNANO 1	20
AN1.h 2 REGNANO 2	22
AN1.h3 REGNANO 3	24
AN1.h4 REGNANO 4	26
AN1.i1 CA' BERTACCHI NORD	28
AN1.h2 CA' BERTACCHI SUD	30
AN1.I SAN GIOVANNI DI QUERCIOLA	32
AN1.m VIANO MINGHETTA	34
AN1.n VIANO CORTE - CHIESA	36
AR1.a VIANO – CASELLA	38
AR1.b VIANO – EX MOBILIFICIO	40
AR1.c VIANO - DISTRIBUTORE	42
AR1.d REGNANO – CENTRO	44
AR1.e VIANO SALUMIFICIO	46
APC-T.1 VIANO MINGHETTA - CERAMICHE	48
APC-T.2 CA' BENAILE – EX CERAMICA EUROSIBE	51

DATI DI SINTESI

AMBITO		St	Sc	ALLOGGI CONVENZIONALI	NOTE (1)	Ut
AN1.a	VIANO CASELLA	27.650	3.500	32		0,13
AN1.b	VIANO SAN POLO	8.600	1.320	12		0,15
AN1.c	VIANO CENTRO	8.300	[2020]	[17]	(2)	0,24
AN1.d	VIANO FOGLIANINA	48.250	8.000	73		0,17
AN1.e	VIANO CASONE	5.050	500	4,0		0,10
AN1.f	VIANO CORTE	16.670	2.750	25		0,16
AN1.g1	FAGGIANO 1	35.800	4.200	37		0,12
AN1.g2	FAGGIANO 2	9.700	1.300	11		0,13
AN1.h1	REGNANO 1	1.860	450	4		0,24
AN1.h2	REGNANO 2	4.000	660	6		0,17
AN1.h3	REGNANO 3	14.100	2.230	20		0,16
AN1.h4	REGNANO 4	14.800	1.100	10		0,09
AN1.i1	CA' BERTACCHI 1	31.360	3.950	35		0,13
AN1.i2	CA' BERTACCHI 2	10.460	1.000	9		0,10
AN1.l	S. GIOVANNI DI Q.LA	5.800	550	5		0,09
AN1.m	VIANO MINGHETTA	8.390	880	8		0,10
AN1.n	VIANO CORTE-CHIESA	7.400	880	8		0,12
AR1a	CASELLA	5.600	1.400	13		0,25
AR1b	VIANO EX MOBILIFICIO	4.800	1.560	14	(3)	0,33
AR1c	DISTRIBUTORE	1.561	330	3		0,21
AR1d	REGNANO	2.300	500	4,0		0,22
AR1e	VIANO SALUMIFICIO	1.635	330	3		0,20
Totale nuove previsioni insediative		264.151	37.390	336		
CAPACITA' RESIDUA DEL PREVIGENTE PRG				190		
CAPACITA' AGGIUNTIVA IN AMBITI CONVENZIONATI ACs				38		
CAPACITA' AGGIUNTIVA PRODOTTA DA INTERVENTI DI RECUPERO				50		
CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE				614		
Alloggi convenzionali nel PSC adottato			567	alloggi in più	47	8%

(1) alloggio convenzionale = circa 110 mq di Sc

(2) già previsti nel previgente PRG; la nuova St corregge un errore materiale

(3) di cui: 960 mq da demolizione di terziario esistente e 600 mq. di nuova edificazione;

Le superfici territoriali (St) della tabella sono indicative: le esatte superfici saranno definite in sede di POC.

DATI TERRITORIALI

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE PER AN1	264.151	Ut medio in AN1
TOTALE Sc PREVISTA NEGLI AN1	37.390	0,14
TERRITORIO COMUNALE	24.650.000	
PERCENTUALE St DI NUOVA URBANIZZAZIONE IN AN1	1,072%	

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.a VIANO CASELLA	AN1.a
--	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ad ovest del centro di Viano

Superficie territoriale Mq. 28.650 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area, posta a monte della parte nord-est dell'abitato, è caratterizzata da leggera pendenza ed è libera da costruzioni.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è ai margini del tessuto edificato del capoluogo, nella parte inferiore del pendio che sale al nucleo di Mamorra. Si tratta di una zona di grande valore paesaggistico, che il Piano intende preservare. Non sono presenti particolari criticità di tipo ambientale.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica lungo SP 89 via Roma) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Integrazione dell'edificato a basso carico urbanistico. Importanti le relazioni funzionali e percettive con il contesto ambientale-paesaggistico e storico-artistico

Limiti e condizioni di sostenibilità: Realizzazione di un percorso pedonale pubblico al margine sud dell'insediamento, a partire dalla Strada Provinciale fino al confine est.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Definire un assetto per la parte nord dell'abitato di Viano, disegnando un confine a monte oggi assente, e ricucendo una serie di lotti non edificati esterni ma contigui al tessuto urbanizzato. Gli interventi da prevedere consentono inoltre la realizzazione di una nuova strada di accesso a monte, interna al nuovo ambito.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La collocazione dell'area richiede una particolare attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare dovranno essere salvaguardati cannocchiali percettivi in direzione del nucleo di Mamorra e, nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i due piani oltre al piano terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso, in coerenza con la parte già costruita a sud. Dovrà essere previsto un accesso diretto dalla SP 89 via Roma che servirà tutti gli edifici e terminerà in una racchetta di ritorno. Non è ammesso l'uso per gli accessi della strada già esistente a sud.

Funzioni ammesse

so carico urbanistico

Residenza, usi terziari complementari a bas-

Carichi insediativi massimi ammessi

mq. di SC (sup.complessiva).

Capacità edificatoria massima pari a 3.500

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un percorso pedonale, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature.

Realizzazione della nuova viabilità di accesso

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Fascia verde di separazione dall'attuale edificato

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.b VIANO SAN POLO	AN1.b
---	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella zona nord del centro di Viano, a valle della sede comunale

Superficie territoriale Mq. 8.600 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area, posta a monte della parte centrale dell'abitato, è caratterizzata da leggera pendenza ed è libera da costruzioni.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è al margine nord del tessuto edificato del capoluogo, immediatamente a valle del nucleo storico di San Polo e della Sede Municipale . Si tratta di una zona di grande valore paesaggistico, che il Piano intende preservare. Non sono presenti particolari criticità di tipo ambientale. Al margine sud dell'ambito è presente una linea ENEL MT: la prevista piazza dovrà occupare almeno la relativa fascia di rispetto.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica lungo la SP 89 via Roma) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato a basso carico urbanistico. Importanti le relazioni funzionali e percettive con il contesto ambientale-paesaggistico e storico-artistico

Limiti e condizioni di sostenibilità: Realizzazione del tratto di pertinenza del percorso pedonale pubblico che sale a San Polo. Cessione dell'area per la realizzazione di una piazza pubblica e di servizi religiosi nella parte sud dell'ambito.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

L'insediamento chiude questa parte dell'abitato, definendo un margine a monte; l'ambito è limitato a nord dalla fascia di rispetto percettivo degli insediamenti storici del

crinale. Gli interventi da prevedere consentono inoltre di realizzare il completamento del percorso pedonale proveniente dal Centro.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La collocazione dell'area richiede una particolare attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare dovranno essere salvaguardati canocchiali percettivi in direzione del nucleo di San Polo e, nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i due piani fuori terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso. Dovrà essere previsto un accesso diretto dalla SP 89 via Roma per la parte nord dell'ambito.

Funzioni ammesse

Residenza e attrezzature religiose

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria massima pari a 1.320 mq. di SC (sup.complessiva) per la residenza e 800 mq. di Su per le attrezzature religiose.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un percorso pedonale, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature.

Partecipazione alla realizzazione di una piazza pedonale nella parte sud dell'ambito.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Fascia verde di inserimento del percorso pedonale verso la sede municipale

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di PSC l'ambito può essere suddiviso in due sub-ambiti, l'uno (a nord) a destinazione residenziale, l'altro (a sud) da destinare ad attrezzature religiose.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.c VIANO CENTRO	AN1.c
---	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella zona centrale dell'abitato

Superficie territoriale Mq. 8.300 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area, posta nella parte centrale dell'abitato, è pianeggiante, libera da costruzioni ed inserita in un tessuto edificato di recente realizzazione. L'ambito è a sud dell'AN1.b, con il quale confina.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è inserita nel tessuto edificato del capoluogo. Si tratta di una zona priva di specifiche caratteristiche paesaggistico-ambientali. Non sono presenti particolari criticità di tipo ambientale. Al margine nord dell'ambito è presente una linea ENEL MT: in caso di non interrimento della linea dovrà essere prevista la relativa fascia di rispetto.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica del Capoluogo) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: L'edificato può essere pluripiano, adeguandosi ai caratteri volumetrici del già costruito.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Realizzazione del tratto di pertinenza della strada in direzione est-ovest, di accesso dalla SP 89 via Roma. Il carattere di già costruito dell'area richiede inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 15 posti auto:

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Gli interventi da prevedere hanno lo scopo di ridefinire l'assetto di una zona del vigente PRG (intervento urbanistico preventivo), tuttora non attuata.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione urbanistica dovrà tener conto della previsione di una piazza e di attrezzature religiose nell'ambito confinante a nord (AN1.b). è preferibile la concentrazione delle aree verdi, sia pubbliche sia private, nella parte centrale dell'ambito.

Funzioni ammesse Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria massima pari a 2.000 mq. di SC (sup.complexiva), già presente nel previgente PRG

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un parcheggio pubblico, per circa 15 posti auto.

Realizzazione del tratto di pertinenza della strada est-ovest, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Area verde attrezzata in corrispondenza della piazza dell'ambito AN1.b.

Modalità di attuazione Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.d VIANO FOGLIANINA	AN1.d
---	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord-est della zona centrale dell'abitato

Superficie territoriale Mq. 48.940 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area è caratterizzata da una leggera pendenza, è libera da costruzioni e delimita il tessuto urbano di recente realizzazione.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è al margine nord-ovest del tessuto edificato del capoluogo, immediatamente a valle del pendio che sale ai nuclei storici di San Polo e Case Grassi, . Si tratta di una zona di grande valore paesaggistico, che il Piano intende preservare.

L'area è interessata da una zona di frana quiescente, nella quale non può essere prevista edificazione, ma che dovrà essere destinata ad aree verdi pubbliche e private.

L'area è inoltre interessata dal passaggio di due tratti di una linea ENEL MT: in caso di non interrimento della linea dovranno essere osservate le previste fasce di rispetto.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato non denso, di altezza contenuta (max due piani fuori terra oltre al piano terreno). Importanti le relazioni funzionali e percettive con il contesto ambientale-paesaggistico e storico-artistico

Limiti e condizioni di sostenibilità: Realizzazione di tratti dei percorsi pedonali pubblici che salgono verso il crinale. Realizzazione della strada di accesso dalla SP 7 e collegamento con la strada che conduce alla SP 89 via Roma (vedi ambito AN1.c).

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Il progetto dell'ambito chiude questa parte dell'abitato, definendo per esso un margine

a monte. L'area è limitata a nord dalla fascia di rispetto percettivo degli insediamenti storici del crinale. La realizzazione dell'ambito consente inoltre il completamento della viabilità est-ovest alternativa (per i residenti) al tratto urbano della strada provinciale.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La collocazione dell'area richiede una particolare attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare dovranno essere salvaguardati canocchiali percettivi in direzione del nucleo di Case Grassi e del crinale nell'insieme e nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i tre piani fuori terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso. Dovrà essere previsto un accesso diretto dalla SP 7 per l'intero ambito, con possibilità di uscita ad ovest sulla SP 89 via Roma.

Funzioni ammesse

Residenza, usi terziari complementari

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria massima pari a 8.000 mq. di SC (sup.complessiva).

Vincoli: Nella parte centrale l'ambito è interessato da una frana quiescente: l'area di frana è vincolata alla non edificabilità e dovrà essere destinata a verde pubblico e/o privato.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione del tratto di pertinenza della strada est-ovest, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree di verde pubblico attrezzato in corrispondenza dei percorsi pedonali verso il crinale, anche con funzione di canocchiale visivo.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.e VIANO CASONE	AN1.e
---	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A sud della zona centrale dell'abitato

Superficie territoriale Mq. 5.000 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area è pianeggiante, situata a valle della SP 7. È al margine est dell'edificato ed è priva di costruzioni..

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è a sud del tessuto edificato del capoluogo, a valle della SP 7. Si tratta di una zona di valore paesaggistico con la permanenza di caratteri rurali, anche se strettamente periurbana.

L'area non è interessata da particolari criticità ambientali.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato non denso, di altezza contenuta (max due piani fuori terra oltre al piano terreno) congruente con quello esistente, di cui costituisce il completamento.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Realizzazione del tratto di pertinenza del percorso pedonale pubblico che scende dalla SP 7 e si collega alla via 1° Maggio..

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

L'ambito completa nella parte a sud il nuovo insediamento di via 1° maggio.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Congruità con l'esistente del disegno urbanistico, che dovrà sottolineare il carattere di "chiusura" rispetto alla via 1° Maggio. Altezza massima dei nuovi edifici non superiore a quella degli edifici esistenti.

Funzioni ammesse Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria complessiva massima pari a 660 mq. di SC (sup.complexiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un percorso pedonale che collega la strada provinciale con la via 1° maggio, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Realizzazione di un'area verde attrezzata in prosecuzione della parte direttamente prospiciente la SP 7 ("balcone di affaccio" sulla valle del Tresinaro).

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.f VIANO CORTE	AN1.f
--	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ad est del capoluogo, nella frazione nella quale sono collocati la Chiesa parrocchiale e il cimitero di Viano

Superficie territoriale Mq. 16.670 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area è in leggera pendenza, ed è situata a valle della strada provinciale n.7. È libera da costruzioni.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è immediatamente a valle del tessuto insediato lungo la SP n. 7. Si tratta di una zona di valore paesaggistico con la permanenza di caratteri rurali, anche se diffusamente interessata da nuovi interventi residenziali. Lungo la strada comunale che attraversa l'ambito è presente un filare di querce che andrà salvaguardato

L'area non è interessata da particolari criticità ambientali.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato non denso, di altezza contenuta (max due piani fuori terra oltre al piano terreno) congruente con quello esistente.

Limiti e condizioni di sostenibilità: La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere l'adeguamento della strada comunale della Minghetta, per fornire a tutto l'insediamento un livello più alto di accessibilità; dovrà inoltre essere previsto un percorso pedonale che colleghi l'abitato all'ambito storico di Corte.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

L'insediamento da prevedere nell'ambito completa, rafforzandola, una zona di recente insediamento.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La collocazione dell'area richiede una particolare attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare dovranno essere salvaguardati cannocchiali percettivi in direzione del Tresinaro e nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i tre piani fuori terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso. Dovrà essere salvaguardato e integrato nella progettazione urbanistica dei percorsi il filare di querce lungo la strada verso Corte.

Funzioni ammesse

Residenza e usi terziari complementari

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria massima pari a 2.750 mq. di SC (sup.complexiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Partecipazione all'adeguamento della strada comunale della Minghetta.

Realizzazione di un percorso pedonale che collega la strada provinciale con la Parrocchiale e il cimitero, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Fascia verde attrezzate a sud dell'ambito.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.g1 FAGGIANO	AN1.g1
--	---------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ad ovest dell'abitato di Faggiano, lungo la strada comunale per Regnano

Superficie territoriale Mq. 35.800 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area è in leggera pendenza nella parte a nord della strada e pianeggiante in quella sud. È libera da costruzioni.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è situata lungo la strada Faggiano – Regnano, in continuità con l'abitato di Faggiano. Si tratta di un'area di valore paesaggistico, con permanenza di modesti caratteri rurali. La parte a nord della strada è destinata all'edificazione, e non presenta criticità di carattere ambientale; la parte a sud è destinata all'ampliamento della zona sportiva di Faggiano, con previsione di aree verdi pubbliche e attrezzature sportive leggere.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato non denso, di altezza contenuta (max due piani fuori terra oltre al piano terreno) congruente con il carattere periurbano dell'ambito.

Limiti e condizioni di sostenibilità: nell'attuazione dell'ambito si dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale lungo la strada comunale che colleghi il nuovo insediamento con il centro di Faggiano e con l'area verde sportiva. Cessione della parte dell'ambito a sud della strada come aree verde e sportiva.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

L'ambito è finalizzato a completare il disegno, rafforzandone la struttura, di una zona in parte di insediamento storico, e in parte in corso di realizzazione (attraverso piano particolareggiato).

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La collocazione dell'area richiede attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare dovranno essere salvaguardati canocchiali percettivi dall'interno dell'ambito in direzione del T. Faggiano e nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i tre piani fuori terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso. La progettazione urbanistica dovrà prevedere la realizzazione di una piccola piazzetta all'interno del nuovo insediamento e percorsi pedonali di collegamento con il centro di Faggiano e con la zona sportiva.

Funzioni ammesse

Residenza e usi terziari complementari

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 4.200 mq. di SC (sup.complessiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Cessione dell'area a sud della strada comunale per il futuro ampliamento della zona sportiva; realizzazione del marciapiede lungo la strada comunale, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature, e di una piazzetta all'interno dell'insediamento, collegata all'abitato da un percorso pedonale.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Realizzazione di una fascia verde lungo la strada comunale, a protezione del percorso pedonale

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.g2 FAGGIANO NORD	AN1.g2
---	---------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord dell'abitato di Faggiano, oltre il piano particolareggiato in corso di attuazione

Superficie territoriale Mq. 9.700 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area completa il Piano Particolareggiato in corso di attuazione, chiudendone il margine nord; è in leggera pendenza ed è libera da costruzioni.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di una piccola area che completa il perimetro del PP in corso di attuazione, priva di particolari criticità ambientali.

L'ambito è servibile dalla rete fognaria realizzata per l'intervento in corso (Piano Particolareggiato) ed è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: necessità di integrazione con il Piano Particolareggiato in corso di attuazione.

Limiti e condizioni di sostenibilità: La realizzazione del nuovo insediamento deve essere integrata con la realizzazione del tratto terminale del percorso pedonale che collega la parte nord di Faggiano e con la sistemazione di un tratto di strada a servizio delle aree agricole a nord.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

L'ambito è finalizzato a completare il disegno, rafforzandone la struttura, di una zona di nuovo insediamento (in corso di realizzazione attraverso piano particolareggiato).

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Il disegno urbanistico e la progettazione edilizia dovranno integrarsi con quelli del Piano Particolareggiato in corso di attuazione, di cui questo ambito costituisce il comple-

tamento

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria massima pari a 1300 mq. di SC (sup.complessiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un tratto di strada a servizio delle aree agricole a nord, realizzazione del tratto di competenza del percorso pedonale verso il centro di Faggiano, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature, realizzazione di un parcheggio pubblico per almeno 10 posti auto, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti come standard, realizzazione di un'area verde attrezzata della superficie di circa 3.600 mq.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Realizzazione di una fascia verde di chiusura dell'insediamento.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alle ridotte dimensioni l'ambito dovrà essere attuato con un unico intervento.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.h1 REGNANO 1	AN1.h1
---	---------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord est dell'abitato di Regnano, in località Mizzone

Superficie territoriale Mq. 1.860 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area in leggera pendenza, limitrofa al tessuto già urbanizzato.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un piccolo ambito di completamento del tessuto edificato esistente, che non presenta criticità di tipo ambientale. L'area è inserita in una zona di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali), pertanto all'atto dell'intervento dovrà essere richiesta l'autorizzazione prevista agli artt. 147 e 159 del citato decreto.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di integrazione con il tessuto edificato esistente.

Limiti e condizioni di sostenibilità: L'attuazione dell'ambito deve prevedere la realizzazione del percorso pedonale di collegamento con l'ambito storico di Mizzone, connesso alla rete di percorsi previsti per l'abitato e per l'area delle Salse.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Gli interventi previsti completano il disegno dell'abitato nella parte est.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione dovrà integrarsi con i caratteri dell'edificato esistente

Funzioni ammesse Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi:

Capacità edificatoria massima pari a 450 mq. di SC (sup.complessiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Percorso pedonale di collegamento con l'insediamento storico di Mizzone, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto di alberature

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree verdi

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alle ridotte dimensioni l'ambito dovrà essere attuato con un unico intervento.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.h 2 REGNANO 2	AN1.h2
--	---------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella parte est dell'abitato di Regnano, compreso tra il tessuto consolidato e l'area del Piano particolareggiato della Salsa

Superficie territoriale Mq. 3.680 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area inserita nel tessuto urbano, confinante con l'area della Salsa, nella quale sono in corso di attuazione interventi residenziali, terziari e di valorizzazione ambientale.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un piccolo ambito di completamento del tessuto edificato esistente, che non presenta criticità di tipo ambientale. L'area è inserita in una zona di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali), pertanto all'atto dell'intervento dovrà essere richiesta l'autorizzazione prevista agli artt. 147 e 159 del citato decreto.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di integrazione con il tessuto edificato esistente.

Limiti e condizioni di sostenibilità: L'attuazione dell'ambito deve prevedere la realizzazione del percorso pedonale di collegamento con la rete di percorsi previsti per l'area delle Salse.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

La realizzazione degli interventi previsti consente di completare il disegno del tessuto edificato, ridefinendone il margine verso l'area ambientale della Salsa.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione dovrà integrarsi con i caratteri dell'edificato esistente.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi:

Capacità edificatoria massima pari a 660 mq. di SC (sup.complessiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Percorso pedonale di collegamento con il percorso all'interno dell'area della Salsa, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto di alberature

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree verdi

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alle ridotte dimensioni l'ambito dovrà essere attuato con un unico intervento.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.h3 REGNANO 3	AN1.h3
---	---------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ad ovest dell'abitato di Regnano

Superficie territoriale Mq. 14.100 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area in leggera pendenza, contigua alla parte ovest del tessuto urbanizzato di Regnano.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è situata ad ovest dell'abitato, in corrispondenza della vasta area delle Salse (ad est). Si tratta di un'area di valore paesaggistico, con permanenza di modesti caratteri rurali. L'area è attraversata da una linea ENEL MT: in caso di non interrimento della linea dovranno essere previste le relative fasce di rispetto, da destinare a verde privato. L'area non presenta criticità di carattere ambientale.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato non denso, di altezza contenuta (max due piani fuori terra oltre al piano terreno) congruente con il carattere periurbano dell'ambito.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Nell'attuazione dell'ambito si dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità di accesso dalla Provinciale e la realizzazione di un'area verde attrezzata che si colleghi all'area del Parco delle Salse.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

La realizzazione degli interventi previsti consente di rafforzare l'area centrale di Regnano, anche in relazione alle possibilità di sviluppo e alla richiesta di abitazioni indotte

dalle attività (termalismo e benessere) che si insedieranno negli edifici del Piano Particolareggiato della Salsa (in corso di realizzazione).

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La collocazione dell'area richiede attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare dovranno essere salvaguardati cannocchiali percettivi dall'interno dell'ambito in direzione ovest e nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i tre piani fuori terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso. La progettazione urbanistica dovrà prevedere la realizzazione di una piccola piazzetta all'interno del nuovo insediamento, di un'area verde attrezzata e di percorsi pedonali di collegamento con l'area delle Salse.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 2.230 mq. di SC (sup.complessiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione e adeguamento della viabilità di collegamento alla strada provinciale, completa di illuminazione pubblica ed eventuale impianto di alberature.

Sistemazione di un'area di verde pubblico attrezzato

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree verdi

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.h4 REGNANO 4	AN1.h4
---	---------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ad nord-ovest dell'abitato di Regnano

Superficie territoriale Mq. 14.800 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area in leggera pendenza, contigua alla parte nord-ovest del tessuto urbanizzato di Regnano.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è situata ad nord ovest dell'abitato. Si tratta di un'area di valore paesaggistico, con permanenza di modesti caratteri rurali. L'area è interessata in parte da una linea ENEL MT:, ed è parzialmente interessata da una zona di frana quiescente.

L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato non denso, di altezza contenuta (max due piani fuori terra oltre al piano terreno) congruente con il carattere periurbano dell'ambito. Si ritiene che la parte interessata dalla zona di frana quiescente debba essere destinata alle aree verdi pubbliche (standard) e private.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Nell'attuazione dell'ambito si dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità di accesso dalla Provinciale, con realizzazione di marciapiedi, pubblica illuminazione e impianto di alberature.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

La realizzazione degli interventi previsti consente di rafforzare l'abitato di Regnano, anche in relazione alle possibilità di sviluppo e alla richiesta di abitazioni indotte dalle attività (termalismo e benessere) che si insedieranno negli edifici in corso di realizza-

zione nel Piano Particolareggiato delle Salse.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La collocazione dell'area richiede attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare dovranno essere salvaguardati cannocchiali percettivi dall'interno dell'ambito in direzione nord, verso il nucleo storico di Cortevedola, e nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i tre piani fuori terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso. La progettazione urbanistica dovrà prevedere la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con la futura area sportiva posta a sud, con il centro di Regnano e con l'area delle Salse.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 1.100 mq. di SC (sup.complessiva).

Vincoli: Nella parte sud-est l'ambito è interessato da una frana quiescente: l'area di frana è vincolata alla non edificabilità e dovrà essere destinata a verde pubblico e/o privato.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione e adeguamento della viabilità di collegamento alla strada provinciale, con realizzazione di marciapiedi, pubblica illuminazione e impianto di alberature.

Sistemazione di percorsi pedonali.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Fascia verde di separazione a nord, come definizione del limite dell'edificato verso il nucleo storico di Cortevedola; aree verdi pubbliche e private in corrispondenza della porzione in frana quiescente.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.i1 CA' BERTACCHI NORD	AN1.i1
--	---------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord e a ovest dell'abitato di Ca' Bertacchi

Superficie territoriale Mq. 31.370 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area in leggerissima pendenza, che chiude a nord e ad ovest l'abitato di Ca' Bertacchi; l'ambito è formato da due aree, l'una a nord lungo la strada provinciale e l'altra a completamento del tessuto insediato.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Una delle due aree è situata nella parte ovest dell'abitato di Ca' Bertacchi, a ridosso della parte più antica dell'abitato. Si tratta di un'area di interesse paesaggistico, in leggero declivio verso nord ovest, con un'ampia vista sui rilievi appenninici. L'altra è situata a nord ed è anch'essa in leggera pendenza; possiede caratteri "panoramici" più modesti rispetto alla prima, ma è comunque paesaggisticamente significativa. Le due aree non presentano criticità di carattere ambientale, mentre sono parzialmente interessate dal passaggio di una linea ENEL MT, che dovrà essere interrata per la realizzazione dell'intervento.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato non troppo denso, di altezza contenuta (max due piani fuori terra oltre al piano terreno) congruente con il carattere dell'abitato di Ca' Bertacchi.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Nell'attuazione dell'ambito si dovrà prevedere la realizzazione di una piazza in corrispondenza del centro di Ca' Bertacchi, di un parcheggio e di un'area verde attrezzata a valle della piazza, in modo da preservare un ampio cannocchiale visivo nella parte più panoramica dell'ambito..

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

La realizzazione degli interventi previsti definisce i margini nord e ovest dell'abitato, ricucendo le aree di più recente insediamento con la parte consolidata e storica di Ca' Bertacchi e consente la realizzazione di spazi pubblici (piazza e parcheggi) nella parte centrale dell'abitato.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La collocazione dell'area richiede attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare dovranno essere salvaguardati canocchiali percettivi dall'interno dell'ambito in direzione ovest e nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i tre piani fuori terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso. La progettazione urbanistica dovrà prevedere la realizzazione di una piazza in corrispondenza del centro dell'abitato, di un parcheggio e di un'area verde attrezzata e di percorsi pedonali.

Funzioni ammesse

Residenza e usi terziari complementari

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 3.950 mq. di SC (sup.complessiva), aggiuntivi rispetto alla Sc esistente.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un parcheggio pubblico per circa 20 posti auto

Realizzazione di uno spazio pubblico (piazza)

Sistemazione di un'area verde pubblica come canocchiale visivo verso il territorio comunale a nord-ovest

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree verdi interne all'insediamento

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.h2 CA' BERTACCHI SUD	AN1.i2
---	---------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A sud dell'abitato di Ca' Bertacchi

Superficie territoriale Mq. 10.460 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area in leggerissima pendenza, che chiude a sud-ovest l'abitato di Ca' Bertacchi; l'ambito interessa una serie di aree già inserite, nel piano previgente, in un piano particolareggiato, la cui attuazione non stata possibile per problemi legati ad ipoteche gravanti su alcune aree.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è situata ad ovest dell'espansione più recente di Ca' Bertacchi, della quale definisce il margine. Da tempo non è più utilizzata a fini agricoli, anche se è marginalmente interessata dal vincolo di tutela agronaturalistica (art. 22 del PTCP). Presenta un certo interesse paesaggistico, ma non ha carattere panoramico. L'area non presenta particolari criticità dal punto vista ambientale.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato non troppo denso, di altezza contenuta (max un piano fuori terra oltre al piano terreno) congruente con il carattere della parte già edificata, costituita perlopiù da case uni e bi-familiari.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Nell'attuazione dell'ambito si dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale verso il centro di Ca' Bertacchi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

La realizzazione degli interventi previsti definisce il margine sud-ovest dell'abitato, ricucendo una serie di aree di recente insediamento (case uni e bifamiliari a bassa densi-

tà).

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La collocazione dell'area richiede attenzione al contesto paesaggistico in cui è inserita. In particolare, la progettazione urbanistica dovrà privilegiare l'edificazione nella parte interna dell'ambito, verso il già costruito, lasciando il più possibile a verde privato la parte esterna, parzialmente interessata dal vincolo ex art. 22 del PTCP. Nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i due piani fuori terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria massima pari a 1.000 mq. di SC (sup.complexiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di case uni e bifamiliari tali da rispettare la qualità abitativa della parte già insediata.

Realizzazione di una strada di accesso che si chiuda ad anello sulla strada ad est, completa di illuminazione pubblica ed eventuale impianto di alberature.

Realizzazione della quota di percorso pedonale verso il centro di Ca' Bertacchi, completo di illuminazione pubblica e impianto di alberature.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Realizzazione di una fascia verde a chiusura del nuovo insediamento.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

AN1.I SAN GIOVANNI DI QUERCIOLA**AN1.I****CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI****Localizzazione** Abitato di san Giovanni di Querciola**Superficie territoriale** Mq. 5.700 circa**Caratteri morfologici e funzionali**

L'area è compresa nel tessuto urbanizzato di San Giovanni di Querciola e confina con aree già insediate.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è inserita nel tessuto consolidato della parte più recente dell'abitato, in posizione centrale ed ha andamento pressoché pianeggiante. Non presenta particolari connotazioni di carattere paesaggistico né particolari criticità dal punto di vista ambientale.

L'ambito è servito da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato di altezza contenuta congruente con il carattere dell'edificato in cui si inserisce.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Nell'attuazione dell'ambito si dovrà prevedere la realizzazione di una piccola piazza centrale che sottolinei il centro dell'abitato.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Gli interventi previsti completano il disegno dell'abitato, realizzando anche lo spazio di fruizione pubblica oggi mancante

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione urbanistica deve sottolineare la centralità dell'ambito rispetto alla parte di più recente edificazione di San Giovanni di Querciola. Dovrà quindi essere previsto uno spazio pubblico con funzioni di piazza e luogo di incontro. La progettazione degli edifici dovrà dialogare, dal punto di vista dei rapporti volumetrici, con l'edificato

esistente.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 550 mq. di SC (sup.complexiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un'area attrezzata (giardino-piazza)

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree verdi

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.m VIANO MINGHETTA	AN1.m
--	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A sud est dell'abitato di Corte-Minghetta

Superficie territoriale Mq. 8.400 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area è adiacente al tessuto urbanizzato di Corte-Minghetta.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un'area pianeggiante, a sud della SP 7 della parte recente dell'abitato di Corte. Nel PTCP della Provincia di Reggio Emilia l'area è inserita in una zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua (art. 11 punto b: tutela ordinaria). Al comma 13 del citato articolo si prevede che: "gli strumenti di pianificazione dei Comuni come meno di 5.000 abitanti possono, previo parere favorevole della Provincia, prevedere ampliamenti degli insediamenti esistenti limitatamente all'ambito collinare e montano, ove si dimostri l'esistenza di un fabbisogno locale non altrimenti soddisfacibile e l'assenza di rischio idraulico, purché le nuove previsioni non compromettano elementi naturali di rilevante valore, risultino organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti, e siano armonicamente inseriti a livello paesaggistico e architettonico.

L'ambito è inoltre in parte interessato da una linea ENEL MT: in assenza di un intervento di interrimento della stessa, si dovrà concentrare l'edificazione nella parte esterna alla fascia di rispetto. L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato non troppo denso, di altezza contenuta (max un piano fuori terra oltre al piano terreno) congruente con il carattere fortemente periurbano della parte già edificata, costituita perlopiù da case uni e bi-familiari.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Nell'attuazione dell'ambito si dovrà contribuire alla sistemazione della strada verso la provinciale n. 7 e si dovrà realizzare un parcheggio pubblico in adiacenza al cimitero di Corte..

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Gli interventi previsti completano il disegno dell'abitato.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione dovrà tener conto dei caratteri della zona, privilegiando edifici di dimensioni contenute.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 880 mq. di SC (sup.complexiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Sistemazione del tratto di competenza della strada comunale verso la SP 7, completo di illuminazione pubblica e impianto di alberature, e di un parcheggio pubblico in adiacenza al vicino cimitero di Corte

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree verdi

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In funzione della ridotta dimensione dell'ambito non si ritiene ammissibile l'articolazione in sub-ambiti.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.n VIANO CORTE - CHIESA	AN1.n
---	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A est di Viano in prossimità della frazione di Corte

Superficie territoriale Mq. 7.400 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area è adiacente all'abitato di Corte in area collinare.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un'area di prima collina, a sud della SP 7, nella parte recente dell'abitato di Corte. Nel PTCP della Provincia di Reggio Emilia l'area è inserita in una zona di particolare interesse paesaggistica ambientale (art. 13). Al comma 12 si dice "Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate, da parte degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali, ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola, diverse da quelle dell'ottavo comma, oltre alle aree di cui all'undicesimo comma, solamente ove si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili, nonché la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti, in coerenza con elementi caratterizzanti le diverse Unità di Paesaggio.

L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato non denso, di altezza contenuta (max un piano fuori terra oltre al piano terreno) congruente con il carattere paesaggistici dell'area e con quello fortemente periurbano della parte già edificata.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Nell'attuazione dell'ambito si dovranno valutare allineamenti ed altezze degli edifici esistenti. Dovranno essere inoltre valorizzati i collegamenti pedonali con il nucleo storico di Corte – Chiesa.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Gli interventi previsti completano il disegno dell'abitato di Corte - Chiesa.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione dovrà tener conto dei caratteri della zona, privilegiando edifici di dimensioni contenute.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 880 mq. di SC (sup.complessiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Sistemazione del tratto di competenza del percorso pedonale verso il nucleo storico di Corte - Chiesa, completo di illuminazione pubblica e impianto di alberature.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree verdi

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In funzione della ridotta dimensione dell'ambito non si ritiene ammissibile l'articolazione in sub-ambiti.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR1.a VIANO – CASELLA	AR1.a
--	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella parte ovest del capoluogo, a nord della strada provinciale n. 7

Superficie territoriale Mq. 5.600 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area in parte libera e in parte occupata da edifici (in particolare un modesto capannone artigianale situato nella parte est), in una generale condizione di degrado.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un'area completamente inserita nel tessuto consolidato sviluppatosi a sud del nucleo storico di Casella, all'interno del quale è presente una casa-torre. La condizione di inutilizzazione dell'area ne ha causato un progressivo degrado, rendendo necessario un intervento volto alla sua generale riqualificazione che la porti al livello dell'area circostante che costituisce una delle zone dell'ampliamento residenziale consolidato di Viano. Non sono presenti particolari criticità di carattere ambientale.

L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato congruente con i caratteri delle preesistenze, di altezza contenuta (max due piani fuori terra oltre al piano terreno) in modo da mantenere integra la vista della casa torre, posta ad una quota più elevata di alcuni metri.

Limiti e condizioni di sostenibilità: La riqualificazione dell'ambito dovrà contribuire alla dotazione di spazi pubblici della zona attraverso la realizzazione di uno spazio pubblico con funzione di piazza/giardino attrezzato.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Gli interventi previsti consentono la riqualificazione di un'area inserita in un tessuto urbano in parte storico e in parte recente, perlopiù caratterizzato da buoni standard di qualità. Gli effetti indotti si estendono pertanto a tutta la porzione urbana ad ovest del centro.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione urbanistica dovrà privilegiare i rapporti percettivi con la parte storica di Casella e valorizzare allo stesso tempo la centralità di questo ambito con la previsione di una piccola piazza pubblica direttamente accessibile dalla strada comunale.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria massima pari a 1.400 mq. di SC (sup.complexiva) comprensiva della Sc esistente (capannone).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un'area attrezzata (giardino-piazza) in posizione centrale rispetto alla porzione di tessuto urbano interessata.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree verdi

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR1.b VIANO – EX MOBILIFICIO	AR1.b
---	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella parte centrale dell'abitato, lungo la SP n. 7.

Superficie territoriale Mq. 6.490 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta dell'area occupata da un mobilificio con annessa esposizione mobili, oggi dismesso. L'edificio presenta 2 due piani fuori terra (fronte strada) e altri due piani parzialmente seminterrati (retro). Il piano terra è accessibile dal piazzale sulla SP 7, quello inferiore sul retro è accessibile attraverso una strada privata.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un ambito posto lungo la SP 7 che attraversa il centro di Viano. La strada, in questo tratto, è sistemata con una passeggiata alberata sul lato nord, connotandosi come un viale urbano. La presenza dell'edificio dismesso, in particolare per lo stato di abbandono in cui versano le aree esterne di pertinenza, è in forte contrasto con i caratteri della zona, che si connota come area residenziale e in parte commerciale di buon livello qualitativo. Il lato sud della SP 7 si presenta in questo tratto come un vero e proprio "balcone sul Tresinaro" e i varchi tra le costruzioni consentono belle vedute sulla valle del torrente e sulle colline di Baiso. L'area non presenta particolari criticità dal punto di vista ambientale.

L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Necessità di un edificato di qualità, sia che si proceda con la ristrutturazione dell'esistente sia che si scelga la parziale demolizione con ricostruzione di un piccolo edificio autonomo. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla sistemazione delle aree esterne prospicienti la SP 7.

Limiti e condizioni di sostenibilità: La riqualificazione dell'ambito dovrà conseguire un livello qualitativo congruente con quello dell'esistente e dovrà inoltre contribuire alla messa a disposizione di posti auto pubblici in misura superiore a quella derivante

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

AR1.c VIANO - DISTRIBUTORE**AR1.c****CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI****Localizzazione** Nella parte centrale dell'abitato.**Superficie territoriale** Mq. 1560 circa**Caratteri morfologici e funzionali**

Si tratta di una piccola area oggi occupata da un impianto di distribuzione di carburanti, del quale l'Amministrazione intende incentivare la delocalizzazione.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'ambito in oggetto è situato lungo la SP 7, nella parte sud dell'abitato. La destinazione ad impianto di distribuzione carburanti non è più congruente con il carattere prevalentemente residenziale della zona. L'area non presenta criticità dal punto di vista ambientale.

L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Lo spostamento da quest'ambito dell'impianto carburanti costituisce il superamento di un aspetto di criticità nell'organizzazione urbana.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Lo spostamento dell'impianto, oltre che a condizioni di sicurezza, risponde alla necessità di qualificare l'ambito, portando al livello qualitativo della zona. Nell'attuazione dell'intervento dovrà essere posta particolare cura nella sistemazione delle aree esterne, ed in particolare del marciapiede lungo la SP 7.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Eliminazione di una potenziale fonte di rischio e riqualificazione dell'area, inserita in un tessuto prevalentemente residenziale.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nella progettazione dell'intervento dovranno essere rispettati gli allineamenti delle costruzioni esistenti.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 330 mq. di SC (sup.complexiva)

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione del marciapiede nel tratto di pertinenza della SP 7, completo di illuminazione pubblica e impianto di alberature.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Area verde di pertinenza

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alla ridotta dimensione, si ritiene che l'ambito non possa essere articolato in sub-ambiti, ma attuato con un unico intervento unitario.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR1.d REGNANO – CENTRO	AR1.d
---	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella parte centrale dell'abitato, a nord dell'area delle Salse.

Superficie territoriale Mq. 2.300 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area facente parte di un comparto a destinazione produttiva-artigianale nel previgente PRG. L'area in oggetto è in parte libera e in parte occupata da edifici a destinazione artigianale, oggi dismessi.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è inserita nel tessuto consolidato di Regnano che presente caratteristiche di prevalente residenzialità. La parte sud dell'area è inserita in una zona di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali), pertanto all'atto dell'intervento dovrà essere richiesta l'autorizzazione prevista agli artt. 147 e 159 del citato decreto.

L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: La trasformazione dell'ambito da artigianale a residenziale deve contribuire al raggiungimento di un livello di qualità congruente con la posizione centrale dello stesso.

Limiti e condizioni di sostenibilità: L'attuazione dell'intervento deve consentire la realizzazione del tratto di competenza del percorso pedonale che collega l'abitato con l'area delle Salse, nonché la cessione di un'area, adiacente alla zona a destinazione attrezzature sportive, per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio delle attrezzature stesse.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

L'intervento previsto consente la riqualificazione di un'area inserita in un tessuto urba-

no consolidato, in parte storico e in parte recente, perlopiù caratterizzato da buoni standard di qualità, in particolare nella porzione sud, ove è in corso di attuazione il Piano di Recupero delle Salse. Gli effetti indotti da questo intervento contribuiscono pertanto alla più generale riqualificazione della zona centrale dell'abitato di Regnano.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Congruentemente con la posizione centrale dell'ambito e con l'inserimento in un'area di valore paesaggistico, la progettazione dovrà prevedere una dimensione contenuta degli edifici ed una collocazione degli stessi che consenta la creazione di cannocchiali visivi verso est (piccolo borgo storico di Ca' dei Vezzali) e sud est (area delle Salse).

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria massima pari a 500 mq. di SC (sup.complessiva)

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Cessione di un'area di circa 2.000 mq, localizzata in fregio alla strada comunale, per la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'area sportiva attuale, della quale è previsto l'ampliamento; realizzazione del marciapiede pedonale, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Fascia verde di separazione dalla parte di comparto che conserva la destinazione artigianale.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alla ridotta dimensione, si ritiene che l'ambito non possa essere articolato in sub-ambiti, ma attuato con un unico intervento unitario.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR1.e VIANO SALUMIFICIO	AR1.e
--	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella parte centrale dell'abitato.

Superficie territoriale Mq. 1640 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area facente parte, nel previgente PRG, di un comparto a destinazione produttiva-artigianale. L'area in oggetto attualmente occupata dalla sede produttiva di una piccola azienda del comparto agro-alimentare (produzione salumi).

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un'area completamente inserita nel tessuto urbanizzato del capoluogo, in una zona un po' di margine, posta tra la zona residenziale e quella produttiva. Per questa ragione, all'atto della dismissione delle attività, la riqualificazione del comparto potrà da un lato contribuire alla definizione di tale margine, dall'altro conferire all'area lo stesso livello di qualità della parte residenziale. Non sussistono particolari criticità di carattere ambientale.

L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: La trasformazione dell'ambito da artigianale a residenziale deve contribuire al raggiungimento di un livello di qualità congruente con la posizione centrale dello stesso.

Limiti e condizioni di sostenibilità: L'attuazione dell'intervento deve consentire la realizzazione del tratto di competenza del marciapiede lungo la SP 7.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

L'intervento previsto consente la riqualificazione di un'area inserita in un tessuto residenziale consolidato, perlopiù caratterizzato da buoni standard di qualità e contribuisce allo stesso tempo a definire il margine del tessuto stesso

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione dovrà tener conto degli allineamenti dell'edificato preesistente.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 330 mq. di SC (sup.complessiva)

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione del tratto di marciapiede lungo la SP 7, completo di illuminazione pubblica ed eventuale impianto alberature.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Fascia verde di separazione dalla parte di tessuto che conserva l'attuale destinazione produttiva.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alla ridotta dimensione, si ritiene che l'ambito non possa essere articolato in sub-ambiti, ma attuato con un unico intervento unitario.

AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA TRASFORMARE
APC-T.1 VIANO MINGHETTA - CERAMICHE

APC-T1
A, B

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Al confine est del territorio comunale.

Superficie territoriale Mq. 128.650 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un ambito produttivo di livello comunale, situato in una zona pianeggiante in prossimità del Torrente Tresinaro

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

La parte sud dell'ambito è interessata da un'area a pericolosità per esondazioni e dissesti morfologici di tipo Eb (aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata); la restante parte è in area Em (aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata). Tutto l'ambito è inoltre interessato dalla tutela ordinaria dei corsi d'acqua di tipo b (art. 11 del PTCP). L'ambito è inoltre in parte all'interno della fascia di rispetto di 150 m di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

L'ambito è servibile da rete fognaria (rete pubblica) ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Le unità locali insediate sono aziende del settore ceramico, la cui attività può avere indotto livelli di contaminazione dei suoli anche significativi. Inoltre gli edifici sono in non buone condizioni di manutenzione complessiva. Ad una delle aziende sono già state trasmesse in passato numerose richieste di bonifica dei suoli, rimaste finora senza risposta. Esiste inoltre un problema di accessibilità, in quanto la strada comunale della Minghetta, attualmente utilizzata per l'accesso alle industrie presenti (anche con mezzi pesanti, anche se in numero limitato), attraversa l'abitato ed è di sezione insufficiente. Si osserva infine una incompatibilità di carattere paesaggistico tra la presenza degli stabilimenti e le caratteristiche dell'area che deve essere mitigata con idonei interventi sulle parti scoperte.

Limiti e condizioni di sostenibilità: L'attuazione dell'intervento di trasformazione deve conseguire la riqualificazione dell'ambito nonché il miglioramento delle condizioni di

accessibilità.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

L'intervento previsto ha come obiettivo la riqualificazione di un'area oggi in stato di degrado (anche se ancora attiva) in particolare dal punto di vista ambientale.

Funzioni ammesse

Produttiva

Carichi insediativi massimi ammessi

Gli interventi di trasformazione sono attuabili alla presentazione di un progetto soggetto a permesso di costruire convenzionato, con $U_f \text{ max} = 0,65 \text{ mq./mq.}$

Altezze fino ad un massimo di 24,00 m. sono ammissibili per la realizzazione di volumi tecnici e di edifici destinati a magazzini automatizzati. I relativi titoli edilizi potranno essere rilasciati soltanto a seguito dell'esito favorevole di una specifica valutazione degli effetti ambientali, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, considerati dai punti di vista significativi.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Adeguamento della strada comunale di collegamento con la SP n. 7, completa di illuminazione pubblica ed eventuale impianto di alberature, se compatibili con la sezione stradale e con le caratteristiche dei mezzi di trasporto.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Indice di permeabilità $IP \geq 10\%$ di Sf; aree verdi di separazione dall'ambito fluviale.

Modalità di attuazione

Intervento diretto previo convenzionamento (cfr. art. 50 del RUE)

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

L'attuazione dell'ambito può essere articolata nei due sub-ambiti A, B, dietro presentazione di un progetto unitario di intervento, soggetto a permesso di costruire convenzionato.

Contenuti della convenzione e dotazioni territoriali

- Obiettivi dell'intervento;
- Contenuti del progetto di trasformazione;
- Modalità di intervento
- Tempi di attuazione
- Dotazioni territoriali integrative da realizzare in accordo con l'Amministrazione.

— Allegato alla convenzione: Piano delle bonifiche

AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA TRASFORMARE

APC-T.2 CA' BENALE – EX CERAMICA EUROSIBE**APC-T 2****CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI**

Localizzazione Sud – est del territorio comunale, tra la SP 7 e il Torrente Tresinaro

Superficie territoriale Mq. 21.700 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un ambito produttivo di livello comunale formato da una sola unità produttiva del settore ceramico, oggi dismessa. Lo stabilimento - situato in una zona pianeggiante in prossimità del Torrente Tresinaro - è al momento utilizzato solo in parte come attività di macinatura inerti e scarti di lavorazioni anche industriali, attività comunque soggetta ad autorizzazione degli Enti competenti.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Una piccola parte dell'ambito (a nord) è interessata da un'area a pericolosità per esondazioni e dissesti morfologici di tipo Eb (aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata); la restante parte è in area Em (aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata). Tutto l'ambito è inoltre interessato dalla tutela ordinaria dei corsi d'acqua di tipo b (art. 11 del PTCP). L'ambito è inoltre in parte all'interno della fascia di rispetto di 150 m di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

L'ambito è servito da depuratore interno.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: La presenza di un'azienda del settore ceramico può avere indotto livelli di contaminazione dei suoli anche significativi. Inoltre l'azienda, da tempo utilizzata solo come deposito, è in non buone condizioni di manutenzione complessiva. La condizione di rischio deriva anche dall'eccessiva vicinanza al Torrente Tresinaro.

Limiti e condizioni di sostenibilità: L'attuazione dell'intervento di trasformazione deve conseguire la riqualificazione dell'ambito, in particolare attraverso la bonifica dei suoli e l'eliminazione del rischio di contaminazione delle acque sotterranee.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

L'intervento previsto consente la riqualificazione di un'area oggi in grave stato di abbandono e l'eliminazione del potenziale rischio connesso alla precedente attività.

Funzioni ammesse Produttiva

Carichi insediativi massimi ammessi

SC max (sup.complessiva) = Sc esistente; tettoie e depositi all'aperto non sono recuperabili come Sc.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Allargamento della sezione dstradale in corrispondenza dell'ingresso allo stabilimento e sistemazione dell'accesso con illuminazione pubblica e verde di arredo; fascia verde di separazione dall'alveo del torrente.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Indice di permeabilità IP \geq 50% di Sf; aree verdi di separazione dall'ambito fluviale.

Modalità di attuazione Intervento diretto previo convenzionamento (cfr. art. 50 del RUE)

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alle ridotte dimensioni si ritiene che l'attuazione dell'ambito non possa essere articolata in sub-ambiti.

Contenuti della convenzione e dotazioni territoriali

- Obiettivi dell'intervento;
- Contenuti del progetto di trasformazione;
- Modalità di intervento;
- Tempi di attuazione;
- Dotazioni territoriali integrative da realizzare in accordo con l'Amministrazione;
- Allegato alla convenzione: Piano delle bonifiche