



Comune di
MARZABOTTO



Comune di
VERGATO

(Provincia di Bologna)



**PSC in forma associata dei Comuni di
Marzabotto e Vergato**

ALLEGATO ALLE NORME **Schede relative agli ambiti territoriali**

ADOZIONE: Del. C.C. n. ... del ...

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

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

APRILE 2014



Comune di
MARZABOTTO



Comune di
VERGATO

(Provincia di Bologna)

Piano Strutturale Comunale in forma associata dei Comuni di Marzabotto e Vergato

ALLEGATO ALLE NORME Schede relative agli ambiti territoriali

Comune di Marzabotto		Comune di Vergato	
Sindaco	Assessore all'Urbanistica	Sindaco	Segretario Comunale
ROMANO FRANCHI	VALERIO BIGNAMI	SANDRA FOCCI	FRANCA LEONARDI

Progettista responsabile:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Alessandra Carini (coord. operativo)
Francesco Manunza
Rebecca Pavarini
Diego Pellattiero
Sara Maldina
Concetta Venezia (editing)

Geologia e Microzonazione sismica

Studio Geologico CENTROGEO - Gian Pietro
Mazzetti

Studi archeologici

WunderKammer snc - Fabrizio Finotelli, Paola Poli

Responsabile del Procedimento

Massimo Rossi, Direttore operativo del Comune di
Marzabotto

Ufficio di Piano associato

Marco Teglia, Carmelina Cava (Marzabotto)
Giampaolo Zaccanti (Vergato)

**Allegato alle Norme del P.S.C. redatto in forma associata
Dei Comuni di MARZABOTTO e VERGATO**

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI:

- **AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN)**
- **AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APC.N)**
- **AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR)**

AN. Ambiti per nuovi insediamenti

AN.1 – Marzabotto – Capoluogo

AN.2 – Marzabotto – Lama di Setta

AN.3 – Marzabotto – Pian di Venola

AN.4 – Vergato – Tolè

AN.5 – Vergato – Cereglio – Via Provinciale

AN.6 – Vergato – Cereglio – Via Primo Sabbioni

AN.7 – Vergato – via Modena

AN.8 – Vergato – via Ca' d'Ambrosio

AR. Ambiti da riqualificare

AR.a1 – Lama di Reno – Ex Cartiera Burgo

AR.a2 – Pian di Venola – Gabellino

AR.a3 – Vergato – Area Dozzi - Fiori

AR.b1 – Lama di Reno – Torrenera

AR.b2 – Sirano – Piccolo Paradiso

AR.c1 – Sibano – Tacchificio Monti

AR.c2 – Vergato - Scuola Elementare

AR.c3 – Vergato – Scuola Materna

AR.d – Vergato – Stazione Ferroviaria

APC.N Ambiti specializzati per attività produttive

APC.N1 – Vergato – Tolè

APC.N2 – Vergato – Riola

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti MARZABOTTO – CAPOLUOGO	AN.1
Localizzazione	Ambito nella parte nord del capoluogo, a sud di via dell'Industria.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 6.400 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Area pianeggiante tra la SS Porrettana e la ferrovia
Condizioni attuali	L'area è ineditata.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area fa parte delle "Fasce di pertinenza fluviale" (4.4. PTCP) e dei "Terrazzi alluvionali" (5.2, 5.3 del PTCP). Estratto art. 5.3, comma 6, del PTCP: <i>"All'interno delle porzioni di "terrazzi alluvionali" che non rientrano in fascia di tutela e pertinenza fluviale (art. 4.3 e 4.4), gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.)[...] pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.)."</i> Inoltre rientra nelle "Zone di protezione di captazioni delle acque superficiali" (PTCP Artt.5.2 e 5.3).
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 8 ÷ 15 m., a medio grado di addensamento, su substrato marnoso – siltoso - sabbioso (CIG) a basso grado di fatturazione a quote sottostanti 15/20 m pc (Vs> 800 m/sec) Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria suolo di fondazione B (DM/2008) • DAL 112/2007 TAB A2.1.1 FA PGA = 2,0; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,7; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,1
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'ambito rientra in parte nel "Sistema insediativo" di Marzabotto, in parte negli "Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico"(art. 11.8 PTCP). Parte dell'ambito è inclusa nella fascia di rispetto ferroviario.
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Elettromagnetismo</i> : non si segnalano criticità <i>Mobilità</i> : l'ambito è accessibile dalla SS Porrettana
Limiti e condizioni di sostenibilità	Determinati dalla prossimità alla linea ferroviaria e all'insediamento produttivo

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dei tessuti edificati con definizione del margine nord dell'insediamento del capoluogo
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insiediamento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto in cui l'ambito è inserito.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	- Disegno e assetto unitario da definire in sede di POC - Unico accesso dalla SS Porrettana - L'attuazione dell'ambito implicava inoltre la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di un percorso ciclopedonale di collegamento tra il capoluogo e l'area del Passatello, in corso di realizzazione da parte del Comune, per cui in attuazione a compensazione deve essere prevista un'opera equivalente, in applicazione dell'accordo intervenuto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni. Per gli edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 4.5.2 del RUE; sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC.
---	--

	<p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2):</p> <p>a) <i>Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano:</i> IP: da 0,10 a 0,15 mq/mq di SC; fino a 0,18 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.</p> <p>c) <i>Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche:</i> diritti edificatori assegnabili dal POC a titolo di compensazione del valore dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000. In linea di massima l'indice perequativo IP può variare da 0,02 a 0,04 mq/mq di SC.</p> <p>d) Aree del tipo a) o b) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità: vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a), b) e c)</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nelle parti insediate dell'ambito l'indice di utilizzazione territoriale non potrà superare il valore di 0,30 mq./mq.; la St delle parti insediate comprende le infrastrutture e le dotazioni territoriali dell'insediamento da realizzare. - le parti di territorio non utilizzate dall'intervento privato potranno essere cedute gratuitamente al Comune, e costituire, in quanto cessioni aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali, una parte del corrispettivo del "contributo di sostenibilità" definito in base ai criteri fissati dal PSC.
--	--

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione a carico dei soggetti attuatori del percorso ciclopeditone individuato in cartografia all'interno dell'ambito
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE
--------------------------------	---

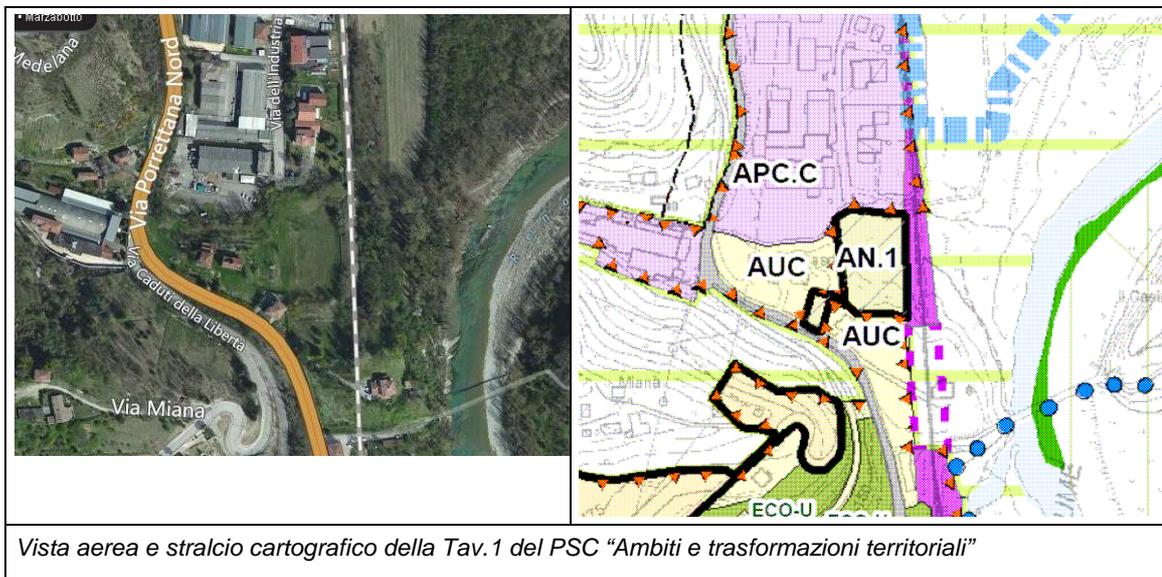
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori del deposito e sue variazioni laterali.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p> <p>Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati</p>
---------	---

	<p>sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007, per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.</p> <p>In fase di definizione dell’assetto dell’ambito si dovrà prestare particolare attenzione al clima acustico ed atmosferico considerata la presenza della SS Porrettana, della linea ferroviaria e dell’ambito produttivo limitrofo.</p> <p>In particolare, in sede attuativa dovranno essere rispettati i parametri di qualità acustica previsti dalle vigenti normative per i nuovi insediamenti residenziali, con applicazione di tecniche di ingegneria naturalistica; deve comunque essere rispettata una adeguata distanza dei fabbricati dalla SS64 “Porrettana”.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all’intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del PSC “Ambiti e trasformazioni territoriali”

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti LAMA DI SETTA	AN. 2
Localizzazione	Lama di Setta, area a nord del tessuto edificato, lungo via Val di Setta	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 5.830mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante adiacente all'abitato di Lama di Setta e all'ambito produttivo posto a nord.
Condizioni attuali	L'area è verde ma non utilizzata a fini agricoli.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	<p>L'area è inclusa nei "Terrazzi alluvionali" nelle "Aree di ricarica" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP);</p> <p>Estratto art. 5.3, comma 6, del PTCP: <i>"All'interno delle porzioni di "terrazzi alluvionali" che non rientrano in fascia di tutela e pertinenza fluviale (art. 4.3 e 4.4), gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.)[...] pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.)."</i></p> <p>Rientra nella "Fascia di Pertinenza fluviale"(art. 4.4 PTCP).</p> <p>Estratto art. 4.4, comma 3, del PTCP: <i>"[...] è ammissibile: - la destinazione di aree contermini al perimetro del territorio urbanizzato di centri abitati per nuove funzioni urbane, qualora si tratti di 'opere non diversamente localizzabili' (v.)."</i></p>
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	<p>Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 4 ÷ 8 m., su substrato prevalentemente conglomeratico (RUM1) a medio grado di fratturazione da 5/8 a 20 m p.c. (Vs = 500 ÷ 650 m/sec) ed a basso grado di fratturazione (Vs > 750/800 m/sec) a quote sottostanti 20/30m pc.</p> <p>Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia.</p> <p>Categoria sullo di fondazione B.</p> <ul style="list-style-type: none"> DAL 112/2007 TAB A2.1.1 <p>FA PGA = 1,7; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,5; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,4</p>

Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'intero ambito costituisce "Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico" (PTCP Art. 3.5) e "Ambito agricolo a prevalente rilievo paesaggistico" (PTCP Art. 11.8) - L'area si sviluppa lungo una viabilità storica (via Provinciale 325).
Rete fognaria	Presente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali Mobilità	Elettromagnetismo: l'ambito è attraversato da un elettrodotto MT Mobilità: l'ambito è accessibile da via Val Setta
Limiti e condizioni di sostenibilità	Da valutare in sede di POC in rapporto alla prossimità con il nuovo insediamento produttivo / commerciale e all'autostrada

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dei tessuti edificati con definizione del margine nord dell'insediamento di Lama di Setta.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insiediamento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Unico accesso da via Val di Setta Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi complementari compatibili
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC.
---	--

	<p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2):</p> <p>a) <i>Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano:</i> IP: da 0,10 a 0,15 mq/mq di SC; fino a 0,18 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.</p> <p>c) <i>Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche:</i> diritti edificatori assegnabili dal POC a titolo di compensazione del valore dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000. In linea di massima l'indice perequativo IP può variare da 0,02 a 0,04 mq/mq di SC.</p> <p>d) Aree del tipo a) o b) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità: vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a), b) e c)</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nelle parti insediate dell'ambito l'indice di utilizzazione territoriale non potrà superare il valore di 0,30 mq./mq.; la St delle parti insediate comprende le infrastrutture e le dotazioni territoriali dell'insediamento da realizzare. - le parti di territorio non utilizzate dall'intervento privato potranno essere cedute gratuitamente al Comune, e costituire, in quanto cessioni aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali, una parte del corrispettivo del "contributo di sostenibilità" definito in base ai criteri fissati dal PSC.
--	--

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE (Capo 2.1).
--------------------------------	---

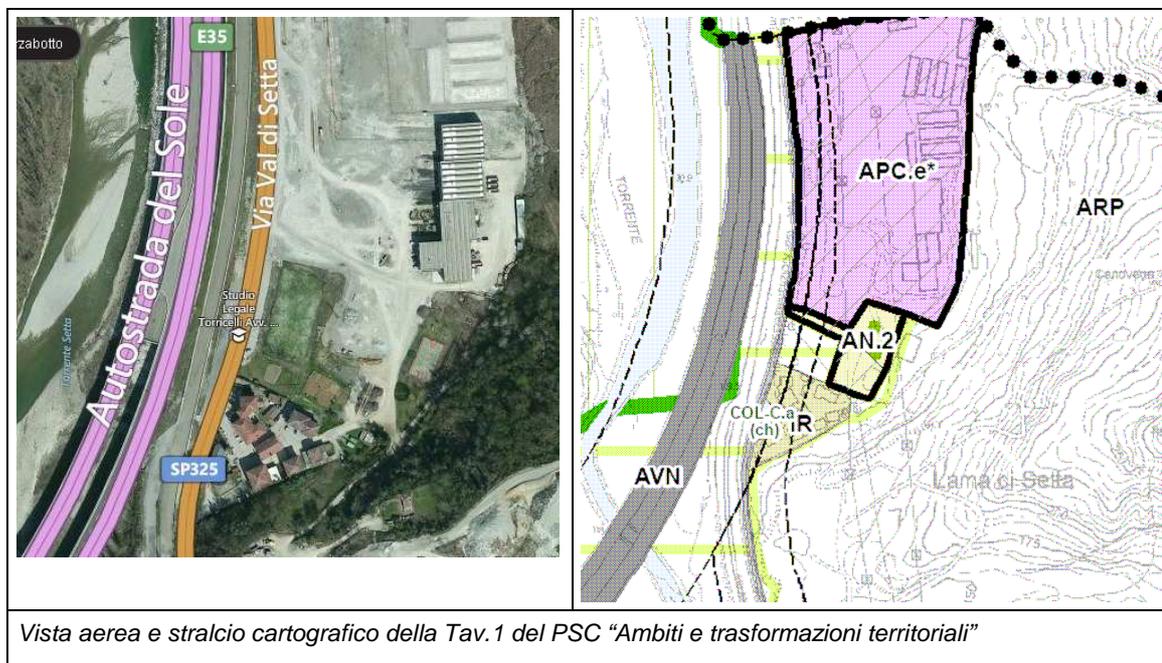
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori di deposito e sua variabilità laterale.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p> <p>Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del</p>
---------	--

	<p>sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.</p> <p>- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alla presenza di un elettrodotto MT e alla presenza dell'ambito produttivo posto a nord.</p> <p>- attenzione al clima acustico ed atmosferico</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC
Strumenti attuativi	PUA o intervento unitario convenzionato.



Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti PIAN DI VENOLA	AN.3
Localizzazione	Pian di Venola, lungo via Porrettana	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 29.100 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area verde, non utilizzata a fini agricoli; una porzione di essa è caratterizzata da una copertura boschiva di origine naturale (circa 8.370 mq)
Condizioni attuali	L'area è inedificata

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	<p>Rischio Ambientale - Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: la parte nord rientra nelle "UIE idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici" (art.6.9 del PTCP), mentre la restante parte rientra nei "terrazzi alluvionali" (artt.5.2 e 5.3 del PTCP).</p> <p>Inoltre una porzione piccola porzione d'ambito rientra in un'area di frana quiescente (fonte: Indagine geologica)</p> <p>Estratto art. 5.3, comma 6, del PTCP: <i>"All'interno delle porzioni di "terrazzi alluvionali" che non rientrano in fascia di tutela e pertinenza fluviale (art. 4.3 e 4.4), gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.)[...] pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.)."</i></p> <p>- La porzione occidentale dell'area rientra nelle "Fasce di pertinenza fluviale" (art.4.4 del PTCP).</p> <p>Estratto art. 4.4, comma 3, del PTCP: <i>"[...] è ammissibile: - la destinazione di aree contermini al perimetro del territorio urbanizzato di centri abitati per nuove funzioni urbane, qualora si tratti di 'opere non diversamente localizzabili' (v.)."</i></p>
--	--

<p>Geolitologia - Caratterizzazione sismica</p>	<p>Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), in parte coperto da depositi di versante con spessori di 10 ÷ 15 m, a medio grado di consistenza ($V_s > 350$ m/sec; $q_c > 15$ kgf/cmq), con pendenze inferiori a 10° nel settore centrale ed occidentale; ambito di versante ad elevata acclività: >40°, nella fascia settentrionale orientale, su substrato prevalentemente marnoso siltoso sabbioso (CIG) nei settori centrale ed occidentale, su materiali prevalentemente arenitici (CIG2) nella fascia nord orientale. Area stabile suscettibile di amplificazioni per effetti della stratigrafia zone centrali e meridionali, stabile suscettibile di amplificazioni per effetti della stratigrafia e della topografia nella fascia nord orientale.</p> <p>Categoria del suolo di fondazione B.</p> <p>DAL 112/2007 Tab. A2.1.1</p> <p>FAPGA = 1,6; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,2; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,0</p>
<p>Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rientra totalmente nel “connettivo ecologico diffuso” e solo in parte nel “connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico” (art. 3.5 del PTCP) - La porzione orientale dell’area rientra nelle “zone di particolare interesse paesaggistico ambientale” (art. 7.3 PTCP) <p>Estratto Art 7.3 comma 6 del PTCP: <i>“ [...] possono essere individuate, previo parere favorevole della Provincia, [...] ulteriori aree a destinazione d’uso extragricola [...] purchè di estensione contenuta, e solamente ove si dimostri l’esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti [...]”.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Una porzione di ambito rientra nel sistema delle aree forestali boschive (art.7.2 PTCP). - Rientra negli “ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico” (PTCP art. 11.8) - La porzione ovest rientra nelle “zone di protezione di captazioni delle acque superficiali” (PTCP Artt.5.2 e 5.3). <p>Estratto art. 5.3, comma 9, del PTCP: <i>“Relativamente alle “zone di protezione di captazioni delle acque superficiali” [...] valgono le seguenti disposizioni: gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.) [...] pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Si sviluppa su una viabilità di carattere storico (Via Porrettana, art.8.5 del PTCP). - A est l’ambito è vicino a “un complesso o area di rilevanza archeologica” costituito dal parco di Villa Aria e dal Museo Archeologico di Marzabotto (PTCP Art. 8.2)
<p>Rete fognaria</p>	<p>Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.</p>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’

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

Limitazioni e criticità ambientali	Elettromagnetismo: l'ambito è attraversato da due elettrodotti a MT Mobilità: l'ambito è accessibile dalla SS Porrettana
Limiti e condizioni di sostenibilità	Esigenza di accurata progettazione paesaggistica in rapporto al contesto ambientale, e valutazione delle condizioni ambientali legate alla sicurezza e all'inquinamento acustico e atmosferico da traffico (prossimità alla SS 64 Porrettana)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dei tessuti edificati con definizione del margine est dell'insediamento di Pian di Venola
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insedimento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	L'intervento è funzionale alla realizzazione di una maggiore integrazione tra l'abitato di Pian di Venola e il capoluogo, in particolare attraverso la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo la SS Porrettana, a cui questo intervento deve concorrere. Unico accesso da via SS Porrettana e distribuzione interna all'ambito. Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi complementari compatibili
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni. Per gli edifici esistenti si applica quanto previsto dal Capo 4.5 del RUE; sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori
---	--

	<p>ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2):</p> <p>a) <i>Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano:</i> IP: da 0,10 a 0,15 mq/mq di SC; fino a 0,18 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.</p> <p>c) Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche Diritti edificatori assegnabili dal POC a titolo di compensazione del valore dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000. In linea di massima l'indice perequativo IP può variare da 0,02 a 0,04 mq/mq di SC.</p> <p>d) Aree del tipo a) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità: vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a) e c)</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <p>Nelle parti insediate dell'ambito l'indice di utilizzazione territoriale non potrà superare il valore di 0,30 mq./mq.; la St delle parti insediate comprende le infrastrutture e le dotazioni territoriali dell'insediamento da realizzare.</p> <p>Le parti di territorio non utilizzate dall'intervento privato potranno essere cedute gratuitamente al Comune, e costituire, in quanto cessioni aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali, una parte del corrispettivo del "contributo di sostenibilità" definito in base ai criteri fissati dal PSC.</p>
--	---

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE (Capo 2.1).
--------------------------------	---

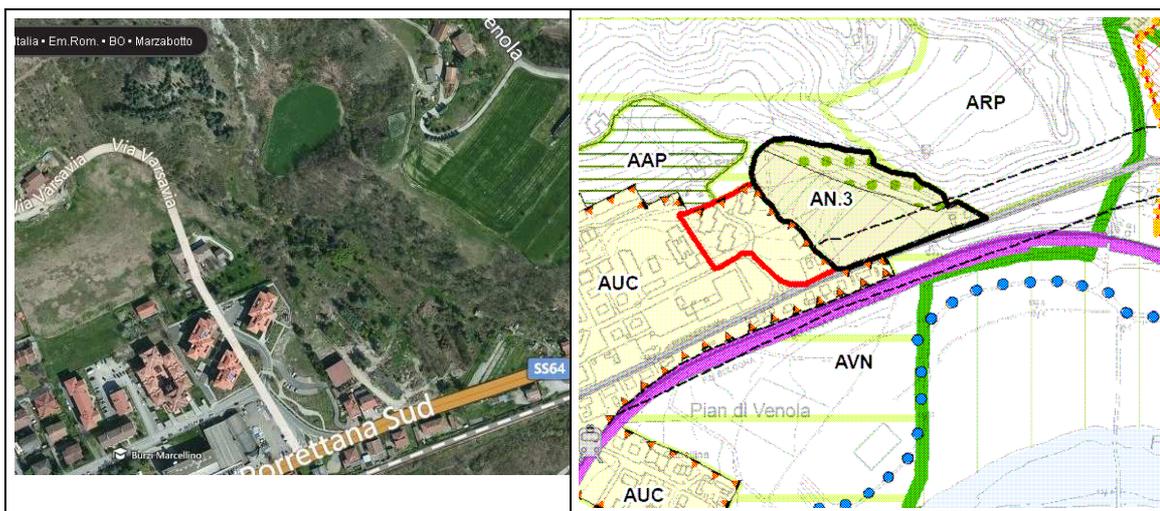
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori dei depositi e loro variabilità laterale.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p>
---------	--

	<p>Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - attenzione al clima acustico e atmosferico - attenzione all'elettrodotto MT
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali"

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti TOLE'	AN.4
Localizzazione	Tolè, lungo via Molino del Balone	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 3.700 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un piccolo ambito pianeggiante, intercluso nell'edificato. A sud e ad est si trovano insediamenti artigianali di modesta entità.
Condizioni attuali	L'area è ineditata.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	<p>Rischio Ambientale – L'area rientra nelle UIE a “rischio da frana” medio (R2) (art 6.8 PTCP); rientra in un'area perimetrata e zonizzata: in particolare ricade nella zona 5 “area di influenza sull'evoluzione del dissesto”. (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP).</p> <p>Estratto art. 6.6 del PTCP: <i>Nelle zone [...] 5 gli interventi [...] sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:</i></p> <p><i>a) allontanamento delle acque [...];</i> <i>b) verifica dello stato di conservazione e tenuta della rete acquedottistica e fognaria [...];</i> <i>c) [...] inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni [...];</i> <i>d) le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988 [...];</i> <i>e) in ogni nuovo intervento qualora durante opere di scavo venga intercettata la presenza di acque sotterranee, dovranno essere eseguiti drenaggi a profondità [...] tale da intercettare le venute d'acqua presenti.”</i></p> <p>L'area è inoltre individuata come “area di ricarica” per deposito eolico (artt. 5.2 e 5.3).</p>
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	<p>Ambito di versante, sub pianeggiante costituito da depositi eolici (d1) con spessore di 3/6 m, a basso grado di consistenza ($V_s < 200$ m/sec; $NSPT < 3$) su substrato prevalentemente argillitico (AVN) a basso grado di fratturazione ($V_s = 500 \div 570 \div 650$ m/sec) a quote sottostanti 6 ÷ 10 m pc.</p> <p>Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia.</p> <p>Categoria suolo di fondazione B.</p> <ul style="list-style-type: none"> DAL 112/2007 Tab. A2.1.1 <p>FA PGA = 2,0; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,9; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,5</p>

Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi – Rispetti	L'ambito rientra nel "Sistema insediativo" di Tolè (Titolo 9 e 10 del PTCP). - Una parte marginale dell'area (lato nord-est) si trova all'interno della zona di rispetto cimiteriale.
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	- Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra in un'area perimetrata e zonizzata: in particolare ricade nella zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto". (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP), da cui discendono le disposizioni dell'art. 6.6 del PTCP: Mobilità: l'ambito è accessibile da via Molino del Balone
Limiti e condizioni di sostenibilità	Verifica delle condizioni di contesto (clima acustico in rapporto alle attività produttive limitrofe)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dei tessuti edificati
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insediamiento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Unico accesso da via via Molino del Balone Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni. Per gli edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 4.5.2 del RUE; sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili -	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è
----------------------------------	--

Capacità insediativa massima	<p>definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2):</p> <p>b) Aree libere residuali interne al perimetro del territorio urbanizzato: IP: da 0,12 a 0,18 mq/mq di SC; si potrà prevedere un incremento dell'IP fino a 0,20 mq./mq. nel caso di conferma di aree con potenzialità edificatorie più alte già assegnate dal previgente PRG.</p> <p>c) Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche Diritti edificatori assegnabili dal POC a titolo di compensazione del valore dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000. In linea di massima l'indice perequativo IP può variare da 0,02 a 0,04 mq/mq di SC.</p> <p>d) Aree del tipo a) o b) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità: vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a), b) e c)</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nelle parti insediate dell'ambito l'indice di utilizzazione territoriale non potrà superare il valore di 0,30 mq./mq.; la St delle parti insediate comprende le infrastrutture e le dotazioni territoriali dell'insediamento da realizzare. - le parti di territorio non utilizzate dall'intervento privato potranno essere cedute gratuitamente al Comune, e costituire, in quanto cessioni aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali, una parte del corrispettivo del "contributo di sostenibilità" definito in base ai criteri fissati dal PSC.
------------------------------	--

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

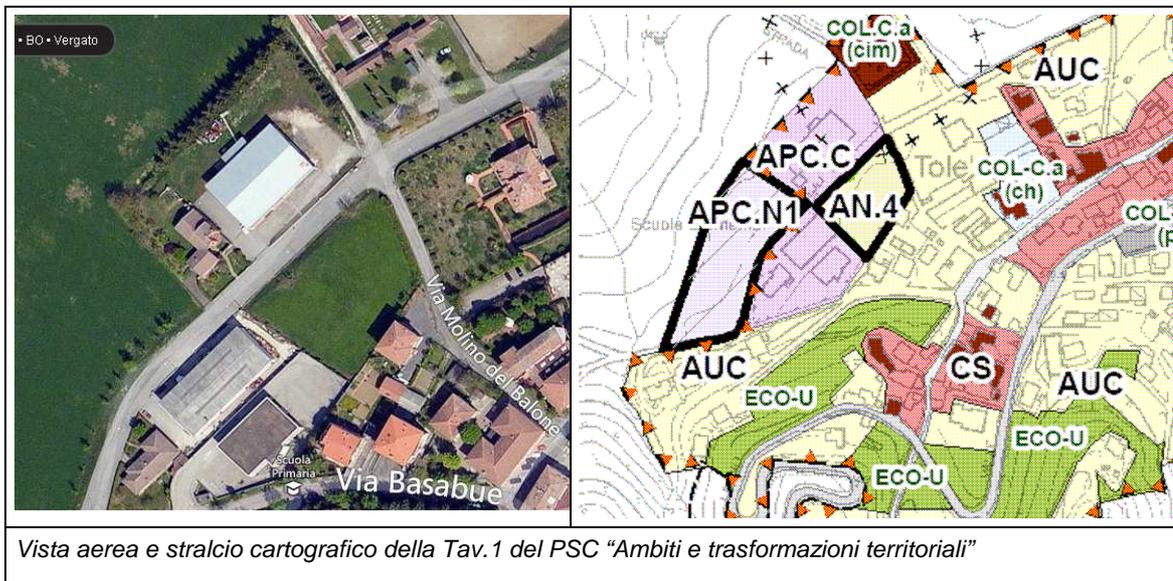
Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE
--------------------------------	---

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori del deposito e sue valutazioni laterali.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p> <p>- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione al clima acustico e atmosferico, considerata la presenza del vicino ambito produttivo.</p>
<p>Fasce di rispetto e ambientazione</p>	<p>Da definire in sede di POC</p>

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

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico in sede di POC, progettazione unitaria dell'ambito.</p>
<p>Strumenti attuativi</p>	<p>PUA o Intervento Unitario Convenzionato</p>



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali"

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti CEREGLIO – VIA PROVINCIALE	AN.5
Localizzazione	Localizzato a Cereglio, lungo via Provinciale	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 14.790 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area verde non utilizzata a fini agricoli; è caratterizzata da una modesta acclività, che si accentua nella parte sud. Parte dell'ambito è comunque interessata dal vincolo forestale (6100 mq circa)
Condizioni attuali	L'area è ineditata

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	<p>Rischio Ambientale – L'area rientra nelle UIE a "rischio da frana" elevato (R3) (art 6.8 PTCP); rientra in un'area perimetrata e zonizzata, appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto". (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP).</p> <p>Estratto art. 6.6 del PTCP: <i>Nelle zone [...] 5 gli interventi [...] sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:</i></p> <p><i>a) allontanamento delle acque [...];</i> <i>b) verifica dello stato di conservazione e tenuta della rete acquedottistica e fognaria [...];</i> <i>c) [...] inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni [...];</i> <i>d) le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988 [...];</i> <i>e) in ogni nuovo intervento qualora durante opere di scavo venga intercettata la presenza di acque sotterranee, dovranno essere eseguiti drenaggi a profondità [...] tale da intercettare le venute d'acqua presenti."</i></p> <p>L'area è inoltre individuata come "area di ricarica" della Formazione di Contignaco (artt. 5.2 e 5.3 e allegato O del PTCP).</p>
--	---

Geolitologia - Caratterizzazione sismica	<p>Ambito di versante, con pendenze comprese tra 10° e 20° gradi, costituito da substrato prevalentemente marnoso - marnoso siltoso (CTG) a medio basso grado di fratturazione nei primi 10 m p.c. (Vs = 600 m/sec) ed a basso grado di fratturazione a quote sottostanti 10 m dal pc (Vs>680 m/sec)</p> <p>Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia.</p> <p>Categoria suolo di fondazione B.</p> <ul style="list-style-type: none"> DAL 112/2007 TAB A2.1.1 <p>FA PGA = 1,2; FA IS 0,1<T>0,5 sec = 1,3; FA IS 0,5<T>1,0 sec = 1,3</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche - Tutele e vincoli relativi	<p>- Una porzione dell'area rientra nelle "Aree forestali boschive" (art. 7.3 PTCP).</p> <p>Estratto Art 7.3 comma 6 del PTCP:</p> <p><i>" [...]possono essere individuate, previo parere favorevole della Provincia,[...] ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola [...] purchè di estensione contenuta, e solamente ove si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti [...]."</i></p> <p>- Una porzione consistente dell'area rientra nel "Connettivo Ecologico Diffuso" (art. 3.5 del PTCP).</p> <p>L'area rientra nel "Sistema insediativo" di Cereglio (Titoli 9 e 10 del PTCP).</p>
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p>Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: rientra in un'area perimetrata e zonizzata, appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto". (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP).</p> <p>Elettromagnetismo: una porzione d'ambito rientra nella fascia di rispetto dell'elettrodotto MT</p> <p>Mobilità: l'ambito è accessibile dalla via Provinciale.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	Esigenza di accurata progettazione paesaggistica in rapporto al contesto ambientale; integrazione con i tessuti insediati limitrofi

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dei tessuti edificati, in adiacenza al centro storico, con definizione del margine nord ovest dell'insediamento di Cereglio.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insediamento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da

	destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC
--	--

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Accessibile dalla strada provinciale Valli del Lavino e da via Cavara.
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art.4.7, comma 2):</p> <p>a) <i>Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano:</i> IP: da 0,10 a 0,15 mq/mq di SC; fino a 0,18 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.</p> <p>c) <i>Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche</i> Diritti edificatori assegnabili dal POC a titolo di compensazione del valore dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000. In linea di massima l'indice perequativo IP può variare da 0,02 a 0,04 mq/mq di SC.</p> <p>d) <i>Aree del tipo a) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità:</i> vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a), b) e c)</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nelle parti insediate dell'ambito l'indice di utilizzazione territoriale non potrà superare il valore di 0,30 mq./mq.; la St delle parti insediate comprende le infrastrutture e le dotazioni territoriali dell'insediamento da realizzare. - le parti di territorio non utilizzate dall'intervento privato potranno essere cedute gratuitamente al Comune, e costituire, in quanto cessioni aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali, una parte del corrispettivo del "contributo di sostenibilità" definito in base ai criteri fissati dal PSC.
---	--

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

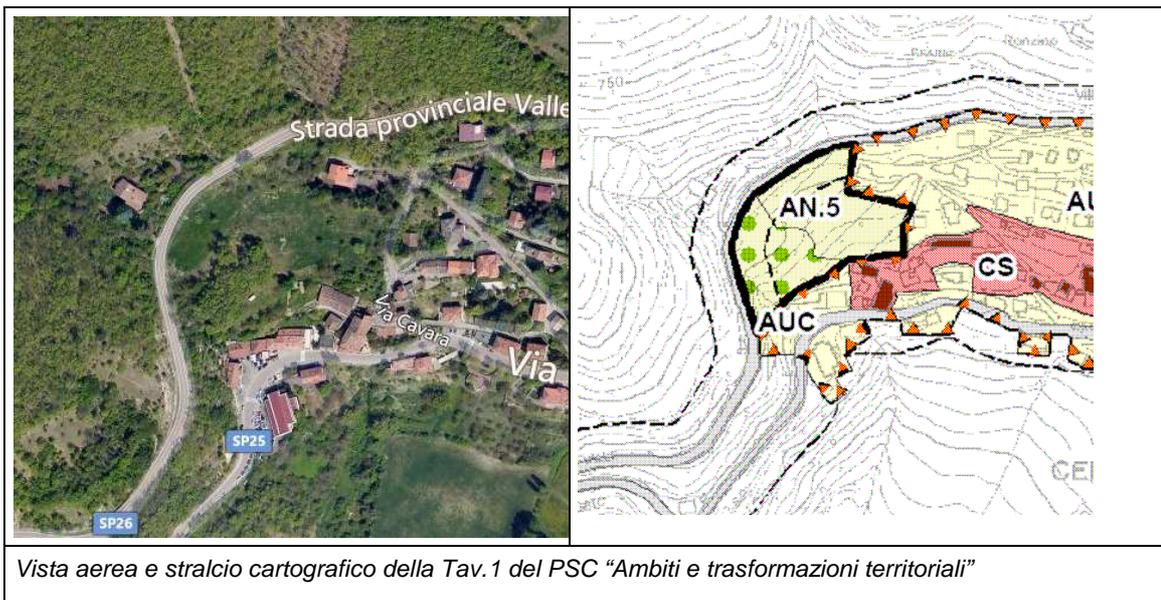
Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE
--------------------------------	---

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p> <p>Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di variazione del grado di consistenza sulla verticale, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di stabilità del versante.</p> <p>- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito.</p> <p>- considerata la situazione geomorfologica esistente (rientra in un'area perimetrata e zonizzata, appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto"), l'intervento dovrà conformarsi a quanto specificato dagli artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA o a Intervento Unitario Convenzionato.



Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti CEREGLIO VIA FRATELLI BENASSI	AN.6
Localizzazione	Localizzato a Cereglio, lungo via Fratelli Benassi	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 3.220 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area ad uso agricolo; l'area è pianeggiante.
Condizioni attuali	L'area è ineditata.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Rischio Ambientale – l'ambito rientra nelle UIE a “rischio da frana” molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP)
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito appartenente a deposito di frana quiescente per scivolamento in blocco (a2h), in materiali prevalentemente arenitici (PAT), ad elevato grado di fratturazione nei primi 30 m dal piano campagna ($V_s = 490 \div 570$ m/sec), seguito da substrato arenitico a basso grado di fratturazione ($V_s = 790/800$ m/sec); pendenza del versante maggiore di 15°. Area suscettibile di instabilità di versante per presenza di deposito di frana quiescente e per effetti della topografia. Categoria suolo di fondazione B. <ul style="list-style-type: none"> DAL 112/2007 Tab. A2.1.1 FA PGA = 1,5; FA IS $0,1 < T < 0,5$ sec = 1,5; FA IS $0,5 < T < 1,0$ sec = 1,1
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'area rientra negli “Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico”(art. 11.8 PTCP).
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	- Rischio Ambientale – l'ambito rientra nelle UIE a “rischio da frana” molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP) - L'ambito rientra nelle “Zone suscettibili di instabilità”, per un'instabilità di versante quiescente.
------------------------------------	---

	Mobilità: l'ambito è accessibile da via Fratelli Benassi
Limiti e condizioni di sostenibilità	Analisi di approfondimento di III° livello

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dei tessuti edificati con definizione del margine est dell'insediamento di Cereglio.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insiediamento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Unico accesso da via Fratelli Benassi Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2):</p> <p>a) <i>Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano:</i> IP: da 0,10 a 0,15 mq/mq di SC; fino a 0,18 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.</p> <p>c) Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche Diritti edificatori assegnabili dal POC a titolo di compensazione del valore dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000. In linea di massima l'indice perequativo IP può variare da 0,02 a 0,04 mq/mq di SC.</p> <p>d) Aree del tipo a) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità: vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui</p>
---	--

	<p>alle precedenti lettere a) e c)</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <p>Nelle parti insediate dell'ambito l'indice di utilizzazione territoriale non potrà superare il valore di 0,30 mq./mq.; la St delle parti insediate comprende le infrastrutture e le dotazioni territoriali dell'insediamento da realizzare.</p> <p>- Le parti di territorio non utilizzate dall'intervento privato potranno essere cedute gratuitamente al Comune, e costituire, in quanto cessioni aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali, una parte del corrispettivo del "contributo di sostenibilità" definito in base ai criteri fissati dal PSC.</p>
--	--

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

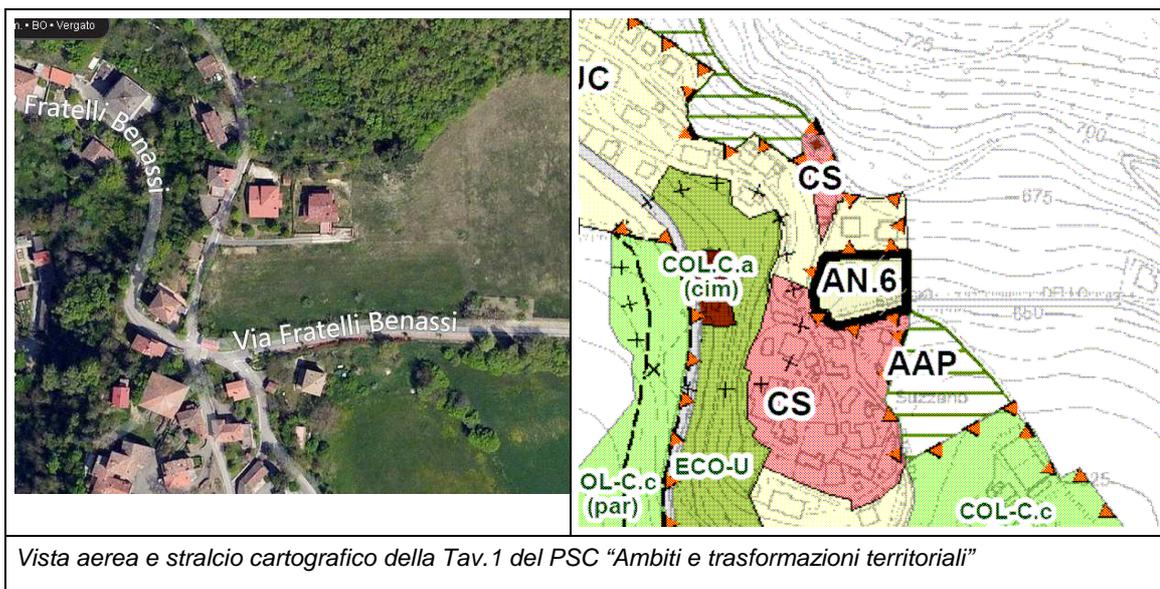
Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE
--------------------------------	---

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<ul style="list-style-type: none"> - In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione sia stratigrafici che topografici. Analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007. - l'ambito rientrando nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP) necessita di approfondimenti geomorfologici. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico in sede di POC, progettazione unitaria per l'ambito
Strumenti attuativi	PUA o Intervento Unitario Convenzionato.



Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti VERGATO – VIA MODENA	AN.7
Localizzazione	Localizzato a Vergato, lungo via Modena	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 14.890 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area costituita "da un precedente coltivo abbandonato [...] interessata da una copertura forestale di origine naturale". Come già emerso nel corso della Conferenza di Pianificazione si conferma la previsione del Documento preliminare, ed in particolare, stante lo stato di fatto descritto e visto il carattere di pubblica utilità dell'inserimento di tale porzione di terreno il Comune di Vergato ha attivato la procedura di revisione del PTCP per recepire la perimetrazione corretta.
Condizioni attuali	L'area è ineditata.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Rischio Ambientale – L'ambito rientra nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP); rientra in un'area perimetrata e zonizzata: appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto". (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP). Estratto art. 6.6 del PTCP: <i>"Nelle zone [...] 5 gli interventi [...] sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:</i> <i>a) allontanamento delle acque [...];</i> <i>b) verifica dello stato di conservazione e tenuta della rete acquedottistica e fognaria [...];</i> <i>c) [...] inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni [...];</i> <i>d) le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988 [...];</i> <i>e) in ogni nuovo intervento qualora durante opere di scavo venga intercettata la presenza di acque sotterranee, dovranno essere eseguiti drenaggi a profondità [...] tale da intercettare le venute d'acqua presenti."</i>
--	---

<p>Geolitologia - Caratterizzazione sismica</p>	<p>Ambito di versante costituito da deposito di frana quiescente per colata (a2d) nella parte centrale su substrato argillitico (APAA) che costituisce le parti sud est e nord ovest del sito, con litotipi detensionati nei primi 7/10 m del sottosuolo ($V_s = 350/400$ m/sec) seguiti da argilliti compatte sino a 30 m pc ($V_s = 550$ m/sec) pendenze inferiori a 15°.</p> <p>Area suscettibile di instabilità per amplificazione di versante per presenza di deposito di frana quiescente.</p> <p>Categoria suolo di fondazione B.</p> <ul style="list-style-type: none"> DAL 112/2007 Tab. A2.1.1 <p>FA PGA = 1,4; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,4; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,4</p>
<p>Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi</p>	<p>-Rientra quasi integralmente Sistema delle aree forestali boschive (PTCP art. 7.2).</p> <p>Estratto art. 7.2. del PTCP: <i>“Eventuali proposte di ulteriori variazioni dei perimetri della Carta forestale possono essere presentate alla Provincia, anche da soggetti privati, sulla base di analisi dello stato di fatto prodotta da tecnico abilitato, secondo le medesime metodologie adottate dalla Provincia per l’elaborazione della Carta forestale [...]. Il recepimento delle modifiche [...] è effettuato dalla Provincia con apposito atto amministrativo.”</i></p> <p>- Rientra negli “ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico” (PTCP art. 11.8)</p> <p>- Si sviluppa a est su una viabilità storica (PTCP art. 8.5)</p> <p>Come documenta la relazione presentata dalla Comunità Montana Alta e Media Valle del Reno, nell’area in esame non sono presenti formazioni boschive ma solo arbusti, soprattutto per quel che riguarda la fascia più prospiciente via Modena; pertanto si conferma l’ipotesi di errore materiale nella cartografia del PTCP e si richiede la revisione della classificazione, ai sensi dell’art. 27-bis della L.R. n.20/2000.</p> <p>In particolare, nel contributo della Comunità Montana si afferma che “a seguito di sopralluogo tecnico compiuto dallo scrivente e dalla analisi delle foto aeree regionali dell’area, eseguita per l’intera successione disponibile (1998-2011), è palesemente emerso che l’area in questione (...) è costituita da un precedente coltivo abbandonato ed è interessata soltanto da una copertura forestale di origine naturale, in attuale strato di arbusteto misto composto da sole specie colonizzatrici della fascia meso-termofila (pruno, rovo, rosa canina, biancospino) e pertanto libera dal vincolo di rimboschimento per finalità pubblica.</p> <p>Sull’aggiornamento cartografico di tale situazione di fatto si è già provveduto a ridefinire i poligono con maggior previsione e ad inoltrare (ns. prot. n.7368 del 18/1172913) la nuova perimetrazione corretta al competente Ufficio dell’Amministrazione provinciale di Bologna, per ogni adeguamento normativo.</p> <p>Stante pertanto lo stato di fatto descritto e visto il carattere di pubblica utilità dell’inserimento di tale porzione di terreno (...) si ha ragione di ritenere che il solo ambito afferente a parte del mappale n.472 del F.43 del Comune di Vergato come riportato nell’allegata cartografia, possa essere oggetto di trasformazione ex art.4 del citato DLgs 227/2001, che nel caso di utilizzazione urbanistica dovrà essere preventivamente autorizzata in base alla Delibera di</p>

	<p>Giunta Regionale n.549/2012 e smi.” Trattandosi di un'area di proprietà pubblica, si ritiene particolarmente necessario correggere la perimetrazione del vincolo di PTCP, in considerazione della finalità pubblica (realizzazione di ERS) che l'Amministrazione intende attribuire agli interventi nell'areale in esame, e si conferma la proposta di attivare in sede una procedura di rettifica della perimetrazione dell'area forestale, secondo le modalità indicate dalla Provincia (sottoposizione della documentazione agli enti competenti in materia forestale). Gli aspetti idrogeologici sono ovviamente oggetto di analisi in sede di relazione geologica e di ValSAT.</p>
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p>- Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: L'ambito rientra nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP); rientra in un'area perimetrata e zonizzata: appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto". (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP). - Elettromagnetismo: una porzione d'ambito è attraversata da un elettrodotto MT</p> <p>Mobilità: l'ambito è accessibile da via Modena</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni relative agli aspetti geologici/sismici: lo studio di microzonazione sismica effettuato dal PSC ha evidenziato la necessità dello studio di microzonazione sismica di III livello.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dei tessuti edificati con definizione del margine nord dell'insediamento del capoluogo
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Insediamiento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.</p> <p>Parte inedificabile: 5580 mq</p>
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	Il Comune intende destinare integralmente l'area di sua proprietà all'attuazione di politiche di Edilizia residenziale sociale.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	<p>Unico accesso da via Modena. Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC</p>
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2):</p> <p>a) <i>Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano:</i> IP: da 0,10 a 0,15 mq/mq di SC; fino a 0,18 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.</p> <p>c) Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche Diritti edificatori assegnabili dal POC a titolo di compensazione del valore dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000. In linea di massima l'indice perequativo IP può variare da 0,02 a 0,04 mq/mq di SC.</p> <p>d) Aree del tipo a) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità: vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a) e c)</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <p>Nelle parti insediate dell'ambito l'indice di utilizzazione territoriale non potrà superare il valore di 0,30 mq./mq.; la St delle parti insediate comprende le infrastrutture e le dotazioni territoriali dell'insediamento da realizzare.</p>
---	--

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

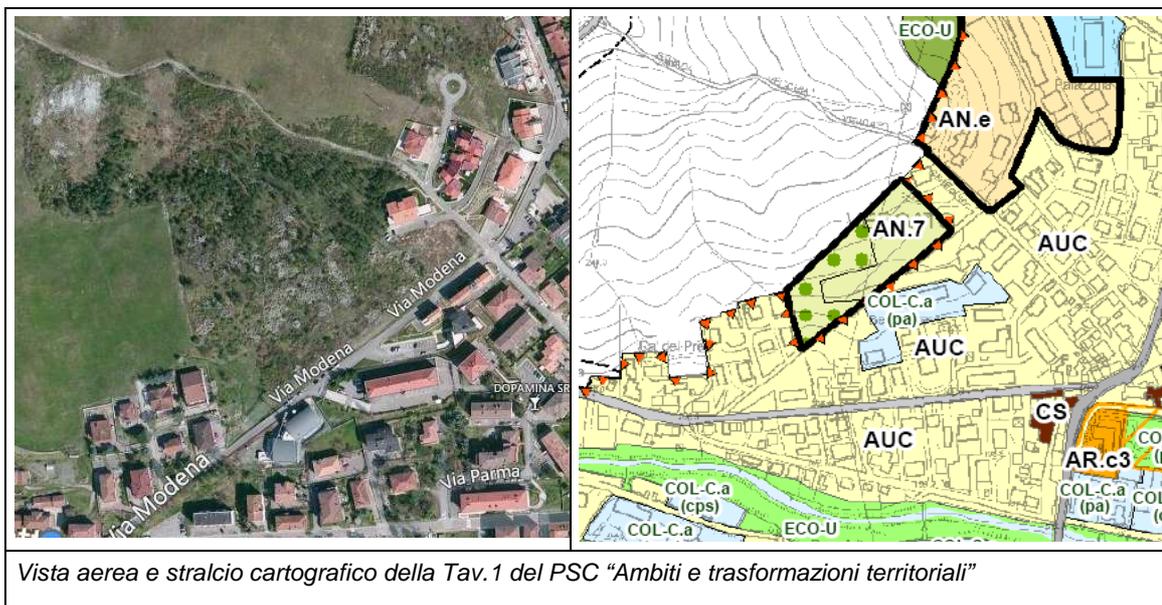
Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE.
--------------------------------	--

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per valutazione degli spessori e geometrie del deposito di frana e caratterizzazione geotecnica sia dell' accumulo che del substrato; sviluppo delle analisi di stabilità in condizioni statiche e dinamiche sia nello stato di fatto che delle previste modifiche.</p> <p>Monitoraggio del versante mediante la messa in opera di tubi inclinometrici.</p> <p>Analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2 , DAL 112/2007.</p> <p>- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito: in particolare all'area di vincolo forestale presente.</p>
<p>Fasce di rispetto e ambientazione</p>	<p>Da definire in sede di POC</p>

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

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti definiti dal POC.</p>
<p>Strumenti attuativi</p>	<p>Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.</p>



Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti VERGATO – VIA CA' D'AMBROSIO	AN.8
Localizzazione	Localizzato a Vergato, lungo via Ca' d'Ambrosio	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 15.700 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area costituita in parte da una copertura forestale di origine naturale, in parte da campo non coltivato.
Condizioni attuali	L'area è inedificata.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	<p>Rischio Ambientale – L'ambito rientra nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP); rientra in un'area perimetrata e zonizzata, appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto". (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP).</p> <p>Estratto art. 6.6 del PTCP: <i>Nelle zone [...] 5 gli interventi [...] sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:</i></p> <p>a) <i>allontanamento delle acque [...];</i> b) <i>verifica dello stato di conservazione e tenuta della rete acquedottistica e fognaria [...];</i> c) <i>[...] inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni [...];</i> d) <i>le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988 [...];</i> e) <i>in ogni nuovo intervento qualora durante opere di scavo venga intercettata la presenza di acque sotterranee, dovranno essere eseguiti drenaggi a profondità [...] tale da intercettare le venute d'acqua presenti."</i></p>
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	<p>Ambito di versante, con pendenze tra 15° e 20° grad i, costituito da argilliti (APAA) detensionate nei primi 5/7 m dal piano campagna; valori di velocità media delle argilliti APAA in zone prossime $V_s = 350/400$ m/sec primi 10 m del sottosuolo, $V_s > 500$ m/sec a quote sottostanti.</p> <p>Area stabile suscettibile per amplificazioni locali per effetti della stratigrafia.</p> <p>Parametri della microzona di appartenenza: Categoria del suolo di fondazione: B</p> <ul style="list-style-type: none"> DAL 112/2007 Tab A2.1.1 <p>FA PGA = 1,6; FA IS $0,1 < T < 0,5$ sec = 1,5; FA IS $0,5 < T < 1,0$ sec = 1,4</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	<p>- Rientra nel "Sistema insediativo" di Vergato (PTCP Tit. 9 e 10)</p> <p>- Poggia a est su una viabilità storica, Via Ca' d'Ambrosio (PTCP Art. 8.5)</p>

Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.
---------------	--

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	- Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: L'ambito rientra nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP); rientra in un'area perimetrata e zonizzata, appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto". (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP). Mobilità: l'ambito è accessibile da via Ca' d'Ambrosio e da via Fornaci.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Accurata progettazione paesaggistica, valutazione in sede di POC della migliore integrazione degli accessi con la rete esistente e dei percorsi pedonali e motorizzati.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dei tessuti edificati con definizione del margine sud-ovest dell'insediamento del capoluogo di Vergato
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insedimento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con la morfologia del sito, i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito. Parte inedificabile posta a ridosso della via Ca' d'Ambrosio: 5580 mq
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Accessi da definire: da via Fornaci (con eventuale collegamento a via D'Ambrosio), ed eventuale connessione a monte con via Umbria Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni. Per gli edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 4.5.2 del RUE; sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

<p>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima</p>	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2):</p> <p>a) <i>Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano:</i> IP: da 0,10 a 0,15 mq/mq di SC; fino a 0,18 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.</p> <p>c) Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche Diritti edificatori assegnabili dal POC a titolo di compensazione del valore dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000. In linea di massima l'indice perequativo IP può variare da 0,02 a 0,04 mq/mq di SC.</p> <p>d) Aree del tipo a) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità: vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a) e c)</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <p>Nelle parti insediate dell'ambito l'indice di utilizzazione territoriale non potrà superare il valore di 0,25 mq./mq.; la St delle parti insediate comprende le infrastrutture e le dotazioni territoriali dell'insediamento da realizzare</p>
--	---

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

<p>Aree di cessione</p>	<p>Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.</p>
<p>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</p>	<p>Esistenti</p>
<p>Impianti e reti tecnologiche</p>	<p>Adeguamento reti esistenti</p>
<p>Altre infrastrutture per l'urbanizzazione</p>	<p>Da definire in sede di POC</p>
<p>Attrezzature e spazi collettivi</p>	<p>Da definire in sede di POC</p>

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

<p>Criteri e livelli di dotazioni</p>	<p>Dotazioni minime da definire in base al RUE</p>
---------------------------------------	--

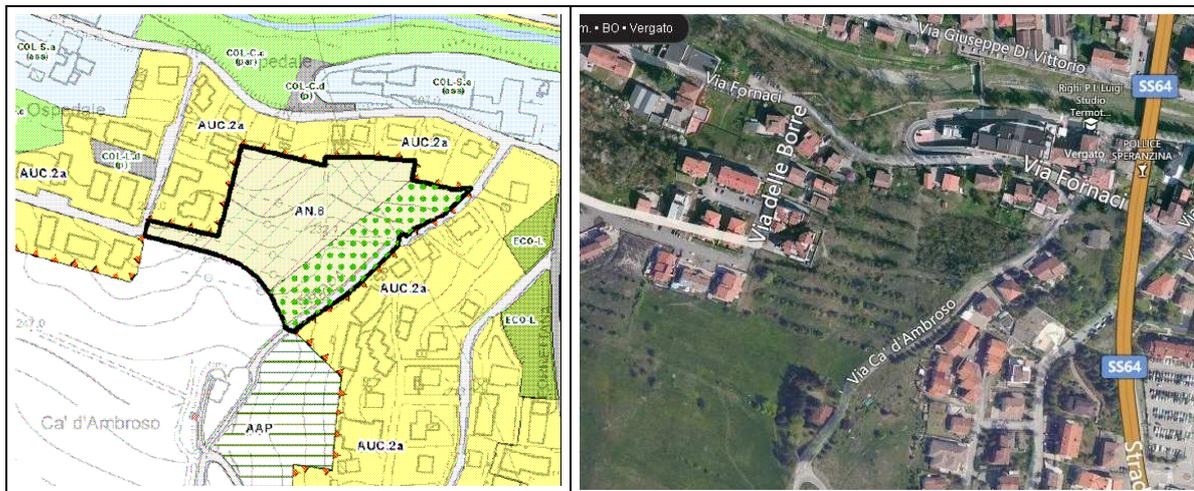
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteri</p>	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e degli spessori e variazioni</p>
----------------	--

	<p>lateralali delle argilliti detensionate.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p> <p>Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di discontinuità del grado di consistenza sulla verticale, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di stabilità del versante sia in condizioni statiche che dinamiche, nello stato di fatto e di previste modifiche.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - L'ambito non presenta particolari limitazioni dal punto di vista dell'ambiente acustico e atmosferico.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali"

Denominazione ambito	Ambiti da riqualificare LAMA DI RENO – Ex CARTIERA BURGO	AR.a1
Localizzazione	Localizzato a Lama di Reno, lungo via Lama di Reno	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 46.520 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un ambito pianeggiante, situato lungo la linea ferroviaria, a nord dell'abitato di Lama di Setta.
Condizioni attuali	L'area è occupata da numerosi edifici industriali inutilizzati.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area è totalmente inclusa nei "Terrazzi alluvionali" e, parzialmente, nelle "Aree di ricarica" (PTCP Artt.5.2 e 5.3). Fa parte inoltre delle "Fasce di pertinenza fluviale" (art. 4.4 del PTCP). Tutto il l'ambito è indicato come "Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni" (Art. 4.11 del PTCP), mentre solo la parte adiacente all'alveo fluviale a nord di via Lama di Reno è cartografata come "Area ad alta probabilità di inondazione" (PTCP Art. 4.5).
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 10 ÷ 15 m, su substrato prevalentemente arenitico (PAT) a medio grado di fratturazione da 10 a 20 m p.c. (Vs = 550 m/sec) ed a basso grado di fratturazione (Vs > 750 m/sec) a quote sottostanti. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. <ul style="list-style-type: none"> DAL 112/2007 Tab.A2.1.1 FA PGA = 1,6; FA IS 0,1<T>0,5 sec = 1,6; FA IS 0,5<T>1,0 sec = 1,0
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'area rientra nel "Sistema insediativo di Lama di Reno" (Titoli 9 e 10 del PTCP).
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni ambientali e criticità	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica Elettromagnetismo: una porzione d'ambito rientra nella fascia di rispetto dell'elettrodotto MT Mobilità: Viabilità principale via Lama di Reno. Da integrare con nuova rete interna all'ambito da riqualificare
------------------------------------	---

Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)
--------------------------------------	--

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 recupero urbanistico e ambientale dell'importante area produttiva dimessa, in parte già realizzato con un primo stralcio di interventi attuati.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'obiettivo della riqualificazione di un'area di dimensioni eccezionali e consistenza edilizia rispetto alla località impone di collocare ogni ipotesi di trasformazione entro un quadro di riferimento economico-sociale e territoriale di scala metropolitana. Ciò comporta che, entro limiti definiti dal PSC (condizioni di sostenibilità accertate; esclusione tanto del ripristino di usi produttivi "pesanti" come della trasformazione in area residenziale) la gamma delle opportunità urbanistiche offerte a potenziali investitori sia adeguatamente ampia, e da assoggettare a verifiche di fattibilità e sostenibilità in fase di POC.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Cessione al Comune e sistemazione di una fascia da destinare a verde pubblico a sud della linea ferroviaria All'esterno dell'ambito si pone in sede di POC il tema del miglioramento dell'accesso a Pian di Venola dalla SS Porrettana
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Funzioni di servizio e terziarie – servizi e attrezzature di interesse collettivo – Funzioni commerciali e terziarie – Funzioni produttive compatibili con tessuti urbani misti
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC Per gli edifici esistenti interventi di riuso ai sensi dell'art. 4.3.1 comma 5 del RUE

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7). Nel caso in oggetto si dovrà definire in sede di POC un accordo ex art. 18 con i proprietari e con gli investitori, valutando progetti di trasformazione e gestione di attività che valorizzino l'area e, in funzione dei quali definire anche entità dei diritti assegnati e modalità di attuazione. Il riferimento metodologico di base per l'assegnazione di diritti edificatori è costituito dall'art.4.7 del PSC; in particolare:
---	--

	<p>e) <i>Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento):</i> si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree artigianali o miste, dismesse o di prevista dismissione). Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,10 e 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq del fabbricato esistente). Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito),</p>
--	---

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE (Capo 2.1).
--------------------------------	---

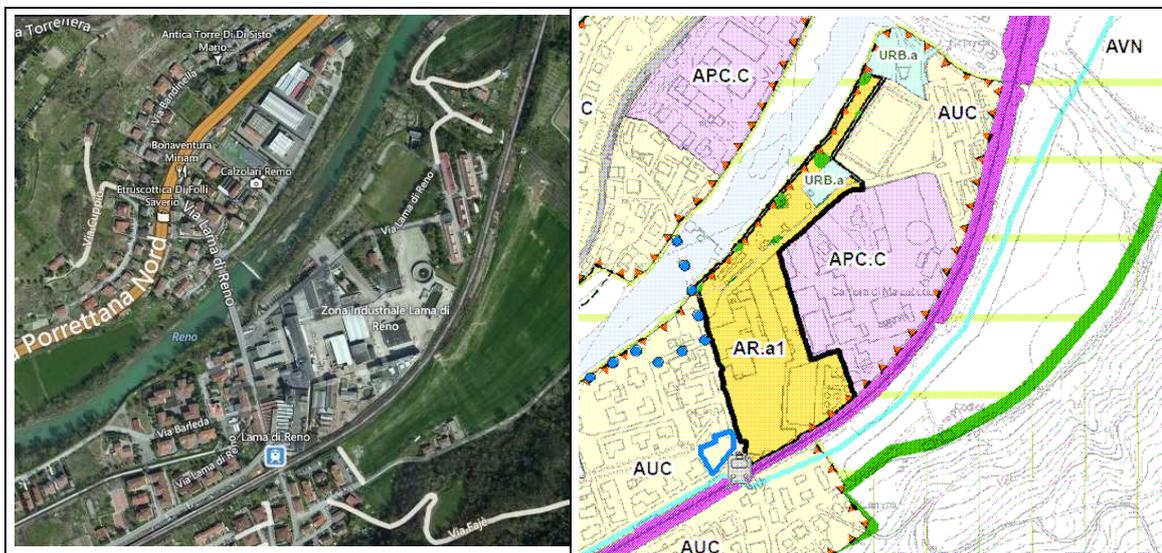
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.</p> <p>- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito.</p> <p>- L'ambito non presenta particolari limitazioni dal punto di vista dell'ambiente acustico e atmosferico.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da
-----	---

	approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali"

Denominazione ambito	Ambiti da riqualificare PIAN di VENOLA – GABELLINA	AR.a2
Localizzazione	Localizzato a Pian di Venola, in prossimità del torrente Venola	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 1.890 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Piccola area pianeggiante a margine dell'abitato, limitrofa al torrente Venola, appartenente al reticolo idrografico secondario.
Condizioni attuali	L'ambito e il suo intorno sono caratterizzati dalla presenza di manufatti precari incongrui.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è incluso nei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale" (art. 4.4 PTCP). La parte più prossima all'alveo fluviale rientra nelle "Fasce di Tutela fluviale" (art. 4.3 PTCP). Una piccola porzione settentrionale dell'area rientra nelle Zone di protezione di captazioni delle acque superficiali (PTCP Artt.5.2 e 5.3)
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di conoide alluvionale non attiva (i2) su deposito alluvionale sub pianeggiante, con spessore del deposito di 15 m, a medio - medio elevato grado di consistenza, su substrato arenitico – marnoso – siltoso (CIG) a basso grado di fatturazione (Vs > 800 m/sec) a profondità sottostanti -15 m. p.c. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria suolo di fondazione B. • DAL 112/2007 Tab. A2.1.1 FA PGA = 1,6; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,2; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,0
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'intero ambito costituisce "Connettivo ecologico diffuso" (PTCP Art. 3.5)
Rete fognaria	Assente. L'ambito è limitrofo all'edificato.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni ambientali e criticità	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica Elettromagnetismo: una porzione d'ambito rientra nella fascia di rispetto dell'elettrodotto MT Mobilità:
------------------------------------	--

Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)
--------------------------------------	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione dell'area, anche nelle parti esterne all'ambito in oggetto, con eliminazione dei manufatti incongrui e concentrazione di diritti edificatori nell'area insediabile
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Piccolo insediamento residenziale, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Accesso da via C.A.Dalla Chiesa
--	---------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7).</p> <p>Nel caso in oggetto si dovrà definire in sede di POC un accordo ex art. 18 con i proprietari di aree contermini, per definire le condizioni e le modalità di assegnazione di diritti edificatori da trasferire nell'area, secondo i criteri seguenti:</p> <p><i>a) Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano:</i> IP: da 0,10 a 0,15 mq/mq di SC; fino a 0,18 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.</p> <p><i>c) Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche</i> Diritti edificatori assegnabili dal POC a titolo di compensazione del valore dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000. In linea di massima l'indice perequativo IP può variare da 0,02 a 0,04 mq/mq di SC.</p> <p><i>d) Aree del tipo a) o b) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità:</i> vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a), b) e c)</p> <p><i>e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare,</i></p>
---	--

	<p><i>ambiti di nuovo insediamento</i>): si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree artigianali o miste, dismesse o di prevista dismissione). Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,10 e 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq del fabbricato esistente).</p>
--	---

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE (Capo 2.1).
--------------------------------	---

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori dei depositi e loro variazioni laterali. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Fascia in edificabile lungo il torrente Venola, da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi i singoli interventi convenzionati definiti nell'accordo art.18.
Strumenti attuativi	Intervento unitario convenzionato con possibilità di interventi edilizi - stralcio.



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali"

Denominazione ambito	Ambiti da riqualificare VERGATO – AREA FIORI DOZZI	AR.a3
Localizzazione	Localizzato a Vergato, lungo via della Repubblica	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 7.470 mq circa; il PSC individua una parte dell'ambito AN.e limitrofo come possibile ambito da riqualificare integrativo, per una superficie aggiuntiva di circa 9.930 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area pianeggiante, ad est della SS Porrettana, limitata ad est dalla linea ferroviaria lungo il Reno.
Condizioni attuali	L'area è infrastrutturata; vi sorgono due capannoni.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area è inclusa nei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e costituisce "Fascia di Pertinenza fluviale" (art. 4.4 PTCP).
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 5 ÷ 15 m. a medio grado di consistenza, prevalentemente argillitico (AVTa) a basso grado di fatturazione a quote sottostanti 10 m p.c. ($V_s = 700$ m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. <ul style="list-style-type: none"> DAL 112/2007 Tab. A21.1. FA PGA = 1,7; FA IS $0,1 < T < 0,5$ sec = 1,5; FA IS $0,5 < T < 1,0$ sec = 1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'ambito rientra nel "Connettivo ecologico diffuso" (PTCP Art. 3.5)
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica Elettromagnetismo: una porzione d'ambito rientra nella fascia di rispetto dell'elettrodotto MT Mobilità: l'ambito è accessibile da via
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	L'ambito AR.a3 è vocato ad una trasformazione edilizia e urbanistica finalizzata ad una rigenerazione dell'assetto e degli usi. In particolare l'obiettivo del PSC è costituito dalla possibilità di realizzare nell'area il nuovo polo scolastico del capoluogo, operazione possibile soprattutto se attraverso accordi con i privati si potrà includere nel progetto di trasformazione anche l'area individuata in cartografia con grafia simile a quella dell'ambito AR, ma tuttora soggetta a piano attuativo vigente (comparto C2.1 – area programma di recupero Urbano ex ILM)
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nuovo insediamento terziario per dotazioni urbane (polo scolastico), e usi complementari, da definire in base ad un disegno unitario di forte integrazione con i tessuti residenziali, commerciali e dis servizi limitrofi. Il PSC considera coerente con il nuovo disegno urbanistico, ed anzi in grado di valorizzare la nuova previsione, l'idea di includere nel disegno di trasformazione anche il sub-ambito est dell'ambito AN.e (comparto C2.1 del PRG vigente), che potrebbe essere in parte destinato a verde pubblico attrezzato, ed in parte al polo scolastico, e quest'ultimo dovesse essere costituito da scuola elementare e materna.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	L'attuazione dell'intervento comporta la messa a punto di una complessa operazione che coinvolge gli ambiti di proprietà comunale classificati AR.c2 e AR.c3 (sedi attuali della scuola elementare e materna); in questo quadro in sede di POC dovranno essere valutate le possibilità degli interventi pubblici e privati di concorrere all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Connessione a nord con il nuovo quartiere urbano realizzato nell'area ex ILM. Fascia di protezione a sud rispetto alle attività produttive insediate Disegno urbanistico d'insieme da definire in sede di POC
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Servizi e attrezzature di interesse collettivo – Funzioni di servizio complementari alla residenza – Funzioni commerciali e terziarie
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC. Per gli edifici esistenti si può prevedere attraverso intervento convenzionato un cambio d'uso verso usi terziari e di commercio al dettaglio (M-P strutture non alimentari) a condizione che tali usi siano temporanei, e comunque coerenti con il progetto di trasformazione di medio-lungo termine, garantendo (anche attraverso idonei strumenti) di non determinare ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

<p>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima</p>	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7).</p> <p>Nel caso in oggetto si dovrà definire in sede di POC un accordo ex art. 18 con i proprietari, valutando il progetto di trasformazione dell'area in rapporto alle possibilità di trasferimento di diritti edificatori, di permuta con aree di proprietà comunale, nel quadro di una strategia di trasformazione eventualmente da estendere alla parte est (non attuata) dell'ambito AN.e, e alle aree di proprietà comunale classificate dal PSC come ambiti da riqualificare AR.c2 e AR.c3.</p> <p>In funzione di tali accordi sarà possibile definire con criteri perequativi l'entità dei diritti assegnati e le modalità di attuazione.</p> <p>Il riferimento metodologico di base per l'assegnazione di diritti e edificatori è costituito dall'art.4.7 del PSC; in particolare:</p> <p><i>e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento):</i></p> <p>si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree artigianali o miste, dismesse o di prevista dismissione).</p> <p>Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,10 e 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq del fabbricato esistente).</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito),</p>
--	--

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE
--------------------------------	---

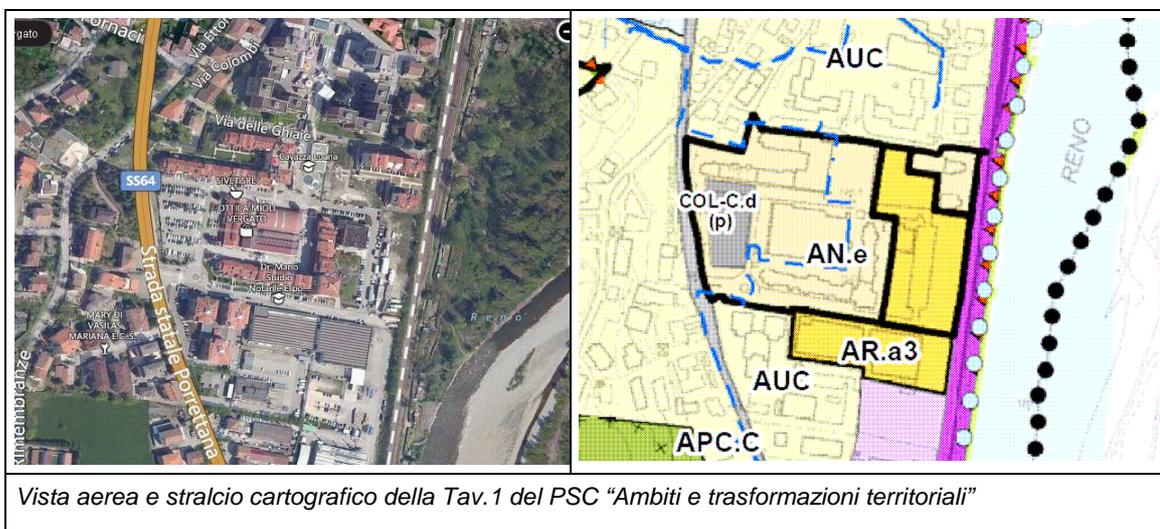
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la
---------	---

	<p>caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione dello spessore dei depositi e loro variazione laterale.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p> <p>Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito.</p> <p>- L'ambito non presenta particolari limitazioni dal punto di vista dell'ambiente acustico e atmosferico.</p>
<p>Fasce di rispetto e ambientazione</p>	<p>Da definire in sede di POC rispetto all'area produttiva a sud e alla linea ferroviaria ad est.</p>

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

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.</p>
<p>Strumenti attuativi</p>	<p>Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.</p>



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali"

Denominazione ambito	Ambiti di /riqualificazione/riorganizzazione in territorio rurale LAMA DI RENO – TORRENERA	AR. b1
Localizzazione	Lama di Reno, loc. Ca' Grande (a monte di via Bandinella)	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 127.290 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Aerea collinare a monte degli insediamenti residenziali realizzati sul lato ovest della Porrettana, in località Lama di Reno
Condizioni attuali	L'ambito è parzialmente insediato con alcune preesistenze storiche e in parte con edifici unifamiliari frutto di lottizzazione/interventi abusivi condonati

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito rientra nella zona di ricarica (artt.5.2 e 5.3 PTCP)
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di versante con presenza di depositi di versante sl. nel settore centrale (a3), con pendenze comprese tra 10° e 40°, con spessore di 10 ÷ 15 m., su substrato prevalentemente arenitico (PAT zone nord est – CIG2 centro e sud ovest) a basso grado di fratturazione ad eccezione del settore nord est per presenza di faglia; nelle zone con depositi: Vs < 400 m nei primi 5/10 m del sottosuolo, nelle zone di substrato affiorante Vs > 800 m/sec a profondità sottostanti 2 m pc, Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B/A. <ul style="list-style-type: none"> • DAL 112/2007 Tab.A2.1.1 <ul style="list-style-type: none"> - zone con depositi di versante FA PGA = 1,7; FA IS 0,1<T<1,5 sec = 2,1; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,1 - zone di substrato affiorante FA PGA = 1,0; FA IS 0,1<T<1,5 sec = 1,0; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,0 - zona di faglia FA PGA = 1,9; FA IS 0,1<T<1,5 sec = 2,1; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,9
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'ambito rientra nella Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art.7.3 PTCP), negli ambiti a prevalente rilievo paesaggistico (art. 11.8 PTCP) e marginalmente anche nel Sistema delle aree forestali (art.7.2 PTCP)
Rete fognaria	Da integrare e adeguare

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: rientra nella zona di ricarica (artt.5.2 e 5.3 PTCP) Elettromagnetismo: non si segnalano criticità Mobilità: l'ambito è accessibile da via Torrenera
Limiti e condizioni di sostenibilità	Connessi alla morfologia dell'ambito e alle condizioni di inadeguata manutenzione. Obiettivo dell'intervento è quello di definire in sede di POC un nuovo assetto funzionale, paesaggistico e di sicurezza idrogeologica dell'intero ambito, valutandone in dettaglio le condizioni di fattibilità e definendo gli impegni di realizzazione e gestione degli interventi.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Territorio rurale parzialmente insediato, richiede un intervento di riqualificazione per migliorare l'assetto paesaggistico e la funzionalità degli insediamenti esistenti, garantendo condizioni di sicurezza e un presidio territoriale efficace in rapporto ai necessari interventi manutentivi
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progetto di sistemazione dell'area da definire in base ad un disegno unitario, riconducendo gli insediamenti a coerenza dal punto di vista delle infrastrutture (accessibilità, percorrenza pedonale, sistemazione idrogeologica, assetto paesaggistico) in rapporto alle caratteristiche del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Unico accesso da via Bandinella: realizzazione di un nuovo assetto dell'intersezione con la SS Porrettana; sistemazione dell'intero tratto di strada entro l'ambito, e realizzazione di un percorso pedonale. Progetto complessivo di piano attuativo da redigere in sede di POC, che coinvolga tutte le proprietà interessate, e preveda, a fronte della realizzazione delle opere di interesse generale di cui al punto precedente: - la demolizione di tutte le costruzioni precarie e la sistemazione delle aree di pertinenza - il recupero degli edifici esistenti e la sistemazione delle aree di pertinenza - la ricostruzione in condizioni di sicurezza delle volumetrie demolite, con possibilità di riconoscimento di una premialità aggiuntiva complessiva massima di 600 mq. di SC assegnabile dal POC per usi residenziali, a fronte di impegni (garantiti da idonea fideiussione) alla realizzazione di opere pubbliche di accesso e percorrenza (viabilità; percorso pedonale) e impegno alla manutenzione e gestione coordinata degli spazi non costruiti (pubblici e privati) in applicazione dei criteri di cui all'art. 4.6.15 del RUE.
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza
--------------	--

Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni. Per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
--------------------------------------	--

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è da commisurare agli impegni assunti dai proprietari in sede di accordo art.18 per l'inserimento dell'intervento nel POC. In ogni caso tale entità non potrà superare per l'intero ambito i 300 mq. di SC, aggiuntivi rispetto al riuso (anche attraverso interventi di ristrutturazione "pesante" con demolizione e ricostruzione) delle costruzioni esistenti da recuperare e/o demolire.
---	--

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti, da adeguare (nuova intersezione sulla Porrettana; adeguamento sede stradale; realizzazione percorso pedonale)
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE (Capo 2.1).
--------------------------------	---

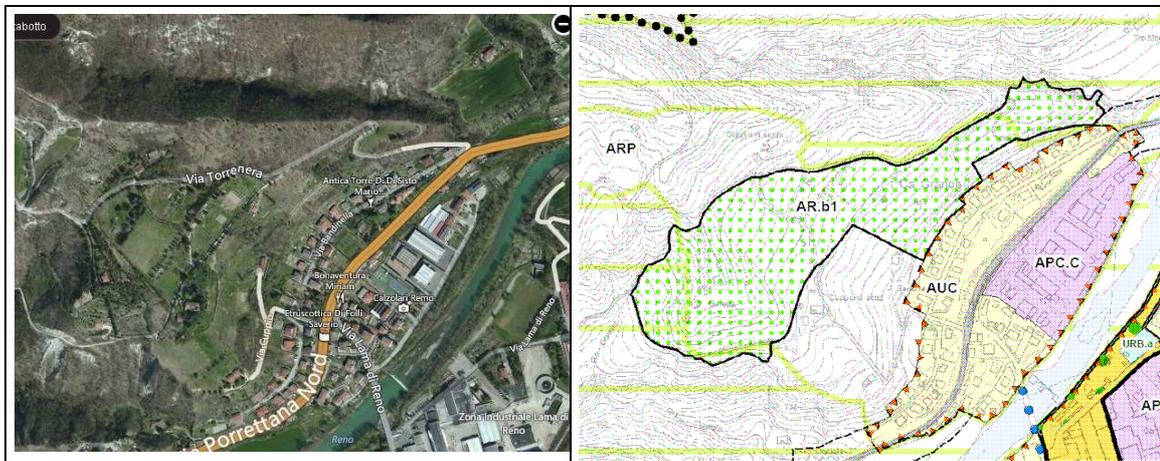
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori e loro variabilità laterale. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007. Per le zone con presenza di depositi di versante. Analisi di approfondimento di III° livello nel settore nord est, Art:4.2 DAL 112/2007. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di POC, a cui dovrà attenersi il PUA. Eventuale approvazione di POC con valenza di PUA.
Strumenti attuativi	Accordo art. 18 e successivo piano attuativo da approvare in sede

di POC (approvazione di POC con valenza di PUA), con possibilità di successivo rilascio di permessi di costruire per stralci attuativi con modalità da disciplinare nella stessa sede.



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav. 1 del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali"

Denominazione ambito	Ambiti di /riqualificazione/riorganizzazione in territorio rurale SIRANO – PICCOLO PARADISO	AR. b2
Localizzazione	Localizzato a Sirano, lungo via Sirano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 267.010mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una zona sostanzialmente pianeggiante a sud dell'abitato di Sirano.
Condizioni attuali	L'area è occupata da alcune attrezzature sportive e ricreative.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area è attraversata da due corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minore del Samoggia (PTCP Art. 4.2). La quasi totalità dell'area fa parte dei "Terrazzi Alluvionali" (artt. 5.2 e 5.3 del PTCP). L'ambito rientra nella zona di ricarica (artt.5.2 e 5.3 PTCP)
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 5 ÷ 15 m., su substrato prevalentemente arenitico (ADO1) medio grado di fatturazione da 5/15 a 20 m p.c. (Vs = 450 m/sec) e medio basso grado di fratturazione (Vs > 500 m/sec) a quote sottostanti 20 m pc. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. <ul style="list-style-type: none"> DAL 112/2007 Tab.A2.1.1 FA PGA = 1,7; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,5; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- Una piccola parte dell'area appartiene al "Sistema delle aree forestali boschive" (PTCP Art. 7.2), mentre la porzione sud-ovest costituisce una "Zona di particolare interesse paesaggistico – ambientale" (PTCP Art. 7.3). - L'area fa parte degli "Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico" (PTCP Art. 11.8) - Una parte ridotta dell'ambito costituisce "Connettivo diffuso", mentre una porzione di maggior entità è cartografata come "Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico" (PTCP Art. 3.5). L'area è lambita a ovest e a sud dal "Parco storico di Montesole" (art. 3.8 del PTCP).
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: L'ambito rientra nella zona di ricarica (artt.5.2 e 5.3 PTCP) Elettromagnetismo: marginalmente interessato da un elettrodotto MT Mobilità: accessibile da via Sirano
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Qualificazione di una importante dotazione territoriale, e suo nuovo assetto morfologico-funzionale e gestionale finalizzati alla piena ripresa delle attività economiche in campo turistico-ricreativo
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Recupero e integrazione delle dotazioni esistenti e riqualificazione paesaggistica dell'intero complesso, secondo un disegno unitario attuabile anche per stralci funzionali.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Unico accesso da via Sirano e distribuzione interna all'ambito Al fine di migliorare la mobilità sostenibile, la pianificazione attuativa dovrà prevedere un'organizzazione dell'insediamento tale da agevolare l'accessibilità ciclopedonale Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali (limitatamente a tre abitazioni) Usi ricettivi, sportivi, ricreativi, di spettacolo; pubblici esercizi e usi commerciali al dettaglio (vicinato) complementari alle funzioni principali
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni. Per gli edifici esistenti si applica quanto previsto dal Capo 3.6 del RUE; sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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
---	---

	<p>edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7).</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - masterplan dell'intero ambito costituito da un progetto di sistemazione paesaggistica e di qualificazione e recupero funzionale degli edifici e degli impianti esistenti - ai fini dell'integrazione degli impianti esistenti con realizzazione di nuovi impianti scoperti, questi ultimi non concorrono al calcolo della SC assegnata dal POC - realizzazione di dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, aree a parco pubblico, sistemazione viabilità di accesso e distribuzione) secondo criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica, secondo criteri progettuali e quantità da definire in sede di POC.
--	---

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti, da adeguare
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE (Capo 2.1).
--------------------------------	---

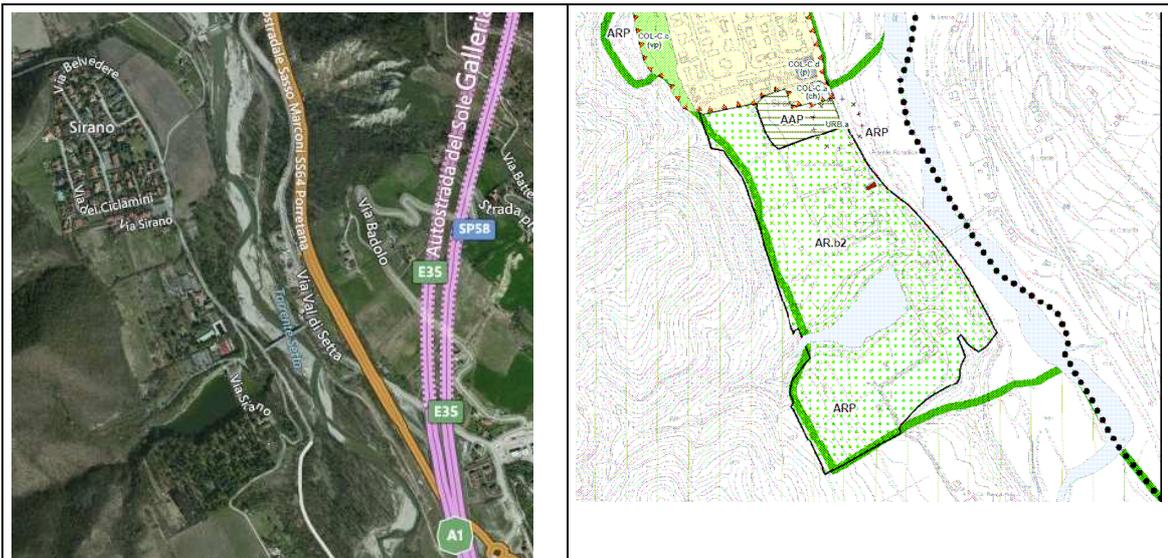
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<ul style="list-style-type: none"> - In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione dello spessore dei depositi e loro variazione laterale. <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p> <p>Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento di una superficie permeabile complessiva pari a almeno l'85% della ST dell'ambito - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - L'ambito non presenta particolari limitazioni dal punto di vista dell'ambiente acustico e atmosferico.
Fasce di rispetto e	Da definire in sede di POC

ambientazione	
---------------	--

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav. 1 del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali"

Denominazione ambito	Ambiti da riqualificare SIBANO –TACCHIFICIO MONTI	AR.c1
Localizzazione	Localizzato a Sibano, lungo via Porrettana sud	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 7.480 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una zona pianeggiante, adiacente al centro storico di Sibano, tra questo e la linea ferroviaria.
Condizioni attuali	L'area è occupata dallo stabilimento produttivo del Tacchificio Monti.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area è totalmente inclusa nei "Terrazzi Alluvionali" e nelle "Aree di ricarica" (5.2, 5.3 del PTCP). Fa parte inoltre delle "Fasce di pertinenza fluviale" (art. 4.4 del PTCP).
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 10 m. a medio basso grado di consistenza, su substrato prevalentemente arenitico (PAT2) a basso grado di fatturazione a quote sottostanti 10 m p.c. ($V_s > 800$ m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazione per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. • DAL 112/2007 Tab.A2.1.1 FA PGA = 1,9; FA IS $0,1 < T < 0,5$ sec = 1,6; FA IS $0,5 < T < 1,0$ sec = 1,0
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'area rientra nel "Sistema insediativo di Sibano (Titoli 9 e 10 del PTCP).
Rete fognaria	Presente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: l'ambito è inclusa nei "Terrazzi Alluvionali" e nelle "Aree di ricarica" (5.2, 5.3 del PTCP). Fa parte inoltre delle "Fasce di pertinenza fluviale" (art. 4.4 del PTCP). Elettromagnetismo: non si segnalano criticità Mobilità: l'ambito è accessibile da via Malfolle
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione dell'ambito con ridisegno per funzioni urbane centrali per la frazione di Sibano
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Accesso da via Porrettana sud – relazioni con il vicino centro storico di Sibano – Linea ferroviaria al margine est dell'area
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali, funzioni di servizio complementari alla residenza, servizi e attrezzature di interesse collettivo
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni. Per gli edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 4.3.1 del RUE; sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7).</p> <p>Nel caso in oggetto si dovrà definire in sede di POC un accordo ex art. 18 con i proprietari, valutando il progetto di trasformazione dell'area in rapporto alla delocalizzazione dell'azienda, in funzione del quale definire anche entità dei diritti assegnati e modalità di attuazione.</p> <p>Il riferimento metodologico di base per l'assegnazione di diritti e edificatori è costituito dall'art.4.7 del PSC; in particolare: <i>e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento):</i> si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano</p>
---	--

	<p>esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree artigianali o miste, dismesse o di prevista dismissione).</p> <p>Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,10 e 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq del fabbricato esistente).</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito),</p>
--	---

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE (Capo 2.1).
--------------------------------	---

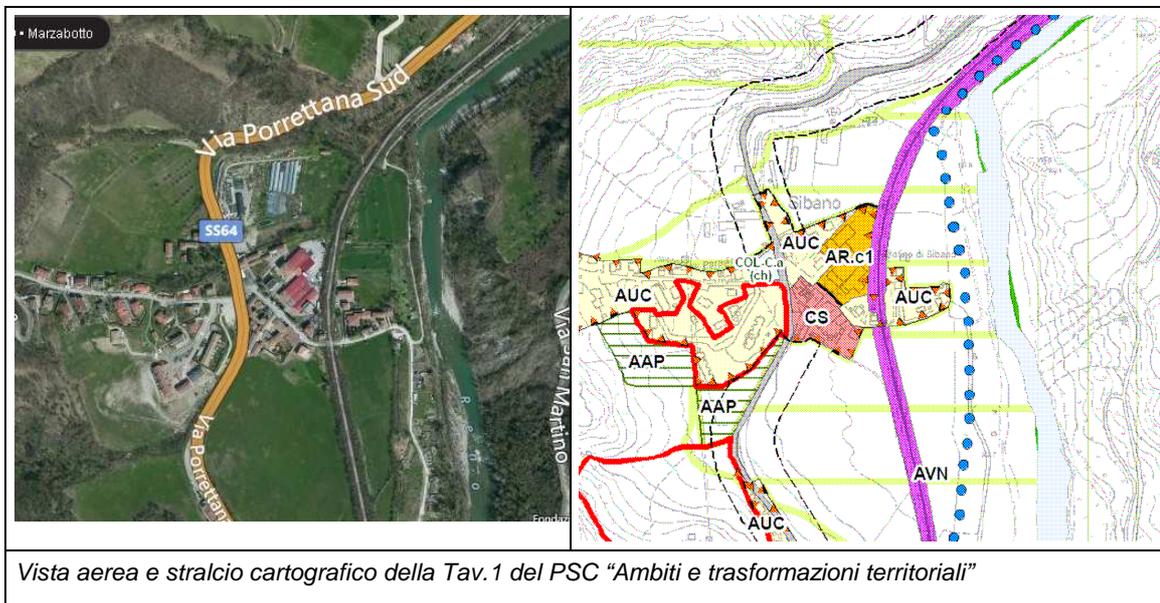
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e degli spessori del deposito e sue variazioni laterali.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p> <p>Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.</p> <p>- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito.</p> <p>- L'ambito presenta particolari limitazioni dal punto di vista dell'ambiente acustico e atmosferico, considerata la vicinanza alla ferrovia.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli
-----	--

	eventuali stralci funzionali.
Strumenti attuativi	PUA o progetti unitari convenzionati coerenti con scheda di assetto approvata con il POC



Denominazione ambito	Ambiti da riqualificare VERGATO Scuola ELEMENTARE	AR.c2
Localizzazione	Vergato, lungo via Cavour	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 2.910 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un ambito pianeggiante, situato tra la S.s 64 (via Porrettana) e via Cavour.
Condizioni attuali	L'area è edificata; vi sorge la scuola elementare, un edificio di 3 piani fuori terra.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è incluse nell'area dei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale" (art. 4.4 PTCP).
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 5 ÷ 10 m., su substrato prevalentemente argillitico (APAA) a medio elevato grado di fratturazione sino a 20 m p.c. ($V_s = 360$ m/sec), a basso grado di fratturazione a quote sottostanti ($V_s > 700$ m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazione per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. • DAL 112/2007 Tab. A2.1.1 FA PGA = 1,7; FA IS $0,1 < T < 0,5$ sec = 1,5; FA IS $0,5 < T < 1,0$ sec = 1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche - Tutele e vincoli relativi	L'ambito rientra nel "Connettivo ecologico diffuso" (PTCP Art. 3.5) - A sud l'ambito è adiacente al centro storico di Vergato "di rilevanza metropolitana" (Tit. 10 del PTCP).
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: L'ambito è incluse nell'area dei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale" (art. 4.4 PTCP). Mobilità: l'ambito è accessibile da via Cavour
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	L'edificio scolastico, funzionalmente obsoleto, richiede interventi di adeguamento di complessa fattibilità. Il PSC individua come obiettivo prioritario la realizzazione di un nuovo polo scolastico, individuando allo scopo una ipotesi di soluzione urbanistica, e prevede la possibilità di trasformazione dell'area in oggetto nel quadro di tale operazione.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	A seguito della realizzazione del nuovo polo scolastico, l'area potrà essere completamente riqualificata, sia attraverso una rifunzionalizzazione dell'edificio esistente con nuove destinazioni, sia attraverso demolizione e ricostruzione, e ridisegno complessivo.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	Da valutare in sede di POC verificando, in base alla soluzione urbanistica definita, le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Unico accesso da via Cavour e distribuzione interna all'ambito Al fine di migliorare la mobilità sostenibile, la pianificazione attuativa dovrà prevedere un'organizzazione dell'insediamento tale da agevolare l'accessibilità ciclopedonale Disegno complessivo da definire in sede di POC
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	In sede di POC potrà essere valutata l'idoneità dell'area per una trasformazione che potrà prevedere, in alternativa e in parte in modo complementare: Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza Servizi e attrezzature di interesse collettivo Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi per dotazioni pubbliche in essere alla data di adozione del PSC; interventi di MO, MS, RRC, RE e AM necessari all'adeguamento della struttura alle esigenze didattiche

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7). Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito: <i>e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento):</i> si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano
---	--

	<p>esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale.</p> <p>Nel caso specifico l'intervento dovrà essere oggetto di uno studio di fattibilità per valutare le possibilità di trasformazione dell'area, tenendo conto del suo ruolo urbanistico, delle caratteristiche ambientali e funzionali, e delle nuove destinazioni d'uso.</p> <p>In ogni caso l'intervento non potrà prevedere incrementi di volumetria complessiva fuori terra né di SC rispetto alla situazione attuale.</p> <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito).</p>
--	---

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

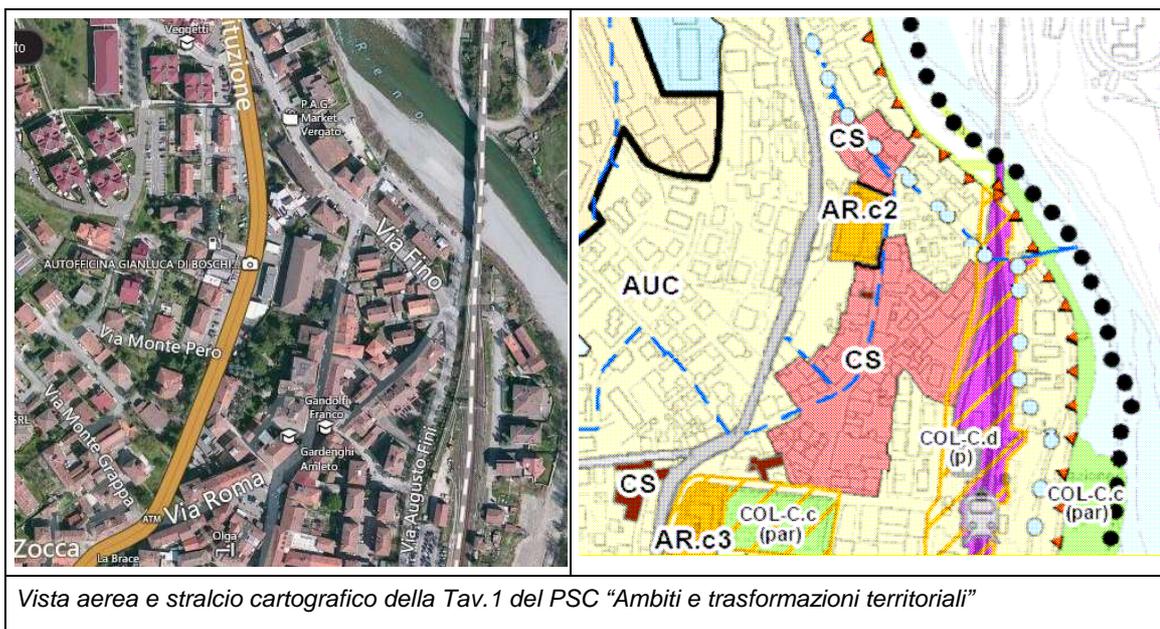
Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE
--------------------------------	---

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione valutazione degli spessori del deposito e sue variazioni laterali.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p> <p>Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.</p> <p>- In fase di ri-definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto in cui l'ambito è inserito.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Denominazione ambito	Ambiti da riqualificare VERGATO SCUOLA MATERNA	AR.c3
Localizzazione	Vergato, lungo via Marconi	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 2.740 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un ambito edificato, limitrofo al centro storico, situato tra la S.S 64 (via Porrettana) e i giardini pubblici.
Condizioni attuali	Sull'area sorge l'edificio sede della scuola materna, dell'asilo nido e della mensa al servizio anche delle scuole elementari.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è incluso nei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale" (art. 4.4 PTCP).
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 5 ÷ 10 m., su substrato prevalentemente argillitico (APAA) a medio elevato grado di fratturazione sino a 20 m p.c. (Vs = 360 m/sec), ed a basso grado di fratturazione a quote sottostanti (Vs = 680 ÷ 780 m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. • DAL 112/2007 Tab. A2.1.1 FA PGA = 1,7; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,5; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'intero ambito rientra nel "Connettivo ecologico diffuso" (PTCP Art. 3.5) - L'area si sviluppa lungo una viabilità storica (via Porrettana).
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Elettromagnetismo: una porzione d'ambito rientra nella fascia di rispetto dell'elettrodotto MT Mobilità: l'ambito è accessibile da via Marconi
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	L'edificio scolastico richiede interventi di adeguamento di complessa fattibilità. Il PSC individua come obiettivo prioritario la realizzazione di un nuovo polo scolastico, individuando allo scopo una ipotesi di soluzione urbanistica, e prevede la possibilità di trasformazione dell'area in oggetto nel quadro di tale operazione.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	A seguito della realizzazione del nuovo polo scolastico, l'area potrà essere completamente riqualificata, sia attraverso una rifunzionalizzazione dell'edificio esistente con nuove destinazioni, sia attraverso demolizione e ricostruzione, e ridisegno complessivo.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	Da valutare in sede di POC verificando, in base alla soluzione urbanistica definita, le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Disegno complessivo da definire in sede di POC, in relazione al nuovo ruolo urbanistico dell'area ed in rapporto agli usi previsti
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	In sede di POC potrà essere valutata l'idoneità dell'area per una trasformazione che potrà prevedere, in alternativa e in parte in modo complementare: Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza Servizi e attrezzature di interesse collettivo Funzioni commerciali e terziarie
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi per dotazioni pubbliche in essere alla data di adozione del PSC; interventi di MO, MS, RRC, RE e AM necessari all'adeguamento della struttura alle esigenze didattiche

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7). Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito: <i>e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento):</i> si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale. Nel caso specifico l'intervento dovrà essere oggetto di uno studio di fattibilità per valutare le possibilità di trasformazione dell'area, tenendo conto del suo ruolo urbanistico, delle caratteristiche
---	--

	<p>ambientali e funzionali, e delle nuove destinazioni d'uso. In ogni caso l'intervento non potrà prevedere incrementi di volumetria complessiva fuori terra né di SC rispetto alla situazione attuale. Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito).</p>
--	---

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

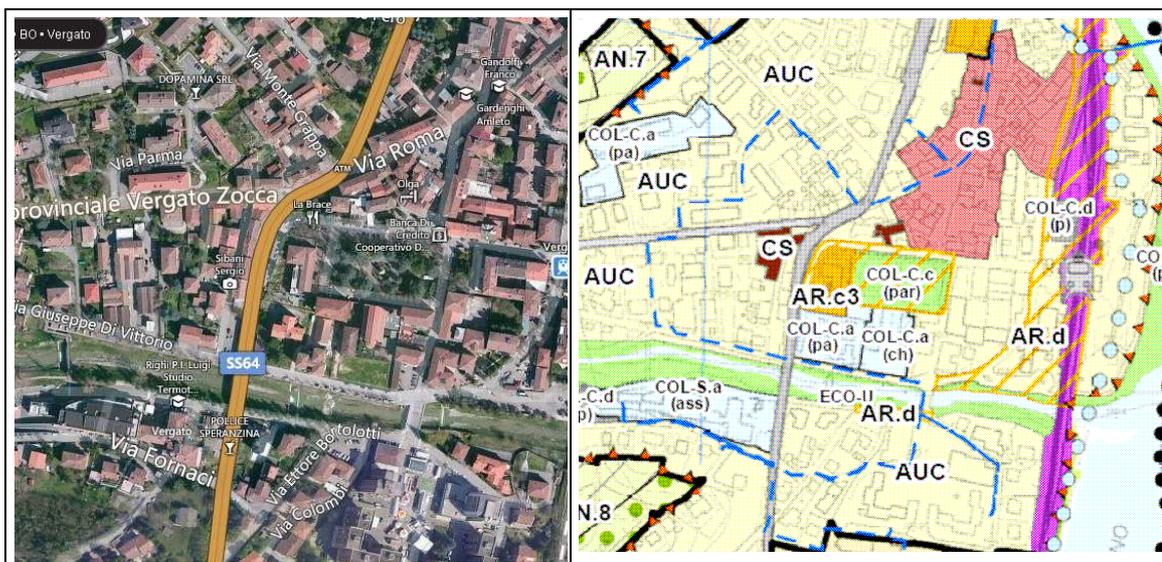
Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE (Capo 2.1).
--------------------------------	---

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori del deposito e sua variazione laterale. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto paesaggistico in cui l'ambito è inserito.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del PSC “Ambiti e trasformazioni territoriali”

Denominazione ambito	Ambiti da riqualificare VERGATO STAZIONE FERROVIARIA	AR.d
Localizzazione	Vergato capoluogo, ambito della stazione ferroviaria e aree limitrofe	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 32.720 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito include: - l'area della stazione (piazza XXV Aprile) e le infrastrutture ferroviarie, ed il tessuto urbano ad est di via Di Vittorio, fino al torrente Vergatelo - l'isolato comprendente il parco di piazza della Pace e l'area della scuola materna-asilo nido, fino alla SS64 Porrettana (ambito AR.c3)
Condizioni attuali	Aree limitrofe al centro storico, di importanza strategica per la riqualificazione del capoluogo, sia per l'importanza delle funzioni pubbliche presenti, sia per le opportunità di trasformazione che presentano.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è incluso nei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale) (art. 4.4 PTCP).
Geolitologia - Rischio sismico	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 5 ÷ 10 m. a medio grado di consistenza, su substrato prevalentemente argillitico (APAA) a medio – medio elevato grado di fratturazione sino a 20 m p.c. (Vs = 350 m/sec), basso grado di fratturazione a quote sottostanti (VS >700 m/sec) Area stabile suscettibile di amplificazione per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. DAL 112/2007 Tab. A2.1.1 FA PGA = 1,7; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,5; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'intero ambito rientra nel "Connettivo ecologico diffuso" (PTCP Art. 3.5)
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni ambientali e criticità	L'ambito è incluso nei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale) (art. 4.4 PTCP).
------------------------------------	--

Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)
--------------------------------------	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Completamento, aggiornamento ed evoluzione dei Programmi di Riqualficazione Urbana PRU 1 e PRU2</p> <p>Riqualficazione dell'area urbana della stazione di Vergato (parcheggio pubblico, sottopasso per collegamento pedonale con la stazione e qualificazione del collegamento pedonale con la stazione delle autocorriere), recupero e realizzazione di edifici per servizi pubblici;</p> <p>L'edificio scolastico richiede interventi di adeguamento di complessa fattibilità. Il PSC individua come obiettivo prioritario la realizzazione di un nuovo polo scolastico, individuando allo scopo una ipotesi di soluzione urbanistica, e prevede la possibilità di trasformazione dell'area in oggetto nel quadro di tale operazione.</p>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Nell'ambito del <i>progetto di riqualficazione dell'area della Stazione di Vergato</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistemazione delle aree tra il torrente Vergatello e via Lolli, compresa l'area dell'autostazione - Realizzazione di parcheggi pubblici aggiunti, oltre a quello di 120 p.a. previsto al di là del fascio dei binari - Realizzazione del sottopasso ferroviario di collegamento con il nuovo parcheggio - Realizzazione del percorso pedonale lungo via A.Fini - Ristrutturazione servizi nella Stazione e collegamento pedonale con l'autostazione. <p>Nell'ambito AR.d rientrano inoltre l'area dei giardini pubblici di Piazza della Pace, e il complesso architettonico del Pincio, da riqualficare, oltre all'area della scuola materna-asilo nido, che il PSC classifica ambito da riqualficare AR.c3.</p> <p>A seguito della realizzazione del nuovo polo scolastico, quest'ultima area potrà essere trasformata, e concorrere al ridisegno dell'intera area urbana centrale.</p>
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	<p>Da valutare in sede di POC verificando, in base alla soluzione urbanistica definita, le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di SC da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC</p>

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Disegno complessivo da definire in sede di POC, in relazione al nuovo ruolo urbanistico dell'area ed in rapporto agli usi previsti
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	L'ambito di applicazione dei PRU e del futuro progetto di riqualficazione comprende spazi pubblici ed edifici potenzialmente oggetto di trasformazioni che potranno prevedere, in alternativa e in parte in modo complementare:
--------------	---

	Servizi e attrezzature di interesse collettivo; Funzioni commerciali e terziarie; Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza
Interventi ammessi in assenza di POC	L'ambito rappresenta l'areale di possibile applicazione di politiche pubbliche di riqualificazione (PRU), ma non rappresenta un ambito soggetto al preventivo inserimento nel POC per l'attuazione di interventi edilizi negli Ambiti Urbani Consolidati. Pertanto le parti classificate AUC in assenza di altre indicazioni del POC sono soggette alla disciplina del RUE (sub-ambiti AUC.1 e AUC.2)

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7).</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito:</p> <p><i>e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento):</i></p> <p>si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale.</p> <p>Nel caso specifico l'intervento dovrà essere oggetto di specifici studi di fattibilità per valutare le possibilità di trasformazione dell'area, tenendo conto del suo ruolo urbanistico, delle caratteristiche ambientali e funzionali, e delle nuove destinazioni d'uso, delle risorse pubbliche attivabili attraverso i Programmi di Riqualificazione Urbana.</p> <p>Le indicazioni per l'assetto urbanistico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), con particolare riferimento al Documento programmatico per la qualità urbana.</p>
---	---

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni di rilievo urbano e territoriale, esistenti e da prevedere attraverso il Documento programmatico per la qualità urbana
--------------------------------	--

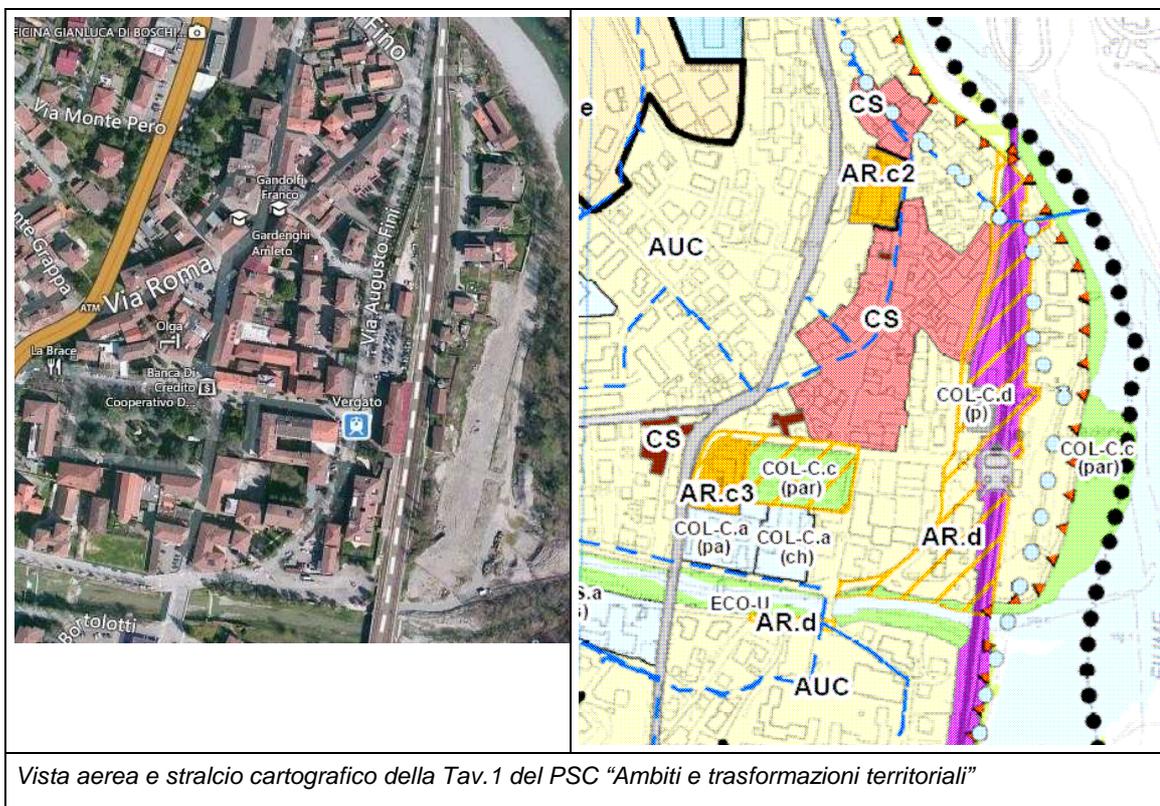
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la
---------	--

	<p>verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori del deposito e sue valutazioni laterali.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007.</p> <p>Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.</p> <p>Le limitazioni sono riferibili al rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	<p>Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti definiti dal PRU e dal POC anche sulla base della definizione dei progetti delle opere pubbliche previste.</p>
Strumenti attuativi	<p>Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA, a interventi pubblici o a interventi unitari convenzionati da parte di soggetti privati.</p>



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali"

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti specializzati per attività produttive VERGATO – TOLE'	APC.N1
Localizzazione	Ambito localizzato nella parte ovest del centro di Tolè	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 7.900 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Area limitrofa all'ambito produttivo esistente di via Basabue in Tolè
Condizioni attuali	L'area è ineditata

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Una porzione d'ambito rientra in un'area perimetrata e zonizzata; in particolare ricade nella zona 5 "zona d'influenza sull'evoluzione del dissesto" (artt.6.6 e 6.7 PTCP).
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di versante, con pendenze inferiori a 15°, costituito da substrato prevalentemente argillitico (AVN) a basso grado di fatturazione a quote sottostanti -3 m pc ($V_s = 550 \div 650$ m/sec) Presenza di fronte di accumulo di frana quiescente (a2d) al bordo del limite sud ovest e di fascia di faglia al bordo meridionale. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria suolo di fondazione B. <ul style="list-style-type: none"> DAL 112/2007 TAB A2.1.1 FA PGA = 1,2; FA IS $0,1 < T < 0,5$ sec = 1,3; FA IS $0,5 < T < 1,0$ sec = 1,3
Risorse storico-culturali e paesaggistiche - Tutele e vincoli relativi	Una porzione d'area rientra nell'Ambito a prevalente rilievo paesaggistico (art. 11.8 PTCP) e nell' Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (Art.11.9 PTCP).
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p><i>Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica:</i> Una porzione d'ambito rientra in un'area perimetrata e zonizzata; in particolare ricade nella zona 5 "zona d'influenza sull'evoluzione del dissesto" (artt.6.6 e 6.7 PTCP).</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> non si segnalano criticità</p> <p><i>Mobilità:</i> l'ambito è accessibile da via Basabue in Tolè</p>
------------------------------------	--

Limiti e condizioni di sostenibilità	L'ambito non presenta particolari limitazioni, fatto salvo il necessario rispetto delle condizioni di sostenibilità relative all'adeguatezza delle reti tecnologiche e alla verifica della compatibilità ambientale degli usi previsti
--------------------------------------	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi della pianificazione	Integrazione dei tessuti produttivi esistenti con ridefinizione del margine ovest dell'insediamento produttivo di Tolè
--------------------------------	--

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici - Assetto della viabilità	- Disegno e assetto unitario da definire in sede di POC - Unico accesso dalla via Basabue in Tolè
---	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2): <i>f) Ambiti produttivi di rilievo comunale di integrazione</i> Indice perequativo IP: da 0,15 a 0,20 mq/mq di SC. Questo indice comprende sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità a fornire il contributo di sostenibilità, sotto forma di cessione di aree alla collettività a favore delle politiche pubbliche (da destinare ad aziende da trasferire o da insediare), di realizzazione di attrezzature e infrastrutture come dotazioni territoriali, di disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire
--	--

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità esistente adeguata
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC

Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC
---------------------------------	----------------------------

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

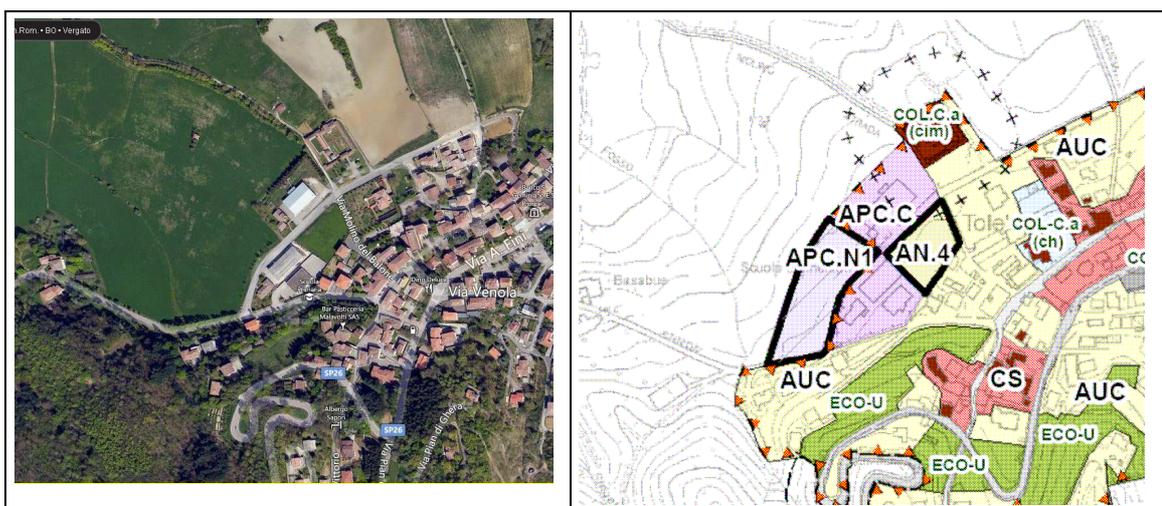
Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE
--------------------------------	---

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione.</p> <p>Fascia di rispetto non edificabile con larghezza non inferiore a 10 m nel settore sud ovest prospiciente il fronte dell'accumulo di frana quiescente.</p> <p>Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 per le parti centrali e settentrionali dell'ambito.</p> <p>Analisi di approfondimento di III° livello, art. 4.2 DAL 112/2007. Per la parte meridionale dell'ambito, per una fascia con larghezza non inferiore a 50 m rispetto alla Via Basabue in Tolè.</p> <p>Inoltre l'intervento dovrà conformarsi alle prescrizioni contenute negli dagli artt.6.6 e 6.7 PTCP e definiti dalla scheda n19 del PSAI.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali"

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti specializzati per attività produttive VERGATO - RIOLA	APC.N 2
Localizzazione	Al margine est dell'ambito produttivo esistente	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 9.740 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un ambito posto al margine est dell'area produttiva esistente.
Condizioni attuali	L'ambito è ineditato

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Rientra in un'area perimetrata e zonizzata; in particolare ricade nella zona 5 "zona d'influenza sull'evoluzione del dissesto" (artt.6.6 e 6.7 PTCP).
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di versante con pendenze di 16° ÷ 18° costituito da depositi di versante sl. Nella parte meridionale, su substrato conglomeratico (LOI2) affiorante nella parte centrale – centro settentrionale, con spessore del deposito e/o roccia detensionata di 10/15 m, a medio basso grado di consistenza (vs = 250 ÷ 350 m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetto della stratigrafia. Categoria del suolo di fondazione B. DAL 112/2007 Tab. A2.1.1. FAPGA = 1,9; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,9; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,5
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	Non si segnalano particolari vincoli di carattere storico- culturale e paesaggistico
Rete fognaria	È limitrofo ad aree già urbanizzate

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni ambientali e criticità	Elettromagnetismo: non si segnalano criticità
Mobilità	Mobilità: è accessibile dalla SS64
Limiti e condizioni di sostenibilità	L'ambito non presenta particolari limitazioni, fatti salvi un'attenzione progettuale al contesto paesaggistico e il necessario rispetto delle condizioni di sostenibilità relative all'adeguatezza delle reti tecnologiche e alla verifica della compatibilità ambientale degli usi previsti

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi della pianificazione	Integrazione dei tessuti produttivi esistenti con ridefinizione del margine est dell'insediamento produttivo di Riola
--------------------------------	---

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Unico accesso dalla S.S. 64 Porrettana Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) 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 previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2):</p> <p><i>f) Ambiti produttivi di rilievo comunale di integrazione</i> Indice perequativo IP: da 0,15 a 0,20 mq/mq di SC.</p> <p>Questo indice comprende sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità a fornire il contributo di sostenibilità, sotto forma di cessione di aree alla collettività a favore delle politiche pubbliche (da destinare ad aziende da trasferire o da insediare), di realizzazione di attrezzature e infrastrutture come dotazioni territoriali, di disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire</p>
---	--

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE
--------------------------------	---

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione dello spessore dei depositi – roccia detensionata e sue variazioni laterali.</p> <p>Depositi di versante con pendenze a >15°</p> <p>Analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2 , DAL 112/2007 per la verifica di stabilità del versante sia in condizioni statiche che dinamiche, nello stato di fatto e di previste modificazioni.</p> <p>L'intervento dovrà conformarsi alle prescrizioni contenute negli artt.6.6 e 6.7 PTCP e definiti dalla scheda n19 del PSAI.</p>
<p>Fasce di rispetto e ambientazione</p>	<p>Da definire in sede di POC</p>

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

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.</p>
<p>Strumenti attuativi</p>	<p>Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.</p>

