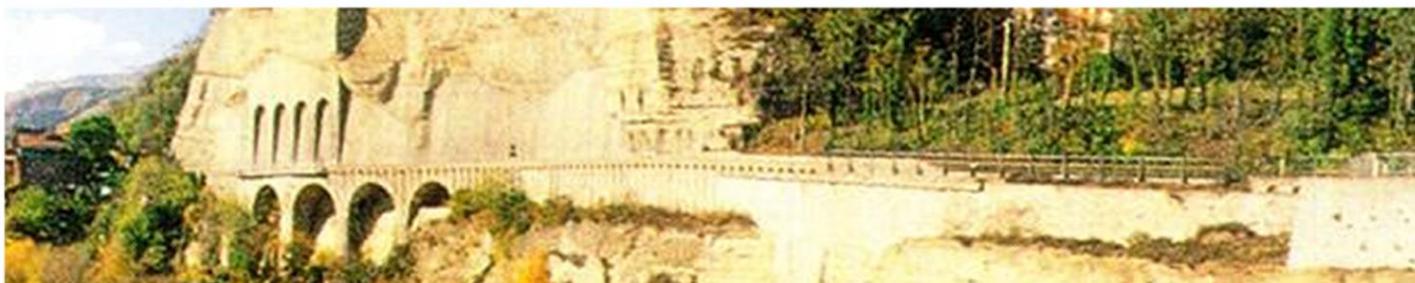




Comune di Sasso Marconi



PIANO OPERATIVO COMUNALE

POC – VARIANTE N. 1

ai sensi della L.R. 20/2000

ADOZIONE: delibera C.C. n. 46 del 20.04.2009

APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 41 del 23.07.2012

POC - VARIANTE N. 2

ADOZIONE: delibera C.C. n. 77 del 29.11.2010

1° APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 46 del 21.07.2011

2° APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 54 del 19.09.2011

Nota esplicativa e rettifica approvate con delibera di C.C. n. 62 del 24.10.2011

POC – VARIANTE N. 3

ai sensi della L.R. 20/2000

ADOZIONE: delibera C.C. n. 26 del 07.04.2014

APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 41 del 22.07.2015

Sindaco:
Stefano Mazzetti

Assessore all'Urbanistica:
Renzo Corti

Segretario:
Claudio Poli

ufficio tecnico:
ing. Andrea Negroni
arch. Elena De Angelis

NTA

Norme Tecniche di Attuazione

Luglio 2015

VARIANTE 3 | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato con la Variante 3

POC – VARIANTE 3

Testo coordinato con la Variante 3

NTA – Norme tecniche di attuazione

INDICE

TITOLO 1. RIFERIMENTI GENERALI

- Art. 1. Riferimenti generali
- Art. 2. Contenuti del POC
- Art. 3. Elaborati costitutivi del 1° POC
- Art. 4. Contenuti degli elaborati cartografici del POC
- Art. 5. Struttura delle norme del POC
- Art. 6. Salvaguardia del POC

TITOLO 2. DISCIPLINA URBANISTICA DI AMBITI, AREE ED ELEMENTI LA CUI ATTUAZIONE E' PREVISTA NEL POC

- Art. 7. Ambiti urbani per nuovi insediamenti – disposizioni comuni
- Art. 8. Specifiche disposizioni derivanti dalla VALSAT
- Art. 9 - Aree in completamento ai centri esistenti individuate dal POC ai sensi del comma dell'art. 6.4 delle norme di PSC – disposizioni comuni
- Art. 10 - Sub-ambiti produttivi artigianali industriali di rilievo sovracomunale in ampliamento (di cui all'art. 6.8 del PSC)
- Art. 11. Aree agricole per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito agricolo, per l'offerta di servizi ambientali, educativi, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo (di cui all'art. 7.17 del PSC)
- Art. 12. Area soggetta a trasferimento di attività incongrua e a ripristino ambientale (di cui all'art. 7.21 del PSC)
- Art. 13. Area per la rilocalizzazione della superficie utile di edifici residenziali impattati dal sistema infrastrutturale per la mobilità da trasferire (di cui all'art. 7.25 del PSC)
- Art. 14. Area destinata all'ampliamento di impianti per la distribuzione di carburanti esistenti in aree esterne a quelle delimitate dal RUE (art. 2.2 del PSC)
- Art. 15. Aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica (art. 7.16 del PSC)
- Art. 16. Ambiti urbani da riqualificare (art. 6.3 del PSC)

ALLEGATO – SCHEDE DEGLI AMBITI INDIVIDUATI DAL POC

- Ambiti urbani per nuovi insediamenti
- Aree in completamento dei centri esistenti
- Sub-ambiti produttivi artigianali industriali di rilievo sovracomunale in ampliamento
- Aree agricole per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito agricolo, per l'offerta di servizi ambientali, educativi, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo
- Aree per la rilocalizzazione della superficie utile di edifici residenziali impattati dal sistema infrastrutturale per la mobilità da trasferire
- Area destinata all'ampliamento di impianti per la distribuzione di carburanti esistenti in aree esterne a quelle delimitate dal RUE
- Aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione Paesaggistica
- Ambiti urbani da riqualificare (art. 6.3 del PSC)

TITOLO 1. RIFERIMENTI GENERALI

Art. 1. Riferimenti generali

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è strumento urbanistico di specificazione e attuazione del piano strutturale comunale (PSC), predisposto in conformità con le previsioni del medesimo e non può modificarne i contenuti.
2. Le presenti norme contengono le disposizioni del POC, approvate con delibera di Consiglio comunale 6 aprile 2009, n. 38, così come modificate e integrate dalla variante n. 2.
3. Ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 20/2000, le previsioni del presente POC, così come modificate e integrate dalla variante n.2, che conferiscono potenzialità edificatorie e quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, cessano di avere validità dopo cinque anni dalla loro entrata in vigore.

Art. 2. Contenuti del POC

1. La definizione dei contenuti del POC è effettuata dalle presenti norme in conformità alle disposizioni della L.R. n. 20/2000, così come modificata dalla legge regionale 06 luglio 2009 n. 6 (Governo e riqualificazione solidale del territorio).
2. In base all'articolo 30 della L.R. n. 20/2000 il POC contiene, per gli ambiti di intervento individuati nella tavola T1:
 - a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;
 - a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
 - b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;

e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato alla legge regionale 20/2000;

f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;

f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

3. Il POC programma la contestuale realizzazione e il completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.

4. La formazione del POC e di ciascun piano urbanistico attuativo (PUA) comprende la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) ai sensi dell' articolo 5 della legge regionale 20/2000.

Art. 3. Elaborati costitutivi del 1° POC

1. Sono elaborati costitutivi del POC :

- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con allegate le Schede contenenti l'individuazione e la definizione dei contenuti prescrittivi e di indirizzo per gli ambiti da attuare nel POC”;
- Relazione illustrativa;
- Tavola T1 – Ambiti inseriti nel POC (scala 1:25.000);
- Documento programmatico per la qualità urbana;
- Tavola T2 – La qualità urbana (scala 1:5.000);
- Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati;
- Rapporto Ambientale VAS-VALSAT;
- Relazione geologica e e sismica.

Art. 4. Contenuti degli elaborati cartografici del POC

1. Gli elaborati cartografici del POC identificano, eventualmente dettagliandone i contenuti, le previsioni di PSC la cui realizzazione è prevista nell'orizzonte temporale di riferimento dello stesso. La cartografia del POC costituisce unitamente alle tavole 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3, QCGI.1, QCGI.2, QCGI.07 del PSC il riferimento unico per gli atti di certificazione urbanistica inerenti gli ambiti e gli interventi ad esso soggetti.

2. In sede di strumento attuativo potranno essere proposte modeste variazioni di perimetro degli ambiti di intervento come individuato nella cartografia del POC per farlo coincidere con limiti di particelle catastali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, entro scostamenti di norma non superiori a 5 ml. rispetto a quanto rilevabile nella planimetria del POC, senza che ciò comporti necessità di variante al medesimo.

Art. 5. Struttura delle norme del POC

1. Le norme del POC integrano le norme del PSC formando con esse un testo unitario, che costituisce il riferimento , della disciplina urbanistica inerente gli ambiti e gli interventi ad esso soggetti.

2. I parametri urbanistici ed edilizi sono disciplinati dal RUE.

Art. 6. Salvaguardia del POC

1. A decorrere dalla data di adozione del POC e delle sue varianti, l'Amministrazione Comunale sospende, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000 e per i tempi in esso definiti, ogni determinazione in merito:

- a) alla autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, qualora i medesimi interventi non siano già eseguibili in forza di quanto previsto dalla disciplina urbanistica vigente e siano assicurate le condizioni minime di sostenibilità ambientale definite dal POC;
- b) all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato.

TITOLO 2. DISCIPLINA URBANISTICA DI AMBITI, AREE ED ELEMENTI LA CUI ATTUAZIONE E' PREVISTA NEL POC

Art. 7. Ambiti urbani per nuovi insediamenti – disposizioni comuni

1. Gli ambiti urbani per nuovi insediamenti di cui è prevista l'attuazione nell'arco temporale di vigenza del POC sono i seguenti: Ambito AN 2, Ambito AN 3, Ambito AN 4, Ambito AN 5, Ambito AN 6, Ambito AN 7, Ambito AN 8, Ambito AN 9. Dopo tre anni dalla approvazione del presente POC il Comune effettua il monitoraggio dello stato di attuazione ed un primo bilancio delle nuove condizioni di offerta e risposta del mercato dell'edilizia residenziale e di evoluzione demografica.

2. Gli ambiti urbani per nuovi insediamenti sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 6.4 delle norme del PSC e alle schede normative relative a ciascun ambito e alle disposizioni delle Schede allegate alle presenti norme

3. Gli ambiti urbani per nuovi insediamenti sono soggetti a PUA.

4. I PUA relativi agli ambiti urbani per nuovi insediamenti si faranno carico di definire stralci funzionali coerenti ad un'articolazione temporale interna al quinquennio in modo da garantire una attuazione ordinata, sequenziale degli interventi, atta ad evitare una permanente cantierizzazione di estese parti urbane, oltre a consentire un monitoraggio degli esiti quantitativi e soprattutto qualitativi degli interventi. La temporalizzazione degli interventi sarà anche subordinata all'avvenuta realizzazione delle dotazioni infrastrutturali generali necessarie a sostenere i nuovi insediamenti (sistema fognario in primo luogo), così come anche delle dotazioni urbane e territoriali di base (in particolare per quanto attiene l'istruzione e la mobilità).

5. Nelle schede allegate alle presenti norme sono definite le disposizioni relative a ciascun ambito da osservarsi nella formazione dei PUA. Il dimensionamento di ciascun ambito espresso in numero di unità abitative è da ritenersi indicativo, ammettendo una variazione del 20%, ferme restando le superfici utili massime stabilite. Così pure il rapporto fra unità abitative di edilizia residenziale

sociale ed unità abitative complessive è suscettibile di modeste variazioni in rapporto a quanto previsto in sede di accordo ex art.18 della legge regionale 20/2000.

6. In ogni caso la convenzione del PUA deve prevedere che entro i termini di vigenza del POC sia effettuata la cessione gratuita al Comune di tutte le aree e delle opere o attrezzature definite come "Prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa"; devono essere altresì realizzati gli interventi relativi all'edilizia residenziale convenzionata nella misura definita nelle schede allegate alle presenti norme.

7. I contenuti del DPQ costituiscono riferimenti conoscitivi e direttive vincolanti per la pianificazione attuativa; quest'ultima è chiamata a dettagliarle e a specificarle, potendosene discostare solo in modo motivato. Le opere di urbanizzazione necessarie per assicurare un adeguato inserimento degli interventi nel contesto circostante, in relazione agli obiettivi di qualità stabiliti nel DPQ, devono essere preventivamente concordate con il Comune di Sasso Marconi e possono interessare, se opportuno, anche aree esterne agli ambiti di intervento, purché di proprietà del comune o dei soggetti attuatori.

Art. 8. Specifiche disposizioni derivanti dalla VALSAT

1. I PUA si uniformano alle disposizioni dei seguenti articoli delle norme del PTCP:

- art. 13.1 relativo alle dotazioni ecologiche ambientali;
- art. 13.2 relativo ai requisiti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui;
- art. 13.3 relativo alla gestione dei rifiuti;
- art. 13.4 relativo all'uso razionale delle risorse idriche;
- art. 13.5 relativo al clima acustico;
- art. 13.6 relativo all' inquinamento elettromagnetico;
- art. 13.7 relativo all'ottimizzazione energetica;
- art. 13.8 relativo alla qualità dell'aria;
- titolo V, tutela della qualità e uso razionale delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

2. L'approvazione dei PUA è subordinata alla realizzazione di condizioni locali idonee di ricettività delle reti e degli impianti tecnologici dei servizi idrici, di fornitura di energia, di fognatura, da concordare con i soggetti proprietari e gestori dei servizi.

3. L'approvazione dei PUA è subordinata al rispetto delle disposizioni del Piano Tutela Acque della Provincia di Bologna con riferimento particolare alle seguenti tematiche:

- gestione delle acque meteoriche (accumulo, allontanamento);
- identificazione dei sistemi per il conseguimento dell'invarianza idraulica delle acque meteoriche (collettivi o singoli);
- gestione acque meteoriche e pavimentazioni delle opere stradali e parcheggi;
- valutazione delle percentuali di suolo impermeabilizzato rispetto alle disposizioni legate alle Zone di protezione delle acque sotterranee;
- verifica della coerenza della pianificazione d'ambito o, qualora la rete fognaria sia esistente, verifica dell'adeguatezza dell'infrastruttura e definizione delle opere fognarie a carico dei soggetti attuatori;
- definizione delle misure per il risparmio idrico nel settore civile (raccolta acque meteoriche, riutilizzo acque grigie).

4. I PUA provvedono agli approfondimenti geologici specifici, per definire nel dettaglio il modello geologico del sito, con particolare riferimento alle tipologie di intervento edificatorio previste.

5. Nella progettazione dei PUA si devono adottare i principi contenuti nel Piano Regionale della Prevenzione di cui alla DGR 1012/2005 e alla DGR 426/2006 ed in particolare nella sua parte seconda contenente indicazioni generali attinenti la prevenzione della patologia indotta dall'ambiente costruito.

6. Gli interventi negli ambiti urbani per nuovi insediamenti assicurano l'osservanza di requisiti specifici volti al contenimento dei consumi energetici, al risparmio delle risorse fisiche, alla limitazione delle emissioni in atmosfera, all'utilizzo di materiali ecocompatibili e di criteri costruttivi di bioedilizia, come definiti nel RUE, con riferimento ai "requisiti minimi", in termini di rendimento energetico e approvvigionamento da fonti di energia rinnovabile, contenuti nell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici approvato il 4/3/2008.

7. I PUA relativi agli ambiti urbani per nuovi insediamenti devono prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma "passiva" della maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici.

8. In sede di PUA dovrà essere valutata ai sensi della L.R. n. 26/2004, art. 5, comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.

9. I PUA relativi agli ambiti AN5, AN6, AN7 devono considerare il teleriscaldamento con cogenerazione/trigenerazione come opzione prioritaria.

10. In relazione alle specifiche proposte e all'assetto planivolumetrico ipotizzato, i PUA devono esplicitare:

- gli interventi assunti per limitare l'impermeabilizzazione delle aree interessate dalle trasformazioni;
- opere per l'integrazione tra l'offerta ecologica e l'offerta di fruizione ricreativa al fine di valorizzare gli ecosistemi presenti sul territorio;
- i sistemi di riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici, con l'obiettivo di raggiungere almeno 0,5 microtesla nelle fasce di tutela evidenziate nello stesso POC.

11. Le aree ricadenti in fasce di rispetto degli elettrodotti o in classe acustica IV non possono essere computate ai fini del rispetto degli standard.

12. Gli attuatori delle trasformazioni previste negli ambiti soggetti a PUA devono assumere nella convenzione urbanistica gli obblighi derivanti dal rispetto delle disposizioni sopra indicate. Gli interventi di mitigazione degli impatti, ove necessari, costituiscono obblighi distinti e aggiuntivi rispetto alle opere di urbanizzazione.

Art. 9 - Aree in completamento ai centri esistenti individuate dal POC ai sensi del comma 8 dell'art. 6.4 delle norme di PSC – disposizioni comuni

1. Identificazione: Ciascuna area è individuata nella tav. T1 del POC e nelle schede allegate alle presenti norme, con le eventuali disposizioni grafiche aventi contenuto normativo.
2. Potenzialità edificatoria teorica: specificata nelle schede allegate alle presenti norme con riferimento a ciascuna area.
3. Edificabilità massima: specificata nelle schede allegate alle presenti norme con riferimento a ciascuna area.

La possibilità di piena utilizzazione dell'indice è subordinata in ogni caso al rispetto delle dotazioni urbanizzative, delle prescrizioni morfologiche e delle prescrizioni ecologiche ambientali disposte nelle schede allegate alle presenti norme. Nei casi in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione o la cessione di aree, i

VARIANTE 3 | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato con la Variante 3

- progetti edilizi devono essere corredati di un atto d'obbligo con il quale tutti i proprietari dei compendi immobiliari si impegnano nei confronti del comune a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi.
4. Usi ammessi: specificati nelle schede allegate alle presenti norme con riferimento a ciascuna area.
5. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento.
6. Modo di attuazione: specificati nelle schede allegate alle presenti norme con riferimento a ciascuna area.
7. Dotazioni urbanizzative: indicate dalle norme del RUE, con riferimento agli usi ammessi.
9. Prescrizioni morfologiche:
- numero dei piani: 2;
 - distanza dalla strada comunale: 5 m.
10. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%, e devono essere, in ogni caso, rispettate le prescrizioni del titolo V del PTCP in materia di tutela della qualità e uso razionale delle risorse idriche superficiali e sotterranee;
 - gli attuatori delle trasformazioni devono dimostrare il rispetto dei vincoli indicati nelle schede allegate alle presenti norme e l'effettuazione degli interventi di tutela paesaggistico-ambientale che ne discendono.

Art. 10 - Sub-ambiti produttivi artigianali industriali di rilievo sovracomunale in ampliamento (di cui all'art. 6.8 del PSC)

1. Il POC individua due sub-ambiti produttivi artigianali-industriali di rilievo sovracomunale in ampliamento, perimetrati nella tavola T1 e denominati "Borgonuovo" e "Pontecchio".
2. Nel sub-ambito "Borgonuovo" è ammesso l'ampliamento dell'insediamento produttivo-industriale di rilievo sovracomunale, nel rispetto dell'Accordo territoriale fra la Provincia di Bologna e il Comune di Sasso Marconi e delle disposizioni contenute nella scheda allegata alle presenti norme.
3. Il POC assume i contenuti del Piano di riqualificazione, formato in attuazione delle disposizioni dell'accordo territoriale Provincia-Comune, come direttive e prescrizioni per i sub-ambiti dell'articolo 10.
4. Nel sub-ambito "Pontecchio" sono ammessi esclusivamente interventi di messa in sicurezza del Rio d'Eva e di realizzazione di dotazioni territoriali, nei limiti e alle condizioni stabilite dall'Autorità di Bacino e dal decreto di vincolo di tutela dei beni culturali e paesaggistici relativo alla Villa di Guglielmo Marconi a Pontecchio.

Art. 11. Aree agricole per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito agricolo, per l'offerta di servizi ambientali, educativi, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo (di cui all'art. 7.17 del PSC)

1. Si tratta di un'area a destinazione agricola per la quale è stata presentata una proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale ed agricola assunta nel POC, attraverso l'Accordo coi privati di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000, a costituire parte integrante dello stesso.

2. I contenuti dell'Accordo riguardano:

- a) la definizione degli interventi di recupero, rinnovo, reimpianto e nuova messa a dimora di colture tipiche (viticole per vini di pregio, olivicole, frutticole) e gli interventi di miglioramento e gestione del bosco;
- b) le scelte agronomiche e di conduzione aziendale improntate a modelli di basso impatto ambientale e di agricoltura biologica (irrigazioni a goccia, concimazioni a basso contenuto di fertilizzanti chimici, difesa fitosanitaria mirata e integrata con tecniche biologiche, limitato controllo delle infestanti, ecc.);
- c) l'individuazione degli interventi di nuovi impianti a verde con funzione ornamentale e paesaggistica;
- d) la definizione degli interventi strutturali per la trasformazione dei prodotti dell'azienda (cantina aziendale, frantoio per la trasformazione delle olive) con l'adozione di processi atti ad ottenere prodotti di elevata qualità;
- e) la definizione delle misure e degli interventi atti a contenere i consumi energetici e le emissioni in atmosfera sia nelle strutture produttive sia nelle strutture abitative e ricettive e la definizione delle scelte in ordine alla utilizzazione di energia solare (solare termico, solare fotovoltaico, uso delle biomasse, efficienza energetica degli edifici, ecc.);
- f) la previsione di impiego di mezzi ecologici per il trasporto in azienda dell'utenza;
- g) la definizione delle attività didattiche previste (percorsi, laboratori, aule, spazi museali) e delle utenze coinvolte (cicli didattici per le scuole, produzione e distribuzione di materiali didattici);
- h) la determinazione delle strutture agrituristiche e le modalità di offerta ricettiva (pernottamento, ristorazione, bed & breakfast, ecc.);
- i) la definizione delle volumetrie e delle superfici e le relative singole destinazioni d'uso da ricavarsi all'interno dei fabbricati esistenti da recuperare, ovvero demolendo e ricostruendo quelli inadeguati e fatiscenti, ovvero, in misura minore e qualora le strutture esistenti non risultino idoneamente riadattabili alle nuove funzioni previste, attraverso l'edificazione di nuovi volumi;
- l) la definizione della capacità massima di ricettività e del numero massimo di unità abitative per gli addetti in azienda;
- m) la definizione degli interventi infrastrutturali da effettuare con riferimento in particolare alla viabilità e alla sentieristica;
- n) la cessione di aree (con riferimento a quelle di proprietà del proponente comprese all'interno dell'ambito di parco territoriale extraurbano "Prati di Mugnano") al Comune in quanto non più rispondenti ad esigenze produttive e destinabili ad una fruizione ambientale pubblica, con l'eventuale impegno per la manutenzione per un tempo determinato delle stesse;
- o) la definizione degli impegni che il privato si assume in ordine a quanto concordato relativamente ai punti precedenti;
- p) la verifica di sostenibilità ambientale e l'indicazione delle opere da effettuarsi per il riassetto idrogeologico, la manutenzione della rete idrografica, la conservazione dei suoli, il miglioramento del bosco, il consolidamento delle reti ecologiche nel quadro del Progetto comunale di reti ecologiche;
- q) l'indicazione programmatica dei pesi e della struttura degli investimenti nel settore produttivo agricolo, nel settore ecologico ambientale e nel settore ricettivo turistico, nel quadro di un bilancio economico di previsione articolato.

3. I carichi insediativi relativi alle diverse funzioni ammesse, che dovranno prioritariamente essere orientati al riuso del patrimonio edilizio esistente, potranno riguardare, purchè verificati sotto il profilo della sostenibilità e subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di

infrastrutture e servizi, attinente in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità:

- funzioni agricole abitative, produttive, di trasformazione e commercializzazione,
- funzioni ricettive, inerenti l'agriturismo, il turismo rurale, la ricettività alberghiera,
- funzioni ristorative e commerciali strettamente connesse alla somministrazione e vendita di prodotti dell'azienda,
- funzioni di servizio, inerenti le funzioni didattiche, museali, ecc.
- altre funzioni connesse con gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione ambientale ed agricola.

4. Le funzioni ricettive sono subordinate alla previsione e realizzazione di tutte le altre funzioni sopraelencate; ai fini della formazione dell'Accordo deve essere verificata nel piano degli investimenti di cui alla lett. q) del comma 2 la subordinazione (anche in termini dimensionali) del volume degli interventi nel settore turistico ricettivo rispetto a quello programmato nel settore agricolo produttivo. La capacità ricettiva massima ammissibile nel complesso degli interventi non dovrà comunque superare le 30 camere.

5. Gli interventi di cui al secondo comma sono soggetti a PUA che può essere configurato all'interno di uno strumento attuativo ai sensi del comma 5 dell'art. 3.1 delle norme del PTCP.

Art. 12. Area soggetta a trasferimento di attività incongrua e a ripristino ambientale (di cui all'art. 7.21 del PSC)

1. Si tratta di un'area su cui insiste un'attività di rottamazione di mezzi meccanici e materiali ferrosi incongrua nell'ambito di tutela fluviale in cui ricade.
2. Tale attività deve essere ricollocata nel periodo di vigenza del POC all'interno dell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale in coerenza con l'Accordo Territoriale Provincia-Comune; in apposita convenzione con la proprietà sarà programmata la verifica del sito dismesso per la eventuale bonifica e il ripristino ambientale dei luoghi.

Art. 13. Area per la rilocalizzazione della superficie utile di edifici residenziali impattati dal sistema infrastrutturale per la mobilità da trasferire (di cui all'art. 7.25 del PSC)

1. Si tratta di aree esclusivamente destinate alla rilocalizzazione di superfici di edifici residenziali impattati dal sistema infrastrutturale per la mobilità da trasferire individuati nella tavola T1 del POC e nelle schede allegate alle presenti norme sulla base della disciplina dell'art. 7.25 comma 1 punto 4c) del PSC.
2. In tali aree è consentita la rilocalizzazione di una superficie utile residenziale non superiore a quella esistente nel sito da dismettere, e comunque non superiore a $UF = 0,25 \text{ mq/mq}$, e di una superficie accessoria non superiore al 60% della SU, con obbligo di contestuale demolizione di tutti i fabbricati dismessi.
3. L'area individuata per la rilocalizzazione dovrà essere in disponibilità, al momento della richiesta di intervento, alla medesima proprietà del fabbricato da dismettere.
4. L'intervento di rilocalizzazione è soggetto ad apposita convenzione nella quale saranno tra l'altro stabiliti i termini temporali per la demolizione dei fabbricati dismessi e per il riambientamento paesaggistico dei luoghi, comunque non eccedenti la data di fine lavori della nuova costruzione.
5. L'intervento edilizio si configura come nuova edificazione ed è pertanto soggetto al reperimento delle dotazioni urbanizzative nel rispetto dei minimi disposti dalle norme del RUE relative agli usi.
6. Numero massimo di piani: 2.

7. La superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30% e devono essere, in ogni caso, rispettate le prescrizioni del titolo V del PTCP in materia di tutela della qualità e uso razionale delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

8. Gli attuatori delle trasformazioni devono dimostrare il rispetto dei vincoli sopra indicati e l'effettuazione degli interventi di tutela paesaggistico-ambientale che ne discendono.

Art. 14. Area destinata all'ampliamento di impianti per la distribuzione di carburanti esistenti in aree esterne a quelle delimitate dal RUE (art. 2.2 del PSC)

1. Si tratta di un'area esclusivamente destinata all'ampliamento delle attività connesse ad un impianto per la distribuzione di carburanti esistente in area esterna a quella delimitata dal RUE nell'abitato di Cinquecerri.

2. Tale area è interessata dai seguenti vincoli:

- "Fasce di tutela fluviale", ove si applicano le disposizioni di cui all'art. 8.18 del PSC;
- "Sistemi idrogeologici di fondovalle", ove si applicano le disposizioni dell'art. 4.3.1 del RUE;
- "Aree dei conoidi della pedecollina e della pianura classificate con grado di vulnerabilità dell'acquifero alto, elevato o estremamente elevato", ove si applicano le disposizioni dell'art. 8.23 del PSC.

3. L'area è inedificabile e vi sono ammesse solo attrezzature rimovibili connesse alla gestione di attività di autolavaggio e servizi coerenti con la funzione principale esenti da rischi di inquinamento.

4. Gli attuatori delle trasformazioni devono dimostrare il rispetto dei vincoli sopra indicati e l'effettuazione degli interventi di tutela paesaggistico-ambientale che ne discendono.

5. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni del titolo V del PTCP in materia di tutela della qualità e uso razionale delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Art. 15. Aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica (art. 7.16 del PSC)

1. Si tratta di due estese aree rurali che comprendono il sistema delle grandi proprietà fondiarie e territori contigui formanti con essi unità morfologiche, corrispondenti ad ambienti di elevato interesse paesaggistico per le quali è stata presentata una proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale ed agricola assunta nel POC, attraverso l'Accordo coi privati di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000, a costituire parte integrante dello stesso. Il principale obiettivo che si pone il POC e l'Accordo è quello di evitare lo smembramento di questo patrimonio conservandone la qualità, la fruibilità, l'unitarietà. Le iniziative messe in atto portano alla costruzione di progetti di valorizzazione, fondati essenzialmente sul mantenimento dei caratteri originari, aperti anche a soluzioni innovative per la finalizzazione del patrimonio edilizio esistente a servizi di tipo turistico, ricettivo, ricreativo.

2. A tutela dei complessi fondiari compresi nelle aree agricole di cui al presente articolo è esclusa la possibilità di nuovi insediamenti, sono ammessi, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi, gli interventi di recupero senza incrementi di carico urbanistico e l'adeguamento degli insediamenti esistenti che risultino effettivamente indispensabili alle strutture produttive agricole esistenti.

AREA "MANUTENCOOP"

Nel testo dell'Accordo di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000, Manutencoop si obbliga a:

- cedere a titolo gratuito al Comune di Sasso Marconi i terreni evidenziati negli allegati all'Accordo. La suddetta cessione avverrà entro 30 giorni dalla approvazione dell'ultimo permesso di costruire a completamento del progetto per l'area di cui all'art. 11.

AREA "FONDAZIONE AUGUSTA PINI E OSPIZI MARINI"

Nel testo dell'Accordo di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000, la "Fondazione Augusta Pini" si impegna, nel presupposto che la valorizzazione territoriale relativa alla realizzazione di un intervento urbanistico delle aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica:

- 1) a mantenere la proprietà e l'unitarietà delle aree citate in premessa così come individuate negli elaborati allegati all'Accordo (Allegato A) per un periodo non inferiore ad anni 20.
- 2) realizzare in accordo con il Centro di Accoglienza La Rupe, le strutture di carattere sociale che in ogni caso saranno soggette al rispetto dei vincoli territoriali gravanti sulle aree evidenziate nel progetto allegato all'Accordo (Allegato B); su tali strutture graverà un vincolo di destinazione d'uso delle finalità sopradescritte non inferiore ad anni 20 (venti).
- 3) Modalità attuativa: Piano di Riqualificazione avente le medesime modalità attuative di un PUA.

Art. 16. Ambiti urbani da riqualificare (art. 6.3 del PSC)

1. Si tratta dell'area identificata come AR1 – Ambito di riqualificazione delle aree centrali di Borgonuovo – Sub Ambito di Via Cartiera articolato in due sub-comparti A1 e A2.

ALLEGATO
SCHEDE DEGLI AMBITI INDIVIDUATI DAL POC
INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI E DI INDIRIZZO

Ambiti urbani per nuovi insediamenti:

Ambito AN2- Borgonuovo (area Acqua Marcella)
Ambito AN3- Pontecchio (Chalet delle Rose)
Ambito AN4- Borghetti (area via Chiù)
Ambito AN5- Capoluogo (area via S. Lorenzo)
Ambito AN6- Capoluogo (area Arcotronics)
Ambito AN7- Capoluogo (area Metalplast)
Ambito AN8- Fontana (area Tecnoserbatoi)
Ambito AN9- Cinquecerri

Aree in completamento ai centri esistenti individuate dal POC a sensi del comma 8 dell'art. 6.4 delle norme di PSC:

Area 1- Area Pontecchio (posizione antistante Villa Griffone)
Area 2- Area Capoluogo (via Castello)
Area 3- Area Pontecchio (Case Nuove)
Area 4- Area Mongardino (Monte Grotta)
Area 5- Area Lagune (Codivilla)
Area 6- eliminato
Area 7- Area Molino Cesare
Area 8- Area Mongardino (via Poggibonsi)
Area 9- Area Mongardino (via Mongardino)
Area 10- Area Casetto Gamberi
Area 11- Area Capoluogo (Casa Cantoniera)
Area 12- Area Mongardino (via Tignano)
Area 13- Area Capoluogo (rio Verde)
Area 14- Area Capoluogo (via Canal del Pozzo)

Sub-ambiti produttivi artigianali industriali di rilievo sovracomunale in ampliamento (di cui all'art. 6.8 del PSC):

Ambito Borgonuovo
Ambito Pontecchio

Aree agricole per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito agricolo, per l'offerta di servizi ambientali, educativi, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo (di cui all'art. 7.17 del PSC)

Area per la rilocalizzazione della superficie utile di edifici residenziali impattati dal sistema infrastrutturale per la mobilità da trasferire (di cui all'art. 7.25 del PSC)

Area A- "Case Nuove"
Area B- Capoluogo, Via Canal del Pozzo

Area destinata all'ampliamento di impianti per la distribuzione di carburanti esistenti in aree esterne a quelle delimitate dal RUE (art. 2.2 del PSC)

Area a Cinque Cerri

Aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica (art. 7.16 del PSC)

Ambiti urbani da riqualificare (art. 6.3 del PSC)

Ambito di riqualificazione AR1 – ambito di riqualificazione delle aree centrali di Borgonuovo
Progetto di massima del sub-ambito di via Cartiera

Ambiti urbani per nuovi insediamenti
(art. 7 del POC)

Ambito AN.2	Disposizioni urbanistiche
Località	Borgonuovo (area Acqua Marcella)

DATI DIMENSIONALI COMPLESSIVI DELL'AMBITO

Superficie territoriale approssimata mq	63.933
---	--------

Destinazione	mq. SU massima		n. indicativo di unità abitative	
	PSC	1° POC	PSC	1° POC
residenza libera	2.800	2.800	31	31
residenza convenzionata	0	0	0	0
Totale	2.800	2.800	31	31

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	840 mq (RUE, art. 9.118 – 0,3 mq/mq)
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	<ul style="list-style-type: none"> - Sistemazione di via Gagarin e realizzazione di un percorso carrabile interno all'ambito; - realizzazione di una nuova linea per illuminazione pubblica (con impianti cut off a risparmio energetico e spegnimento programmato) sulla viabilità di accesso; - realizzazione di un percorso ciclopedonale all'interno di una fascia verde in collegamento con la rete pedonale di Borgonuovo fino al raccordo con via Moglio, come indicato nello schema grafico.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> - Fasce arboree di attenuazione dell'inquinamento acustico verso l'infrastruttura viabilistica (Porrettana) - Tutela dei corpi idrici superficiali e acque di falda - Eventuale tutela e valorizzazione del vecchio impianto sorgivo, se recuperabile - Tutela dei filari alberati esistenti e di esemplari singoli di particolare pregio

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

La superficie fondiaria deve essere aggregata in un unico corpo e ubicata in adiacenza all'insediamento esistente sull'altopiano. Non dovrà essere interessata da costruzioni la porzione d'ambito ricadente in zona di interesse paesaggistico ambientale del PTCP.

Per conferire al nuovo insediamento un razionale impianto urbanistico, nel rispetto delle disposizioni del DPQ e della VALSAT, il PUA può proporre limitate rettifiche del perimetro della zona individuata dal PTCP, per portarlo a coincidenza con suddivisioni rilevabili sul terreno o su elaborati a scala maggiore.

Le costruzioni non devono superare i due piani e dovrà essere garantita una bassissima o nulla percezione dell'insediamento da via Porrettana.

Nelle aree esterne al PUA valgono le disposizioni del Titolo VII del RUE relativo al territorio rurale

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

Cessione gratuita al Comune delle aree indicativamente individuate nello schema grafico seguente, per non meno di 39.000 mq di St sistemate secondo le indicazioni del POC a verde.

In alternativa alla cessione, il Comune può consentire il mantenimento delle aree in proprietà privata, essendo in ogni caso prescritta la sistemazione a verde, per finalità di equilibrio ecologico, di salvaguardia delle visuali, e di tutela paesaggistica. In tali aree sono ammessi:

- la conservazione e la piantagione sia di alberi ad alto fusto, sia di alberi da frutto;
- gli interventi stabiliti all'articolo 6.2.14 del RUE per le aree di verde privato urbano.

Le aree possono essere recintate esclusivamente con siepi arboree, ovvero con reti metalliche purché schermate da essenze arbustive e arboree. In sede di convenzione urbanistica, il Comune può richiedere l'apposizione di servitù di uso pubblico al fine di garantire la fruizione collettiva di specifiche porzioni.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento complessivo deve essere progettato in modo unitario anche se realizzabile per stralci. Il PUA deve contenere, negli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione, uno schema finalizzato a risolvere il nodo dell'intersezione della Porrettana con la rete viaria afferente all'ambito, facendo riferimento alle indicazioni del Piano guida dell'ambito da riqualificare AR1, oppure concordando con l'amministrazione comunale soluzioni differenti.

Ambito AN.2	Disposizioni a carattere ambientale
CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO	
<p>Si renderà necessario adottare accorgimenti e realizzare opere al fine di ridurre le interferenze complessive con la componente "acqua" sia di superficie sia sotterranea; in particolare il PUA dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - progettare i sistemi per il conseguimento dell'invarianza idraulica delle acque meteoriche (collettivi o singoli); - progettare la gestione delle acque meteoriche e delle pavimentazioni delle opere stradali e parcheggi; - valutare le percentuali di suolo impermeabilizzato; - progettare i sistemi di accumulo e distribuzione delle acque meteoriche raccolte dalle coperture (supposte incontaminate) a fini irrigui delle aree verdi pertinenziali e/o private nonché, se ritenuto praticabile, ai fini dell'alimentazione della terza rete idrica negli edifici (lavatrici cassette WC). <p>Nella parte posta ad Ovest dell'ambito, in corrispondenza della scarpata del Rio Bazzano si deve mantenere una fascia a verde posta tra il ciglio superiore della scarpata e l'area compresa nel perimetro soggetto a PUA, come indicato nella scheda grafica di seguito riportata.</p> <p>La caratterizzazione dei terreni dell'area dovrà essere necessariamente approfondita in fase esecutiva, mediante l'esecuzione di opportune indagini in corrispondenza dell'area di fondazione dei futuri edifici. In sede di progettazione edilizia esecutiva, particolare attenzione andrà comunque rivolta agli eventuali sbanchi che potrebbero essere necessari per la realizzazione degli interventi.</p>	

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

L'ambito è classificato in II classe e in IV classe per la parte rientrante nella fascia di pertinenza della Porrettana e confina con aree comprese in II e III classe. Non si evidenziano pertanto potenziali criticità sotto il profilo della classificazione acustica. L'ambito rientra nella fascia di pertinenza infrastrutturale del DPR 142 della Porrettana; in particolare, la porzione dove si concentrano le edificazioni rientra in fascia B.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte:

- si prevede la "Creazione di fasce arboree di attenuazione dell'inquinamento acustico verso l'infrastruttura viabilistica (Porrettana)", come richiesto dal PSC;
- in linea con il comma 5 dell'art.13.5 del PTCP, sono vietate residenze all'interno della fascia di pertinenza della Porrettana in IV classe;
- al fine garantire un clima acustico di qualità, si richiede un corretto orientamento degli edifici, evitando le aperture di camere da letto sulle facciate maggiormente esposte alla Porrettana.

VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO

Fascia di rispetto stradale (SS 64 Porrettana) lato est Piccola porzione lato est fascia di rispetto elettrodotti Fascia di rispetto corpi idrici lato ovest Zona di interesse paesaggistico ambientale (PTCP art. 7.3) porzione lato nord ovest

STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico : l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione. E' necessario il potenziamento dei primi 215 metri di condotta adduttrice in uscita dal serbatoio "Pontecchio Marconi" (situato in via Montechiaro all'altezza del civico 16) e il potenziamento della rete distributrice lungo via Montechiaro tra via Melara e la SS 64 Porrettana.

. - Reti fognarie : l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Borgonuovo. - Depurazione : il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Borgonuovo oggetto di recente ampliamento.

Le reti fognarie del comparto dovranno essere di tipo separato.

Si dovrà procedere alla realizzazione di un pozzetto scolmatore sulla condotta esistente (cemento DN 600 mm) con separazione delle acque nere (collettore indicato in rosso nella planimetria sottostante) ed immissione di queste nella rete esistente. Le acque miste di scioglimento e le acque bianche del comparto dovranno essere immesse in corpo idrico superficiale (presumibilmente il Canale Pontecchio) tramite apposito collettore, previa autorizzazione e parere delle autorità competenti.

- Rete gas : l'area è servibile in quanto posto in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.

- Rete elettrica e telefonica : l'area è servibile. Si rileva la probabile necessità di realizzare una nuova cabina di zona per energia elettrica.

LISTA DEGLI APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI RICHIESTI IN SEDE ATTUATIVA

Gli approfondimenti geognostici da eseguirsi dovranno essere mirati a valutare la necessità di realizzare opere di sostegno provvisorie e/o definitive in relazione agli interventi stessi

Ambito AN.3	Disposizioni urbanistiche
Località	Pontecchio (Chalet delle Rose)

DATI DIMENSIONALI COMPLESSIVI DELL'AMBITO

Superficie territoriale approssimata mq	15.964
---	--------

Destinazione	mq. SU massima		n. indicativo di unità abitative	
	PSC	1° POC	PSC	1° POC
residenza libera	3.000	3.000	40	40
residenza convenzionata	1.500	1.500	20	20
Totale	4.500	4.500	60	60

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	- Adeguamento accesso su via Porrettana - Connessione pedonale tra l'area a verde pubblico esistente a sud e il parco di villa Griffone, la cui realizzazione per la parte esterna all'ambito AN3 è subordinata alla acquisizione da parte del Comune della proprietà delle aree medesime.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	- Fasce arboree di attenuazione dell'inquinamento acustico verso l'infrastruttura viabilistica (Porrettana)

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> - La superficie fondiaria deve essere aggregata in un unico corpo e ubicata nella parte nord dell'ambito distanziata dalla strada Porrettana. - La parte a sud dell'ambito deve essere attrezzata a verde pubblico e connessa funzionalmente al parco pubblico esistente - Il rapporto minimo da osservare tra la SU destinata a residenza convenzionata e pubblica e la SU destinata a residenza libera non deve essere inferiore ai valori indicati in tabella. - Il numero massimo di piani o le altezze massime sono definite nel PUA: non debbono essere tuttavia tali da comportare una significativa alterazione della percezione visiva dalla strada SS. 64 e dalle pertinenze di villa Griffone e Mausoleo G. Marconi.
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

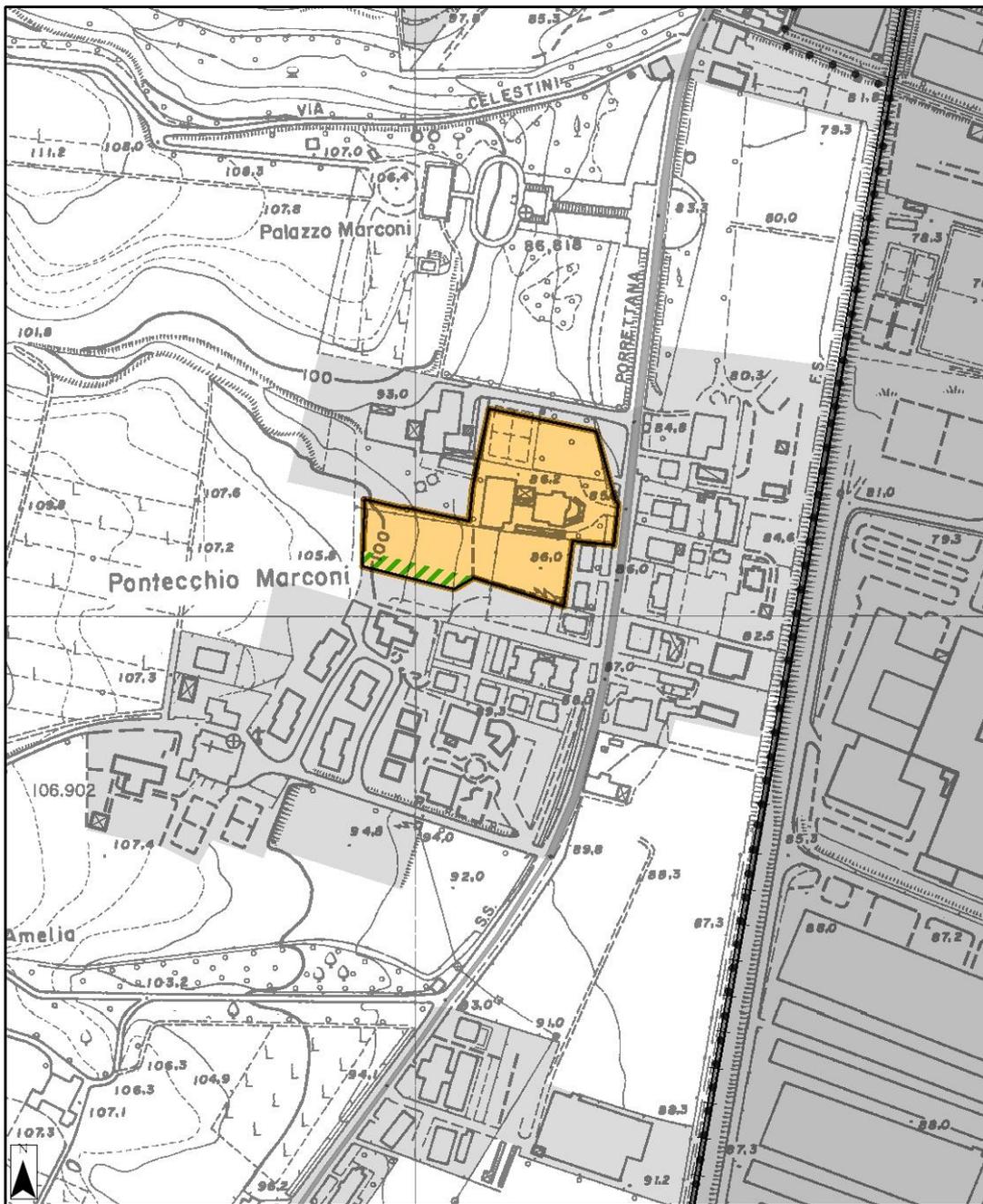
<ul style="list-style-type: none"> - Cessione gratuita al Comune del totale delle aree, ad esclusione di 9.000 mq di Sf, restanti dopo la detrazione, dalla superficie territoriale, delle aree per infrastrutture per l'urbanizzazione e delle aree per attrezzature e spazi collettivi. - Realizzazione e cessione gratuita al Comune di una quota di parcheggi pubblici incrementale rispetto allo standard, tale da coprire il fabbisogno pregresso di parcheggi della parte dell'abitato di Pontecchio prospettante su via Porrettana, in misura determinata nell'Accordo ex art. 18 L.R 20/2000

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

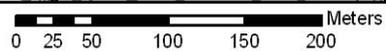
- L'attuazione è subordinata a un PUA che deve essere esteso alla totalità dell'ambito: l'intervento complessivo deve essere progettato in modo unitario anche se realizzabile per stralci.

Ambito AN.3	Disposizioni a carattere ambientale
CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO	
Si rimanda alle valutazioni di sostenibilità di cui alle schede di caratterizzazione acustica dell'elaborato QCPA.0. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.	
STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI	
<ul style="list-style-type: none"> - Approvvigionamento idrico : l'area è già servita in quanto posta in ambito già oggetto di distribuzione. - Reti fognarie : l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Borgonuovo. - Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Borgonuovo. - Rete gas : l'area è servita in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione. - Per quanto attiene le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento richiesti per i servizi di acqua, gas, fognatura e depurazione si rimanda all'apposito allegato alla Valsat del PSC prodotto da HERA - Rete elettrica e telefonica : l'area è già servita. Si ipotizza la probabile necessità di realizzare una nuova cabina di zona per energia elettrica. 	
LISTA DEGLI APPROFONDIMENTI	
In sede di PUA si dovranno concordare con l'Autorità competente le misure necessarie alla regimazione delle acque del versante sovrastante.	

Ambito AN.3 | **Individuazione e indicazioni grafiche progettuali**



scala 1:5.000



Legenda

-  perimetro ambito AN.3
-  perimetro dell'area soggetta a PUA
-  dotazioni territoriali - verde

Ambito AN.4	Disposizioni urbanistiche
Località	Borghetti (area via Chiù)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	74.141
---	--------

Potenzialità edificatoria trasferita nell'ambito AN.5

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

<p>- La capacità insediativa relativa alla residenza determinata nell'ambito AN4, è trasferita nell'ambito urbano per nuovi insediamenti AN5, assicurando un rapporto minimo tra la SU destinata a residenza convenzionata e la SU destinata residenza libera non inferiore a 1.</p> <p>- Realizzazione di un parco pubblico.</p> <p>- Ai fini della valutazione tecnica del progetto dell'area il Comune dovrà acquisire il parere della competente Soprintendenza.</p> <p>L'intervento dovrà soddisfare i seguenti requisiti:</p> <p>a) conservazione e miglioramento delle relazioni con l'insediamento storico di Colle Ameno, in termini di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rispetto della visibilità, in particolare dalla viabilità pubblica, evitando l'impianto di strutture naturali o artificiali anche parzialmente coprenti o di elementi di contrasto percettivo nella forma, aspetto e localizzazione attraverso l'apposizione di installazioni fisse o amovibili; - aumento della accessibilità pedonale ciclabile a supporto della direttrice parallela alla SS 64 Borgonuovo – Sasso Marconi; - potenziamento e miglioramento dell'inserimento ambientale delle aree a parcheggio pubblico; <p>c) reinterpretazione dei rapporti con il territorio, in termini di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tipologie degli impianti verdi non agricoli coerenti con quelli tipici dell'area territoriale; - rafforzamento dei valori percettivi sul contesto paesaggistico, attraverso anche la creazione di canocchiali preferenziali (sulla vallata, sul fiume, sulla collina); - realizzazione di percorsi per la mobilità pedonale ciclabile alternativi a via Chiù per l'abitato di Borghetti <p>d) organizzazione di spazi multifunzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parco pubblico debolmente attrezzato con strutture amovibili; - spazi attrezzati, o convertibili, per manifestazioni all'aperto, per eventi culturali e altro, a bassa domanda di strutture provvisorie amovibili; - ampia flessibilità rispetto agli usi; <p>g) bassa incidenza sui caratteri fisici ambientali con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minima o nulla alterazione dell'andamento morfologico del terreno; - minima impermeabilizzazione del terreno, con uso di pavimentazioni drenanti nelle aree di parcheggio e nelle aree attrezzate; - realizzazione di impianti verdi a non elevata domanda idrica; - contenimento della rete e degli impianti di illuminazione fissi alle strette esigenze di accesso e percorribilità e da realizzare secondo canoni di risparmio energetico e di contenimento dell'inquinamento luminoso.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

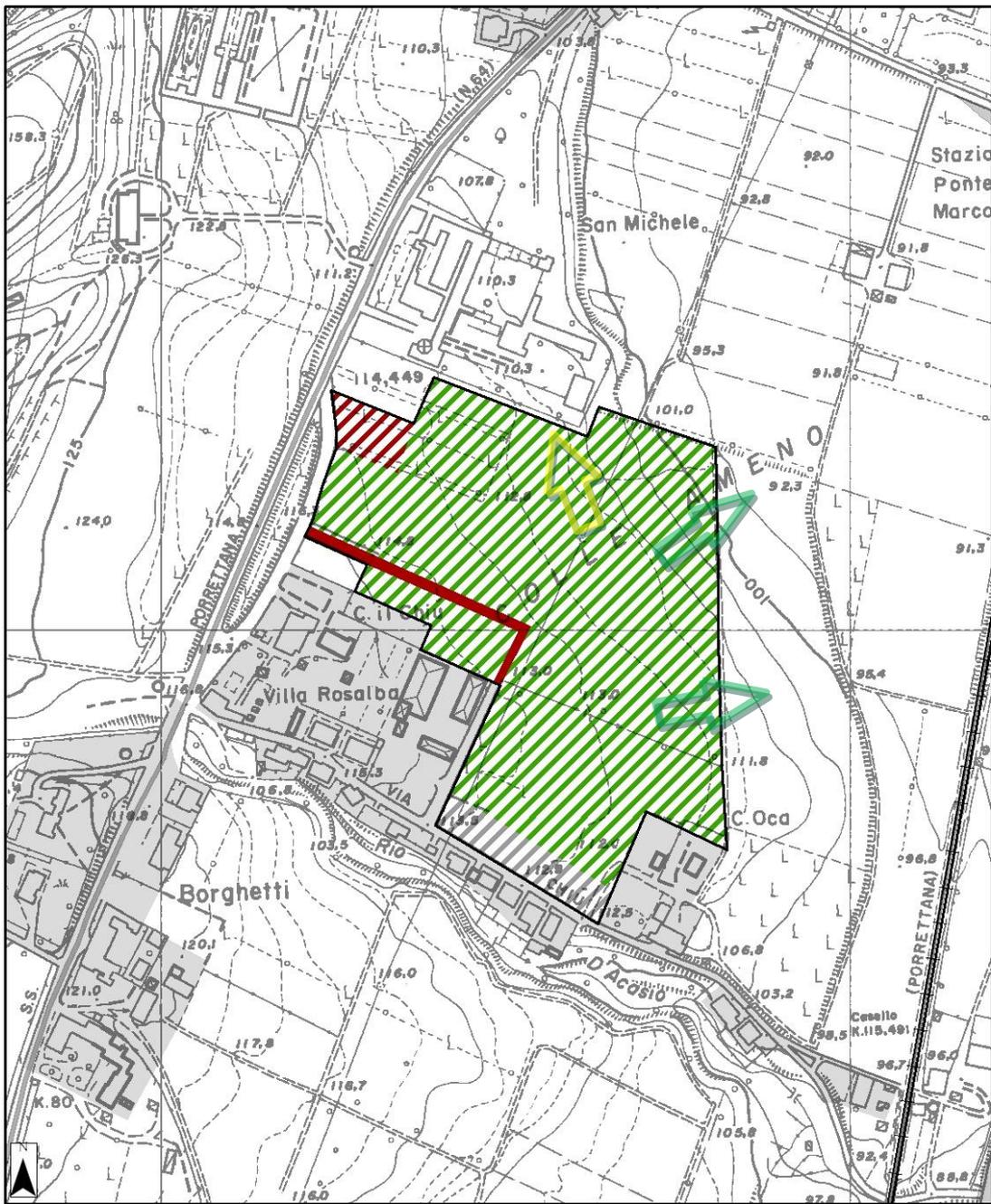
- Cessione al Comune dell'area per la realizzazione di un parco pubblico connesso al polo storico culturale di Colle Ameno
--

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

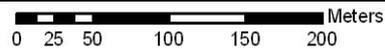
- L'intervento complessivo deve essere progettato in modo unitario anche se realizzabile per stralci.
- L'inserimento nel POC del presente ambito è subordinato ad Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000

Ambito AN.4	Disposizioni a carattere ambientale
CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO	
<p>Acque sotterranee</p> <p>L'area è collocata sul carapace di un conoide abbandonato da moti secoli, le connessioni idrogeologiche con il terrazzo sottostante sono interrotte da una scarpata morfologica relativamente alta e da un delta di potenziale di 12 metri, mentre la continuità appare garantita rispetto all'unità idrogeologica (terrazzo) posto alla medesima quota e retrostante. La cartografia del PTCP classifica anche quest'area tra quelle a vulnerabilità "elevata".</p> <p>La soggiacenza misurata a varie riprese in un pozzo vicino all'area di progetto, tra il 1992 ed il 1993, dimostra una variazione tra 5 e 7 metri dal p.c., forse imputabile a cause naturali (escursione), o, con maggiore probabilità, a prelievi. Simili quote d'acqua, se confermate dalle analisi da effettuarsi localmente, possono consentire la realizzazione di vani interrati fino a 2 metri dal p.c., senza provocare particolari interferenze con l'acquifero saturo. La tutela idrogeologica sia qualitativa, sia quantitativa dovrà comunque essere garantita, ed anche migliorata rispetto la condizione attuale, attraverso opportuni accorgimenti costruttivi da inserire già nella fase preliminare della progettazione, e da introdurre negli accordi.</p>	
CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO	
Si rimanda alle valutazioni di sostenibilità di cui alle schede di caratterizzazione acustica dell'elaborato QCPA.0. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO	
<p>Fascia di rispetto elettrodotti (parte centrale)</p> <p>Fascia di rispetto stradale (SS 64 Porrettana ad ovest, via Chiù a sud)</p>	
STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI	
<ul style="list-style-type: none"> - Approvvigionamento idrico : l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione. - Reti fognarie : l' area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Borgonuovo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico (rio di Casio). - Depurazione : il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Borgonuovo. - Per quanto attiene le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento richiesti per i servizi di acqua, gas, fognatura e depurazione si rimanda all'apposito allegato alla Valsat del PSC prodotto da HERA - Rete gas : l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione. - Rete elettrica e telefonica : l'area è servibile. 	
LISTA DEGLI APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI RICHIESTI IN SEDE ATTUATIVA	
Studio delle relazioni con i valori architettonico/ culturali esistenti: Colle Ameno e villa dell'Oca	

Ambito AN.4 Individuazione e indicazioni grafiche progettuali



scala 1:5.000



Legenda

- perimetro ambito AN.4
- dotazioni territoriali - verde
- nuovo percorso carrabile di connessione via Chiù con Porrettana
- dotazioni territoriali - parcheggio
- dotazioni territoriali - parcheggio e ampliamento strada
- Linee di visuali verso l'ambito fluviale, fondovalle e colline antistante
- Linee di visuali verso Colle Ameno

Ambito AN.5	Disposizioni urbanistiche
Località	Capoluogo (area via S. Lorenzo)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	AN.5a ST 57.805 AN.5b ST 10.499
---	------------------------------------

Destinazione	mq. SU massima		n. indicativo di unità abitative		
	PSC	1° POC	PSC	1° POC	2° POC
residenza libera	5.725 ¹	4.900 ²	74 ³	64 ⁴	10
residenza sociale su area pubblica	2.250	2.250	30	30	-
residenza convenzionata	2.600 ⁵	2.600 ⁶	34 ⁷	34 ⁸	-
Attrezzature religiose	da determinare nel PUA		-	-	-
Totale	10.575	9.750	138	128	10 ⁹

¹ 4.425mq (AN.5a)+ 1.300mq (AN.4)

² 3.600mq (AN.5a)+1.300 mq (AN.4)

³ 59 alloggi (AN.5a)+15 alloggi (AN.4)

⁴ 49alloggi (AN.5a)+15 alloggi (AN.4)

⁵ 2.600 mq AN.5 – 1.300 mq ceduti alla resid. libera + 1.300 mq (AN.4)

⁶ 1300mq (AN.5a)+1.300 mq (AN.4)

⁷ 18 alloggi (AN.5a)+16 alloggi (AN.4)

⁸ 34 alloggi – 17 ceduti alla libera (AN.5a)+16 alloggi (AN.4)

⁹ 10 alloggi (AN.5c)

Le superfici sopra indicate possono essere realizzate solo nell'ambito AN.5a mediante distinti PUA identificati nello schema di assetto allegato all'art. 18. Le stesse comprendono le potenzialità edificatorie dell'ambito AN.4.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su sarà computata la porzione in cessione al comune dell'area AN.5b
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	- Realizzazione di percorsi pedonali di connessione con la zona centrale dell'abitato e con la campagna parco

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Disposizioni per l'area AN.5a:

- Nel caso di ritrovamenti archeologici di significativo interesse dovranno essere messi in atto interventi tesi alla loro valorizzazione. Qualora a seguito dei rilevamenti effettuati emerga un alto valore archeologico dell'area tale da limitarne significativamente la possibilità d'uso edificatorio, potrà essere determinato il trasferimento di quota parte della capacità insediativa in un diverso ambito per nuovi insediamenti con le modalità previste al comma 4 dell'art. 6.4 del PSC.
- Assicurare una fascia di rispetto relativa al potenziale ritrovamento di reperti archeologici, sulla base delle indicazioni della competente Soprintendenza.
- La distribuzione degli insediamenti deve tener conto della possibilità di mantenere le più ampie visuali sulla chiesa di San Lorenzo e su Villa Maranina, come da scheda grafica allegata.
- Il rapporto minimo da osservare tra la SU destinata a residenza convenzionata e pubblica e la SU destinata a residenza libera non deve essere inferiore ai valori indicati in tabella.
- I vari piani attuativi devono prevedere:
 - la sistemazione di tratto di via Maranina;
 - la sistemazione a verde pubblico dell'area di potenziale ritrovamento di reperti archeologici;
 - È ammesso destinare parte della SU residenziale, nella misura massima del 10%, ad usi terziari (direzionale, commerciale, ricettivo e servizi privati), da collocare lungo via San Lorenzo. E' ammessa la loro collocazione in strutture pluri-funzionali (nelle quali sono compresenti servizi pubblici e privati), all'interno delle aree riservate a dotazioni territoriali.

Disposizioni per l'area AN.5b:

L'area è interamente destinata ad attrezzature e spazi collettivi; nell'area ceduta al Comune sono ammessi gli interventi previsti dal titolo 3 del RUE.

Nell'area destinata a servizi religiosi sono ammessi interventi sulla base di un indice UF: 0,25 mq/mq. In tale area sono ammessi interventi edilizi diretti.

Disposizioni per l'area 5C:

L'area è interamente destinata ad attrezzature e spazi collettivi; sono ammessi gli interventi previsti dal titolo 3 del RUE, nel rispetto delle disposizioni del PSC riguardanti gli "ambiti urbani consolidati". In tale area sono ammessi interventi edilizi diretti.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche è subordinata:

- alla formazione di uno o più PUA riguardante la porzione dell'area AN.5 oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, così come indicata nello schema di assetto generale allegato all'accordo, l'attuazione dei PUA potranno avvenire per stralci funzionali;
 - alla formazione di un secondo PUA, relativo alla porzione rimanente dell'area AN.5, la cui attuazione è procrastinata ad un successivo POC e subordinata all'obbligo di demolizione del fabbricato artigianale esistente e alla conseguente bonifica dei suoli, se necessaria.
- In accordo con l'amministrazione comunale, il PUA può discostarsi dalle indicazioni dello schema di assetto generale contenuto nell'accordo, senza che ciò comporti variante al POC.

La formazione del PUA relativo all'area inserita nel presente POC, è subordinata alla cessione gratuita al Comune:

- dell'area 5c e degli edifici presenti al suo interno;
- di una porzione dell'area AN.5b lungo via Kennedy per una profondità di 30m misurati dalla recinzione esistente, da destinare ad attrezzature e spazi collettivi.

La cessione dell'area AN.4 per la realizzazione di un parco pubblico connesso al polo storico culturale di Colle Ameno nel rispetto delle disposizioni della scheda AN4 dovrà avvenire entro sei mesi dalla sottoscrizione dell'accordo art.18, L.R. 20/2000. L'attuazione dello stralcio riferito alla

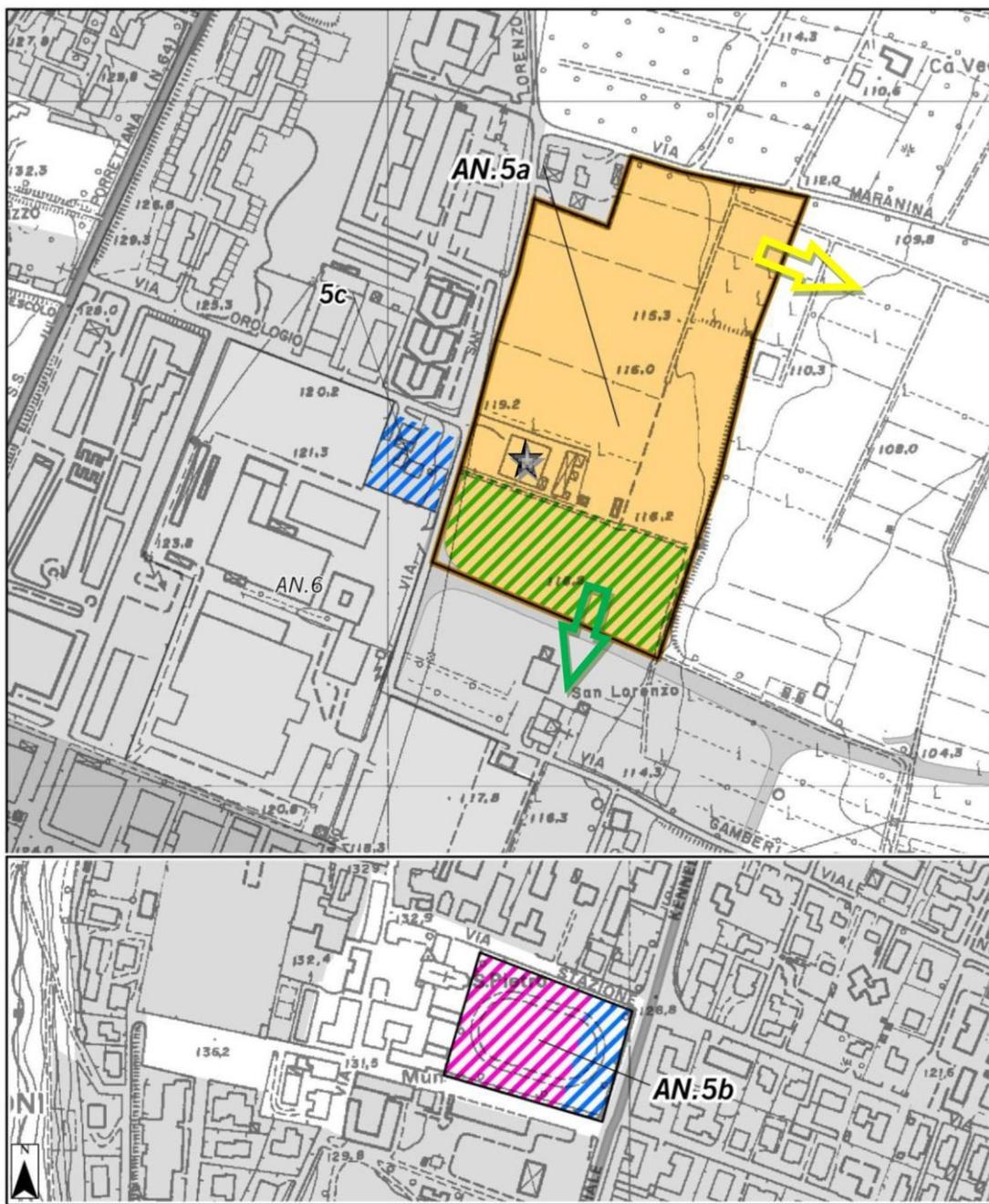
potenzialità edificatoria AN.4 potrà essere realizzata successivamente alla cessione gratuita di detta area al Comune.

Ambito AN.5	Disposizioni a carattere ambientale
CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO	
<p>Acque sotterranee</p> <p>Il terrazzo alluvionale del fondovalle Reno che ospita l'ambito di progetto è indirettamente connesso alla falda di subalveo, una leggera scarpata morfologica separa in due ordini diversi il terrazzo in parola, così esso può essere scomposto in due unità idrogeologiche distinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la più alta dotata di maggiore trasmissività e soggiacenza variabile tra circa 3 e oltre 5 metri, - la più bassa con soggiacenza attorno ad 1 metro, in un solo caso attorno ai 3 metri. <p>La prima e principale indicazione è senza dubbio che per il terrazzo basso (soggiacenza di 1 metro o meno) si avrebbero interferenze dirette sull'acquifero saturo anche con le semplici strutture di fondazione superficiali; si consiglia pertanto di scegliere la collocazione di eventuali nuove edifici sul terrazzo più antico, quello superiore dotato di soggiacenze maggiori di 2 metri. In tutti i casi i bassi costi di controllo diretto consigliano sempre di effettuare le verifiche freatiche locali ed assumere decisioni per la localizzazione solamente a "ragione veduta" (cfr. proposta normativa allegata alla relazione geologica del PSC).</p> <p>La cartografia del PTCP non distingue le diverse situazioni ed inserisce tutte le diverse unità idrogeologiche nella medesima classificazione a vulnerabilità "elevata". Nel terrazzo più alto (il più antico) sarebbe comunque possibile ottenere una tutela idrogeologica sia qualitativa, sia quantitativa, ed anche migliorare i parametri di sicurezza rispetto la condizione attuale, attraverso opportuni accorgimenti costruttivi da inserire già nella fase preliminare della progettazione, e da introdurre negli accordi, secondo le disposizioni previste all'art. 4.3 del PSC.</p>	
CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO	
<p>Si rimanda alle valutazioni di sostenibilità di cui alle schede di caratterizzazione acustica dell'elaborato QCPA.0. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO	
<p>Fascia di rispetto elettrodotti (lato ovest)</p> <p>Fasce di rispetto stradale (via S. Lorenzo lato ovest e raccordo nuova Porrettana lato sud)</p>	
STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI	
<ul style="list-style-type: none"> - Approvvigionamento idrico : l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione. - Reti fognarie : l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Sasso Marconi. - Depurazione : il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Sasso Marconi. - Rete gas : l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione. - Per quanto attiene le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento richiesti per i servizi di acqua, gas, fognatura e depurazione si rimanda all'apposito allegato alla Valsat del PSC prodotto da HERA - Rete elettrica e telefonica : l'area è servibile. Si rileva la probabile necessità di realizzare una nuova cabina di zona per energia elettrica. 	

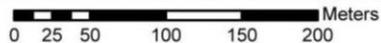
LISTA DEGLI APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI RICHIESTI IN SEDE ATTUATIVA

- L'area è considerata a rischio archeologico: si rileva pertanto la necessità di una campagna di scavo preventiva.
- Il PUA dovrà essere corredato da uno studio finalizzato all'adozione di forme di tutela delle visuali paesaggistiche e per la vicinanza di beni culturali.
- E' da verificare la necessità di caratterizzazione del sito per l'eventuale bonifica dei suoli in relazione alla preesistenza dell'attività produttiva relativamente all'Autofficina e soccorso ACI.
- Verifiche in materia di vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici e idrogeologici
- Valutazione previsionale di clima acustico finalizzato a dimostrare la compatibilità acustica degli interventi con i limiti di norma (classe acustica III).

Ambito AN.5 Individuazione e indicazioni grafiche progettuali



scala 1:5.000



Legenda

- perimetro ambito AN.5a, b e c
- perimetro dell'area soggetta a PUA
- dotazioni territoriali - verde
- dotazioni territoriali - attrezzature e spazi collettivi
- dotazioni territoriali - attrezzature religiose
- ➔ Linee di visuali verso villa Maranina
- ➔ Linee di visuali verso chiesa San Lorenzo
- ★ Intervento rinviato ad un POC successivo

Ambito AN.6	Disposizioni urbanistiche
Località	Capoluogo (area Arcotronics)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	65.209
---	--------

Destinazione	mq. SU massima		n. indicativo di unità abitative	
	PSC	1° POC	PSC	1° POC
residenza libera	19.500	19.500	260	260
residenza convenzionata	3.000	3.000	40	40
usi non residenziali (commercio, terziario, servizi privati)	750	750	-	-
servizi di interesse comune (funzioni aggreganti di quartiere)	250	250	-	-
Totale	23.500	23.500	300	300

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	- Realizzazione di percorsi ciclo pedonali di interconnessione con l'abitato esistente come da scheda grafica allegata - Allargamento di via S. Lorenzo. - Attrezzatura delle aree a verde del Comune, anche a seguito di possibile permuta entro l'ambito
Prestazioni ambientali ed opere ecologiche ambientali prescritte	- Realizzazione di una fascia di mitigazione verso la zona artigianale. - Per la demolizione dell'esistente si andrà all'applicazione di un Accordo per il recupero degli inerti.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> - Il perimetro di intervento comprende un'area, non attrezzata, del Comune da riorganizzare in funzione di un disegno urbanistico complessivo. - Il progetto deve prevedere la formazione di una piazza pedonale con attestazione su di essa di funzioni di aggregazione di quartiere. - Particolare cura dovrà essere data alla distribuzione degli accessi stradali in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. - Il rapporto minimo da osservare tra la SU destinata a residenza convenzionata e pubblica e la SU destinata a residenza libera non deve essere inferiore a 0,15.
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

- Parte della superficie fondiaria e dei diritti edificatori in misura atta alla realizzazione, secondo gli indici di progetto dell'ambito e secondo le quantità indicate nella tabella relativa ai dati
--

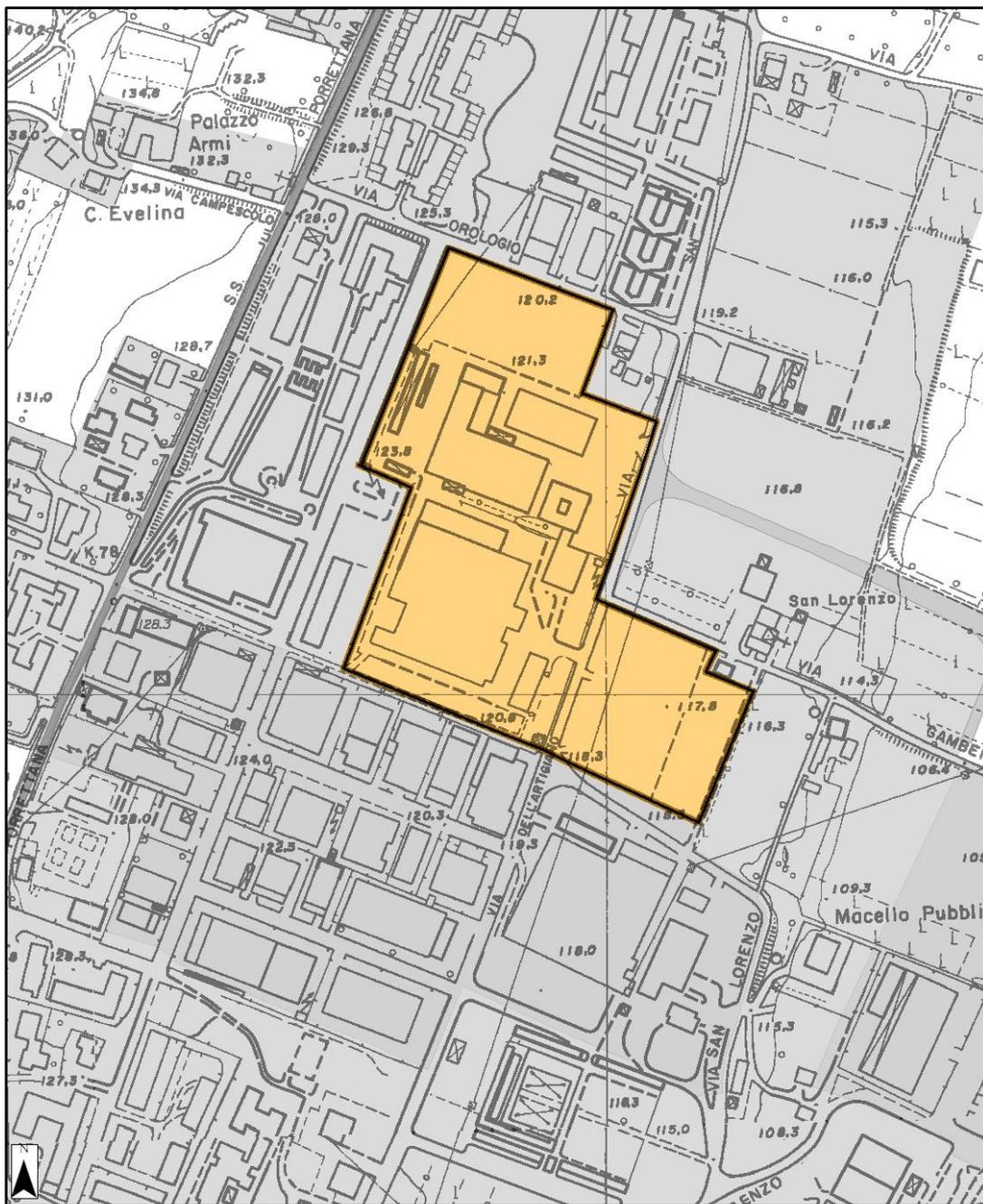
dimensionali, è destinata alle politiche abitative pubbliche del Comune ai sensi dell'art. 6.10 comma 2 lett. c. (residenza convenzionata)
 - Devono essere realizzati e ceduti gratuitamente al Comune spazi chiusi per servizi di interesse comune in misura di 250 mq di Su.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

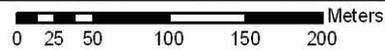
- Il progetto del PUA deve essere preventivamente inquadrato in uno schema complessivo di assetto urbanistico che ricomprenda anche l'ambito AN.6.
 - Il PUA deve essere esteso a tutto l'ambito anche se è realizzabile per stralci.
 - L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di sviluppo aziendale da parte della società Arcotronics s.p.a. che evidenzi gli impegni che assume in relazione al mantenimento dell'attività in ambito comunale, al mantenimento dei livelli occupazionali, all'introduzione di tecnologie per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e ad ogni altra condizione da concordare con il Comune in apposita convenzione.
 - L'inserimento nel POC del presente ambito è subordinato ad Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 eventualmente anche ai fini dell'applicazione del comma 4 dell'art. 6.4.

Ambito AN.6	Disposizioni a carattere ambientale
CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO	
Si rimanda alle valutazioni di sostenibilità di cui alle schede di caratterizzazione acustica dell'elaborato QCPA.0. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO	
Fascia di rispetto elettrodotti rimovibile a seguito dell'interramento degli stessi.	
STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI	
<ul style="list-style-type: none"> - Approvvigionamento idrico : l'ambito è servibile, in quanto inserito in zona già servita dalla rete di distribuzione. - Reti fognarie : l'area ricade in ambito già servito, afferente all'impianto di Sasso Marconi. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico - Depurazione : il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Sasso Marconi. - Rete gas : l'area è servibile in quanto posta in ambito già oggetto di distribuzione. - Per quanto attiene le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento richiesti per i servizi di acqua, gas, fognatura e depurazione si rimanda all'apposito allegato alla Valsat del PSC prodotto da HERA - Rete elettrica e telefonica : l'area è servibile. Si ipotizza la probabile necessità di realizzare una nuova cabina di zona per energia elettrica. 	
LISTA DEGLI APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI RICHIESTI IN SEDE ATTUATIVA	
<ul style="list-style-type: none"> - Verificare la possibilità della chiusura in immissione di via Gamberi su via S. Lorenzo a seguito della nuova viabilità per dare continuità con l'area a verde della parrocchia - Si prevede la necessità di una campagna di scavo preventiva, trattandosi di area a rischio archeologico - E' necessaria la caratterizzazione del sito per eventuale bonifica dei suoli in relazione alla preesistenza dell'attività produttiva. - In sede di PUA dovrà essere realizzato uno specifico studio di compatibilità ambientale, che individui le porzioni più idonee alla localizzazione delle residenze in relazione alle sorgenti di criticità derivanti dalla limitrofa area produttiva. 	

Ambito AN.6 Individuazione e indicazioni grafiche progettuali



scala 1:5.000



Legenda

-  perimetro ambito AN.6
-  perimetro dell'area soggetta a PUA

Ambito AN. 7	Disposizioni urbanistiche
Località	Capoluogo (area Metalplast)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	55.856
---	--------

Destinazione	mq. SU massima		n. indicativo di unità abitative	
	PSC	1° POC	PSC	1° POC
residenza libera	9.400	9.400	125	125
Residenza convenzionata	1.600	1.600	22	22
usi non residenziali (commercio, terziario, servizi privati)	500	500	-	-
attrezzature e spazi collettivi o di rilievo pubblico (attrezzature scolastiche, ecc.)	Come da Accordo ex Art. 18		-	-
Totale	11.500	11.500	147	147

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di un anello stradale attorno al polo scolastico, ristrutturando la viabilità esistente (via Ponte Albano, viale Verde) e realizzando un percorso di distribuzione interna all'ambito, sul quale innestare le strade di servizio ai nuovi insediamenti residenziali. Collocazione dei parcheggi, in funzione del polo scolastico, lungo l'anello stradale. - La nuova viabilità di distribuzione interna deve avere immissioni regolamentate sulla viabilità esistente da viale Verdi. - Realizzazione di percorsi ciclopedonali di interconnessione con quelli esistenti e di collegamento con la stazione ferroviaria.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere opportuna distanza di rispetto da impianto di telefonia mobile esistente. - Per la demolizione dell'esistente si andrà all'applicazione di un Accordo per il recupero degli inerti. - Provvedere all'interramento della linea elettrica AT, se necessario per assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ad inquinamento elettromagnetico.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- I parcheggi pubblici devono essere dislocati funzionalmente al polo scolastico o alle altre attrezzature pubbliche da realizzare-
- Le aree attrezzate da cedere come standard devono comprendere il verde e parcheggi pubblici a servizio delle residenze
- Il rapporto minimo da osservare tra la SU destinata a residenza convenzionata e pubblica e la SU destinata a residenza libera non deve essere inferiore ai valori indicati in tabella.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

- Realizzazione di edilizia convenzionata, per una superficie non inferiore a quella indicata nella tabella.
- Cessione gratuita al Comune di una superficie di 28.000 mq. per la realizzazione del polo scolastico o altre attrezzature pubbliche

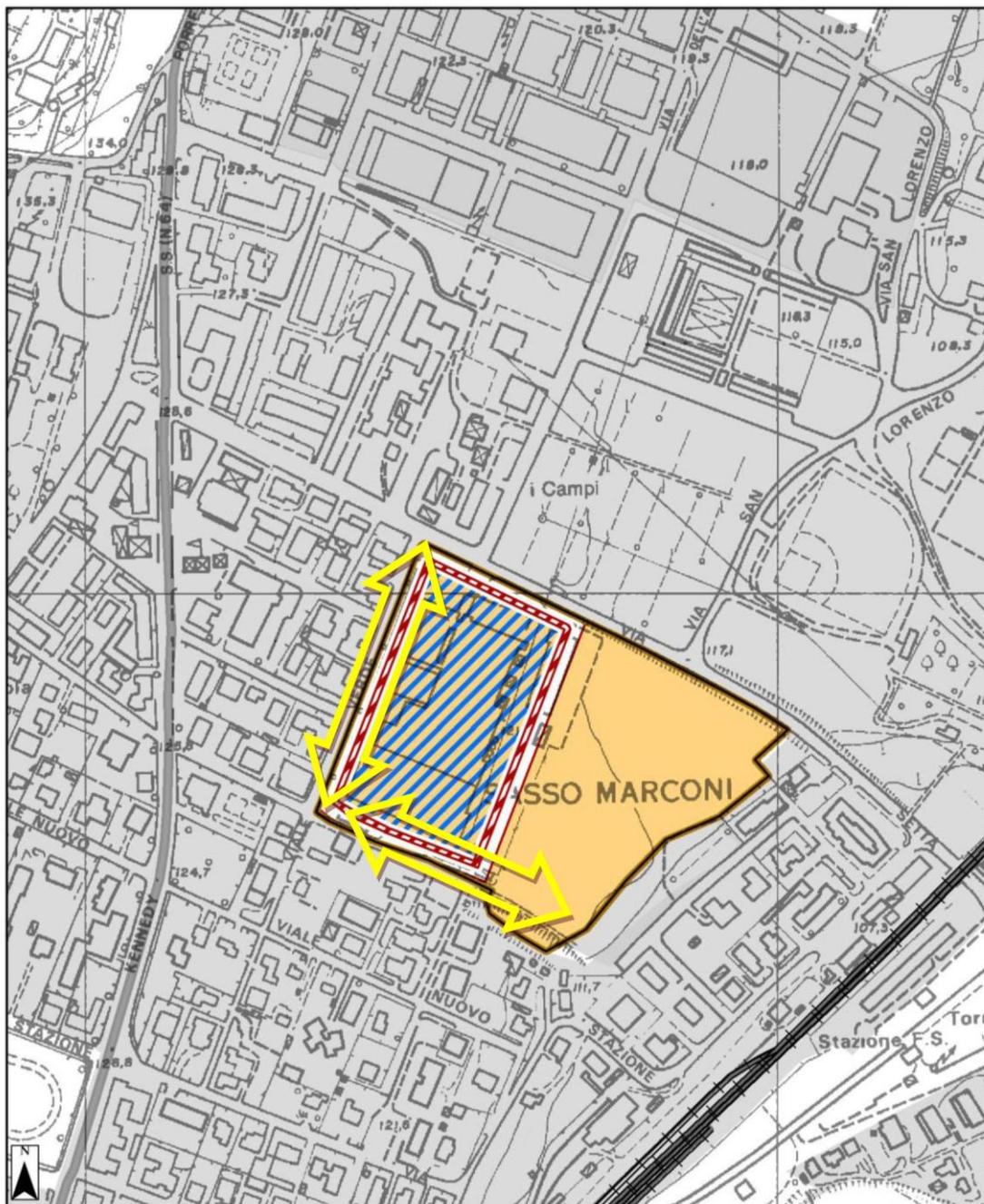
ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

- L'intervento complessivo deve essere progettato in modo unitario anche se è realizzabile per stralci.
- Il PUA deve prevedere la sistemazione di via Ponte Albano come viale urbano, il completamento della rete di percorsi pedonali e la ristrutturazione dell'intersezione con via San Lorenzo, in accordo con le indicazioni del Documento programmatico sulla qualità urbana, concordando con il Comune le tipologie di intervento. Deve concorrere nella misura stabilita dall'art. 18 alla realizzazione delle opere.
- Il PUA deve prevedere la compartecipazione economica, nella misura stabilita in accordo con i privati, alla realizzazione del parco antistante al cimitero.

Ambito AN.7	Disposizioni a carattere ambientale
CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO	
Acque sotterranee L'ambito di progetto è collocato su un terrazzo alluvionale relativamente antico (indirettamente connesso) che costituisce la grande unità idrogeologica su cui è insediato gran parte del Capoluogo. La soggiacenza è sempre superiore a 4 metri, e può superare i 6 metri, come dimostrano i numerosi punti di controllo misurati nelle vicinanze dell'area in parola. La cartografia del PTCP include questo ambito nella zona classificata a vulnerabilità idrogeologica "elevata". Prima di procedere a qualunque modificazione di destinazione d'uso dei terreni dell'attuale area produttiva sarà indispensabile una preliminare ricerca storica relativa all'azienda/e ed al/i ciclo produttivo, che permetta di guidare il successivo programma di verifica e l'eventuale bonifica del suolo, sottosuolo, acque sotterranee.	
CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO	
Si rimanda alle valutazioni di sostenibilità di cui alle schede di caratterizzazione acustica dell'elaborato QCPA.0. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO	
Fascia di rispetto elettrodotti	

<p>STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Approvvigionamento idrico : l'ambito è servibile, in quanto inserito in zona già servita dalla rete di distribuzione. - Reti fognarie : l'area ricade in ambito già servito, afferente all'impianto di Sasso Marconi. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico - Depurazione : il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Sasso Marconi. - Rete gas : l'area è servibile in quanto posta in ambito già oggetto di distribuzione. - Per quanto attiene le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento richiesti per i servizi di acqua, gas, fognatura e depurazione si rimanda all'apposito allegato alla Valsat del PSC prodotto da HERA - Rete elettrica e telefonica : l'area è servibile. Si ipotizza la probabile necessità di realizzare una nuova cabina di zona per energia elettrica.
<p>LISTA DEGLI APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI RICHIESTI IN SEDE ATTUATIVA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si richiede la valutazione preventiva del possibile rischio archeologico. - E' necessaria la caratterizzazione del sito per eventuale bonifica dei suoli in relazione alla preesistenza dell'attività produttiva.

Ambito AN.7 Individuazione e indicazioni grafiche progettuali



scala 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meters

Legenda

-  perimetro ambito AN.7
-  perimetro dell'area soggetta a PUA
-  dotazioni territoriali - parcheggio
-  proposta percorso carrabile
-  dotazioni territoriali - polo scolastico



accesso preferenziale all'area

Ambito AN.8	Disposizioni urbanistiche
Località	Fontana (area Tecnoserbatoi)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	9.137
---	-------

Destinazione	mq. SU massima		n. indicativo di unità abitative	
	PSC	1° POC	PSC	1° POC
residenza libera	1.350	900	18	12
terziario-commercio	2.100	2.100	-	-
locale pubblico polifunzionale	150	150	-	-
Totale	3.600	3.150	18	12

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizione del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	- Prosecuzione del percorso ciclopedonale esistente nell'area nord sul lato sud-est dell'area. - Realizzazione del marciapiede a lato SS 64 Porrettana
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	- Fasce di mitigazione verso la viabilità (in particolare a lato SS 64). - Per la demolizione dell'esistente si andrà all'applicazione di un Accordo per il recupero degli inerti.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Parte dei parcheggi di standard deve essere realizzata in posizione tale da poter fungere anche a servizio della contigua scuola.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

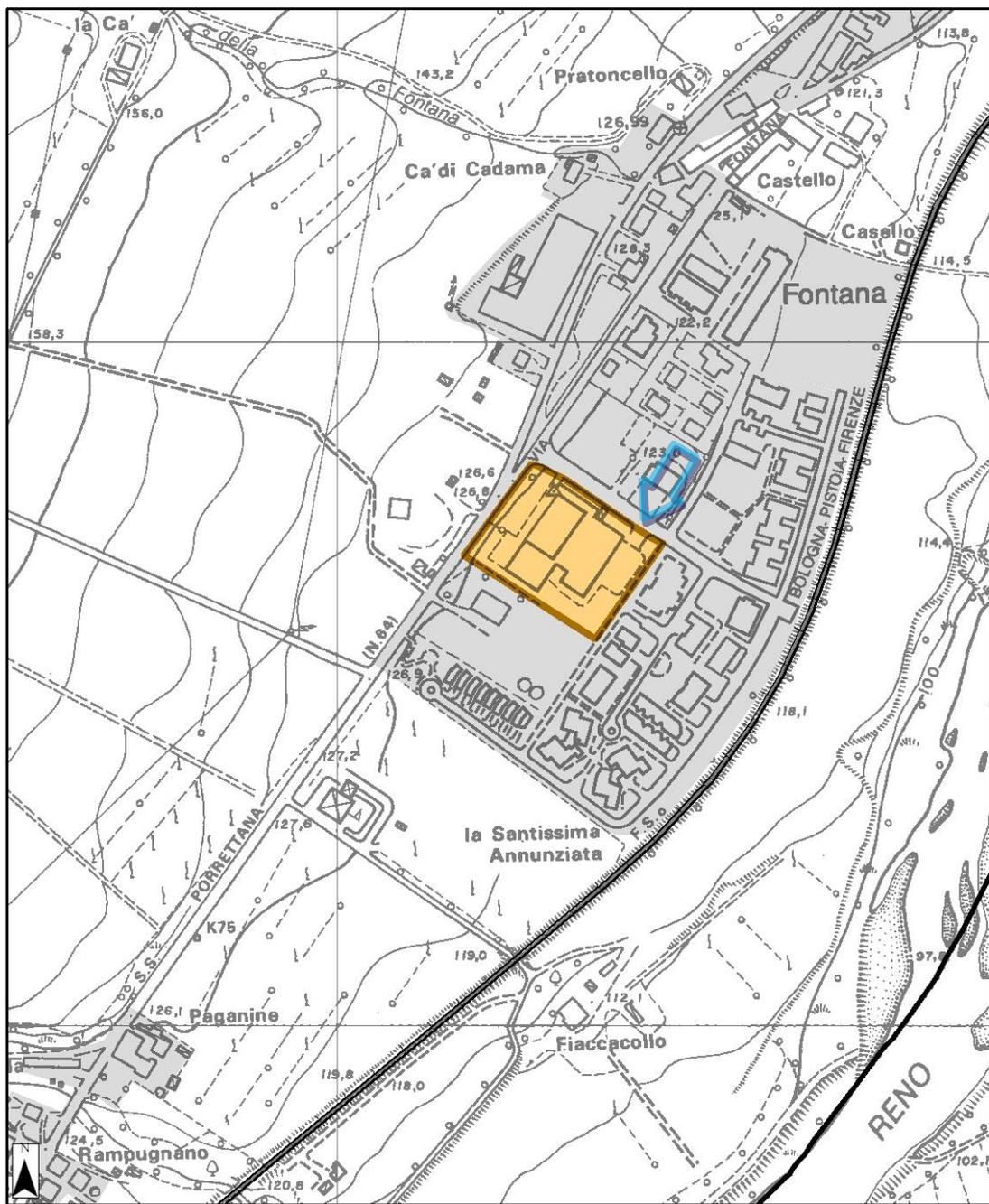
- Realizzazione e cessione gratuita al Comune di un locale pubblico polifunzionale di mq 150 di Su.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

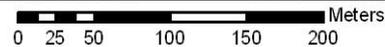
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se è realizzabile per stralci.

Ambito AN.8	Disposizioni a carattere ambientale
CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO	
<p>Acque sotterranee</p> <p>L'ambito è collocato nel fondovalle Reno in corrispondenza di un terrazzo alluvionale relativamente elevato sull'alveo, le connessioni idrogeologiche sono indirette, è interno alla fascia di pertinenza fluviale ed alla zona classificata con vulnerabilità idrogeologica "elevata" da PTCP. La soggiacenza del freatico, misurata in due pozzi limitrofi, è risultata di poco superiore a 2 metri, questa quota se confortata dagli esiti delle prove specifiche sconsiglia la realizzazione di vani e strutture sotterranee che superino il metro di profondità.</p> <p>Le tutele di qualità e le compensazioni di quantità delle acque sotterranee possono essere realizzate (anche migliorando i parametri di vulnerabilità) nelle zone di nuova edificazione, o tramite gli accordi che ad esse possono essere associati.</p>	
CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO	
<p>Si rimanda alle valutazioni di sostenibilità di cui alle schede di caratterizzazione acustica dell'elaborato QCPA.0. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO	
<p>Fascia di rispetto stradale lato nord ovest (SS 64)</p> <p>Fascia di pertinenza fluviale (PTCP art. 4.4)</p> <p>Area PFM del PSAI e Zona di Pertinenza fluviale del PTCP</p> <p>Aree dei conoidi e dei terrazzi ad alta vulnerabilità dell'acquifero del PTCP</p>	
STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI	
<ul style="list-style-type: none"> - Approvvigionamento idrico : l'ambito è servibile, in quanto inserito in zona già servita dalla rete di distribuzione. - Reti fognarie : l'area ricade in ambito già servito, afferente all'impianto di Sasso Marconi. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico - Depurazione : il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Sasso Marconi. - Rete gas : l'area è servibile in quanto posta in ambito già oggetto di distribuzione. - Per quanto attiene le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento richiesti per i servizi di acqua, gas, fognatura e depurazione si rimanda all'apposito allegato alla Valsat del PSC prodotto da HERA - Rete elettrica e telefonica : l'area è servibile. Si ipotizza la probabile necessità di realizzare una nuova cabina di zona per energia elettrica. 	
LISTA DEGLI APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI RICHIESTI IN SEDE ATTUATIVA	
<ul style="list-style-type: none"> - Verificare l'opportunità dell'uscita veicolare da via Fiaccacollo e/o via dell'Annunziata - E' necessaria la caratterizzazione del sito per eventuale bonifica dei suoli in relazione alla preesistenza dell'attività produttiva 	

Ambito AN.8 Individuazione e indicazioni grafiche progettuali



scala 1:5.000



Legenda

-  perimetro ambito AN.8
-  perimetro dell'area soggetta a PUA
-  Accesso preferenziale all'area

Ambito AN.9	Disposizioni urbanistiche
Località	Cinquecerri

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	30.696
---	--------

Destinazione	Sub-ambiti	mq. SU massima		posti letto	
		PSC	1° POC	PSC	1° POC
albergo	AN.9a	5.000	0		
	AN.9b		1.820		84
attrezzature terziarie, commerciali, ristorative e di servizio (usi C1, C4, C5, C6, C7, C8)	AN.9a	1.000	1.000		
	Attrezzature commerciali e ristorative e di servizio (usi C1, C4, C5, C6, C7, C8)		AN.9b	2.100	
Altre attrezzature terziarie (usi D1, D2)			AN.9b	1.080	
Totale		6000	6000		84

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizione del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	1 mq/mq Su
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento)	Sub-ambito 9a - cessione di un'area attrezzata a parcheggio pubblico, avente dimensione non inferiore a 60 posti auto, , indicativamente collocato nella posizione individuata nello schema grafico;
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	Opere di mitigazione e compensazione degli impatti sugli insediamenti esistenti e sui nuovi interventi, indotti dalla prossimità del sistema autostradale.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

La realizzazione di impianti di distribuzione carburante, è ammessa nei limiti definiti dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti approvate con D.C. Rg. N. 355 del 11/02/2002" e successive modificazioni e integrazioni facenti capo al D.Lgs 11.2.1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera c), della legge 15 marzo 1997, n. 59.

SUB AMBITO 9a

È ammessa la realizzazione di attrezzature terziarie commerciali, con esclusione delle medie e

grandi strutture di vendita, ristorative e di servizio, limitate a quelle legate alla prossimità del casello autostradale e rivolte prevalentemente ad un'utenza di transito.

SUB AMBITO 9b

È ammessa la realizzazione di:

- attrezzature commerciali all'ingrosso e al dettaglio, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita, ristorative e di servizio, compresi i pubblici esercizi, legate alla prossimità del casello autostradale e rivolte prevalentemente ad un'utenza di transito;
- una struttura ricettiva, da dimensionare in relazione alla tipologia e al target obiettivo e comunque compatibile con le condizioni logistiche e ambientali del sito (accessibilità, dimensione dell'area, presenza di vincoli o limitazioni, sostenibilità delle reti tecnologiche, condizioni di clima acustico, impatto percettivo).
- Si dovrà istituire una correlazione sinergica, attraverso anche opportune convenzioni, tra le suddette attività e il sistema complessivo di offerta turistica, storico, culturale del territorio comunale.
- L'approvazione dell'intervento urbanistico è subordinata all'ottenimento di specifiche deroghe da parte degli Enti proprietari delle strade le cui fasce di rispetto, individuate nella tav. 2.7 del PSC, incidono su aree interessate dalla previsione di opere edificatorie.
- Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà dimostrare la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi mediante opportune tecniche di analisi e rappresentazione.
- Numero massimo di piani fuori terra: 4.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

Gli interventi devono concorrere per quota parte, nella misura stabilita negli accordi coi privati alla realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali negli abitati limitrofi di Capra e Cinquecerri e alla rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti per finalità pubbliche, quali: sistemazione del verde e degli spazi pubblici di Cinquecerri e realizzazione di un locale pubblico, anche in aree esterne all'ambito, concordando con il Comune le tipologie di intervento.

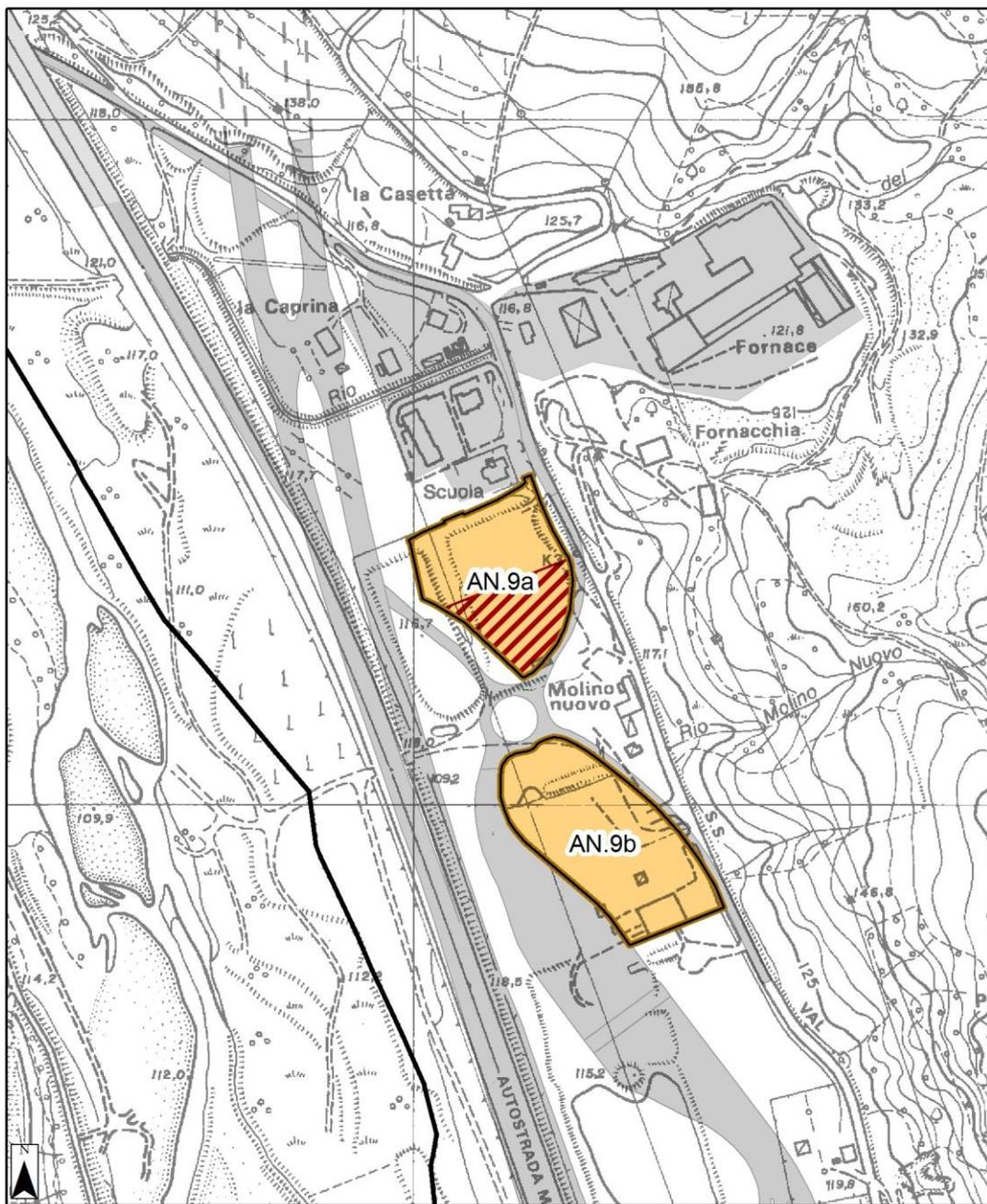
ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento deve essere realizzato mediante PUA distinti e riferiti a ciascun sub-ambito.
 - L'ambito può essere interessato da insediamenti, o comunque da interventi che comportino la riduzione della connessione idrologica tra il terrazzo e il fiume ovvero siano interessati da rischio idraulico, solo qualora sia verificata la sostenibilità idraulica e idrogeologica del sito in sede di PUA, con le procedure indicate dal comma 4 dell'art. 24 del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino, secondo quanto previsto dall'art. 16, commi 2 8, e dall'art. 18, comma 5.

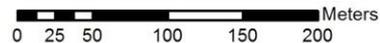
Ambito AN.9	Disposizioni a carattere ambientale
CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO	
<p>Idraulica</p> <p>L'intero sistema idraulico locale del Setta viene profondamente modificato dal nuovo svincolo autostradale, i terrapieni interrompono la continuità tra fondovalle ed alveo. Il nuovo assetto che l'autostrada nel suo insieme determina lungo il T. Setta dovrà essere indagato anche dal punto di vista idraulico con simulazione di varie situazioni di piena, anche per verificarne i riflessi sul F. Reno.</p> <p>Occorre definire, anche con nuove sezioni topografiche lungo il tratto di confluenza del Setta nel Reno e con l'uso di modelli di simulazione, la reale influenza del tirante idraulico relativo ad afflussi probabilistici di 200 anni.</p>	

<p>Morfologia Occorre una topografia aggiornata dei progetti che indichino quote e ingombro dei manufatti autostradali realizzati al fine di stimare gli impatti morfologici sul fiume, la sua accessibilità residua da parte della popolazione, lo stato di relazione della rete confluyente, le modificazioni visuali indotte.</p> <p>Idrogeologia Dovrà essere ricostruita correttamente la geometria del tetto del freatico e dei suoi rapporti sia con i versanti (ricarica sotterranea o dermica), sia con il corso d'acqua (alveo infiltrante o drenante), verranno qualificate chimicamente le acque sotterranee (PH, Durezza, Nitrati, Solfati, Cloruri, Ione Ammonio, Ferro, Manganese) almeno per un campionamento, se possibile due successivi a distanza di 1 mese. Dovranno essere posizionati alcuni piezometri e ricontrollati pozzi esistenti noti, e rilevati nuovi pozzi esistenti.</p> <p>In particolare si avrà cura di appurare i rapporti di possibile (anche se allo stato delle conoscenze improbabile) relazione con la centrale HERA attraverso i depositi di subalveo e la relativa falda.</p> <p>Dovrà inoltre essere prodotta la caratterizzazione del sito in ordine alla tipologia delle opere di bonifica e sistemazione necessarie nei siti produttivi dismessi.</p> <p>Dovrà essere prodotta la stima degli effetti indotti dalla modificazione della destinazione d'uso dell'area sul contesto analizzato per le componenti in oggetto, ed in particolare rispetto al centro di potabilizzazione di Hera, stima che potrà, per gli aspetti idrogeologici, determinare valori quantitativi e fornire indicazioni o prescrizioni per i successivi progetti attuativi a fini di tutela o mitigazione e compensazione degli eventuali impatti.</p>
<p>CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO</p> <p>Si rimanda alle valutazioni di sostenibilità di cui alle schede di caratterizzazione acustica dell'elaborato QCPA.0. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>
<p>VINCOLI GRAVANTI SULL'AMBITO</p> <p>Fascia di rispetto stradale Fascia di rispetto ai corsi d'acqua DLgs. 42/2004 Area PFM del PSAI Fascia di tutela fluviale</p>
<p>STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Approvvigionamento idrico : l'area è già servita in quanto posta in ambito già oggetto di distribuzione. - Reti fognarie : l'area ricade in area per la quale è in corso di esecuzione il nuovo collettore fognario Sasso Marconi – Vado che sarà afferente all'impianto di Sasso Marconi. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico - Depurazione : il bacino entro breve afferirà all'impianto di depurazione di Sasso Marconi. - Rete gas : l'area è servibile in quanto posta in ambito già oggetto di distribuzione. - Per quanto attiene le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento richiesti per i servizi di acqua, gas, fognatura e depurazione si rimanda all'apposito allegato alla Valsat del PSC prodotto da HERA - Rete elettrica e telefonica: l'area è servibile. Si ipotizza la probabile necessità di realizzare una nuova cabina di zona per energia elettrica
<p>LISTA DEGLI APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI RICHIESTI IN SEDE ATTUATIVA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analisi idraulica, analisi morfologica, analisi idrogeologica (vedi sopra) - Analisi naturalistica (uso del suolo, vegetazione, valenze ambientali) - Valutazione dell'impatto acustico sulle strutture ipotizzate e valutazione di efficacia delle opere di mitigazione acustica previste dal progetto Autostrade ed eventuali ulteriori interventi da proporre.

Ambito AN.9 Individuazione e indicazioni grafiche progettuali



scala 1:5.000

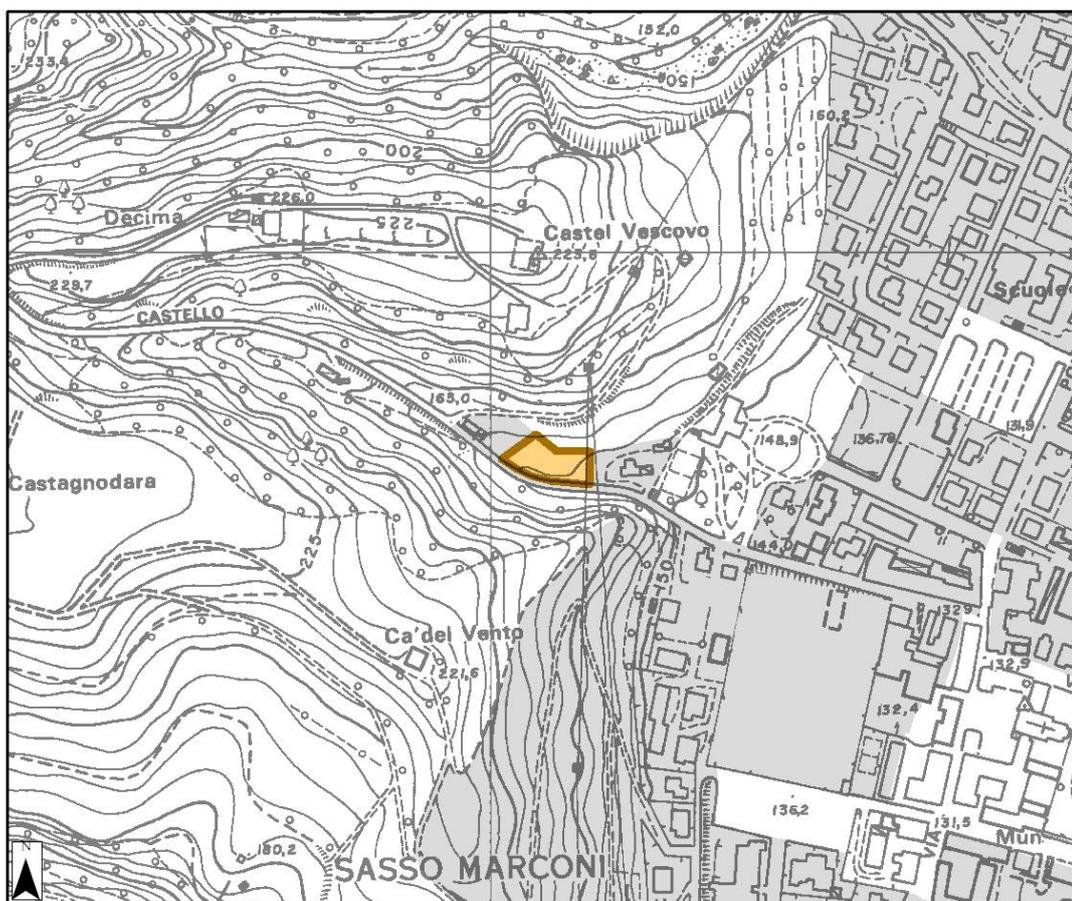


Legenda

-  perimetro ambito AN.9a e b
-  perimetro delle aree soggette a PUA
-  dotazioni territoriali - parcheggio

**Aree in completamento ai centri esistenti individuate dal POC a sensi
del comma 8 dell'art. 6.4 delle norme di PSC
(art. 9 del POC)**

Area 2	Disposizioni urbanistiche
Località	Capoluogo (via Castello)
DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO	
Superficie territoriale approssimata mq	1134
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	2
Potenzialità edificatoria teorica	UF = 0,04 mq/mq
Edificabilità massima	UF= 0,15 mq/mq
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE	
- Intervento edilizio diretto La possibilità di sfruttare l'edificabilità massima è subordinata alla cessione gratuita al comune di aree comprese negli ambiti di perequazione	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	
Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli: Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC) Rispetto a elettrodotti (art. 8.9 delle NTA del PSC) Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 8.20 delle NTA del PSC)	
INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI	



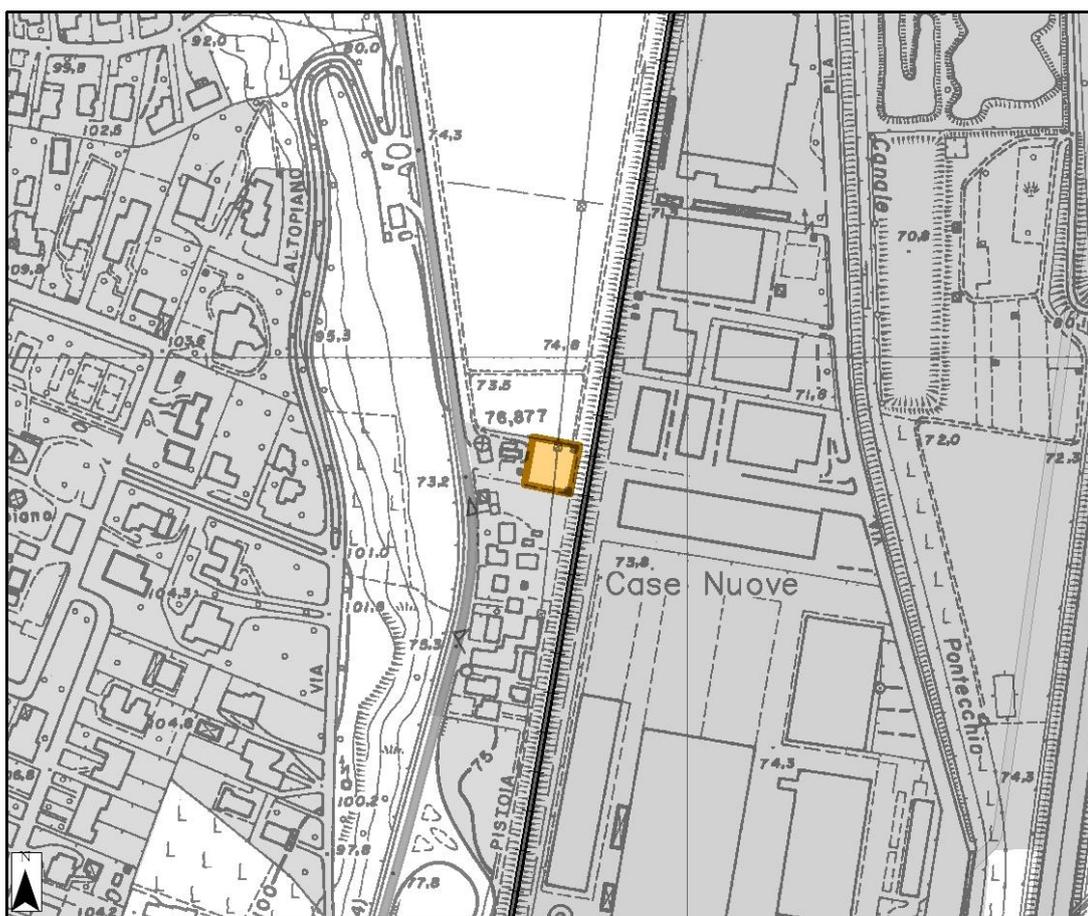
scala 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meters

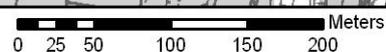
Legenda

 perimetro AREA 2 oggetto dell'intervento edilizio diretto

Area 3	Disposizioni urbanistiche
Località	Pontecchio (Case Nuove)
DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO	
Superficie territoriale approssimata mq	990
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	2
Potenzialità edificatoria teorica	UF = 0,04 mq/mq
Edificabilità massima	UF= 0,15 mq/mq
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE	
- Intervento edilizio diretto La possibilità di sfruttare l'edificabilità massima è subordinata alla cessione gratuita al comune di aree comprese negli ambiti di perequazione	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	
Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli: Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC) Rispetto a elettrodotti (art. 8.9 delle NTA del PSC) Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 8.20 delle NTA del PSC)	
INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI	



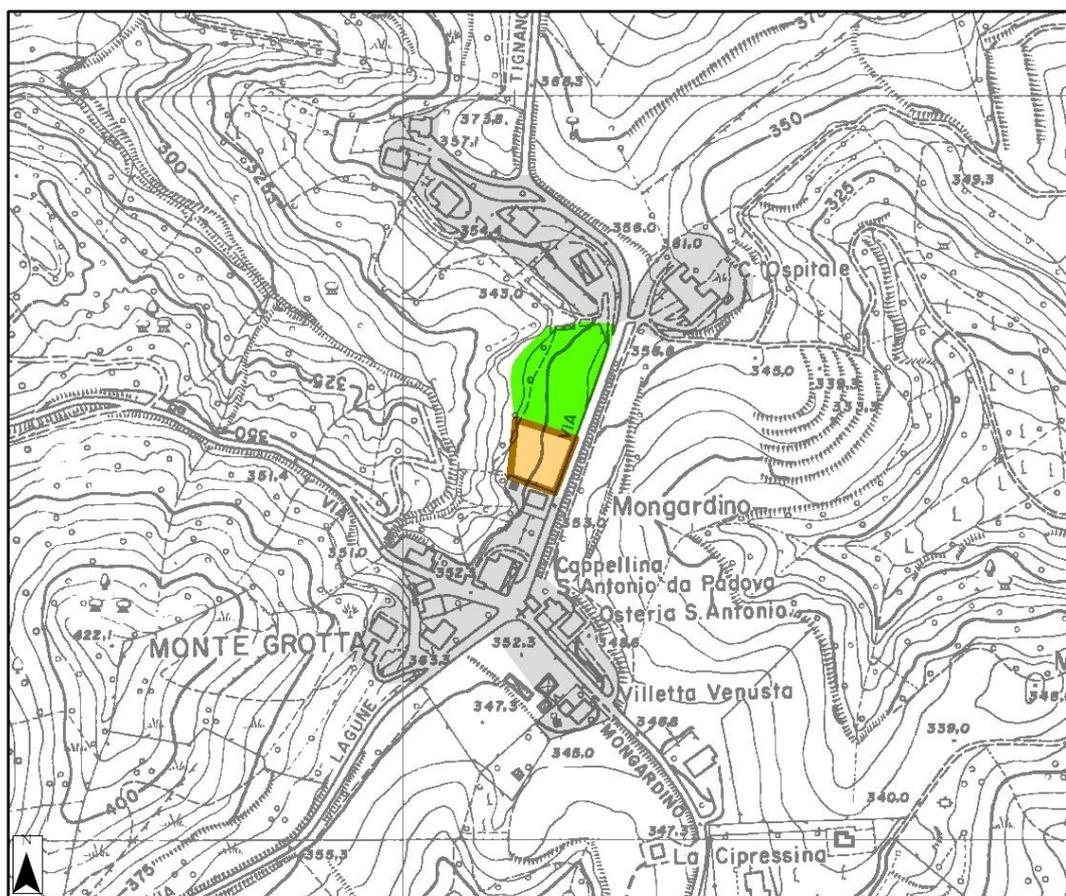
scala 1:5.000



Legenda

 perimetro AREA 3 oggetto dell'intervento edilizio diretto

Area 4	Disposizioni urbanistiche
Località	Mongardino (Monte Grotta)
DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO	
Superficie territoriale approssimata mq	1.400
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	1
Edificabilità massima	SU=75mq
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE	
- Intervento edilizio diretto - L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area perimetrata nell'estratto cartografico che segue, da destinare a servizio del nucleo abitato di Mongardino	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	
Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli: Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC) Sistema delle aree forestali (art. 8.16 delle NTA del PSC) Crinali principali e fasce di protezione (art. 8.25 delle NTA del PSC)	
INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI	



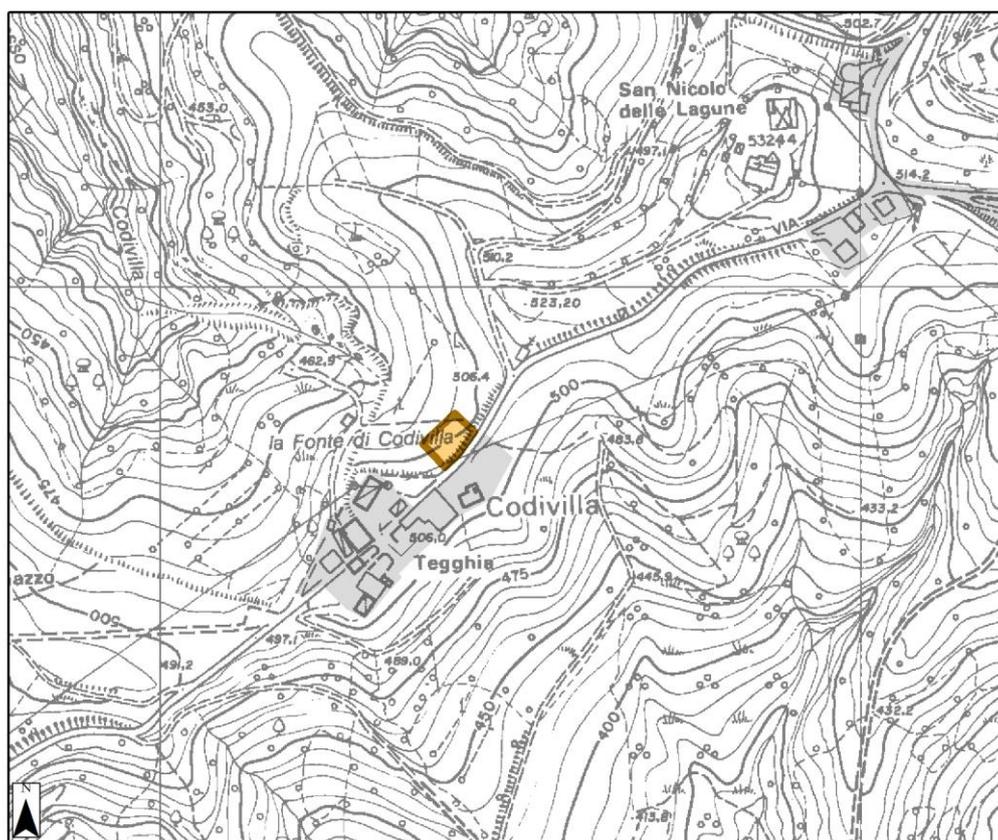
scala 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meters

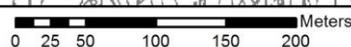
Legenda

- perimetro AREA 4 oggetto dell'intervento edilizio diretto
- perimetro dell'area da cedere al Comune

Area 5	Disposizioni urbanistiche
Località	Lagune (Codivilla)
DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO	
Superficie territoriale approssimata mq	710
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	1
Potenzialità edificatoria teorica	UF = 0,04 mq/mq
Edificabilità massima	UF = 0,15 mq/mq
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE	
- Intervento edilizio diretto. L'intervento è subordinato alla , sistemazione a piazza pubblica della copertura del parcheggio da realizzare al piano sottostrada dell'ambito di perequazione indicato nel RUE.	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	
Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli: Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC) Rispetto a elettrodotti (art. 8.9 delle NTA del PSC) Sistema delle aree forestali (art. 8.16 delle NTA del PSC) Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 8.20 delle NTA del PSC) Crinali principali e fasce di protezione (art. 8.25 delle NTA del PSC)	
INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI	



scala 1:5.000



Legenda

perimetro AREA 5 oggetto dell'intervento edilizio diretto

POC | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ALLEGATO

Testo coordinato con la Variante 3

Area 6	ELIMINATO
---------------	------------------

Area 7	Disposizioni urbanistiche
Località	Molino Cesare

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	7500
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	8
Edificabilità massima	SU= 600mq

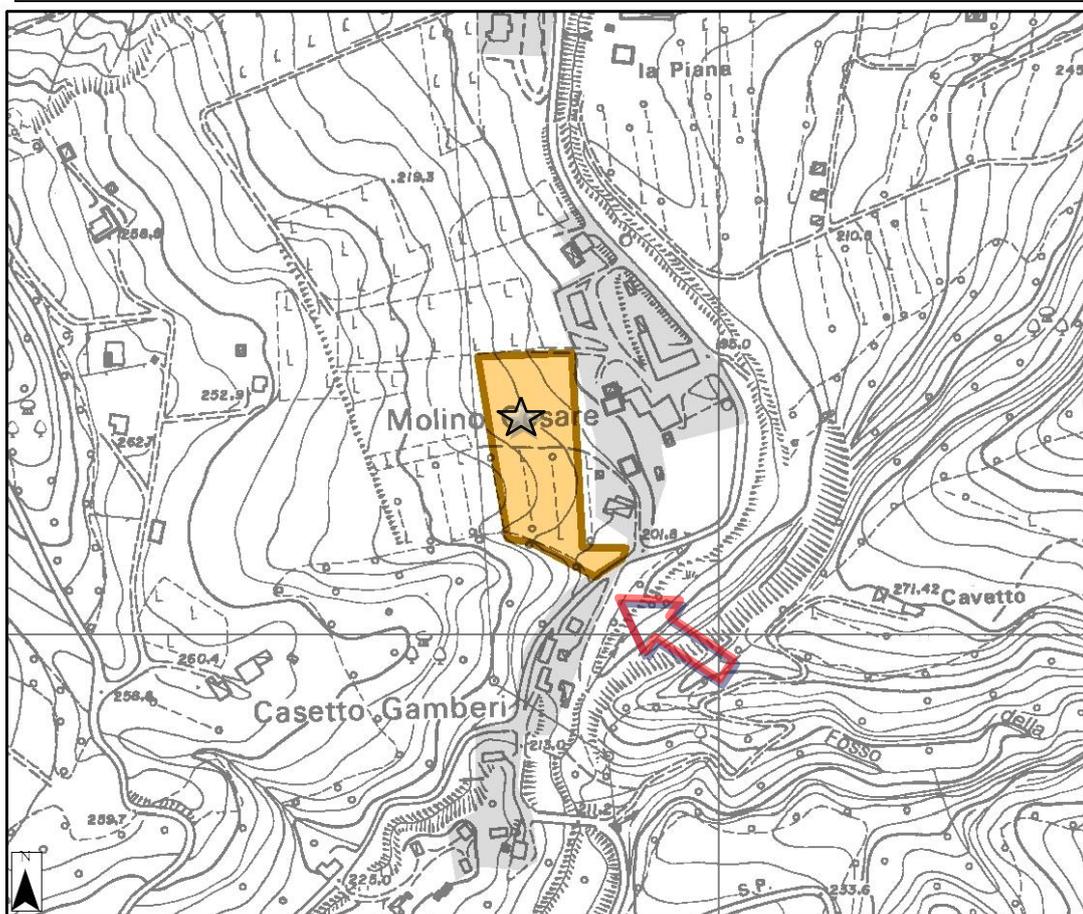
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

- intervento subordinato a Intervento Edilizio Unitario (IEU)
- è consentita la realizzazione di 600 mq di SU, di cui 375 mq destinati a residenza libera e 225 mq da destinare a politiche sociali, da cedere al Comune.
- l'intervento deve prevedere la realizzazione di un edificio pubblico di 70 mq di SU e uno spazio a verde pubblico da concordare con la Pubblica Amministrazione e da cedere al Comune.

VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

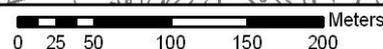
- Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli:
- Vincolo di autorizzazione paesaggistica: aree tutelate per legge (art. 8.6/1 delle NTA PSC)
- Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC)
- Rispetto a elettrodotti (art. 8.9 delle NTA del PSC)
- Sistema delle aree forestali (art. 8.16 delle NTA del PSC)
- Fascia di tutela fluviale (8.18 PSC)
- All'art. 8 del Piano Stralcio per il Bacino del torrente Samoggia

INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI



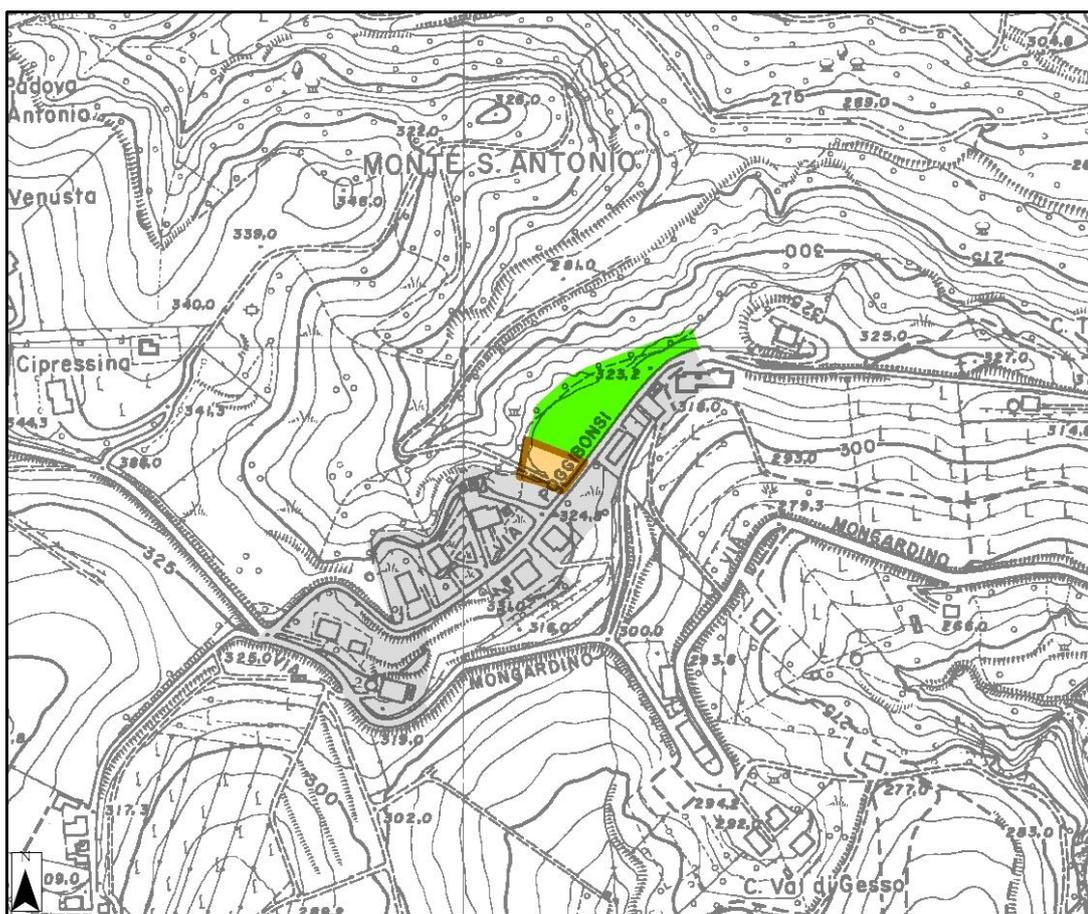
scala 1:5.000

Legenda



- perimetro AREA 7 soggetto ad Intervento Edilizio Unitario
- accesso preferenziale all'area
- localizzazione preferenziale dell'edificio pubblico da cedere al comune

Area 8	Disposizioni urbanistiche
Località	Mongardino (via Poggibonsi)
DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO	
Superficie territoriale approssimata mq	800
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	1
Edificabilità massima	SU=75mq
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE	
- Intervento edilizio diretto - L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area perimetrata nell'estratto cartografico che segue, da destinare a servizio del nucleo abitato di Mongardino	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	
Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli: Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC) Rispetto a elettrodotti (art. 8.9 delle NTA del PSC) Sistema delle aree forestali (art. 8.16 delle NTA del PSC) Crinali principali e fasce di protezione (art. 8.25 delle NTA del PSC)	
INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI	



scala 1:5.000

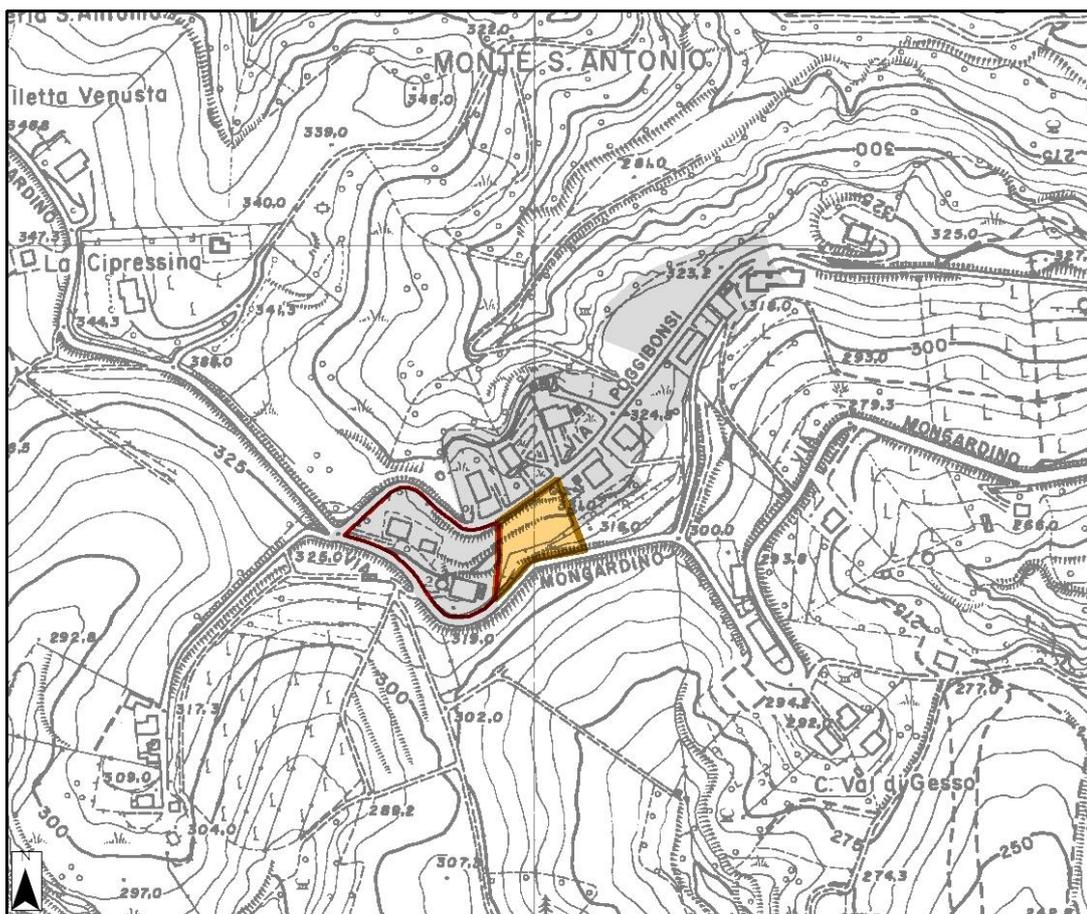
Legenda

 perimetro AREA 8 oggetto dell'intervento edilizio diretto

 perimetro dell'area da cedere al Comune

0 25 50 100 150 200 Meters

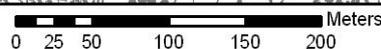
Area 9	Disposizioni urbanistiche
Località	Mongardino (via Mongardino)
DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO	
Superficie territoriale approssimata mq	2.130
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	3
Edificabilità massima	Pari a quella residua della zona confinante, indicata nell'estratto cartografico
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE	
- Intervento edilizio diretto - L'area non produce capacità edificatoria in quanto utilizza quella residua della zona confinante indicata nell'estratto cartografico	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	
Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli: Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC) Crinali principali e fasce di protezione (art. 8.25 delle NTA del PSC)	
INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI	



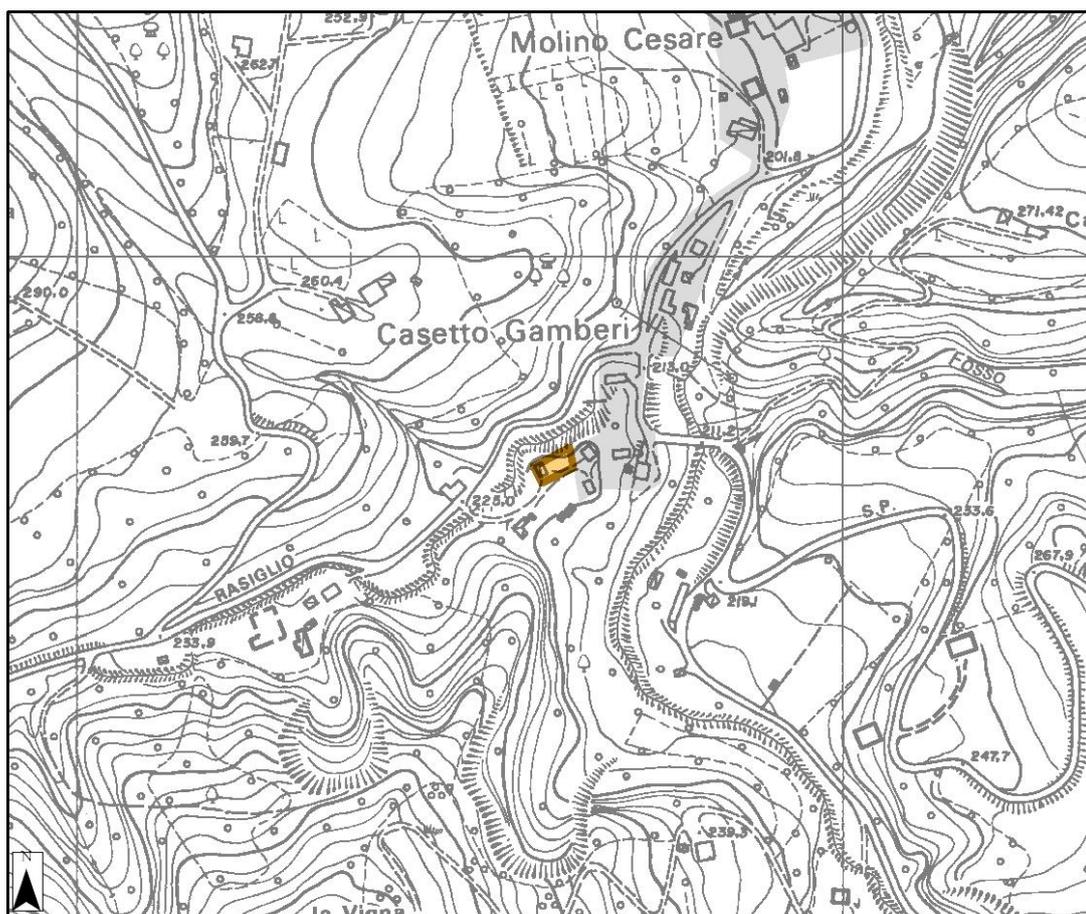
scala 1:5.000

Legenda

- perimetro AREA 9 soggetta ad Intervento Edilizio Unitario
- zona confinante con capacità edificatoria residua



Area 10	Disposizioni urbanistiche
Località	Casetto Gamberi
DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO	
Superficie territoriale approssimata mq	310
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	1
Potenzialità edificatoria teorica	UF = 0,04 mq/mq
Edificabilità massima	UF= 0,15 mq/mq
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE	
- Intervento edilizio diretto La possibilità di sfruttare l'edificabilità massima è subordinata alla cessione gratuita al comune di aree comprese negli ambiti di perequazione	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	
Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli: Vincolo idraulico (art.8.2 delle NTA del PSC) Vincolo di autorizzazione paesaggistica: aree tutelate per legge (art. 8.6/1 delle NTA del PSC) Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC)	
INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI	



scala 1:5.000

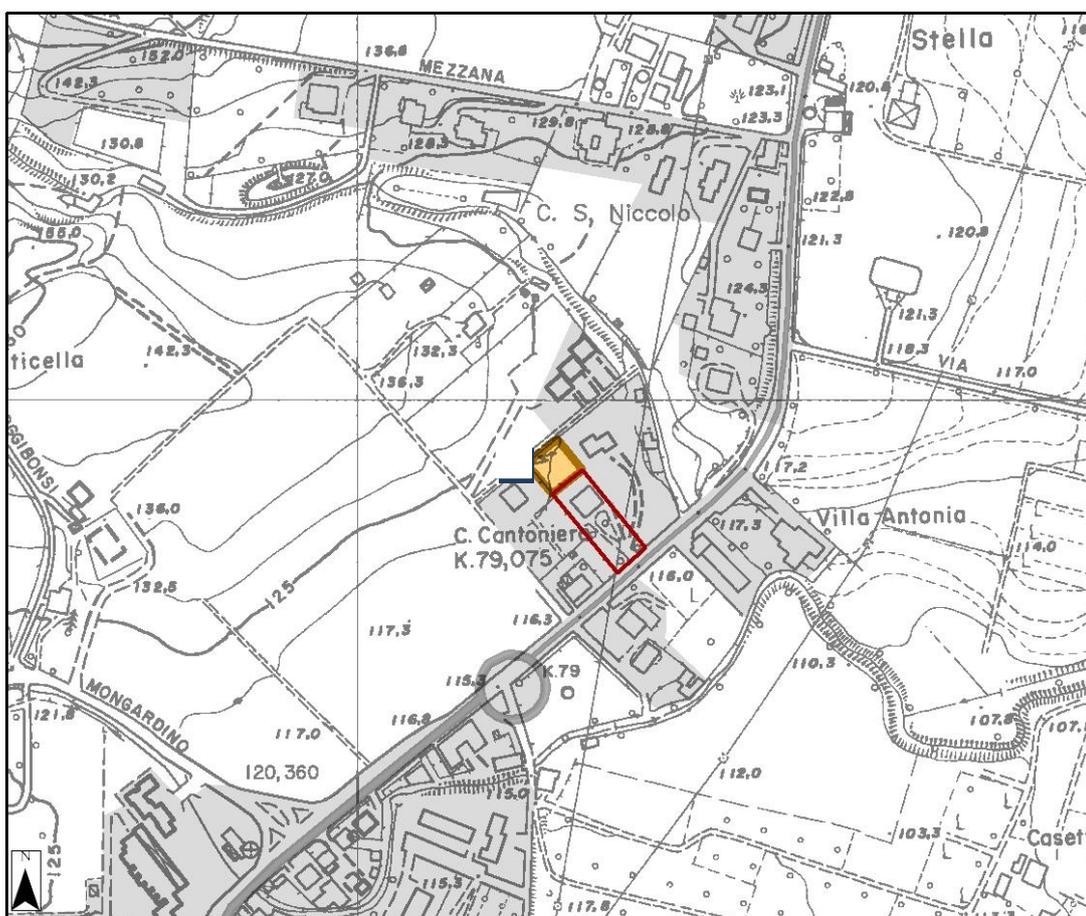
0 25 50 100 150 200 Meters

Legenda

 perimetro AREA 10 oggetto dell'intervento edilizio diretto

Area 11	Disposizioni URBANISTICHE
Località	Capoluogo (Casa Cantoniera)
DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO	
Superficie territoriale approssimata mq	680
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	1
Edificabilità massima	Pari a quella residua della zona confinante, indicata nell'estratto cartografico
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE	
- Intervento edilizio diretto L'area non produce capacità edificatoria in quanto utilizza quella residua della zona confinante indicata nell'estratto cartografico	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	
Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli: Rispetto a elettrodotti (art. 8.9 delle NTA del PSC)	

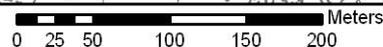
INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI



scala 1:5.000

Legenda

- perimetro AREA 11 oggetto dell'intervento edilizio diretto
- zona confinante con capacità edificatoria residua
- cabina elettrica di cui valutare l'opportunità di trasferimento



Area 12	Disposizioni urbanistiche
Località	Mongardino (via Tignano)

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata mq	2.923
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	2
Edificabilità massima	Pari alla superficie esistente (SU e SA) dell'edificio da demolire

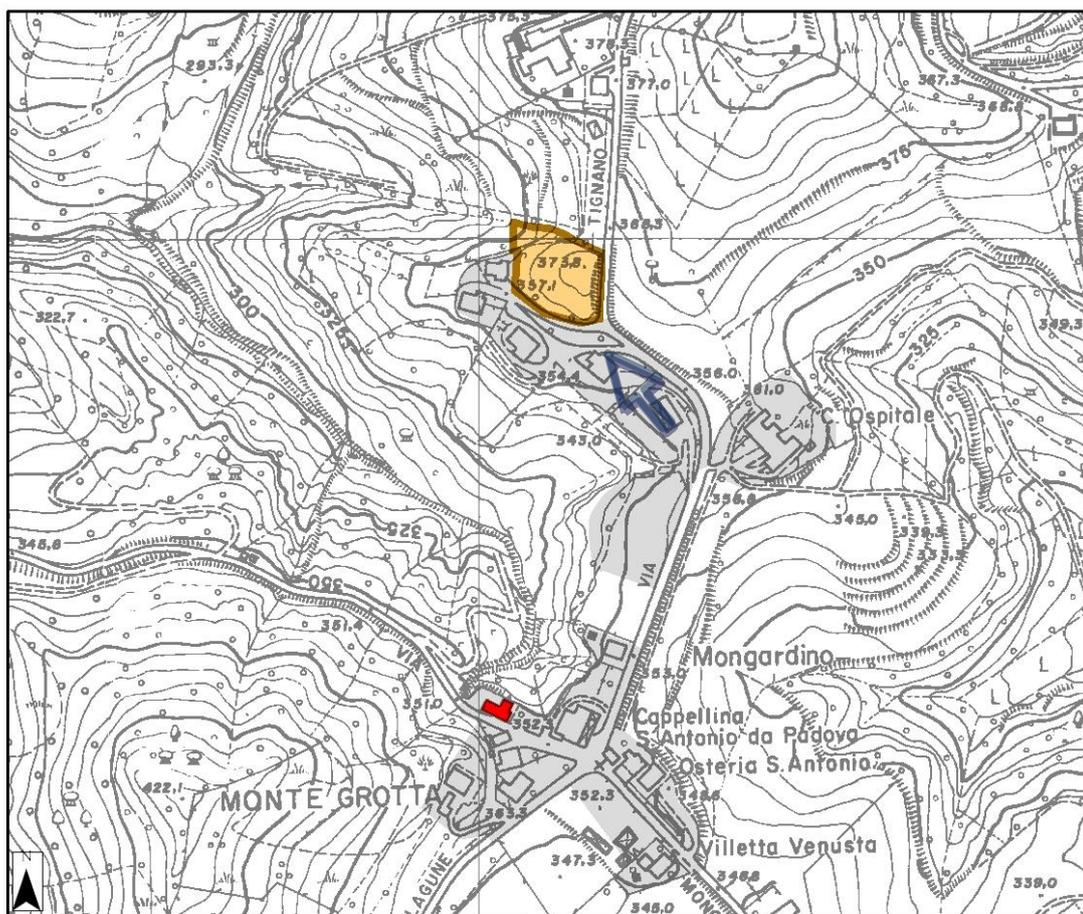
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

- Intervento edilizio diretto
- intervento finalizzato al risanamento di un'area ove è attualmente presente un fabbricato in degrado sul bordo stradale in posizione critica per la sicurezza della circolazione, con la demolizione dell'edificio collabente e la realizzazione di un parcheggio pubblico da cedere al Comune

VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli:
 Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC)
 Sistema delle aree forestali (art. 8.16 delle NTA del PSC)

INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI

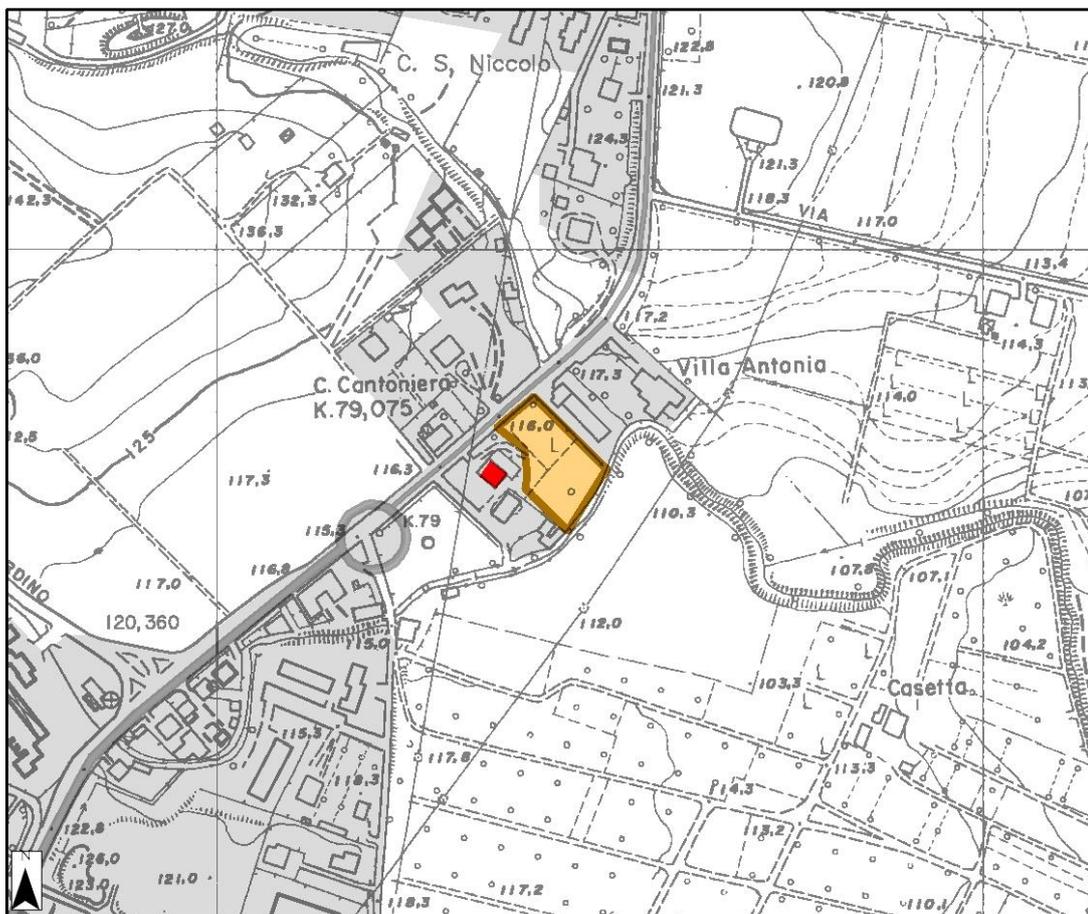


scala 1:5.000

Legenda

-  perimetro AREA 12 oggetto dell'intervento edilizio diretto
-  edificio da demolire e area da cedere al Comune per la realizzazione di un parcheggio pubblico
-  accesso preferenziale all'area

Area 13		Disposizioni urbanistiche	
Località		Capoluogo (rio Verde)	
DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO			
Superficie territoriale approssimata mq		2.934	
Destinazione		residenza	
n. massimo di unità abitative		4	
Edificabilità massima		si potrà realizzare unicamente la superficie esistente (SU e SA) dell'edificio da trasferire	
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE			
- Intervento edilizio diretto - nell'area 13 si potrà realizzare unicamente la superficie esistente (SU e SA) dell'edificio da trasferire, in un unico corpo di fabbrica			
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA			
Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli: Vincolo idraulico (art.8.2 delle NTA del PSC) Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC) Rispetto a elettrodotti (art. 8.9 delle NTA del PSC) Aree dei conoidi della pedecollina e della pianura classificate con grado di vulnerabilità dell'acquifero alto, elevato o estremamente elevato (art. 8.23 delle NTA del PSC)			
INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI			



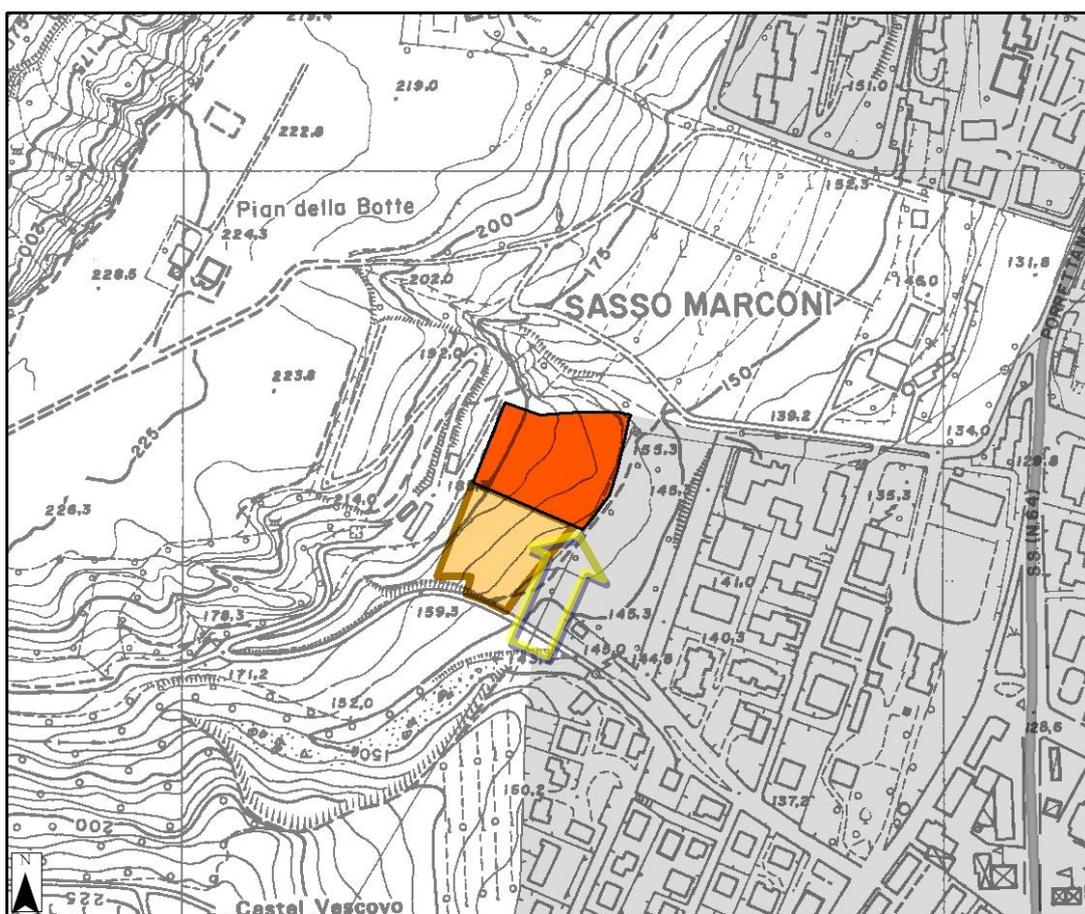
scala 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meters

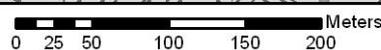
Legenda

- perimetro AREA 13 oggetto dell'intervento edilizio diretto
- edificio da trasferire nell'area 13

Area 14	Disposizioni urbanistiche
Località	Capoluogo (via Canal del Pozzo)
DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO	
Superficie territoriale approssimata mq	4.000
Destinazione	residenza
n. massimo di unità abitative	8
Edificabilità massima	UF= 0,15 mq/mq
DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE	
<p>- Intervento edilizio diretto.</p> <p>- In alternativa, è ammesso un IEU che includa anche l'area B, destinata alla rilocalizzazione della SU di edifici residenziali impattati dal sistema infrastrutturale per la mobilità da trasferire. L'Intervento edilizio unitario (IEU) può proporre un assetto planimetrico complessivo per l'area 14 e l'area B, prescindendo dalla suddivisione fra l'area 14 e l'area B indicata nell'estratto cartografico.</p>	
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	
<p>Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli: Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC) Rispetto a elettrodotti (art. 8.9 delle NTA del PSC)</p>	
INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONI GRAFICHE PROGETTUALI	



scala 1:5.000



Legenda

-  Area B per la rilocalizzazione della superficie utile di edifici residenziali impattati dal sistema infrastrutturale per la mobilità da trasferire (di cui all'art. 7.25 del PSC) subordinato ad un intervento IEU che include l'area di completamento n.14
-  perimetro AREA 14 soggetta ad Intervento Edilizio Unitario
-  accesso preferenziale all'area

**Sub-ambiti produttivi artigianali industriali di rilievo sovracomunale in
ampliamento (di cui all'art. 6.8 del PSC):**

Ambito Borgonuovo

Ambito Pontecchio

Sub-ambito Borgonuovo e Pontecchio	Disposizioni urbanistiche
Articolazione	<p>Il sub-ambito “Borgonuovo” è articolato in due comparti, indicati con le lettere D1 e D2 nello schema grafico, la cui attuazione è subordinata alla formazione di PUA, rispettivamente di iniziativa privata e pubblica. I PUA possono precisare i limiti indicati nelle schede, senza che ciò comporti variante al POC.</p> <p>Nella fascia lungo l’autostrada esterna ai comparti D1 e D2, si applicano le disposizioni dell’articolo 2.1 del PSC</p> <p>Nella fascia lungo il canale del Maglio esterna ai comparti D1e D2 si applicano le disposizioni dell’articolo 6.8, comma 9 del PSC.</p>
Edificabilità massima	<p>SU = 20.500 mq, ripartita come segue: comparto D1: 13.300 mq; comparto D2: 7.200 mq, di cui 760 mq destinati alla rilocalizzazione dell’impianto di demolizione “Bortolotti”.</p> <p>La possibilità di piena utilizzazione dell’edificabilità massima è subordinata al rispetto delle dotazioni territoriali, delle prescrizioni morfologiche e delle prescrizioni ecologiche ambientali sotto disposte.</p>
Usi ammessi:	<p>Usi appartenenti alla Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale P.</p> <p>Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici Uso S8 Difesa e protezione civile Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni Uso N4 Attività di riparazione di macchine agricole; Uso C7 – Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni</p> <p>Nel comparto D1, entro il 20% della SU complessiva, sono ammessi i seguenti usi ulteriori: C4 Esercizio pubblico; C5 Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta; C6 Commercio all’ingrosso; D2 Attività professionali e imprenditoriali; D3 Attività direzionali.</p> <p>Non è ammesso l’insediamento nell’ambito di funzioni logistiche aventi “Superficie fondiaria funzionale” superiore a 10.000 mq.</p> <p>Nel comparto D2, l’attivazione degli usi sopra elencati è ammessa solamente nelle aree non interessate dagli interventi di messa in sicurezza idraulica, nei limiti e alle condizioni stabilite dall’Autorità di Bacino.</p>
Interventi ammessi:	Tutti i tipi di intervento
Limitazioni:	<p>I sub-ambiti in ampliamento (D1 e D2) sono destinati prioritariamente alle esigenze di rilocalizzazione o ampliamento di aziende insediate nel territorio del comune di Sasso Marconi e dei comuni contermini.</p> <p>In forza di quanto previsto dalle disposizioni di cui al comma 12 dell’art. 6.8 delle norme del PSC, l’attuazione nei sub-ambiti in ampliamento è vincolata:</p>

- alla cessione diretta non gratuita alla ditta Bortolotti di un'area pari a ca 3.800 mq, orientativamente collocata nella posizione indicata nello schema grafico;

- alla cessione gratuita al Comune della porzione rimanente del comparto D2 e del sedime della strada denominata via Cral.

Il Comparto D2 è destinato in parte alla rilocalizzazione e all'ampliamento di aziende insediate nel territorio del comune di Sasso Marconi (compreso l'impianto di demolizione "Bortolotti") e, in subordine, di quelle localizzate nei comuni contermini, ed in parte alla realizzazione degli interventi per la messa in sicurezza del rio d'Eva.

Modo di attuazione: Ciascuno dei comparti individuati nelle schede allegate alle presenti norme è subordinato alla formazione di PUA, nel rispetto delle indicazioni del Piano di Riqualificazione, previsto dall'Accordo territoriale Provincia – Comune. Ogni disposizione di rilievo urbanistico, sottoscritta nel suddetto Accordo Territoriale come impegnativa per le parti, si intende qui richiamata, salvo successive modifiche e integrazioni dello stesso Accordo.

Il trasferimento dell'impianto di demolizione "Bortolotti", e quello di eventuali ulteriori attività localizzate in aree incongrue, nel territorio rurale o nel territorio urbano, è subordinata all'assunzione, mediante convenzione urbanistica, degli obblighi relativi alla bonifica dei suoli e al ripristino ambientale, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 12 del POC.

Dotazioni urbanizzative : indicate dalle norme del RUE, con riferimento agli usi ammessi, così come integrate e specificate nel Piano di Riqualificazione. Secondo le prescrizioni dell'Art. A-26 della L.R. 20/2000, le dotazioni urbanizzative possono essere realizzate fuori comparto come indicato del Programma di Riqualificazione dell'Ambito Produttivo approvato con deliberazione consiliare n. 61 del 29.09.2010 e nell'Accordo ex art. 18 stipulato il 23.07.2010.

Prescrizioni morfologiche: indicate nel Piano di Riqualificazione.

Prescrizioni ecologiche ambientali: la pianificazione e gestione dei nuovi insediamenti deve concorrere a soddisfare l'impegno di perseguire per l'Ambito produttivo la qualifica di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), facendo riferimento alle norme vigenti in materia, nonché a quanto specificato e descritto nelle "Linee Guida APEA" della Provincia di Bologna. Allo scopo di connotare l'ambito come area ecologicamente attrezzata, l'Accordo territoriale con la Provincia di Bologna prevede le seguenti azioni:

- nuove attività, prioritariamente per delocalizzazione da situazioni urbane o rurali incongrue, potranno insediarsi purché garantiscano livelli di adeguata compatibilità rispetto alle condizioni ambientali: in considerazione della prossimità dell'ambito produttivo ai tessuti residenziali di Borgonuovo e Pontecchio, saranno da evitare, soprattutto

sul fronte ovest dell'ambito, attività che producano emissioni acustiche capaci di impattare in misura significativa su dette zone residenziali;

- analogamente le emissioni aeriformi previste dovranno essere tali per caratteri e volumi da escludere effetti sulle aree circostanti;

- occorre prioritariamente intervenire per adeguare le reti fognarie in termini quantitativi e qualitativi e di efficienza funzionale; a questo proposito si ravvisa la necessità di:

- dotare l'ambito di reti duali, recapitando le acque nere al depuratore comunale e le acque meteoriche nei corpi idrici superficiali;

- estendere alle nuove aree la rete di smaltimento separata;

- separare le acque di prima pioggia derivanti dalle superfici suscettibili di essere contaminate, per immetterle nella fognatura nera aziendale, e smaltire in loco, ove possibile, le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche delle coperture dei fabbricati e delle superfici impermeabili non suscettibili di essere contaminate, escludendo lo scarico su suolo delle reti bianche;

- in particolare verificare la possibilità di recupero delle stesse per usi industriali, anche allo scopo di ridurre il prelievo da acque sotterranee;

- regolarizzare gli scarichi impropri nel canale del Maglio;

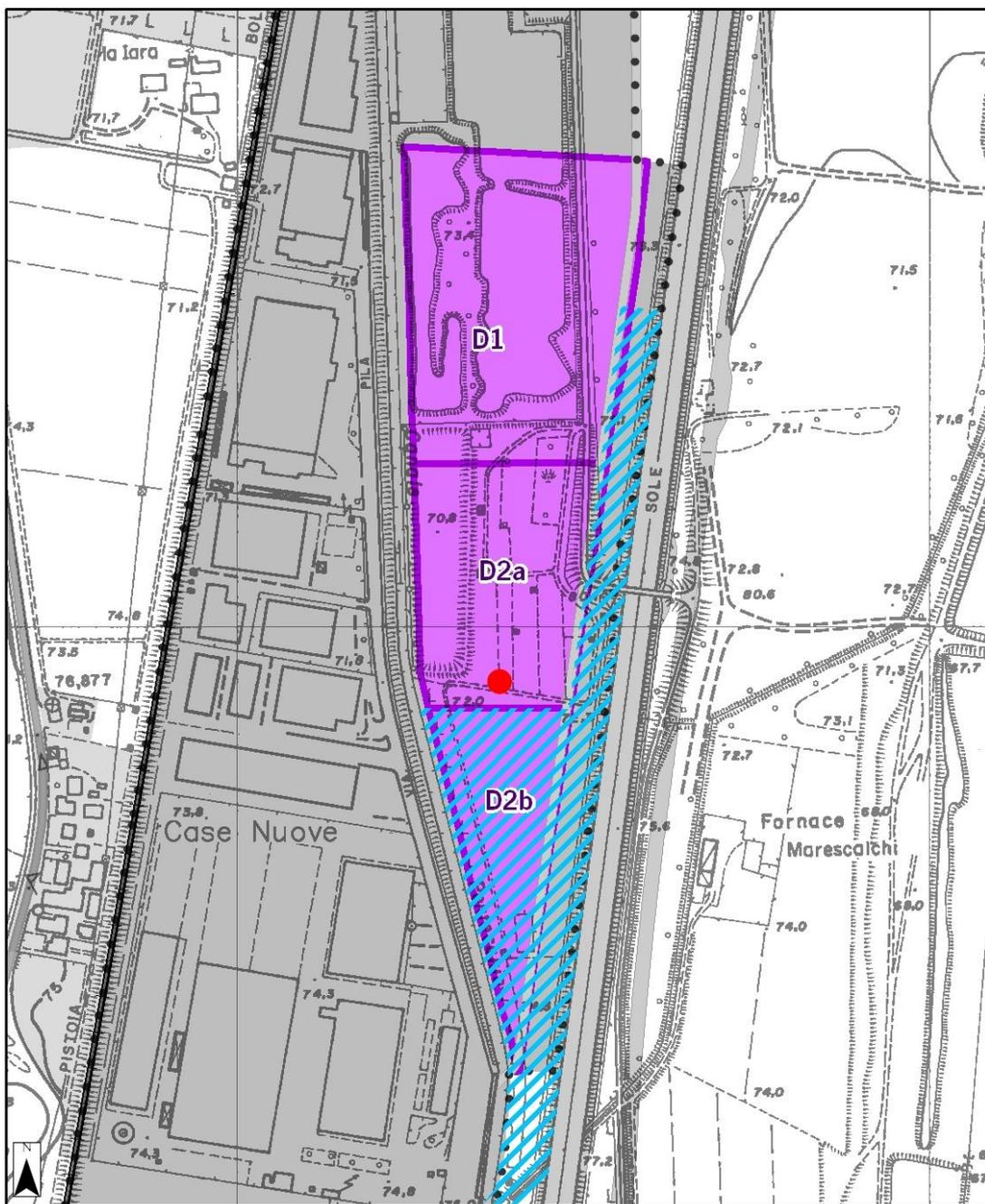
- escludere, in quanto ritenuto incompatibile, l'insediamento di nuove industrie fortemente idroesigenti;

- precludere la possibilità di insediamento a nuove attività insalubri o a rischio di incidente.

- potenziare la raccolta differenziata, individuando nuove aree attrezzate per la raccolta dei rifiuti urbani, nonché per la raccolta dei rifiuti speciali, promuovendo forme di raccolta comuni e coordinate in accordo con le attività, i consorzi e il gestore del servizio.

Il PUA di iniziativa pubblica, dovrà definire, concordandoli con l'Autorità competente, gli interventi di messa in sicurezza idraulica del Rio d'Eva e del Fosso dell'Asino; le nuove edificazioni dovranno essere correlate con le necessarie opere di regimazione idraulica.

Individuazione e indicazioni grafiche progettuali sub-ambito Borgonuovo



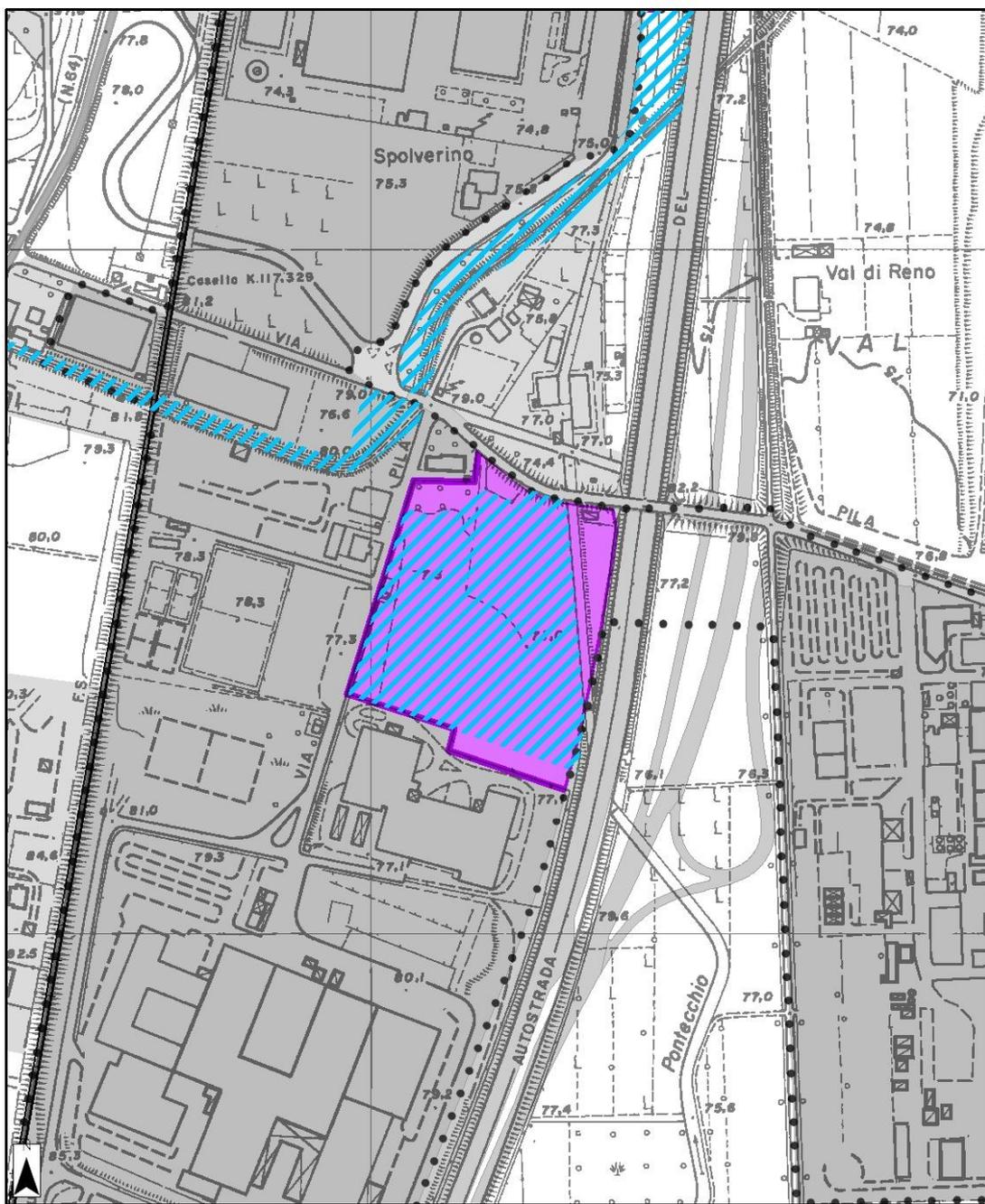
scala 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meters

Legenda

- Ricollocazione impianto demolizione Bortolotti
- D1, sub-comparto di intervento privato
- D2a, sub-comparto di intervento pubblico
- D2b, sub-comparto di intervento pubblico interessato da opere di interventi idraulici
- Area destinata ad opere di interventi idraulici da Accordo Territoriale

Individuazione e indicazioni grafiche progettuali sub-ambito Pontecchio



scala 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meters

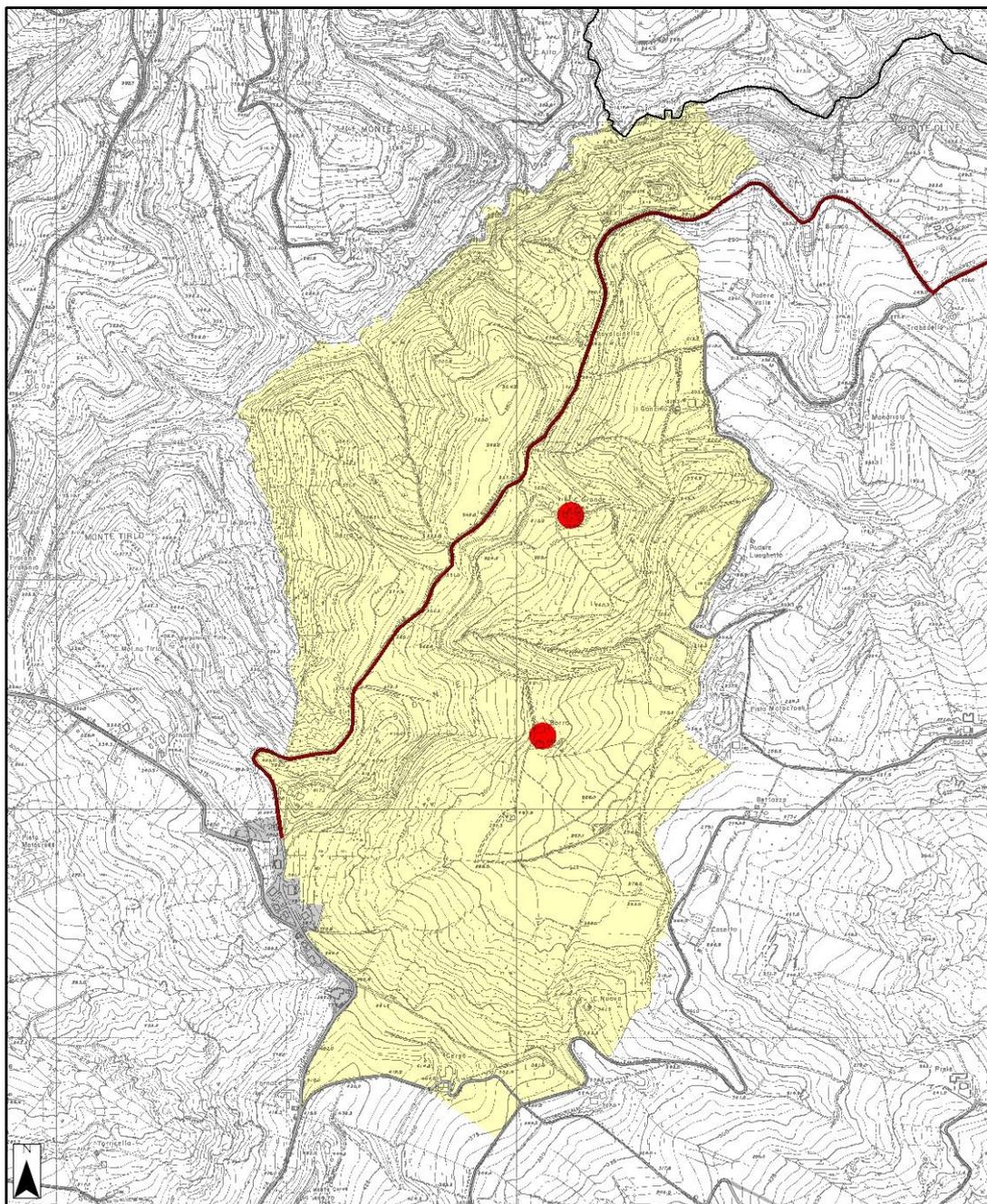
Legenda

 sub-ambito Pontecchio

 Area destinata ad opere di interventi idraulici da Accordo Territoriale

**Aree agricole per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito
agricolo, per l'offerta di servizi ambientali, educativi, ricreativi, per il
tempo libero e l'agriturismo (di cui all'art. 7.17 del PSC)
(art. 11 del POC)**

Individuazione e indicazioni grafiche progettuali



scala 1:15.000

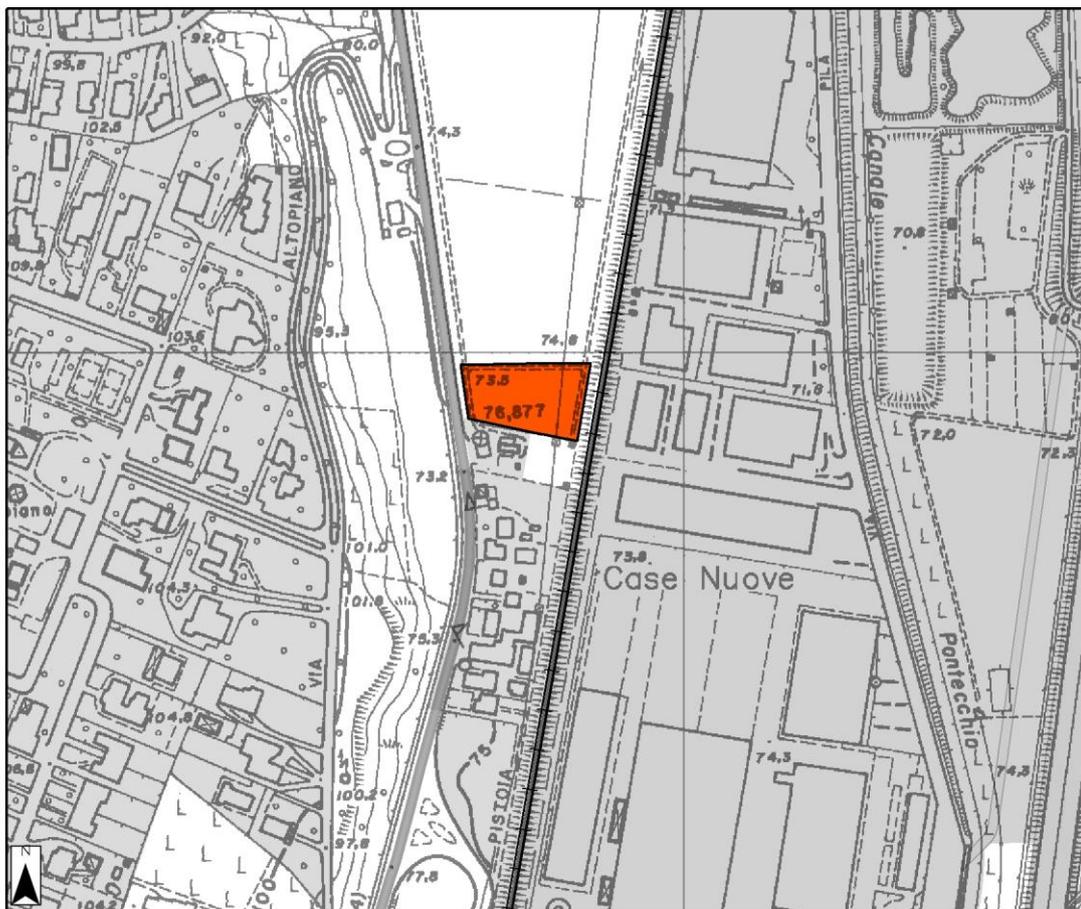


Legenda

-  aree per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito agricolo, per l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo (art. 7.17)
-  viabilità di cui verificare la capacità e di cui prevedere la riqualificazione paesaggistica ambientale
-  nuclei da riqualificare e rifunzionizzare

**Area per la rilocalizzazione della superficie utile di edifici residenziali
impattati dal sistema infrastrutturale per la mobilità da trasferire (di cui
all'art. 7.25 del PSC)
(art. 13 del POC)**

Area A- “Case Nuove” Individuazione



scala 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meters

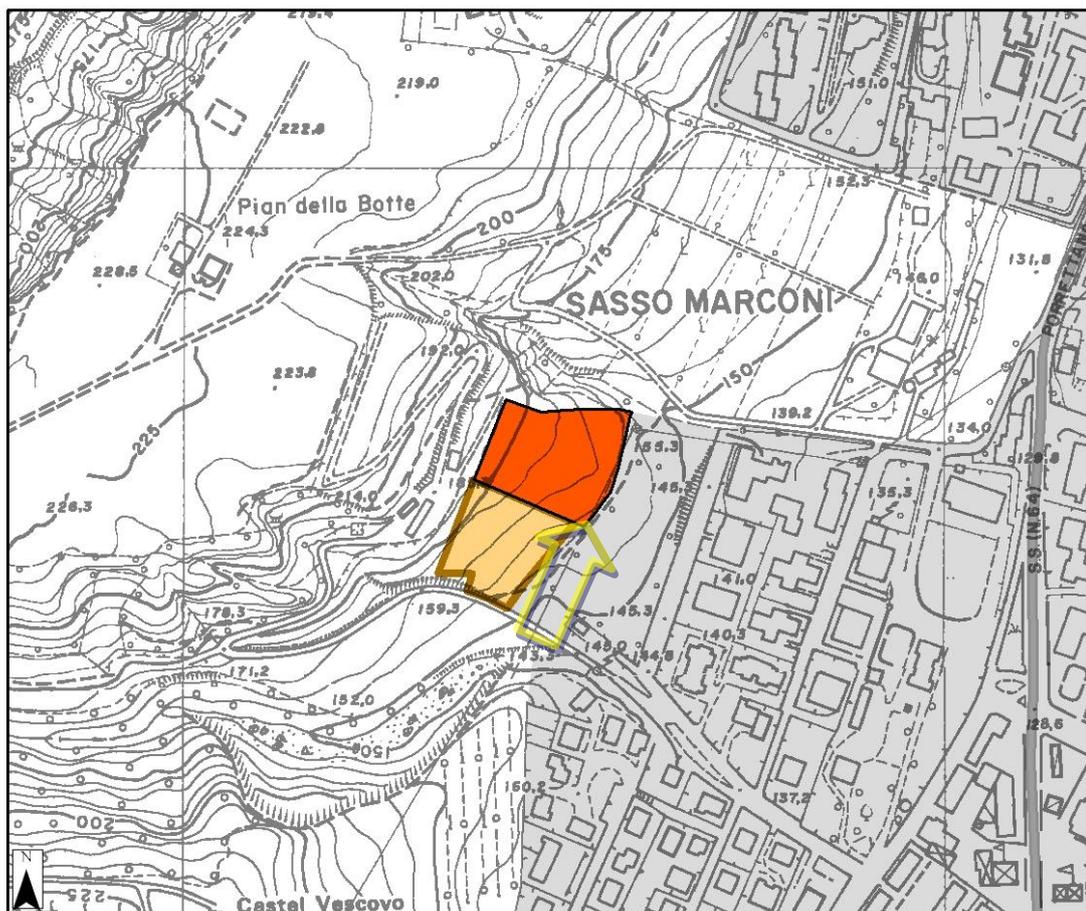
Legenda

 Area A per la rilocalizzazione della superficie utile di edifici residenziali impattati dal sistema infrastrutturale per la mobilità da trasferire (di cui all'art. 7.25 del PSC)

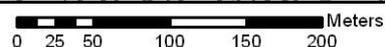
VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli:
 Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC)
 Aree dei conoidi della pedecollina e della pianura classificate con grado di vulnerabilità dell'acquifero alto, elevato o estremamente elevato (art. 8.23 delle NTA del PSC)

Area B- Capoluogo, Via Canal del Pozzo	Individuazione
---	-----------------------



scala 1:5.000



Legenda

-  Area B per la rilocalizzazione della superficie utile di edifici residenziali impattati dal sistema infrastrutturale per la mobilità da trasferire (di cui all'art. 7.25 del PSC) subordinato ad un intervento IEU che include l'area di completamento n.14
-  perimetro AREA 14 soggetta ad Intervento Edilizio Unitario
-  accesso preferenziale all'area

VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

Intervento subordinato alla verifica dei seguenti vincoli:
 Distanze minime a protezione del nastro stradale (art. 8.7 delle NTA del PSC)
 Rispetto a elettrodotti (art. 8.9 delle NTA del PSC)

**Area destinata all'ampliamento di impianti per la distribuzione di
carburanti esistenti in aree esterne a quelle delimitate dal RUE (art. 2.2
del PSC)
(art. 14 del POC)**

Individuazione e indicazioni grafiche progettuali



scala 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meters

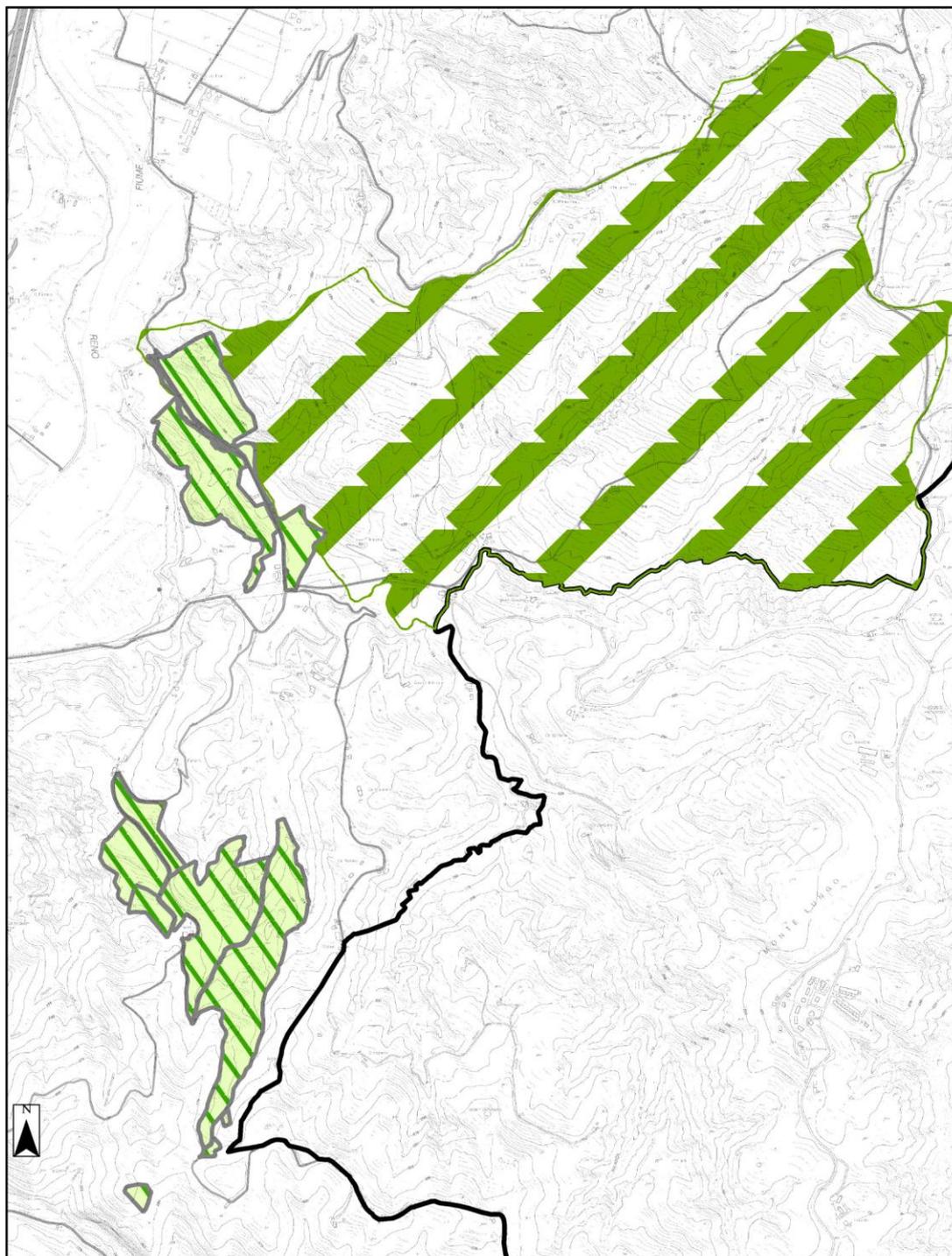
Legenda

 Impianto per la distribuzione di carburanti esistente

 Area destinata all'ampliamento di impianti per la distribuzione carburanti:
attrezzature per autolavaggio

**Aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e
valorizzazione paesaggistica (art. 7.16 del PSC)
(art. 15 del POC)**

Individuazione e indicazioni grafiche progettuali



scala 1:25.000

0 50 100 200 300 400 500 600 700 800 Meters

Legenda

-  aree agricole per lo sviluppo di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione paesaggistica (art. 7.16)
-  Area di proprietà Manutencoop oggetto di cessione

Ambiti urbani da riqualificare (art. 6.3 del PSC)

Ambito di riqualificazione AR1 – ambito di riqualificazione delle aree centrali
di Borgonuovo

Progetto di massima del sub-ambito di Via Cartiera
(art. 16 del POC)

AR1 - Ambito di riqualificazione delle aree centrali di Borgonuovo (art. 6.3 PSC)	
Ambito	AR1 - Ambito di riqualificazione delle aree centrali di Borgonuovo (art. 6.3 PSC) Composto da 3 sub-ambiti
Sub-Ambito	Sub ambito Via Cartiera

DATI DIMENSIONALI DEL SUB AMBITO VIA CARTIERA

Superficie fondiaria	Sub comparto A1	4006 mq
	Sub comparto A2	5174 mq

SUB COMPARTO A1

Destinazione	Mq. SU massima		n. indicativo di unità abitative	
	PSC	1 POC	PSC	1 POC
Residenza libera	1950	862	26+U.I. esistenti	12 + 7
Residenza convenzionata	1050	460	14	6
TOTALE	3000	1322	40 ¹ +U.I. esistenti	18+7

¹ unità immobiliari previste da PSC art. 6.3 NTA

SUB COMPARTO A2

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali	come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi
Aree attrezzate da cedere come standard	0,30 mq/mq
Opere di urbanizzazione prescritte	Allargamento delle sedi stradali esistenti.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	Per la demolizione dell'esistente si andrà alla applicazione di un accordo per il recupero degli inerti.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Disposizione su due o tre piani utili oltre a piano terra. Parcheggi e servizi accessori da realizzare al piano terra per consentire il mantenimento di rapporti volumetrici e di altezza equilibrati rispetto agli edifici circostanti.
- La distribuzione dei volumi e dei collegamenti pedonali deve essere tale da favorire la connessione in senso nord/sud tra le parti urbane circostanti.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

- il 35 % della Su prevista dovrà essere convenzionato ai sensi dell'art. 6.10 e succ. comma 2 lettera c.

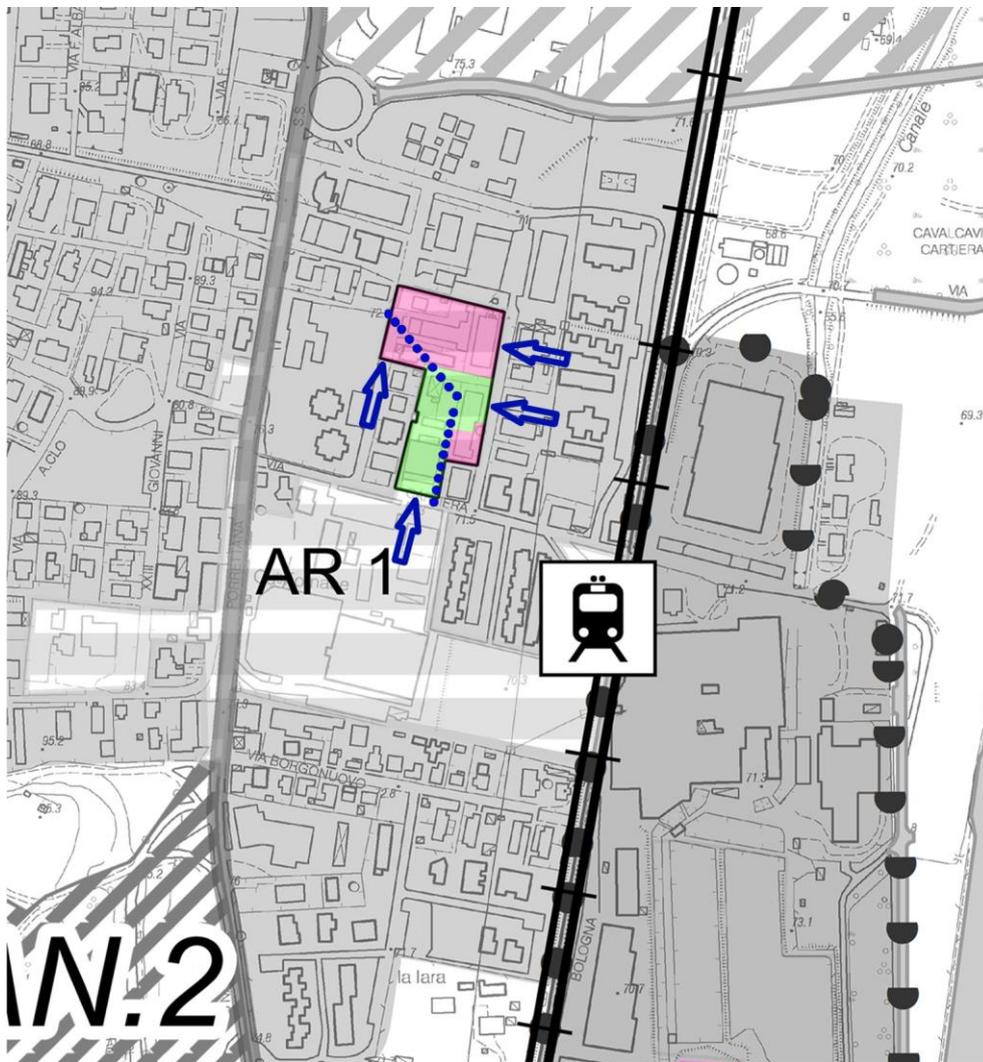
ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITA' ATTUATIVE

- L'attuazione del sub-comparto (A1) avviene attraverso specifico PUA.
 - L'attuazione del sub-comparto A2 viene rinviato a successivo POC .
- La delimitazione dei sub-comparti è contenuta nel progetto di massima (vedasi schema allegato).
- Evitare la contiguità fra residenza ed aree ad uso produttivo ancora presenti
 - Valutazione previsionale di clima acustico finalizzato a dimostrare la compatibilità acustica degli interventi con i limiti di norma (classe acustica III).

STATO DELLE RETI E INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico : l'area è già servita in quanto posta in ambito già oggetto di distribuzione. Occorre verificare comunque con Hera la necessità di potenziamento della rete esistente.
- Reti fognarie : l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Borgonuovo. Si rileva la necessità di rifacimento delle tubazioni della rete esistente con separazione delle reti sino all'immissione nel collettore.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Borgonuovo posto nelle adiacenze. Il conferimento del singolo ambito è compatibile con le attuali capacità di trattamento. Occorre comunque una verifica di compatibilità da effettuare al momento della attuazione sulla base degli abitanti equivalenti complessivi gravanti sul bacino.
- Rete gas : l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione. Occorre verificare con Hera necessità di potenziamento della rete esistente.
- Rete elettrica e telefonica : l'area è già servita da rete di distribuzione. Si ipotizza la probabile necessità di adeguamento della cabina di zona esistente per energia elettrica.
- E' necessaria la caratterizzazione del sito per eventuale bonifica dei suoli in relazione alla preesistenza delle attività produttive.

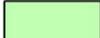
Individuazione e indicazioni grafiche sub ambito Via Cartiera



Progetto di massima sub-ambito di Via Cartiera



Legenda

-  Perimetro sub-Ambito Via Cartiera
-  Sub-comparto A1
-  Sub-comparto A2