RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

2014

Comune di Campogalliano
Provincia di Modena

CUT

CARTA UNICA DEL TERRITORIO

Disciplina coordinata di PSC e RUE
degli ambiti elementari

approvato

con deliberazione consiliare n° del

l'amministrazione comunale e il sindaco

Paola Guerzoni

il piano è stato redatto da

Ezio Righi
Claudio Fornaciari

con la collaborazione di

Emiliano Righi
Simona Rotteglia
Simone Ruini
Anna Trazzi

e di

Ivano Leoni
Cinzia Gazzotti
Roberta Urselli
dell'ufficio tecnico

Il sindaco	Paola Guerzoni, con la giunta comunale
Il sindaco (dal 2004 al 2014)	Stefania Zanni
Il responsabile del procedimento	Ivano Leoni
I progettisti	Ezio Righi, Claudio Fornaciari
I collaboratori alla progettazione	Emiliano Righi, Simona Rotteglia, Simone Ruini, Anna Trazzi
Sviluppo delle applicazioni informatiche per la pianificazione	LASITEK di Simone Sava Labriola
Il consulente nelle materie sociali ed economiche	Giuseppe Fiorani
I consulenti per geologia, pedologia, vegetazione e fauna	Giorgio Gasparini e Paolo Bessi di Arkigeo, con la collaborazione di Marco Capitani Gian Pietro Mazzetti, di CENTROGEO.
Il consulente per la verifica idraulica della rete fognaria	Marco Negrelli di AIMAG
Per la consulenza in materia di qualità dell'aria	Servizio Sistemi Ambientali di ARPA
Il consulente per l'idraulica del territorio	Alessandro di Leo di Consorzio di Bonifica Parmigiana Moglia-Secchia
Il consulente in materia di acustica e campi elettromagnetici	Andrea Gualdi, di GTAmbiente
La consulente in materia di archeologia	Carla Corti
La consulente in materia legale e amministrativa	Cinzia Gazzotti
Il consulente per il sistema dello sport	Luciano Rizzi con Rita Migliori e Valli Baraldi
hanno svolto la rilevazione del patrimonio edilizio rurale	Daniela Brandoni, Sonia Cipriano, Emanuela Di Maio, Francesco Ferraguti, Federica Gozzi, Federico Scacchetti
hanno svolto la rilevazione del patrimonio edilizio urbano	Daniela Brandoni, Federica Gozzi

Comune di Campogalliano

Provincia di Modena

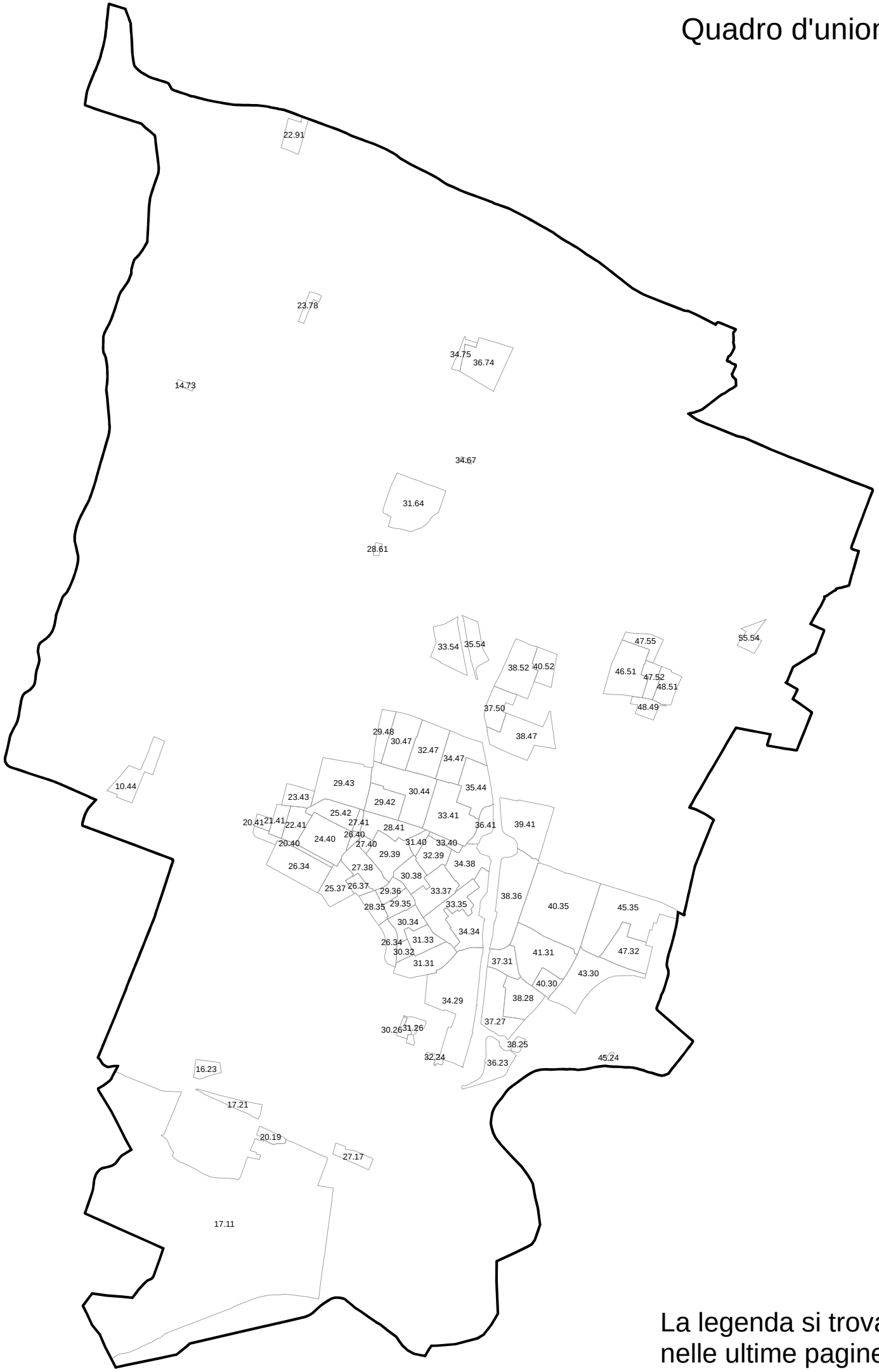
RUE

Carta unica del territorio

DISCIPLINA COORDINATA DI PSC E RUE DEGLI AMBITI ELEMENTARI

dicembre 2014

Quadro d'unione



La legenda si trova nelle ultime pagine

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AVP 10.44 STABILIMENTO DI VIA REGGIO

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq): 60.400

LO STATO ATTUALE

Stabilimento industriale di considerevole dimensione situato in territorio rurale, su via Reggio. L'impianto, originaria sede della Ceramica Campogalliano, con 10.000 metri quadrati di superficie utile, era classificato nel PRG come Industria in zona agricola, ammettendo ampliamenti di entità molto modesta. Recentemente si è insediata un'importante produzione di articoli in plastica, che già ha in programma un potenziamento produttivo che implica un consistente ampliamento degli impianti sul terreno già di pertinenza.
Nella parte a nord dell'ambito è presente un allevamento suinicolo dismesso.

GLI OBIETTIVI

In relazione alla necessità di correlare con certezza una parte significativa dell'ampliamento alla rimozione e bonifica dell'allevamento dismesso prestando le idonee garanzie, all'esigenza di adeguamento delle infrastrutture viarie e alla complessità delle relazioni da definirsi tra le parti interessate, pubbliche e private, l'ampliamento di 8000 mq è condizionato alla preventiva stipula di un accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

I requisiti della sistemazione della fascia di mitigazione paesaggistica saranno stabiliti dall'Ufficio tecnico.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non sussistono criticità nei sistemi infrastrutturali.
In sede di progettazione ai fini del rilascio del permesso di costruire devono essere valutate la capacità del corpo idrico recettore delle acque meteoriche e la modalità di smaltimento dei reflui.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Interventi di ristrutturazione integrale delle strutture esistenti o di ampliamento sono subordinati alla realizzazione e al mantenimento di fasce verdi di densità adeguata alla mitigazione visiva dello stabilimento dal territorio rurale, caratterizzato da un paesaggio agrario di buona qualità e integrità. Tali fasce di mitigazione dovranno essere di altezza a pieno sviluppo e profondità comunque non inferiori a 15 metri.
Particolare attenzione dovrà essere posta nella mitigazione acustica delle aree.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona sucettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**2**	**2**
superficie utile per attività produttive (mq)	**10.500**	**18.500**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AVP 10.44 STABILIMENTO DI VIA REGGIO

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq) 60.400

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Particolare attenzione dovrà essere posta nella verifica del clima acustico, in quanto l'ambito è di classe V e collocato in territorio rurale di classe III.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 10.44

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C2/C6/D1/D7/E3	-	8 mt	18.000 totali	0	0,30 area	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

La quota di superficie utile per attività produttive di 8.000 mq potrà essere realizzata nell'area a seguito della stipula di un accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, con l'amministrazione comunale e i proprietari dell'area 2.

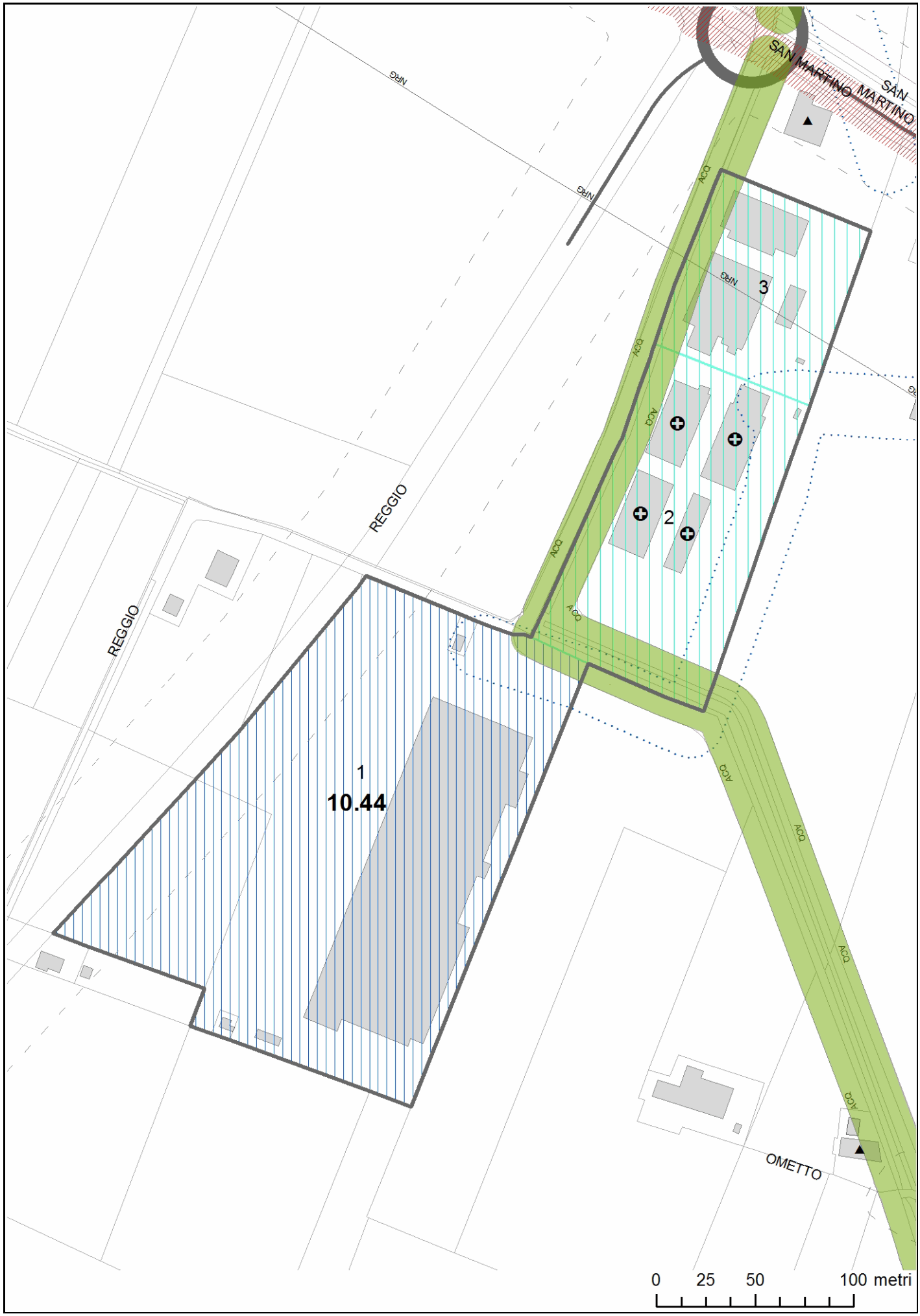
2	G12	-	-	-	0	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 2:

L'assetto dell'area sarà definito tramite la stipula di un accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, con l'amministrazione comunale e i proprietari dell'area 1.

3	D10e	-	8 mt	3.000 totali	0	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 10.44


SAN MARTINO
SAN MARTINO
REGGIO
REGGIO
NRG
NRG
NRG
ACQ
ACQ
ACQ
ACQ
ACQ
ACQ
ACQ
1
10.44
2
3
OMETTO
0
25
50
100 metri

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

AVP 14.73 VIA RANGONI

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq): 5.100

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare è situato lungo via Rangoni al limite ovest del territorio comunale. Si tratta di una zona rurale all'interno della quale è stato realizzato uno spazio per l'addestramento dei cani.
All'interno dell'ambito è presente un prefabbricato destinato a ufficio e sede del campo di addestramento.

GLI OBIETTIVI

Viene confermata la funzione rurale dell'ambito elementare. E' ammessa la realizzazione di un fabbricato di servizio la campo di addestramento cani con dimensione non superiore a 100mq di superficie coperta.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le uniche funzioni ammesse sono campo di addestramento cani e colture agrarie.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non si riscontrano criticità rispetto alle infrastrutture.
L'ambito non ha superificie per attrezzature e spazi colletivi, ma essendo localizzato in territorio rurale, non ha la necessità di adeguarsi agli standard.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona sucettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

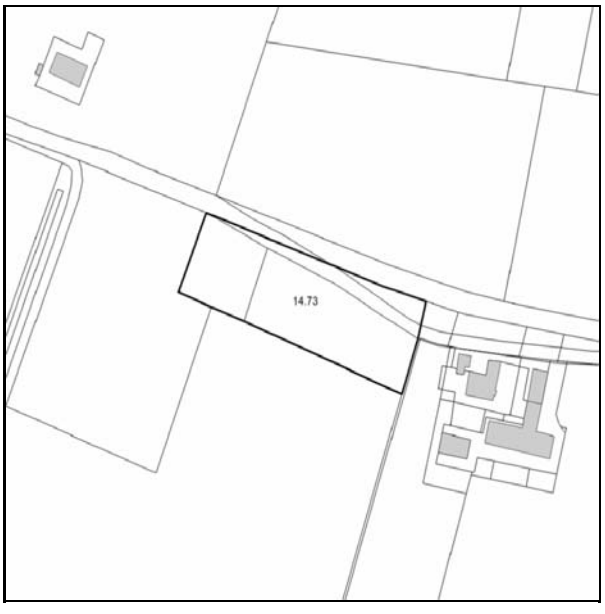
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.830	**0**



RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

AVP 14.73 VIA RANGONI

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq) 5.100

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica III.

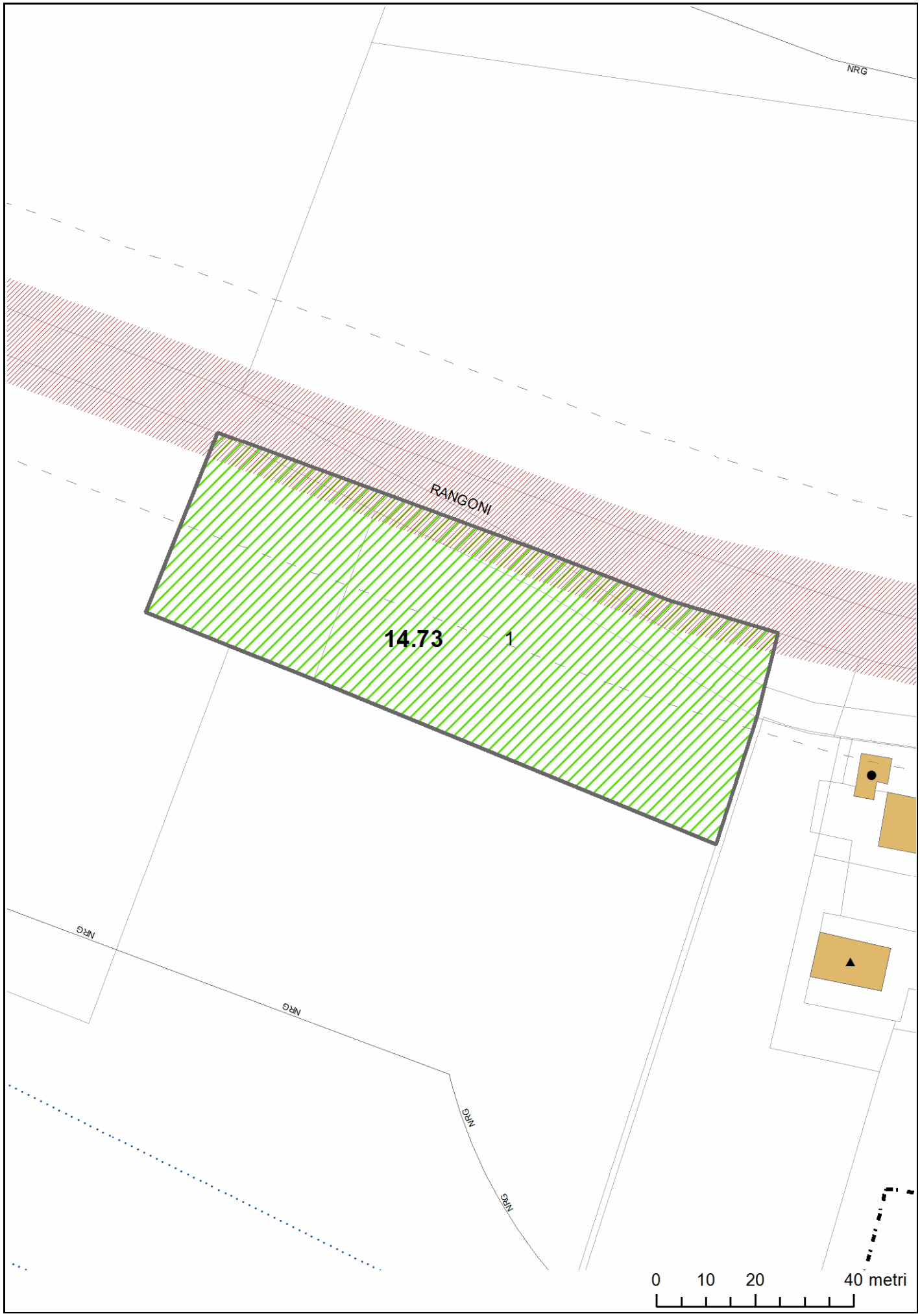
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 14.73

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	D10d/G12/G25	-	3 mt	-	4.826	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

Sull'area è ammessa la realizzazione di un fabbricato di servizio per una superficie coperta massima di mq 100. La progettazione dell'impianto fognario deve essere riferita alla delibera GR 1053/2003, capitolo 4.

AMBITO: 14.73



RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

ARP 16.23 VIA MOLINO VALLE

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Superficie territoriale (mq): 20.400

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare è situato a sud del capoluogo e viene utilizzato per attrezzature sportive a raso. Il complesso edilizio compreso nell'ambito è di tipo colonico rurale.
Le funzioni prevalenti sono di tipo sportivo/ricreativo.

GLI OBIETTIVI

Si mantengono le caratteristiche dell'ambito, sia funzionali che morfologiche, nell'ottica del recupero del complesso colonico e degli spazi aperti, migliorando nel complesso il rapporto col territorio rurale circostante.
Volendo mantenere le caratteristiche morfologiche dell'ambito non è data la possibilità di realizzare nuovi fabbricati: la superficie produttiva concessa in aumento dovrà essere ricavata all'interno degli edifici esistenti.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le uniche funzioni ammesse sono quelle legate all'attività sportiva a raso.
All'interno degli edifici possono essere collocate funzioni al servizio dell'attività sportiva, oltre a quelle abitative, direzionali, di pubblico esercizio e laboratoriali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non si riscontrano criticità rispetto alle infrastrutture.
L'ambito è esclusivamente destinato ad attrezzature e spazi collettivi.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Nonostante la localizzazione in territorio rurale e la presenza di attività terziarie, non si evidenzia la necessità d'inserimento di fasce di mitigazione, in quanto le attività previste non sono impattanti sull'ambiente e le caratteristiche morfologiche del costruito garantiscono continuità ed buona integrazione col contesto.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona sucettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**2**	**2**
superficie utile per attività produttive (mq)	**1.000**	**1.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

ARP 16.23 VIA MOLINO VALLE

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Superficie territoriale (mq) 20.400

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito sono presenti 5 edifici di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica III.

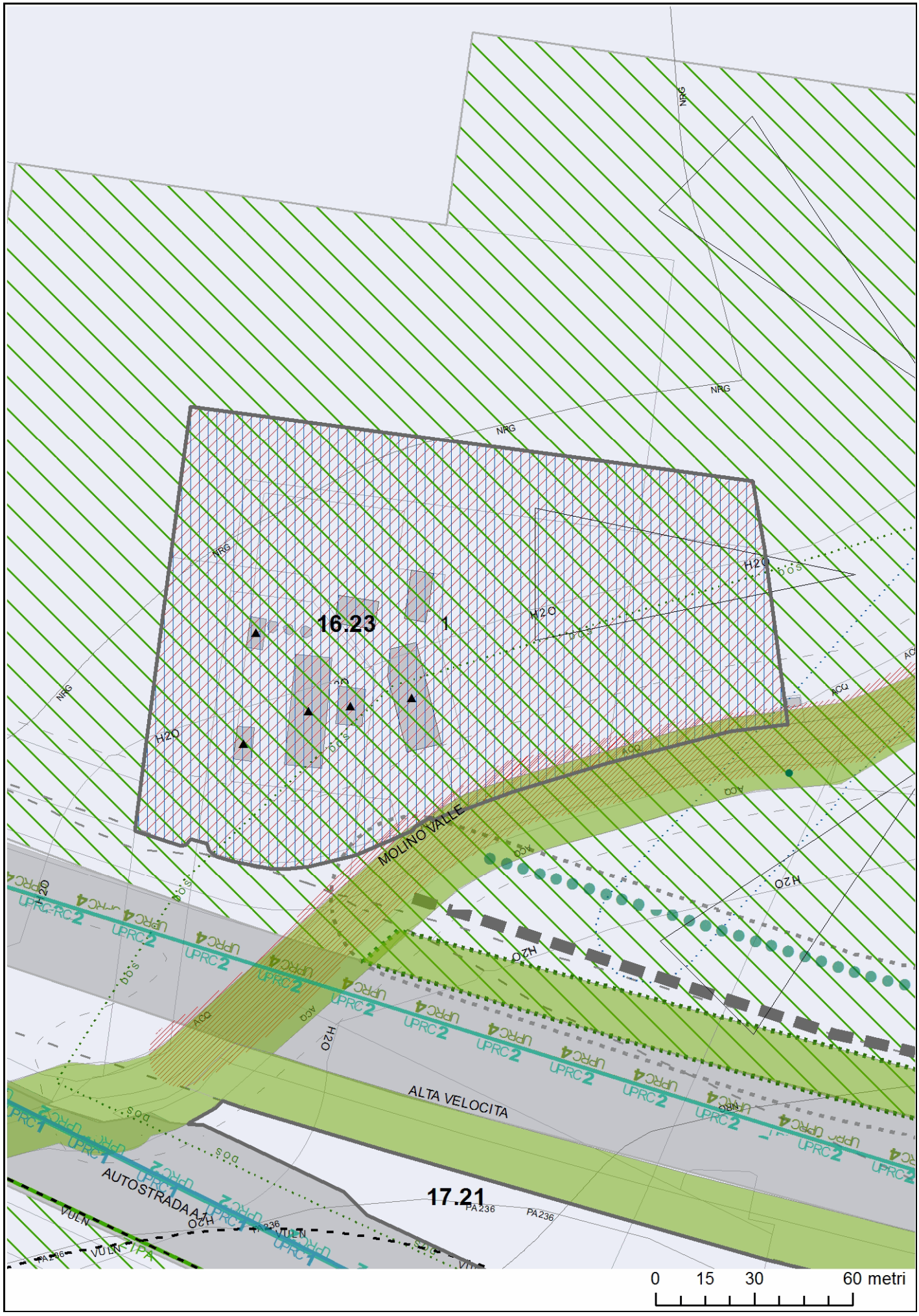
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 16.23

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0/A10/C1/C3/D6/G1	conforme	conforme	1.000 totali	0	conforme	Disciplina confermativa

DISPOSIZIONI AREA 1:

In accordo con l'articolo 100.40.220 delle norme di RUE la realizzazione di attrezzature e impianti per attività sportive e ricreative è subordinata alla formazione di piano urbanistico attuativo, condizionato all'esito positivo delle valutazioni di sostenibilità ambientale, territoriale e paesaggistica da effettuarsi preliminarmente all'autorizzazione alla formazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata La progettazione dell'impianto fognario deve essere riferita alla delibera GR 1053/2003, capitolo 4.

AMBITO: 16.23


16.23
1
17.21
MOLINO VALLE
ALTA VELOCITA
AUTOSTRADA A1
NRG
H2O
ACQ
UPRC2
UPRC4
VULN
PA236
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 17.11 LAGHI DI CAMPOGALLIANO

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 1.944.700

LO STATO ATTUALE

L’ambito, di interesse paesaggistico-naturalistico e caratterizzato dalla presenza dei laghi e da importanti funzioni ricreative e sportive, costituisce la più estesa concentrazione di attrezzature e spazi collettivi di interesse sovracomunale nel territorio provinciale.
I fabbricati esistenti, di cui due di interesse storico architettonico, comprendono impianti e attrezzature per lo sport e il tempo libero, esercizi di ristorazione, abitazioni, sedi di associazioni; alcuni sono dismessi.
All'interno dell'ambito sono attivi due frantoi di ghiaia, di cui uno in corso di cessazione.
L'ambito comprende la Riserva Naturale Orientata Casse di espansione del fiume Secchia, istituita, ai sensi della legge regionale 2 aprile 1988, n. 11, e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione del consiglio regionale del 17 dicembre 1996, n. 516.

GLI OBIETTIVI

L’ambito deve mantenere le sue caratteristiche morfologiche e funzionali, in una prospettiva di progressive valorizzazione e qualificazione ambientale e del paesaggio e dell'offerta di attività sportive e ricreative.
La presenza del frantoio attivo è tollerata nella prospettiva di una sua delocalizzazione a medio termine, da ricercarsi e promuoversi con mezzi appropriati.
Il progetto di tutela, recupero e valorizzazione del Comprensorio dei laghi, da redigersi su disposizione dell'articolo 32 delle norme del PTCP, deve conferire organico assetto a questa parte di territorio, definire criteri e politiche per la salvaguardia e il miglioramento della qualità del paesaggio, e stabilire potenzialità e limiti delle trasformazioni attuabili in una prospettiva di lungo termine.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'ambito deve mantenere e valorizzare la sua vocazione di parco territoriale ad ampio bacino di utenza, con offerta qualificata di attività ricreative e sportive.
A questo scopo deve ricevere dettagliata disciplina dal progetto di tutela, recupero e valorizzazione, distinguendo in linea generale, e disciplinando: a) le parti in cui favorire i processi di rinaturalizzazione, e ammettere attività del tempo libero che non richiedono attrezzature o sistemazioni di sorta; b) le parti assegnate alle attività e alle pratiche sportive che comportano elevato impegno di superficie, quali canottaggio, golf, equitazione; c) le parti dedicate ad attività a elevato afflusso di pubblico e a pratiche sportive, compresa la balneazione, in cui ammettere strutture più intensive, per la ricreazione, lo sport, la ristorazione e il soggiorno; d) le parti impegnate da attività estrattive, di cui preordinare la dismissione, l'utilizzo e la sistemazione alla cessazione dell'attività; e) le parti assegnate alla normale attività agricola.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto generale delle aree inedificate deve essere definito dal progetto di tutela, recupero e valorizzazione e al caso dettagliato mediante PUA.
Negli interventi edilizi deve essere particolarmente curato l'inserimento paesaggistico sia attraverso l'uso di materiali appropriati, sia attraverso la sistemazione a verde. I fabbricati esistenti e le relative pertinenze possono essere disciplinati per intervento diretto dal RUE. Spetta inoltre al RUE regolare gli interventi ammessi in pendenza della formazione del progetto di tutela, recupero e valorizzazione o del PUA, esclusivamente come ampliamenti e integrazioni di strutture esistenti, in stretta prossimità a queste, rispettosi delle caratteristiche del contesto, e con attenzione all’inserimento nel paesaggio. L'incremento di superficie utile per attività produttive, è da impiegarsi per il riuso di edifici dismessi per attività ricreative e pubblici esercizi.
Per il patrimonio edilizio esistente è da applicarsi in linea generale la medesima disciplina disposta nel territorio rurale per gli edifici non funzionali all'agricoltura.
L'altezza delle nuove costruzioni non deve in ogni caso eccedere ml 7,50, compresi eventuali volumi tecnici.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.
Le dotazioni complementari, in particolare i parcheggi, devono essere definite dal progetto di tutela, recupero e valorizzazione, e specificate con PUA o progetti di pubblica utilità.
L'ambito elementare consiste quasi integralmente di attrezzature e gli spazi collettivi di livello sovracomunale (attrezzature generali). Non ne ricorrono di livello locale (servizi di quartiere).

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'ambito è interessato dalla Riserva Naturale Orientata Casse di espansione del fiume Secchia, dal sito SIC/ ZPS Casse di espansione del fiume Secchia e dal progetto di istituzione del Parco fluviale regionale della Secchia.
Nelle aree che vi sono comprese sono tutelate flora, fauna ed ecosistemi presenti, nell'ambito della riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e degli ambienti naturali. Sono ammessi i soli interventi individuati nel programma di gestione, da realizzare in accordo con l'Ente di gestione della riserva e da disporsi con il POC. Gli interventi di difesa idraulica ad opera della competente autorità dovranno essere progettati e realizzati adottando particolari attenzioni e cure per l'assetto esteriore degli stessi e dei luoghi ove se ne preveda il posizionamento, con privilegio delle tecniche di ingegneria naturalistica. Gli interventi di ristrutturazione integrale delle strutture esistenti o di ampliamento sono subordinati alla realizzazione e al mantenimento di fasce verdi di densità adeguata alla mitigazione visiva.
Portanza geotecnica: ottima.
Sicurezza sismica: zona sucettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.
Nell'ambito del Progetto di tutela, recupero e valorizzazione del Comprensorio dei laghi sono da ricercarsi e assumersi misure appropriate a superare la condizione di conflittualità generata nel clima acustico dalla presenza del frantoio e della cava di ghiaia nelle porzioni rispettivamente sud ovest e nord ovest dell'ambito elementare.

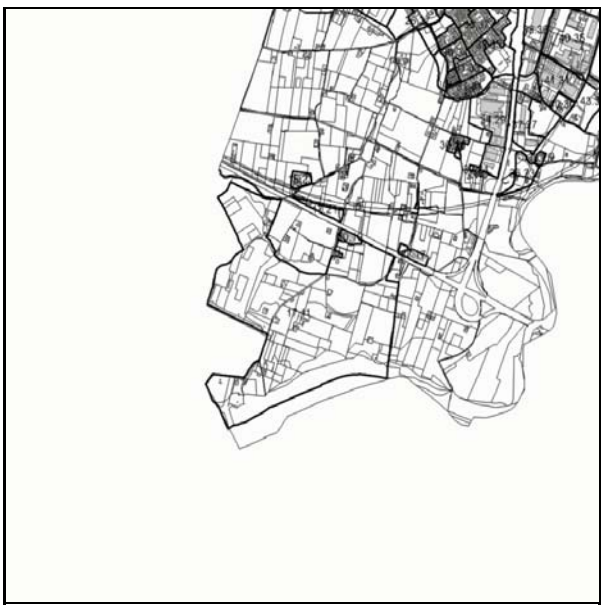
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**7**	**15**
superficie utile per attività produttive (mq)	**1.200**	**2.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**1.919.200**



DOT 17.11 LAGHI DI CAMPOGALLIANO

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 1.944.700

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Devono essere mantenute le caratteristiche morfologiche e insediative dell'ambito, prestando particolare attenzione agli aspetti legati all'inserimento paesaggistico degli interventi.
All'interno dell'ambito sono presenti otto edifici di interesse storico-culturale e testimoniale.
All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche I, III, e V: la classe V corrisponde alle porzioni di territorio interessate dalle attività di cava in progressiva dismissione. Dovranno comunque essere individuate adeguate misure di mitigazione acustica che attenuino la sofferenza acustica nelle aree limitrofe le cave, fino a loro completa dismissione.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 17.11

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	G1/G2/G4/G6/G7/G22	2 totali	conforme	-	1.670.000	-	Formazione di PUA

DISPOSIZIONI AREA 1:
In assenza di PUA è ammessa la localizzazione di funzioni produttive nel recupero dei fabbricati esistenti di pregio storico-culturale e testimoniale o come intergazione di attività già insediate, nel limite massimo di 200 mq di superficie utile.

2	G6	-	-	-	33.500	-	Prescrizioni specifiche
3	A0	conforme	conforme	100 totali	0	conforme	Disciplina confermativa

DISPOSIZIONI AREA 3:
All'interno degli edifici esistenti sono inoltre insediabili attività riferibili al codice ISTAT ATECO 94.9. E' ammessa la localizzazione di funzioni produttive nel recupero dei fabbricati esistenti di pregio storico-culturale e testimoniale o come intergazione di attività già insediate, nel limite massimo di 200 mq di superficie utile.

4	A0/C1	conforme	conforme	300 totali	0	conforme	Disciplina confermativa

DISPOSIZIONI AREA 4:
All'interno degli edifici esistenti sono inoltre insediabili attività riferibili al codice ISTAT ATECO 94.9.

5	A0/C1	2 totali	2 pft	300 totali	0	0,15 area	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 5:
All'interno degli edifici esistenti sono inoltre insediabili attività riferibili al codice ISTAT ATECO 94.9.

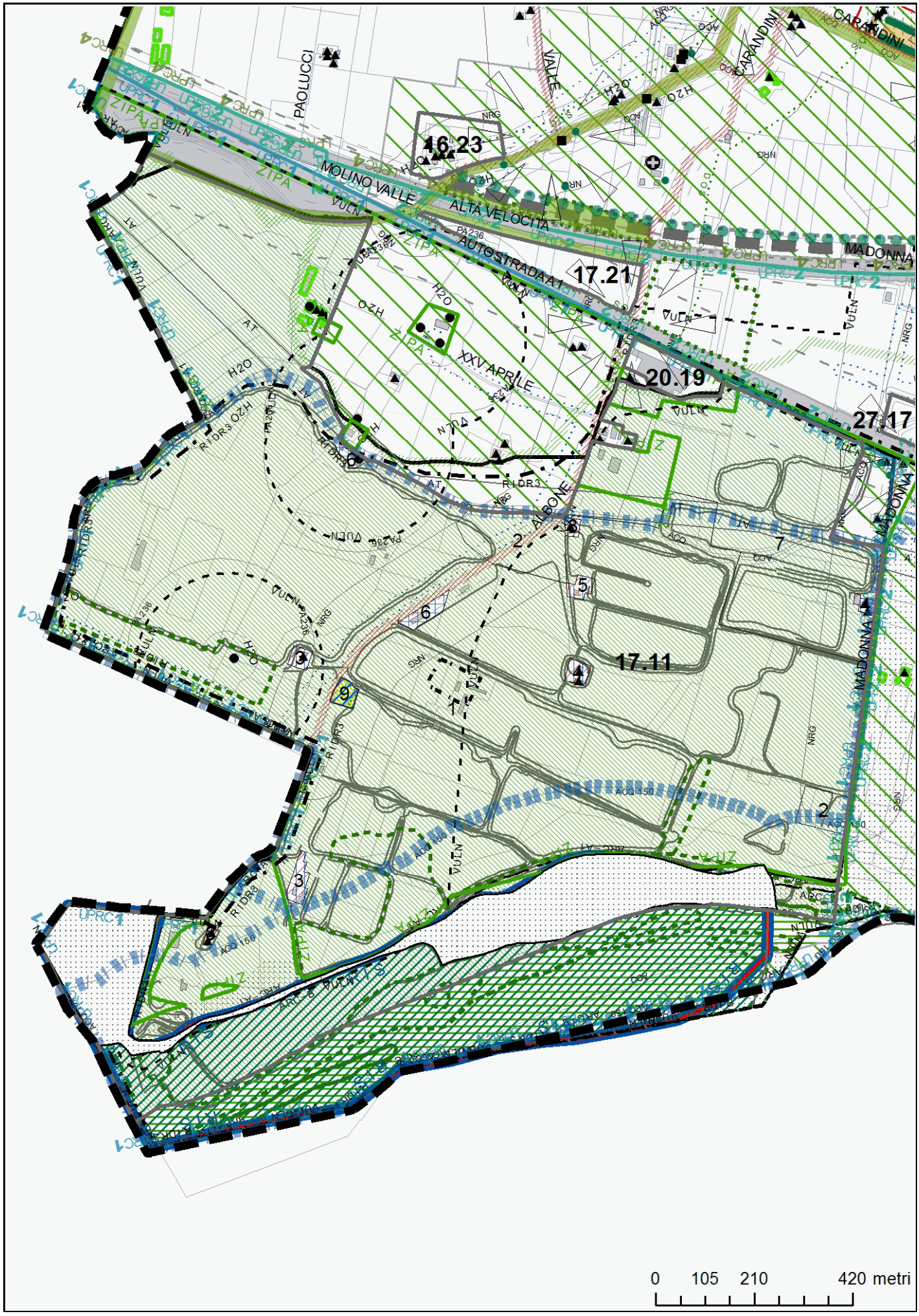
6	A10/D6/C4	-	1 pft	300 totali	0	0,10 area	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 6:
La destinazione terziaria è insediabile solo se a servizio dell'attività sportiva.

7	G2/G4/G6/G7/G22	-	-	-	213.500	-	Formazione di PUA
8	A0/C1	conforme	conforme	50 totali	0	conforme	Disciplina confermativa
9	B4/C1/E9	-	2 pft	200 totali	2.200	0,10 area	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 9:
All'interno degli edifici esistenti sono inoltre insediabili attività riferibili al codice ISTAT ATECO 94.9.

AMBITO: 17.11


16.23
17.21
20.19
27.17
17.11
MOLINO VALLE
ALTA VELOCITÀ
AUTOSTRADA A1
XXV APRILE
ALBONE
MADONNA
PAOLUCCI
CARANDINI
VALLE
0
105
210
420 metri

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

AVP 17.21 VIA MOLINO VALLE

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq): 26.900

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato tra l'Autostrada del Sole e la linea ferroviaria dell'alta velocità e ha valenza di area di mitigazione delle infrastrutture.

GLI OBIETTIVI

Data la localizzazione dell'ambito tra due importanti corridoi infrastrutturali, si da la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia rinnovabile, mantenendo comunque la sua funzione di verde di mitigazione della linea ferroviaria.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse dell'ambito sono di tipo agricolo o di servizio.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.
L'ambito non ha superficie per attrezzature e spazi collettivi, ma essendo localizzato in territorio rurale, non ha la necessità di adeguarsi agli standard.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona sucettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziale liquefazione.
Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

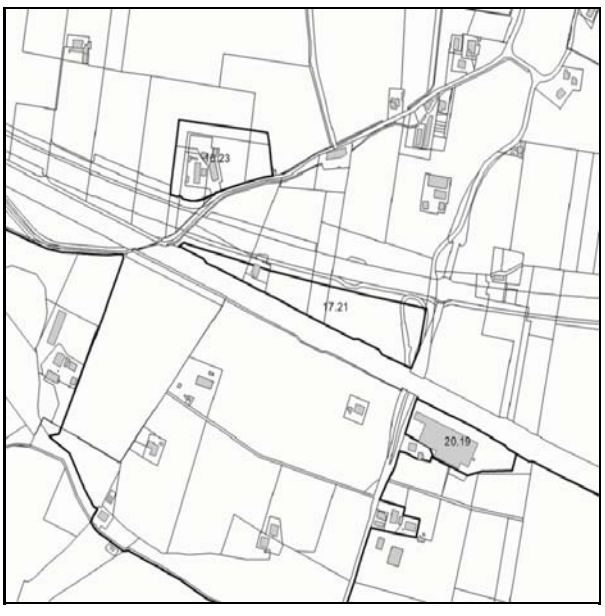
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**



AVP 17.21 VIA MOLINO VALLE

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq) 26.900

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche III e IV.

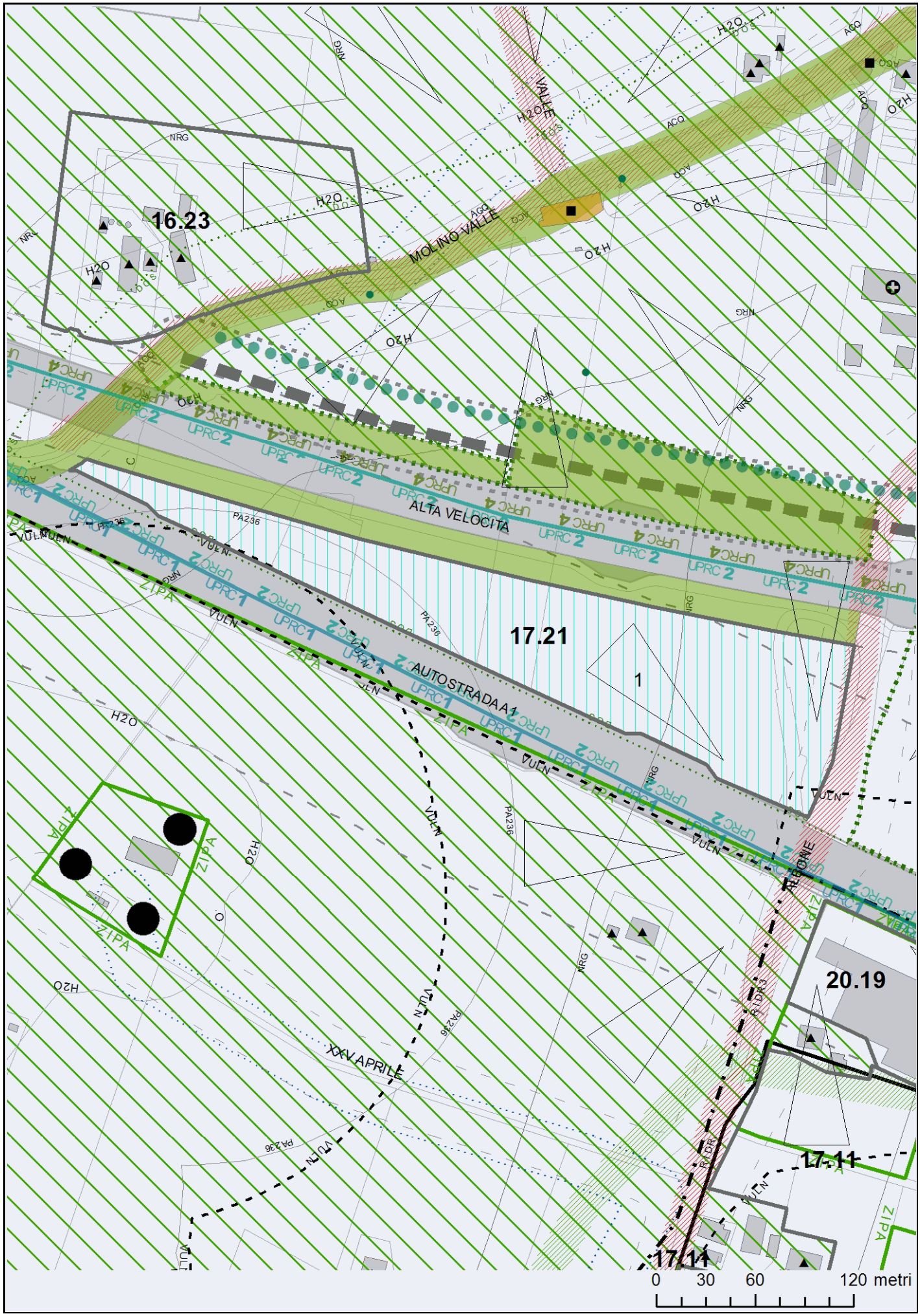
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 17.21

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	G6/G12/G24	-	-	-	26.800	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

All'interno dell'ambito è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

AMBITO: 17.21


16.23
17.21
20.19
17.11
17.11
MOLINO VALLE
ALTA VELOCITA
AUTOSTRADA A1
XXV APRILE
0
30
60
120 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 20.19 VIA ALBONE

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 14.300

LO STATO ATTUALE

L'ambito è situato lungo via Albone a sud dell'Autostrada del Sole ed è quasi completamente incluso nella fascia di rispetto dell'autostrada. L'ambito è esclusivamente produttivo.

GLI OBIETTIVI

La prossimità ai laghi e le condizioni di accessibilità sono fattori critici di incompatibilità con il contesto: va ricercata quindi la delocalizzazione delle attività produttive a carattere industriale e la loro sostituzione con funzioni di supporto alle attività ricreative e sportive dei laghi, per le quali si concede una quota di superficie utile per attività produttive da assegnarsi in sede di PUA. In quell'occasione si dovrà prestare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'ambito, attraverso la valorizzazione dei caratteri strutturanti il contesto.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Successivamente alla delocalizzazione le funzioni insediabili saranno esclusivamente di carattere sportivo-ricreativo e a supporto delle attività esistenti all'interno dell'ambito dei Laghi di Campogalliano.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

In via transitoria, fino al momento della delocalizzazione delle attività industriali esistenti, sono ammesse le manutenzioni ordinaria e straordinaria e il loro utilizzo da parte di non oltre due diverse attività produttive.
L'assetto generale dell'ambito a seguito della delocalizzazione deve essere definito mediante PUA, unitariamente all'adiacente ambito 17.11.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

La via Albone non è idonea a supportare il movimento autoveicolare implicato dalla produzione industriale per molteplici motivi:
- per le sue caratteristiche strutturali intrinseche;
- per la sua funzione di accesso al comprensorio dei laghi;
- per l'alto valore paesaggistico del contesto che attraversa;
- e per la posizione dell'accesso dello stabilimento: posto al piede del cavalcavia con svolta a 180° sia in ingresso che in uscita, aggrava la condizione di criticità.

L'ambito non ha superificie per attrezzature e spazi colletivi, ma essendo localizzato in territorio rurale, non ha la necessità di adeguarsi agli standard.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Date le caratteristiche del contesto rurale e narturalistico in cui si inserisce questo ambito, si auspica il potenziamento delle marginature e delle fasce alberate di mitigazione esistenti, al fine di innalzare la qualità paesaggistica complessiva della relazione dell'ambito con il comprensorio dei laghi.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona sucettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

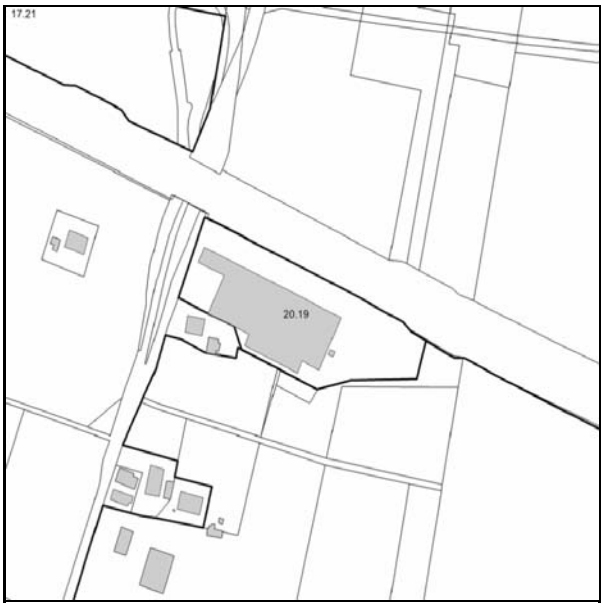
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**5.500**	**500**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**14.000**



DOT 20.19 VIA ALBONE

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 14.300

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene allo stato attuale alla classe acustica V, ma all'avvenuta attuazione delle trasformazioni previste dal presente strumento, apparterrà alla classe acustiva IV nella fascia prospiciente l'autostrada e alla classe acustica I nella restante parte. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti.

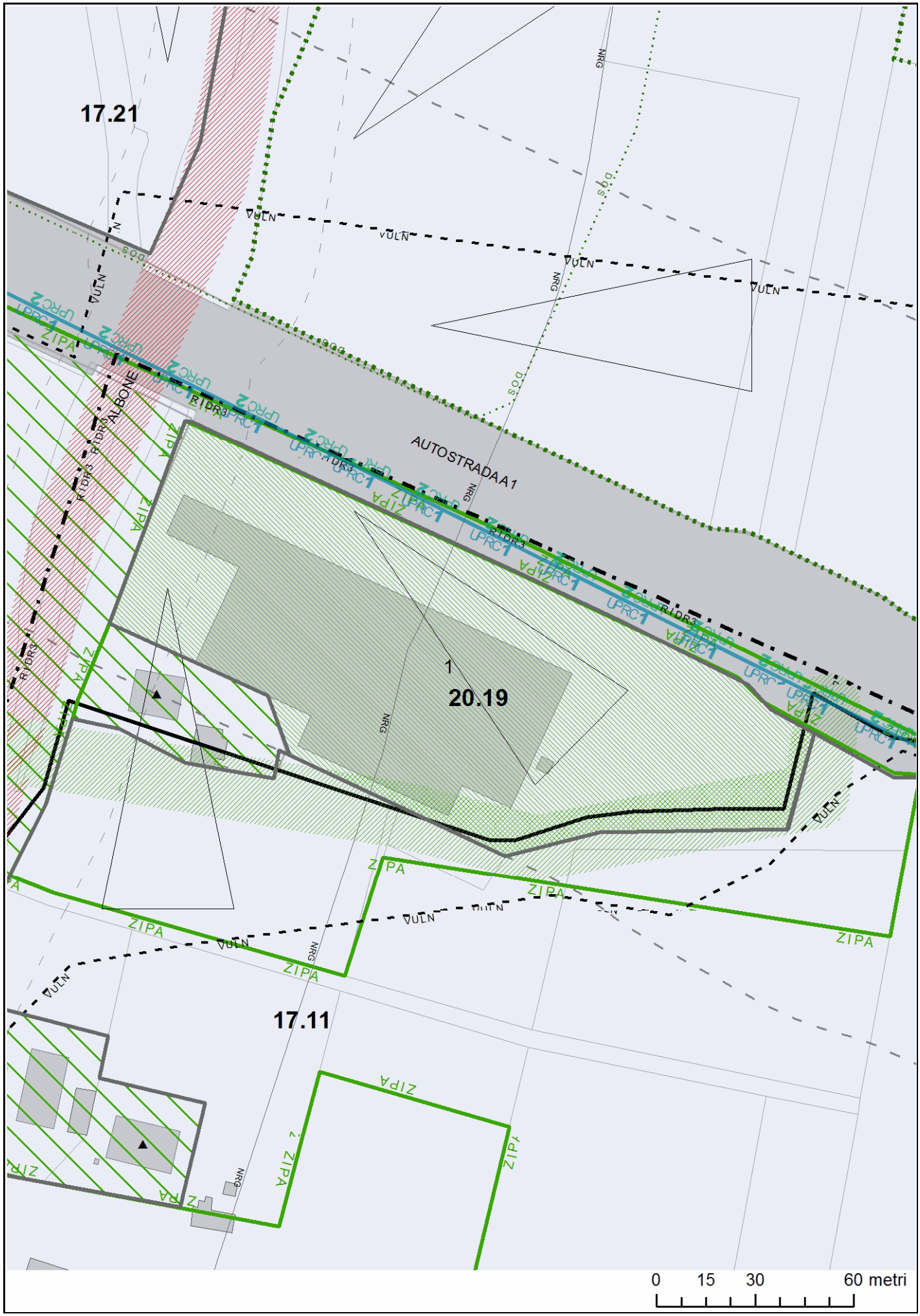
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 20.19

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	G4/E9	-	4 mt	-	14.000	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

Fino a quando persistono le costruzioni sono ammesse le manutenzioni ordinaria e straordinaria e il loro utilizzo da parte di non oltre due diverse attività produttive.

AMBITO: 20.19


17.21
20.19
17.11
AUTOSTRADA A1
ALBONE
ZIPA
VULN
NRG
DOS
UPRC1
UPRC2
RIDR3
0 15 30 60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT_N 20.40 VIOTTOLO OMETTO - DOTAZIONI

Nuove dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 23.000

LO STATO ATTUALE

Territorio agricolo al margine del territorio edificato.

GLI OBIETTIVI

L'ambito concorre alla definizione conclusiva del margine urbano a ovest, concorrendo come estremità occidentale al corridoio verde che raggiunge il parco dela Montagnola e il plesso scolastico.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'ambito elementare è interamente destinato alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, anche a miglioramento di una condizione meno favorevole della porzione ovest dell'aggregato urbano nella distribuzione di tali dotazioni.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto e la sistemazione dell'ambito elementare devono essere definiti con progetto unitario, in conformità alle direttive che saranno impartite dal POC. L'ambito concorre al compimento conclusivo della crescita urbana nella parte sud del territorio urbano prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

La pianificazione attuativa valuterà l'utilizzo di via Ometto come pista ciclabile al duplice scopo di salvaguardare e valorizzare la qualità paesaggistica e di integrare la rete dei percorsi ciclo-pedonali.
L'ambito elementare consiste integralmente di attrezzature e spazi collettivi.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il limite massimo di impermeabilizzazione è stabilito nel 10% della superficie territoriale.
Portanza geotecnica sufficiente.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
L'ambito appartiene alla classe acustica I. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
18.000	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ANS 20.41 VIOTTOLO OMETTO - RESIDENZIALE

Ambiti per i nuovi insediamenti

Superficie territoriale (mq): 10.500

LO STATO ATTUALE

L'ambito consiste in una porzione di territorio agricolo ubicata fra il margine urbano occidentale e viottolo Ometto, da cui è direttamente accessibile. Il comparto è agevolmente allacciabile alla rete dei servizi pubblici.

GLI OBIETTIVI

L'ambito elementare concorre al compimento conclusivo della crescita urbana nella parte ovest del territorio urbano, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.
All'ambito è inoltre assegnato l'obiettivo di concorrere alla realizzazione del nuovo asse di quartiere sud nel tratto terminale di collegamento alla strada provinciale, come opera di urbanizzazione.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'ambito elementare è interamente destinato a residenza.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto urbanistico sarà definito mediante POC e PUA conformi ai seguenti requisiti:
- il PUA comprenderà anche l'adiacente ambito elementare 20.40, in cui sono collocate le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi;
- altezza dei fabbricati non superiore a tre piani fuori terra.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il recapito delle acque meteoriche è al canale Dugaro Grande, quello delle acque nere è alla condotta di via Rubiera, connessa al depuratore di Carpi. La verifica preventiva effettuata con i gestori ha accertato la possibilità di diretto allacciamento del comparto alle reti dei pubblici servizi. Su via Rubiera e su via Madonna transitano condotte primarie di distribuzione di acqua e metano. In sede di POC e di PUA dovrà comunque essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle disponibili.
La viabilità deve corrispondere ai seguenti requisiti: a) sul nuovo asse non devono essere disposti parcheggi né accessi carrabili; b) percorsi pedonali e ciclabili, strade e parcheggi devono essere alberati; c) la fascia di rispetto stradale di metri 10 per lato è da destinarsi a verde per mitigazione paesaggistica per tutta l'estensione del nuovo asse viario.
La pianificazione attuativa valuterà l'utilizzo di viottolo Ometto come pista ciclabile al duplice scopo di savagruardarne la qualità paesagistica e integrare la rete dei percorsi ciclopedonali.
In sede di POC dovrà essere posta particolare attenzione nella definizione progettuale dell'intersezione tra la via San Martino e la nuova viabilità di quartiere, con particolare riguardo alla pericolosità potenziale dell'immissione in relazione alle caratteristiche geometriche della strada provinciale.
La convenzione di urbanizzazione dovrà regolare la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e allacciamento, nonché il concorso agli adeguamenti necessari sul canale Dugaro Grande, da concordarsi con il consorzio di bonifica.
La dotazione di 3.400 mq di attrezzature e spazi collettivi, spettante secondo lo standard di 85 mq per abitazione, è da reperirsi prioritariamente nell'ambito elementare 20.40.
La fascia di rispetto stradale in cui realizzare la mitigazione, in quanto opera di urbanizzazione primaria, non fa parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il limite massimo di impermeabilizzazione è stabilito nel 60% della superficie territoriale. L'apporto udometrico deve essere comunque limitato mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica e l'impiego di sistemi di laminazione, che possono trovare idonea collocazione nella fascia verde adiacente a via Zucchini. L'urbanizzazione dell'ambito deve comprendere gli adeguamenti del sistema idraulico come da studio di Bonifica: a) riduzione a 30 cm della quota dello sbarramento irriguo esistente sul cavo Dugaro Grande presso via Bastiglia ed esecuzione di depressioni sul fondo della fossa atte all'emungimento tramite pompe di sollevamento; b) adeguamento di ponticelli o manufatti (botti a sifone, ponti canale, ecc.) sui cavi consorziali di recapito.
Nella progettazione e allestimento di spazi verdi e attrezzati sono da integrarsi, quando necessario, spazi per la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche.
Al perimetro dell'insediamento, nei fronti rivolti al territorio rurale, devono essere disposte cortine arboree di adeguata profondità a demarcazione e separazione visiva fra paesaggio urbano e paesaggio agrario.
Rispetto alla sostenibilità energetica degli ambiti per nuovi insediamenti, in riferimento all'articolo 84 del PTCP, in sede di POC dovranno essere valutate e accertate le misure di compensazione e mitigazione ambientale e territoriale in relazione agli interventi di nuova urbanizzazione e trasformazione. In sede di POC e di PUA dovrà inoltre essere previsto il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica, come prescritto all'articolo 83 comma 8 del PTCP per gli interventi in ambiti per nuovi insedimenti.
Portanza geotecnica: discreta.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
L'ambito appartiene alla classe acustica II. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.
Il POC e il PUA dovranno, inoltre, valutare l'impatto generato sul clima acustico dalla vicinanza alla nuova viabilità locale.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**40**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 21.41 VIA PEROSI - VIA SAN MARTINO

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 23.000

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato al margine ovest del territorio urbanizzato del capoluogo a sud di via San Martino ed è esclusivamente residenziale. L'ambito è di recente edificazione ed è caratterizzato, dal punto di vista tipologico, da palazzine e villette a schiera. Sul lato nord dell'ambito è presente un ampio margine di mitigazione composto da terrapieno e filare alberato.

GLI OBIETTIVI

Si confermano le caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito. Le trsformazioni previste consentono comunque un lieve incremento della capacità insediativa da attribuirsi in sede di RUE con l'obiettivo di soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità urbana degli spazi pubblici, elevando al contempo la dotazione di servizi per i residenti.
Orientare le trasformazioni fisiche e funzionali del tessuto edilizio esistente a un guadagno di qualità complessiva, che mantenga e migliori gli elevati standard di qualità di cui già dispone.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le uniche funzioni ammesse sono residenza e verde pubblico.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

La viabilità interna è da collegarsi a sud con il nuovo asse di quartiere previsto a servizo degli ambiti per nuovi insediamenti. All'interno dell'ambito non sono presenti percorsi ciclo-pedonali su sede propria.
Non sussistono criticità concernenti le reti.
La dotazione di parcheggi, carente, è da incrementarsi sia razionalizzando l'utilizzo di spazi interni, sia con dotazioni aggiuntive esterne all'ambito elementare.
L'attuale dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi, pur superiore allo standard di legge regionale, si trova prevalentemente a distanza superiore agli standard di qualità urbana assunti dal PSC. Questa condizione sarà riequilibrata dalle disponibilità previste nell'adiacente ambito elementare 20.40.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, cedimenti differenziali. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**140**	**145**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
5.170	**0**

AUC 21.41 VIA PEROSI - VIA SAN MARTINO

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 23.000

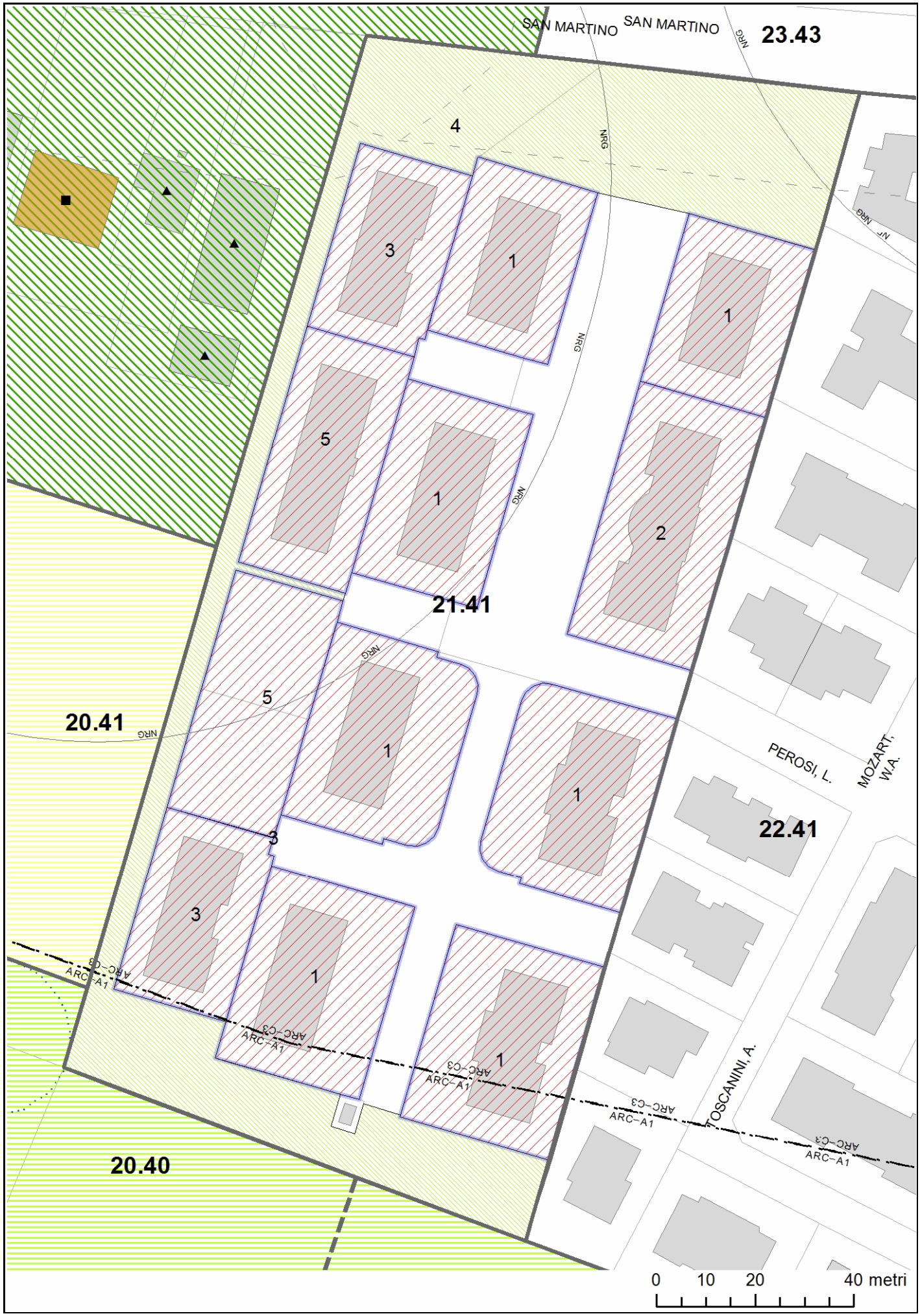
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica II, salvo la fascia prospiciente via Di Vittorio che ricade in classe acustiva IV.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 21.41

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	12 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	24 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	4 lotto	2 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
4	G4/G6	-	-	-	5.163	-	Prescrizioni specifiche
5	A0	6 lotto	2 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 21.41



SAN MARTINO
SAN MARTINO
23.43
NRG
4
3
1
1
5
1
2
21.41
5
20.41
1
1
PEROSI, L.
MOZART, W.A.
22.41
3
3
1
1
ARC-C3
ARC-A1
TOSCANINI, A.
20.40
0
10
20
40 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 22.41 VIA SAN MARTINO - VIA PEROSI - VIA MOZART

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 35.000

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato ad ovest del nucleo storico del capouogo, ed è esclusivamente a destinazione residenziale.
Confina a sud con l'ambito per nuove dotazioni territoriali 20.40.
Le tipologie edilizie presenti nell'ambito sono varie: spaziano dalla casa bifamiliare, al condominio, alla palazzina monofamiliare, alle villette a schiera.

GLI OBIETTIVI

Aumentare la qualità urbana degli spazi pubblici, elevando al contempo la dotazione di servizi per i residenti. Orientare le trasformazioni fisiche e funzionali del tessuto edilizio esistente a un guadagno di qualità complessiva, che mantenga e migliori gli elevati standard di qualità di cui già dispone.
Le trasformazioni previste nel territorio dell'ambito consentono ampliamenti con un lieve aumento di carico urbanistico e un incremento della capacità insediativa da attribuirsi in sede di RUE o POC, con l'obiettivo di omogeneizzare l'assetto tipologico dell'ambito e soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti.
A sud dell'ambito è auspicabile mantenere un corridoio di passaggio pubblico al fine di realizzare un collegamento col futuro quartiere di espansione di via Zucchini.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le uniche funzioni ammesse sono residenza, verde pubblico e parcheggi pubblici.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non si riscontrano criticità rispetto alle infrastrutture.
La dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi interna all'ambito, che già soddisfa lo standard, sarà incrementata dall'ulteriore disponibilità nell'adiacente ambito 20.40.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, cedimenti differenziali. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.
L'ambito riscontra un livello elevato di sofferenza acustica soprattutto sul fronte di via Di Vittorio: l'attuazione degli incrementi di capacità insediativa è subordinata al conseguimento di condizioni adeguate del clima acustico attraverso la realizzazione di adeguate misure per la mitigazione e il miglioramento del clima acustico.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**106**	**140**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
6.080	**0**

AUC 22.41 VIA SAN MARTINO - VIA PEROSI - VIA MOZART

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 35.000

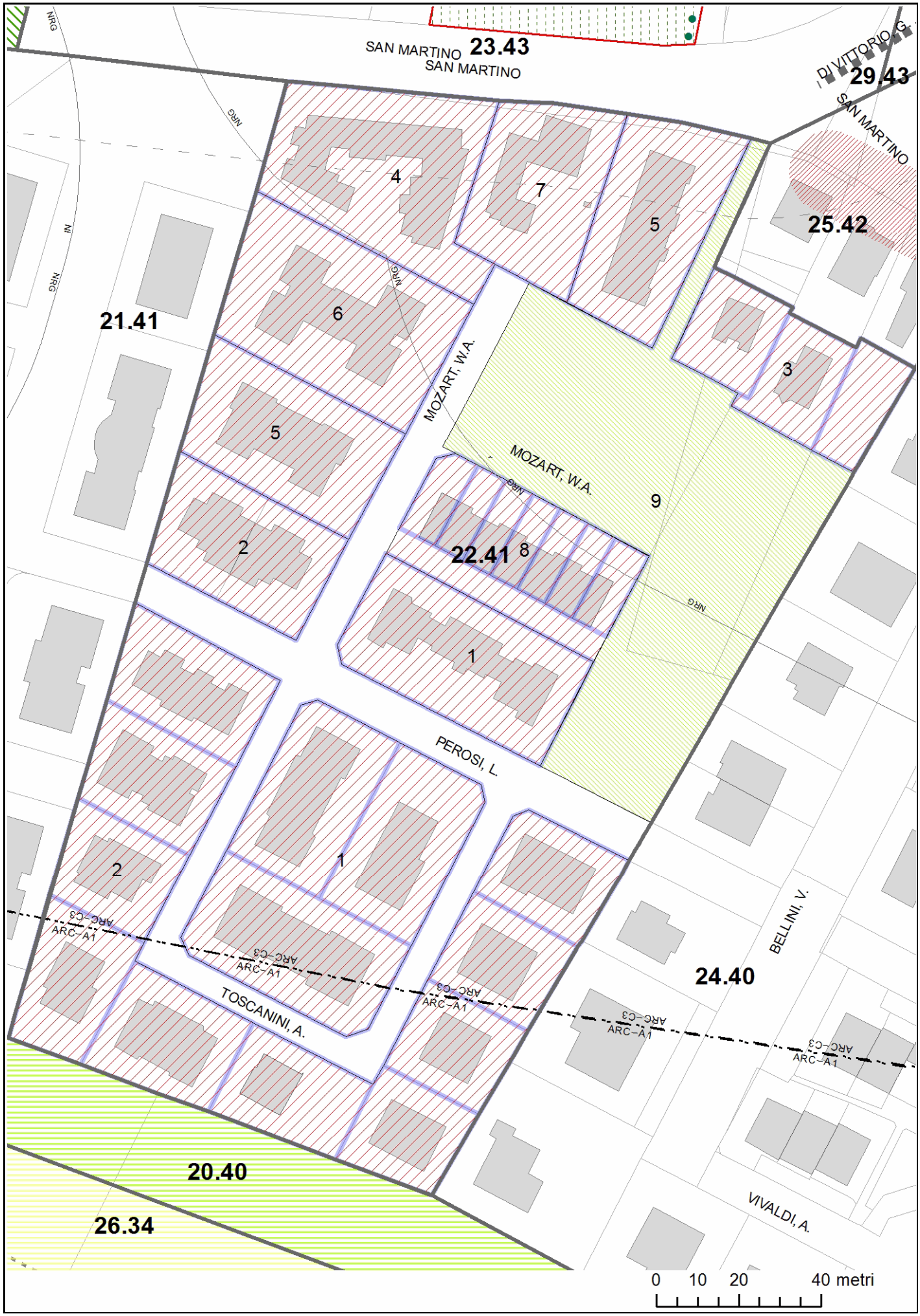
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica II, salvo la fascia prospiciente via Di Vittorio che ricade in classe acustiva IV.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 22.41

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	8 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	10 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	18 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
8	A0	1 lotto	3 pft	-	0	0,55 lotto	Prescrizioni specifiche
9	G4/G6	-	-	-	6.079	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 22.41


SAN MARTINO
23.43
SAN MARTINO
DI VITTORIO, G.
29.43
SAN MARTINO
25.42
21.41
MOZART, W.A.
MOZART, W.A.
22.41
PEROSI, L.
TOSCANINI, A.
BELLINI, V.
24.40
20.40
26.34
VIVALDI, A.
ARC-C3
ARC-A1
0
10
20
40 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AVP 22.91 VIA LEVATA

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq): 32.300

LO STATO ATTUALE

Ambtio produttivo in territitorio rurale caratterizzato dalla presenza di un'attività industriale. L'ambito è localizzato a nord del territorio comunale lungo via Levata, sul confine col comune di Carpi. Le funzioni presenti all'inerno dell'ambito sono fortemente impattanti sul contesto territoriale. L'area risulta inoltre completamente impermeabile.

GLI OBIETTIVI

La destinazione produttiva è in contrasto con le caratteristiche dell'ambito rurale e genera criticità nella viabilità di accesso in quanto non adeguatamente dimensionata per il passaggio di mezzi pesanti. In tal senso è da ricercarsi la delocalizzazione delle attività produttive a carattere industriale e la loro sostituzione con funzioni di tipo agricolo.
In caso di delocalizzazione saranno riconosciuti 6000 mq di supericifie utile da assegnarsi in sede di POC.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di tipo produttivo agricolo. In via transitoria si ammettono le funzioni ad oggi insediate senza aumento di capacità insediativa.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Fino alla delocalizzazione delle attività produttive, in via transitoria, sono ammesse esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti e l'insediamento di non oltre quattro diverse attività produttive.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi sono elementi di criticità nella viabilità di collegamento all'ambito poiché questa risulta inadeguata alle attività produttive insediate.
L'ambito non ha superificie per attrezzature e spazi colletivi, ma essendo localizzato in territorio rurale, non deve adeguarsi agli standard di aree per attrezzature e spazi collettivi.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Portanza geotecnica: buona.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**12.000**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AVP 22.91 VIA LEVATA

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq) 32.300

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene attualmente alla classe acustica V per la presenza delle attività industriali e produttive agricole, di cui si prevede la delocalizzazione. Al momento della loro completa dismissione l'ambito apparterrà alla classe acustica III.

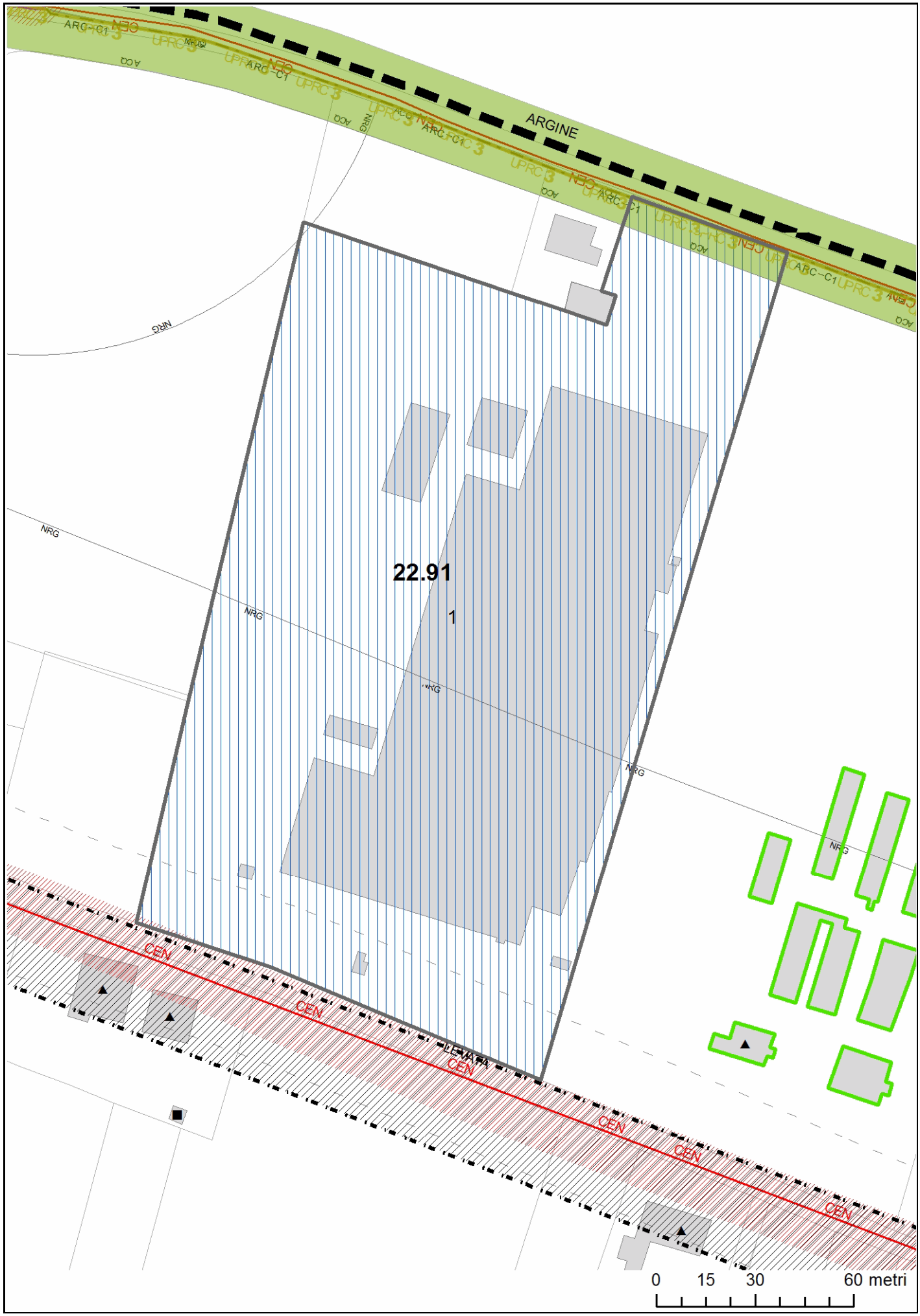
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 22.91

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C3/E3/G12	-	8 mt	12.000 totali	0	0,32 area	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

Fino a quando non abbia luogo la delocalizzazione, sono ammesse non più di quattro unità immobiliari per le destinazioni C2, C3, D1 e D7. La superficie per gli uffici a servizio delle attività produttive deve essere ricavata all'interno del fabbricato esistente e non come corpo separato. La progettazione dell'impianto fognario deve essere riferita alla delibera GR 1053/2003, capitolo 4.

AMBITO: 22.91


ARGINE
ARC-C1
UPRC 3
NEO
CEN
ACQ
NRG
22.91
1
CEN
DEMANIO
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 23.43 VIA SAN MARTINO

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 29.500

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato ad ovest del nucleo storico del capouogo, ed è prevalentemente a destinazione residenziale con la presenza di una attrezzatura collettiva sul margine est: una caserma del corpo dei carabinieri.
L'ambito è caratterizzato da diverse tipologie edilizie: dal recupero di edifici rurali per appartamenti a nuovi fabbricati mono e plurifamiliari.
All'interno dell'ambito è presente un edificio di interesse storico-architettonico.

GLI OBIETTIVI

Caratteristiche e localizzazione dell'ambito non consentono un aumento della capacità insediativa. E' pertanto confermato l'assetto esistente.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziali e per attrezzature e spazi collettivi sia di ambito locale che di ambito comunale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Essendo l'ambito di recente espansione non si riscontrano criticità rispetto alle infrastrutture.
La rete viaria interna è di esclusivo servizio locale. All'interno dell'ambito non sono presenti percorsi ciclo-pedonali.
Non sussistono criticità concernenti le reti.
Anche lo standard di parcheggi, sia pubblici che di pertinenza, è ampiamente soddisfatto.
L'attuale dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi, pur superiore allo standard di legge regionale, si trova prevalentemente a distanza superiore agli standard di qualità urbana assunti dal PSC. Questa condizione sarà riequilibrata dalle disponibilità previste nell'adiacente ambito elementare 20.40.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**30**	**40**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
6.580	**1.500**

AUC 23.43 VIA SAN MARTINO

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 29.500

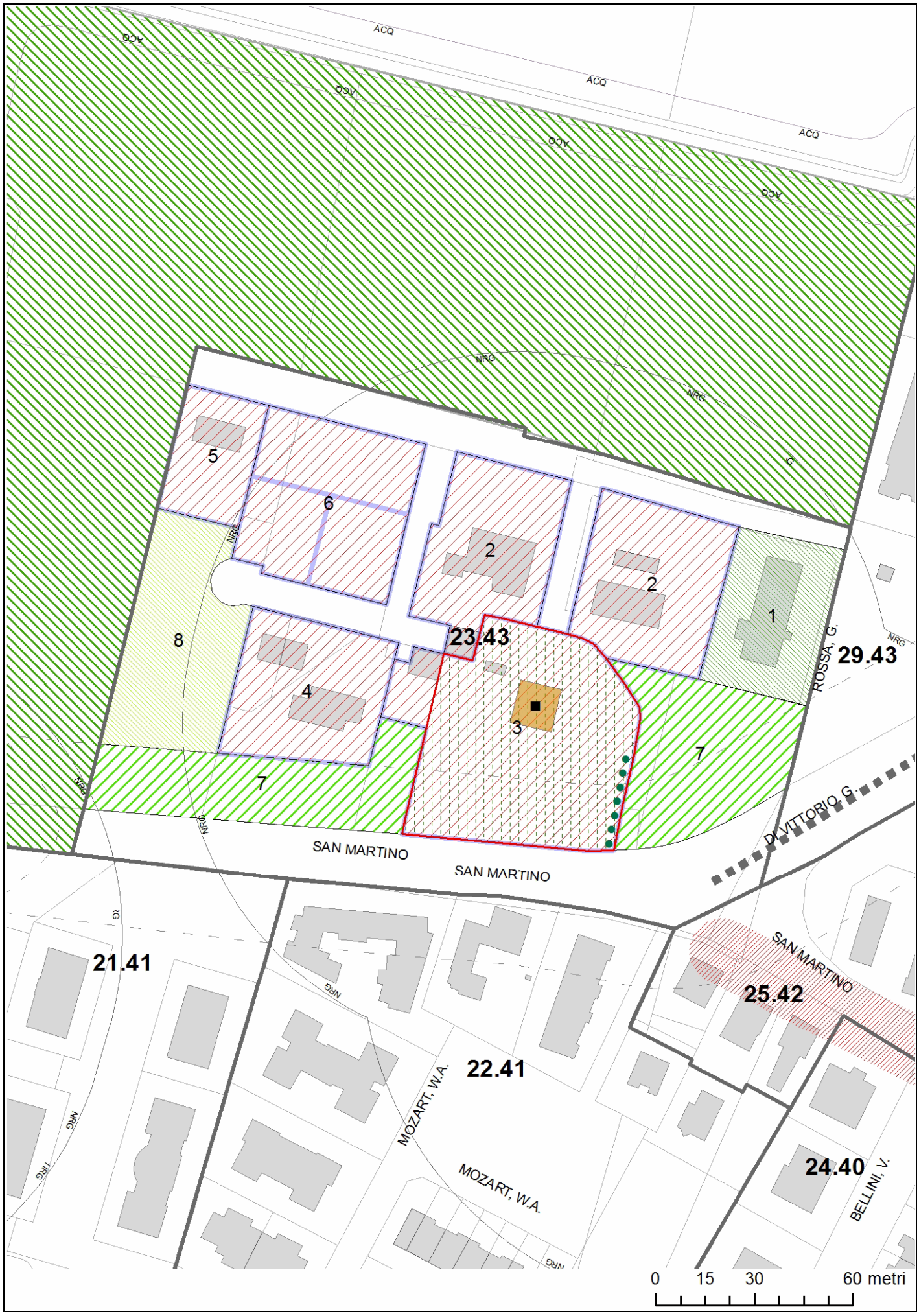
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica II.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 23.43

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	B1	-	2 pft	-	1.500	0,30 area	Prescrizioni specifiche
2	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
4	A0	7 lotto	2 pft	-	0	0,15 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	1 lotto	2 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
7	G5	-	-	-	0	-	Prescrizioni specifiche
8	G5/G6	-	-	-	2.250	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 23.43


ACQ
NRG
5
6
2
2
1
8
23.43
29.43
4
3
7
7
ROSSA, G.
D.VITTORIO, G.
SAN MARTINO
SAN MARTINO
21.41
SAN MARTINO
25.42
22.41
MOZART, W.A.
MOZART, W.A.
24.40
BELLINI, V.
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 23.78 VIA CHIESA PANZANO

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 12.300

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a ovest del territorio urbanizzato di Botteghe Panzano ed è costituito dalla chiesa parrocchiale di Panzano e dal cimitero. All'interno dell'ambito sono presenti due edifici di interesse storico-architettonico.

GLI OBIETTIVI

Si confermano le caratteristiche funzionali e morfologiche dell'ambito senza aumento di carico urbanistico. Si concede un aumento di superficie destinata a servizi per il potenziamento delle attrezzature e degli spazi collettivi esistenti, comunque senza incremento di superficie coperta.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'ambito sono di tipo religioso, cimiteriale e residenziale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.
All'interno dell'ambito sono presenti attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'Ambito Urbano Consolidato 36.74.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: buona.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, cedimenti differenziali. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**2**	**2**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**11.500**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

DOT 23.78 VIA CHIESA PANZANO

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 12.300

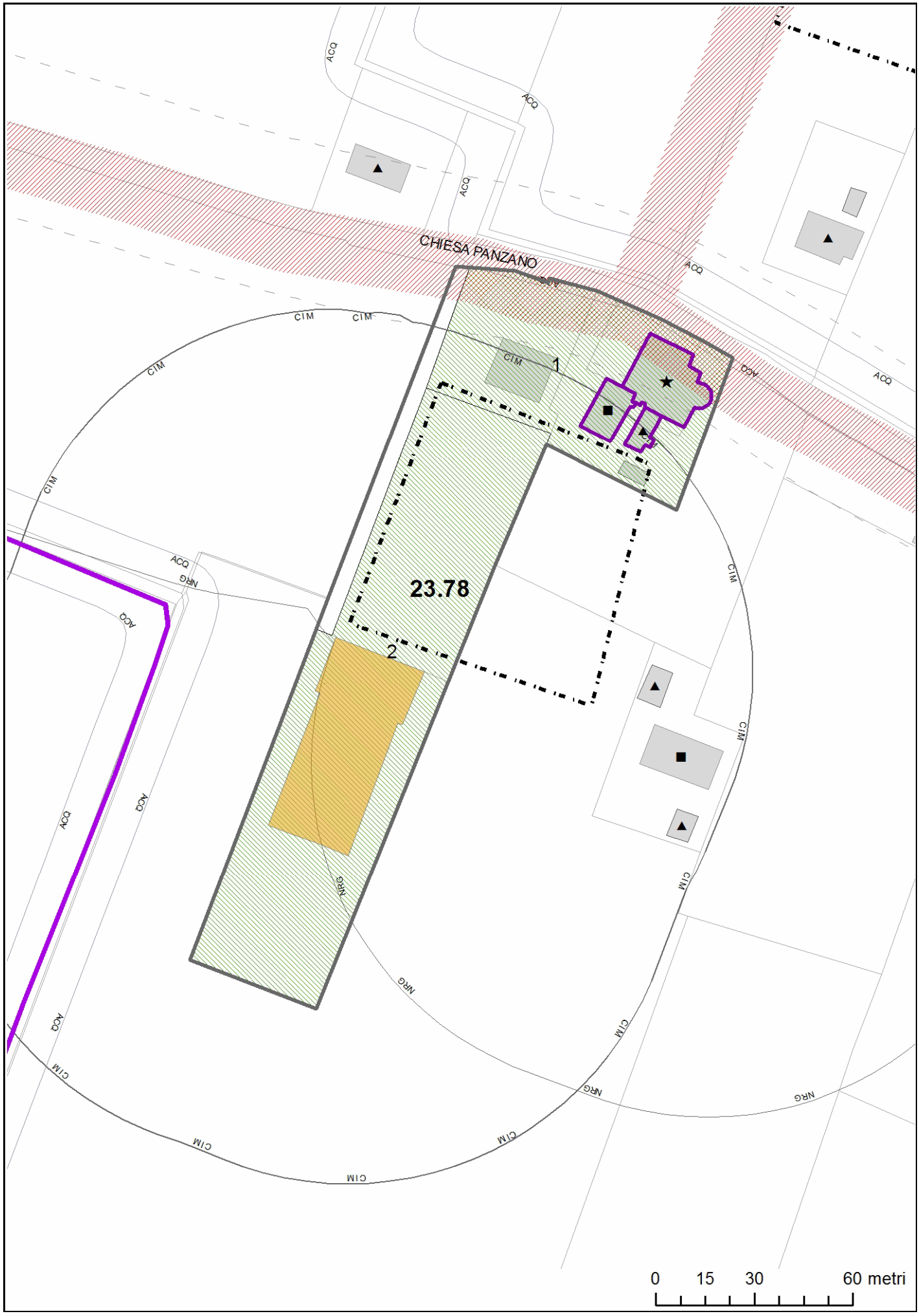
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito è presente un edificio di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica II.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 23.78

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0/B1/G1/E7	conforme	conforme	-	3.800	conforme	Disciplina confermativa
	DISPOSIZIONI AREA 1: La destinazione A0 è ammessa solo ove già presente.						
2	E8/G1	-	6 mt	-	7.700	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 23.78



PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 24.40 VIA SAN MARTINO - VIA VIVALDI - VIA BELLINI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 87.700

LO STATO ATTUALE

L'ambito è prevalentemente a destinazione residenziale ed al suo interno è localizzato uno dei poli scolastici 0-6 anni del comune.
All'interno dell'ambito sono presenti diverse tipologie edilizie, che vanno dal condominio alla palazzina mono e bi familiare alle villette a schiera.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni previste consentono ampliamenti con un lieve aumento di carico urbanistico e un incremento della capacità insediativa da attribuirsi in sede di RUE, con l'obiettivo di omogeneizzare l'assetto tipologico dell'ambito e soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti.
A sud dell'ambito è auspicabile individuare un corridoio di passaggio pubblico al fine di realizzare un collegamento col futuro quartiere di espansione di via Zucchini.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziali e per attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

La rete viaria interna è di esclusivo servizio locale. All'interno dell'ambito sono presenti sia percorsi ciclo-pedonali su sede propria che di tipo promiscuo.
Non sussistono criticità concernenti le reti.
Lo standard di parcheggi, sia pubblici che di pertinenza, è ampiamente soddisfatto.
La dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi soddisfa ampiamente gli standard di qualità urbana.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale liquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**215**	**235**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
10.880	**0**

AUC 24.40 VIA SAN MARTINO - VIA VIVALDI - VIA BELLINI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 87.700

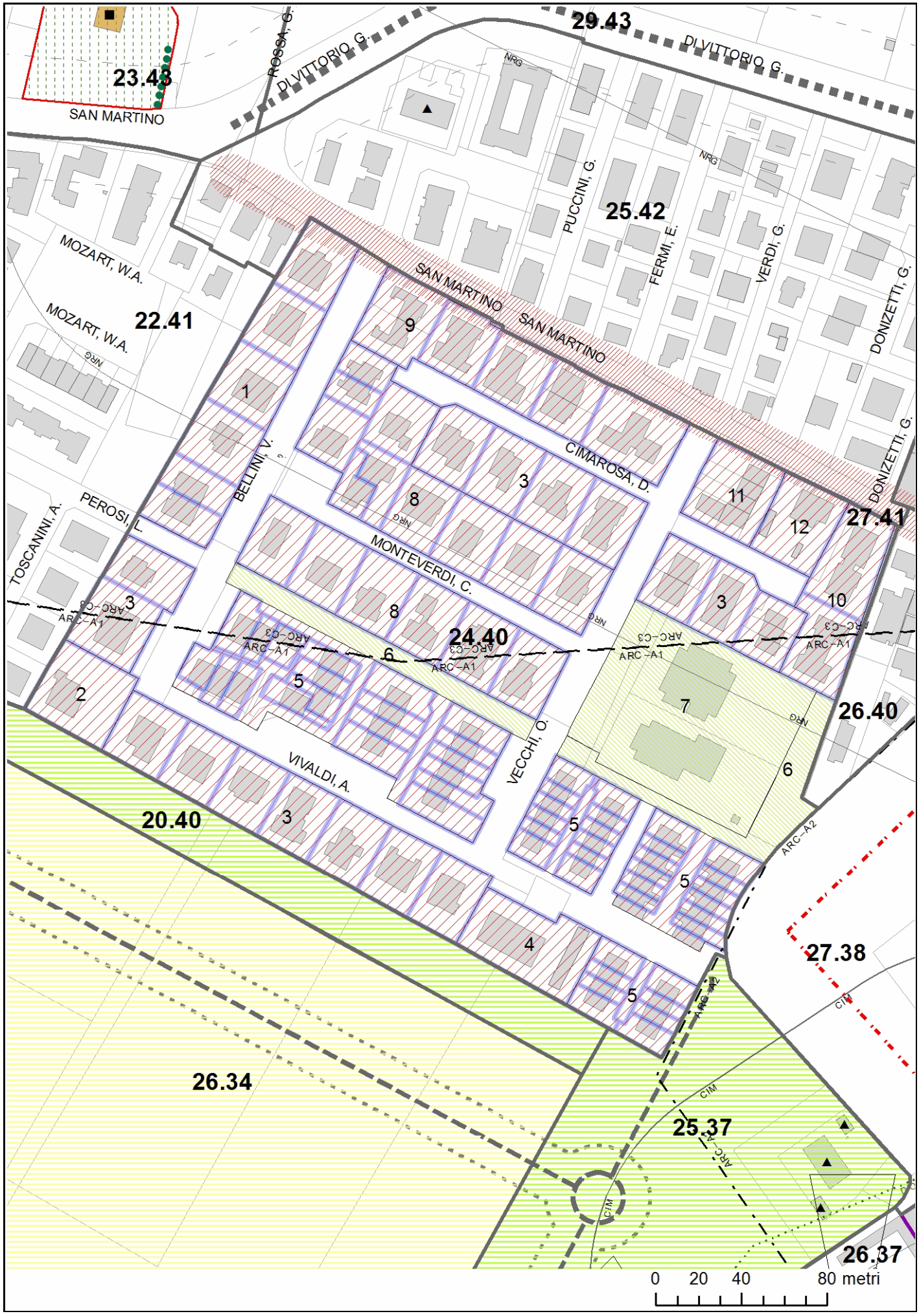
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche:
- I nella porzione di territorio occupata dal polo scolastico;
- III nella fascia prospiciente via San Martino;
- II nella restante parte dell'ambito.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 24.40

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	3 lotto	2 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	12 lotto	3 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
6	G4	-	-	-	3.710	-	Prescrizioni specifiche
7	B5	-	2 pft	-	7.164	0,25 area	Prescrizioni specifiche
8	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	5 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
10	A0	8 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
11	A0	15 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
12	A0	10 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 24.40


23.43
SAN MARTINO
ROSSA, G.
DI VITTORIO, G.
29.43
DI VITTORIO, G.
NRG
PUCCINI, G.
25.42
FERMI, E.
VERDI, G.
DONIZETTI, G.
MOZART, W.A.
22.41
MOZART, W.A.
NRG
SAN MARTINO
SAN MARTINO
DONIZETTI, G.
BELLINI, V.
CIMAROSA, D.
PEROSI, L.
TOSCANINI, A.
MONTEVERDI, C.
27.41
24.40
26.40
VIVALDI, A.
VECCHI, O.
20.40
ARC-A1
ARC-C3
ARC-A2
27.38
CIM
25.37
26.34
26.37
0 20 40 80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT_N 25.37 AMPLIAMENTO DEL PARCO DELLA MONTAGNOLA

Nuove dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 48.700

LO STATO ATTUALE

L'ambito è adiacente al margine sud del parco della Montagnola, ed è compreso fra questo, il cimitero e il nuovo insediamento resdienziale.
I principali elementi di sensibilità sono costituiti da:
- la relazione con il nuovo ambito residenziale, localizzato al margine ovest;
- la prossimità del cimitero;
- il mantenimento di continuità tra il parco della Montagnola e il territorio rurale.

GLI OBIETTIVI

A parte l'esistente casa rurale, recuperata per residenza, l'ambito è integralmente assegnato all'ampliamento del parco della Momtagnola.
Le relazioni di collegamento con i servizi e gli esercizi commerciali del centro storico, distanti 400 metri dal margine dell'ambito saranno da supportare con percorsi pedonali e ciclabili.
L'assetto distributivo della sistemazione a parco deve procedere dal riconoscimentoruolo nodale che l'ambito avrà nella rete di percorsi pedonali e ciclabili per la connessione dei nuovi insediamenti al centro storico e al resto del centro urbano.
Le strette relazioni con l'ambito elementare 26.34 (nuovo insediamento residenziale) esigono pianificazione e attuazione coordinate dei due ambiti in sede di POC.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'ambito è destinato prevalentemente a spazi aperti di libera fruizione, attrezzati a verde per il gioco e il tempo libero. Sono da prevedersi sistemazioni dell'area essenzialmente a raso, e una modesta capacità insediativa per le attrezzature connesse alla funzione principale, da specificarsi in sede di POC.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo dell'ambito deve essere definito in linea generale dal POC e dettagliato con progetto di opera pubblica.
La sua posizione nodale nella rete di percorsi pedonali e ciclabili che connettono nuovi insediamenti, centro storico, plesso scolastico dell'obbligo e territorio rurale esige particolare cura nella definizione dei tracciati .
All'interno dell'ambito sono presenti tre fabbricati di pregio storico-culturale e testimoniale: è rimessa al POC la valutazione delle condizioni di fattibilità per la conservazione e recupero.
Su piano compositivo la progettazione dovrà ricercare la valorizzazione dell'antica motta, che secondo il parere dell'IBC necessita di un maggior livello di riconoscibilità. La parte meridionale deve mantenere aperto un adeguato cono visuale sulla proana e sul complesso della villa De Pietri, mediante estese sistemazioni a radura.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il recapito delle acque meteoriche è al canale Dugaro Grande, quello delle acque nere è alla condotta di via Rubiera, che recapita al collettore dei reflui diretto al depuratore di Carpi.
La verifica preventiva effettuata con i gestori ha accertato la possibilità di diretto allacciamento del comparto alle reti dei pubblici servizi.
Le infrastrutture da prevedersi consistono essenzialemente nel sistema di percorsi pedonali e ciclabili connessi con la rete esistente, sia diretti al centro storico e al plesso scolastico dell'obbligo che verso l'ambito rurale.
A parte l'esistente fabbricato residenziale l'ambito elementare consiste interamente in attrezzature e spazi collettivi, che con una superficie territoriale non inferiore a 30.000 mq corrispondono alla quota maggioritaria delle dotazioni di standard che competono all'adiacente ambito 26.34.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

E' fissato come limite massimo di impermeabilizzazione il 10% della superficie territoriale. L'apporto udometrico deve essere comunque limitato mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica e l'impiego di sistemi di laminazione in accordo con il Consorzio di Bonifica.
Nella progettazione e allestimento di spazi verdi e attrezzati sono da integrarsi, quando necessario, spazi per la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche. A tale scopo è opportuno legare l'indagine tecnica concernente gli spazi verdi e attrezzati alle valutazioni relative alla tipologia e ubicazione di sistemi di laminazione dei volumi di pioggia.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
L'ambito appartiene alla classe acustica I. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.
Il POC e il PUA dovranno, inoltre, valutare l'impatto generato sul clima acustico dalla vicinanza alla nuova viabilità, provvedendo a disporre adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico.

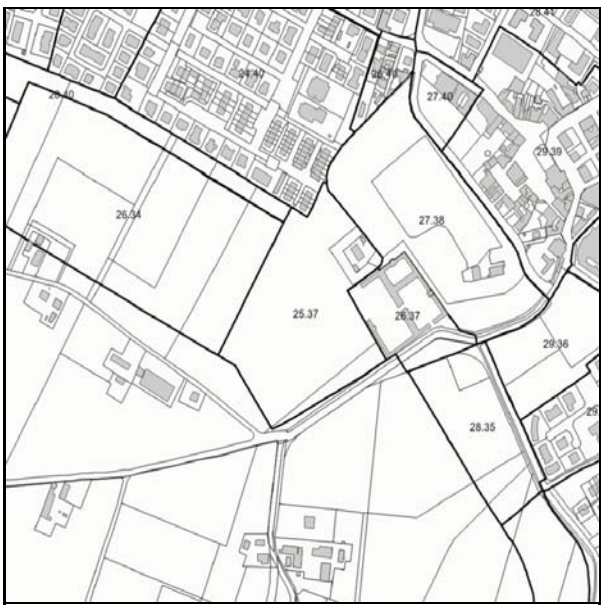
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
40.500	**0**



PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 25.42 VIA SAN MARTINO - VIA DI VITTORIO

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 47.200

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato al margine ovest del territorio urbanizzato.
Quasi esclusivamente residenziale, l'ambito è prevalentemente composto da palazzine di due o tre piani. L'omogeneità dell'assortimento tipologico viene meno nella porzione ovest, su cui insistono diverse tipologie difformi.
La funzione commerciale, di minima entità, è collocata in prossimità dell'accesso al centro storico.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni previste nel territorio dell'ambito consentono ampliamenti con un lieve aumento di carico urbanistico e un incremento della capacità insediativa da attribuirsi in sede di RUE, con l'obiettivo di omogeneizzare l'assetto tipologico dell'ambito e soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti.
Questa parte del territorio urbano manterrà quindi i tratti essenziali attuali quanto ad assetto e densità media.
Sono tuttavia da promuoversi interventi di trasformazione intensiva dell'area a ovest dell'ambito, caratterizzata da una disomogeneità di tipi edilizi, ricercando una maggiore omogeneità del tessuto edilizio al contesto.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La prevalente funzione residenziale è integrabile con compatibili attività commerciali, in particolare esercizi di vicinato. Spetta al RUE disciplinare le funzioni e le quantità insediabili nei limiti quantitativi qui stabiliti.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.
Una quota della capacità insediativa assegnata pari a 10 abitazioni e a 150 mq di superficie utile per attività produttive dovrà essere assegnata dal POC a completamento e integrazione di progetti di riquaificazione urbanistica, associati ad un miglioramento statico e di efficienza energetica, per i quali non sono valutabili preventivamente caratteristiche e compatibilità.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non sussistono criticità concernenti le reti.
Lo standard di attrezzature e spazi collettivi nonché di parcheggi pubblici e di pertinenza, è soddisfatto entro la percorrenza massima assunta dagli standard di qualità urbana.
Sono raccomandati interventi di sistemazione degli spazi a terra con l'inserimento di alberature di mitigazione, parcheggi in linea sul fronte nord e percorsi ciclo-pedonali, lungo la strada di servizio su via Di Vittorio, nonché la sistemazione a verde dell'area non edificata sul margine ovest dell'ambito.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La viabilità di distribuzione interna è da riorganizzarsi secondo i criteri delle zone 30.
Gli interventi di riqualificazione urbanistica da predisporsi con il POC dovranno comprendere gli interventi di riqualificazione energetica prescritti dall'art. 85 comma 4 del PTCP.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale liquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.
L'ambito riscontra un livello elevato di sofferenza acustica soprattutto sul fronte di via Di Vittorio: l'attuazione degli incrementi di capacità insediativa è subordinata al conseguimento di condizioni adeguate del clima acustico attraverso la realizzazione di adeguate misure per la mitigazione e la riduzione dell'inquinamento acustico.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**190**	**210**
superficie utile per attività produttive (mq)	**150**	**650**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
2.460	**0**

AUC 25.42 VIA SAN MARTINO - VIA DI VITTORIO

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 47.200

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

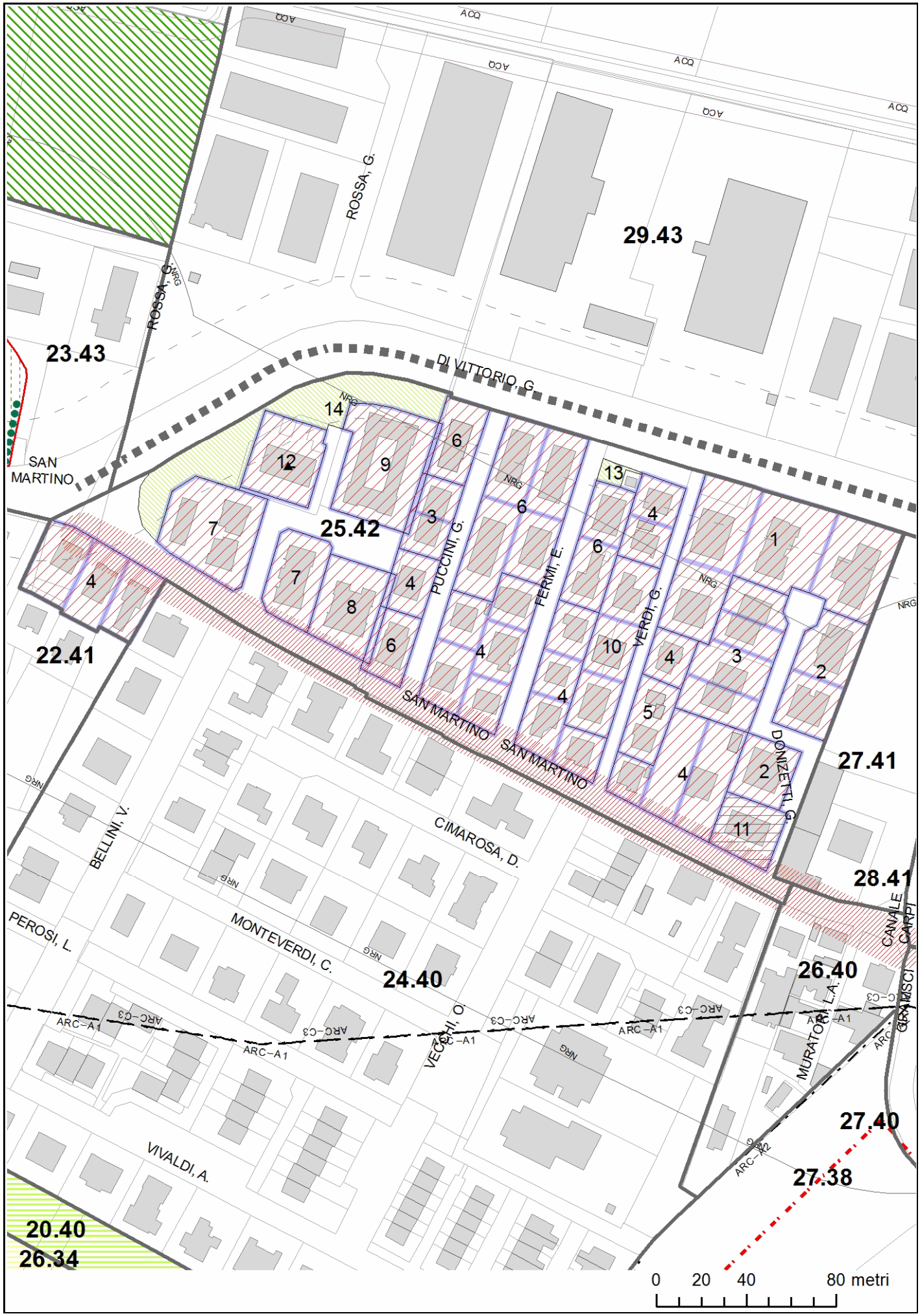
All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche:
- IV, nella fascia prospiciente via Di Vittorio;
- III, nella fascia prospiciente via San Martino;
- II, nella restante parte dell'ambito.

L'attuazione degli incrementi di capacità insediativa è subordinata al conseguimento di condizioni adeguate del clima acustico attraverso la realizzazione di adeguate misure per la mitigazione e la riduzione dell'inquinamento acustico.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 25.42

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	6 lotto	4 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	5 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	3 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0	10 lotto	4 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
8	A0	16 lotto	5 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	12 lotto	2 pft	-	0	0,50 lotto	Prescrizioni specifiche
10	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
11	A0/C3	6 lotto	4 pft	150 lotto	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
12	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
13	G6	-	-	-	115	-	Prescrizioni specifiche
14	G4	-	-	-	2.337	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 25.42


29.43
23.43
25.42
22.41
27.41
28.41
26.40
24.40
27.40
27.38
20.40
26.34
DI VITTORIO, G.
ROSSA, G.
SAN MARTINO
SAN MARTINO
PUCCINI, G.
FERMI, E.
VERDI, G.
DONIZETTI, G.
CIMAROSA, D.
BELLINI, V.
MONTEVERDI, C.
PEROSI, L.
VECCHI, O.
MURATORI, L.A.
CANALE CARPI
VIVALDI, A.
ACQ
NRG
ARC-A1
ARC-C3
ARC-A2
0 20 40 80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ANS 26.34 VIA ZUCCHINI - VIA MADONNA

Ambiti per i nuovi insediamenti

Superficie territoriale (mq): 115.300

LO STATO ATTUALE

L’ambito elementare è localizzato fra il margine sud ovest del territorio urbanizzato del capoluogo e le vie Zucchini e Madonna.
E'collegato al parco della Montagnola attraverso gli ambiti per nuove dotazioni 25.37, 20.40, 28.35, che lo connette al centro storico con percorsi pedonali e ciclabili, entro una distanza di accessibilità pedonale.
L'intero ambito elementare è servito da scuola dell’infanzia entro la distanza di 400 metri e dal plesso scolastico dell’obbligo entro 1.000 metri.
I principali elementi di sensibilità sono costituiti da:
- l'interferenza con il paesaggio agrario adiacente;
- la relazione con gli ambiti consolidati adiacenti a nord.

GLI OBIETTIVI

L’ambito è assegnato alla realizzazione di un insediamento residenziale di media densità, con elevata dotazione di aree per spazi e attrezzature collettive, omogeneo al tessuto edilizio prevalente nel territorio urbanizzato di Campogalliano.
La prossimità a tutti i servizi scolastici e la rete di percorsi ciclo-pedonali che collegano l'ambito al centro storico, consente di razionalizzare i percorsi di frequenza quotidiana, con riduzione di gas clima-alteranti e vantaggio per la qualità di vita dei residenti.
L'attuazione dell’insediamento è un'importante opportunità per realizzare una più efficiente rete viaria nella parte sud dell'abitato.
L’ambito elementare concorre al compimento conclusivo della crescita urbana nella parte sud del territorio urbano, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.
Le strette relazioni con gli ambiti 25.37 e 28.35, ampliamento del parco della Montagnola e del plesso scolastico, esigono pianificazione e attuazione coordinate. Sarà quindi compito del POC coordinare adeguatamente la progettazione e gli interventi riguardanti questi ambiti e le loro relazioni con gli ambiti consolidati con cui confinano. In tal senso particolare cura dovrà essere posta nella relazione con il tessuto consolidato attraverso la creazione di un corridoio di verde e servizi, in collegamento con il parco della Montagnola.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'ambito elementare, prevalentemente destinato alla residenza, è dotato anche di servizi commerciali, consistenti in una media struttura di vendita di prodotti alimentari e di una modesta quota di attività di servizio alla residenza.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il tracciato dell'asse di quartiere, tracciato con funzione indicativa nella cartografia di PSC, dovrà essere posizionato e precisato compiutamente dal POC, sulla base anche di valutazioni di natura progettuale sulla composizione tipologica e sulla distribuzione interna.
L'assetto dell'insediamento rispetterà i seguenti requisiti: a) altezza dei fabbricati non superiore di norma a tre piani fuori terra. I PUA nella porzione occidentale dell'ambito possono localmente ammettere altezze fino a quattro piani fuori terra; b) coordinamento del sistema dei percorsi con l'ampliamento del parco della Montagnola e del plesso scolastico; c) la porzione di ambito agricolo periurbano compresa fra l'asse di quartiere e via Zucchini deve ricevere sistemazioni come dotazione ecologica, per la mitigazione paesaggistica, mediante la collocazione di una cortina alberata di adeguata altezza e densità.
Sul fronte nord-est del nuovo tracciato parallelo a via Madonna saranno disposti volumi di minore altezza. Le strette relazioni con gli ambiti 25.37, 28.35 e 20.40, destinati ad attrezzature e spazi collettivi, esigono pianificazione e attuazione coordinate. Sarà compito del POC coordinare la pianificazione attuativa e gli interventi su questi ambiti e le loro relazioni con il territorio urbanizzato adiacente. In particolare compete al POC localizzare la media struttura di vendita nel rispetto dei seguenti criteri: a) efficienza dei percorsi di frequentazione quotidiana residenza-scuole-spesa-lavoro; b) massima accessibilità pedonale e ciclabile dalla residenza e dal centro storico; c) compatibilità con il paesaggio; d) protezione del contesto dai fattori di disturbo (movimento mezzi pesanti di approvvigionamento e impianti).

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il recapito delle acque meteoriche è al canale Dugaro Grande, quello delle acque nere è alla condotta di via Rubiera, che recapita al depuratore di Carpi. Il sistema fognario deve inoltre contribuire a superare lo stato di sofferenza della zona musicisti, ricevendone un emissario di acque chiare mediante un prolungamento della condotta da via Bellini. Le reti dei pubblici servizi consentono l'allacciamento diretto dell'ambito. Le reti acquedottistiche esistenti, dimensionate per usi igienico sanitari, non assicurano tuttavia l'alimentazione di qualsiasi sistema antincendio quanto a pressione e portata. In sede di POC dovrà comunque essere verificata ulteriormente la capacità delle infrastrutture esistenti.
Competerà inoltre al POC verificare l'opportunità di portare una linea di trasporto pubblico sull'asse di quartiere nella parte ovest.
La strada alternativa a via Madonna deve concorrere qualitativamente alla definizione del nuovo margine urbano mediante cortine alberate di mitigazione paesaggistica a tutela dell'integrità e qualità del paesaggio agrario periurbano. La viabilità dovrà inoltre corrispondere ai seguenti requisiti: a) la viabilità interna all'insediamento residenziale è da realizzarsi secondo criteri e caratteristiche di zona 30, e in conformità ai requisiti del trasporto pubblico; b) percorsi pedonali e ciclabili, strade e parcheggi pubblici devono essere alberati.
L'intero insediamento deve essere servito da una rete di percorsi pedonali e ciclabili connessi con la rete esistente, diretti al centro storico e al plesso scolastico dell'obbligo e al comprensorio dei laghi.
L'apertura del passaggio verso via Bellini, comunque indispensabile per le ragioni di idraulica già illustrate, deve consentire anche la connessione dei percorsi ciclo-pedonali, importanti per l'accesso dell'insediamento esistente al nuovo tracciato del trasporto pubblico. Allo stesso modo dovrà essere predisposto un collegamento con via Paganini e il nuovo ambito. In sede di POC dovrà essere effettuata un'approfondita valutazione delle problematiche del trasporto pubblico per la definizione dell'assetto e delle caratteristiche della nuova rete viaria.
La dotazione complessiva di aree per attrezzature e spazi collettivi è determinata in un minimo di mq 42.500 in conformità allo standard di 85 mq per abitazione, e in un minimo mq 3.000 per funzioni terziarie di servizio. Tali quantità dovranno essere indivduate prioritariamente negli ambiti elementari 25.37, ampliamento del parco della Montagnola, 20.40, percorso verde, e 28.35, ampliamento del plesso scolastico e solo in quote minime, se indispensabili, all'interno dell'ambito 26.34. Competerà al POC e al PUA definirne estensione e distribuzione di dettaglio in modo coordinato sugli ambiti territoriali interessati.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il limite massimo di impermeabilizzazione è stabilito nel 60% della superficie territoriale. L'apporto udometrico deve essere comunque limitato mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica e l'impiego di sistemi di laminazione, che possono trovare idonea collocazione nella fascia di territorio rurale periurbano.
L'urbanizzazione dell'ambito deve comprendere gli adeguamenti del sistema idraulico di recapito individuati dallo studio del consorzio di bonifica:
- riduzione a 30 cm della quota dello sbarramento irriguo esistente sul cavo Dugaro Grande presso via Bastiglia ed esecuzione di depressioni sul fondo della fossa atte all'emungimento tramite pompe di sollevamento;
- adeguamento alle nuove portate di ponticelli o manufatti (botti a sifone, ponti canale, ecc.) sui cavi consorziali di recapito.
Al perimetro dell'insediamento, nei fronti rivolti al territorio rurale, devono essere disposte cortine arboree di adeguata profondità a demarcazione e separazione visiva fra paesaggio urbano e paesaggio agrario.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
Opere di mitigazione acustica devono essere disposte sui lati prospicienti via Rubiera e via Madonna. In particolare in sede di POC dovrà essere valutata la realizzazione di un terrapieno lungo il nuovo asse viario a sud di via Madonna.
L'ambito appartiene alla classe acustica II. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.
Il POC e il PUA dovranno, inoltre, valutare l'impatto generato sul clima acustico dalla vicinanza alla nuova viabilità, provvedendo a disporre adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**500**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**3.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 26.37 CIMITERO

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 16.700

LO STATO ATTUALE

L'ambito situato a sud del Parco della Montagnola è interamente circondato da nuovi ambiti per dotazioni, accoglie il cimitero comunale tutelato come bene culturale.

GLI OBIETTIVI

Il valore storico architettonico del complesso esistente deve essere tutelato e valorizzato anche nel rapporto con gli interventi di completamento ed ampliamento che si rendono necessari.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'ambito elementare è assegnato dalle funzioni cimiteriali ai servizi connessi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Gli eventuali interventi di completamento e ampliamento devono riformarsi a criteri di omogeneità e coerenza con le strutture originarie, semplicità e sobrietà compositiva.
L'area di parcheggio richiede una sistemazione di maggiore qualità.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito non presenta particolare criticità dal punto di vista infrastrutturale, essendo servito adeguatamente dalla viabilità locale esistente.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale liquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.

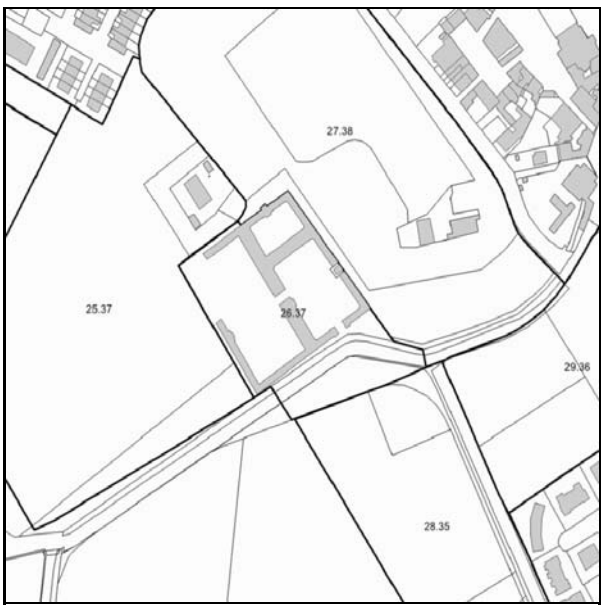
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**14.900**



RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

DOT 26.37 CIMITERO

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 16.700

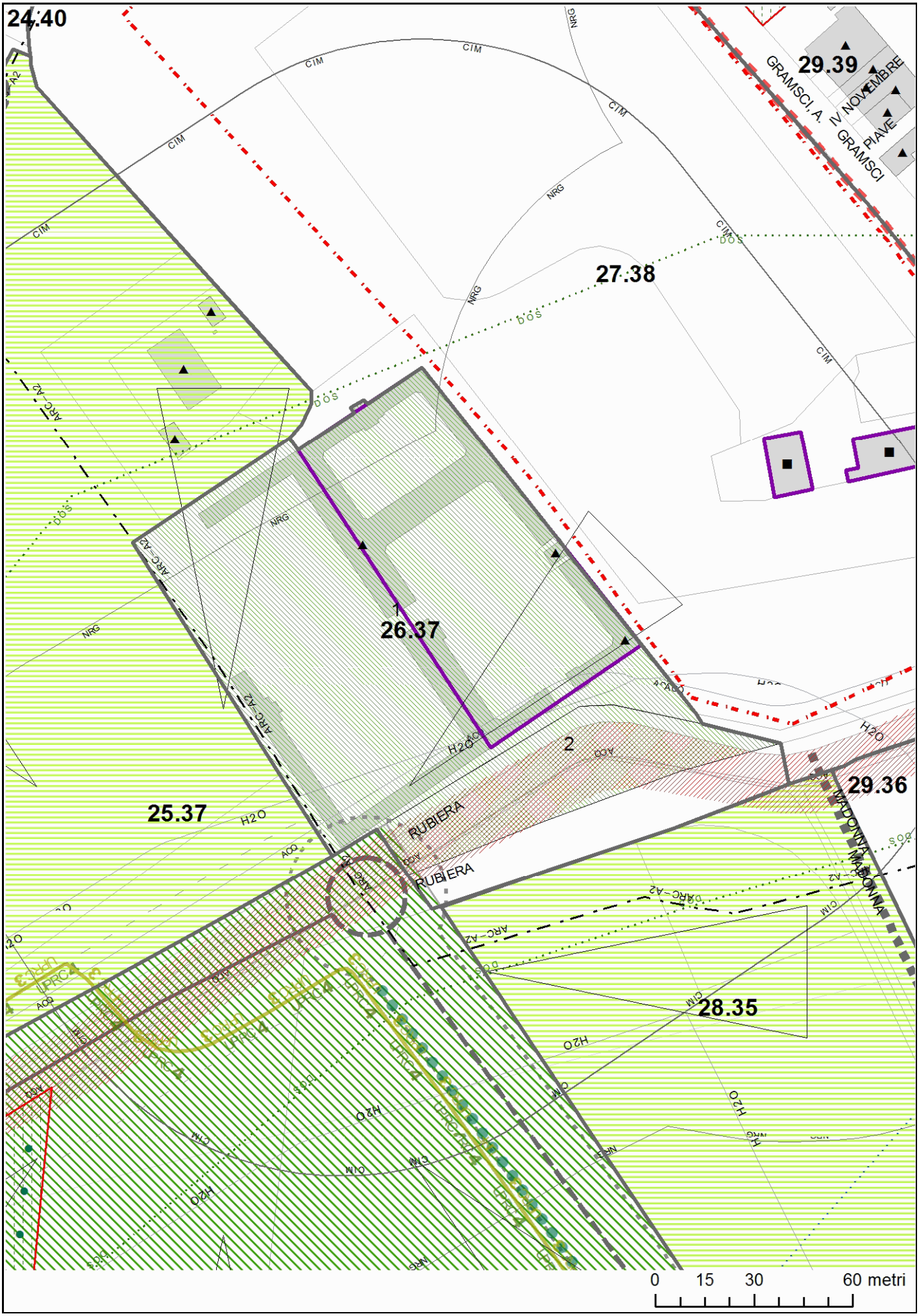
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Le aree dell'ambito sono soggette a disciplina confermativa.
L'ambito appartiene alla classe acustica III.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 26.37

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	E7/E8/E9	conforme	conforme	-	12.500	conforme	Disciplina confermativa
2	G6	conforme	conforme	-	2.345	conforme	Disciplina confermativa

AMBITO: 26.37


24.40
29.39
GRAMSCI, A. V. NOVEMBRE
GRAMSCI
PIAVE
27.38
26.37
1
2
25.37
29.36
28.35
RUBIERA
RUBIERA
MADONNA
MADONNA
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 26.40 VIA SAN MARTINO - VIA GRAMSCI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 6.300

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato in prossimità dell'accesso ovest al centro storico.
Ambito di transizione tra centro storico e prima periferia, è costituito da una tipologia edilizia composita ed è a prevalenza residenziale con alcune attività artigianali concentrate in uno dei lotti, incongrue rispetto al contesto e di cui è da favorirsi il trasferimento.
L'affaccio diretto dell'ambito sul parco della Montagnola offre opportunità non valorizzate.
La sua configurazione è poco permeabile sia ai flussi veicolari che a quelli ciclo-pedonali.

GLI OBIETTIVI

La maggiore capacità insediativa per residenza è destinata a incentivare la delocalizzazione delle attività produttive esistenti, e la conversione a funzione residenziale degli immobili da queste utilizzati. Gli incrementi di capacità insediativa sono subordinati alla disponibilità di parcheggi di pertinenza.
E' auspicabile la risistemazione morfologica delle costruzioni che si affacciano sull'incrocio tra via San Martino e via Gramsci, per valorizzare l'accesso al centro storico.
Il rapporto tra il fronte sud dell'ambito e il parco della Montagnola deve essere valorizzato, tramite interventi paesaggistici di riqualificazione, che riguardino anche la creazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali consentendo così una maggiore permeabilità del tessuto e un potenziamento delle reti esistenti al contorno.
Una quota della capacità insediativa, pari a 6 abitazioni, dovrà essere assegnata dal POC a completamento e integrazione di progetti di riqualificazione urbanistica, associati ad un miglioramento statico e di efficienza energetica, per i quali non sono valutabili preventivamente caratteristiche e compatibilità.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Non è compatibile l'insediamento di funzioni diverse dalla residenza.
Sono da incentivare la delocalizzazione delle attività produttive esistenti, e la conversione a funzione residenziale degli immobili da queste utilizzati.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Nel disciplinare altezza, tipologia e morfologia delle costruzioni il RUE deve tenere conto della contiguità con il centro storico.
Questo ambito è situato in posizione strategica per ridisegnare l'accesso al centro storico da ovest, studiando una soluzione unitaria assieme agli ambiti 27.40 e 27.41, oltre che dalla parte interessata dell'ambito 28.41 prospiciente l'ex consorzio agrario.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
La dotazione di parcheggi di pertinenza è al limite dello standard. Non è invece soddisfatto lo standard di parcheggi pubblici, a causa della totale carenza di spazi. Se ne raccomanda, quindi, la realizzazione lungo via San Martino, di sezione sufficientemente ampia ad accoglierli.
Un percorso ciclo-pedonale è presente sui confini nord e ovest dell'ambito.
Nuovi percorsi ciclo-pedonaloi dovranno essere realizzati, ad integrazione della rete esistente, nell'ambito di interventi di riqualificazione paesaggistica che valorizzino il rapporto visduale, morfologico e funzionale con il Parco della Montagnola.
L'ambito è servito dal trasporto pubblico a distanza pedonale.
All'interno dell'ambito non sono presenti spazi e attrezzature collettive, ma una dotazione superiore allo standard è nel raggio di accessibilità pedonale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Nel caso di trasformazioni intensive dovranno essere predisposte adeguate misure per la mitigazione e la riduzione dell'inquinamento acustico su via San Martino e su via Gramsci.
Gli interventi di riqualificazione urbanistica da predisporsi con il POC dovranno comprendere gli interventi di riqualificazione energetica prescritti dall'art. 85 comma 4 del PTCP.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale liquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**26**	**38**
superficie utile per attività produttive (mq)	**180**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.200	**0**

AUC 26.40 VIA SAN MARTINO - VIA GRAMSCI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 6.300

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'aumento della capacità insediativa residenziale è subordinato alla dismissione delle attività produttive incongure.
All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche II e III, quest'ultima nella fascia prospiciente via San Martino.

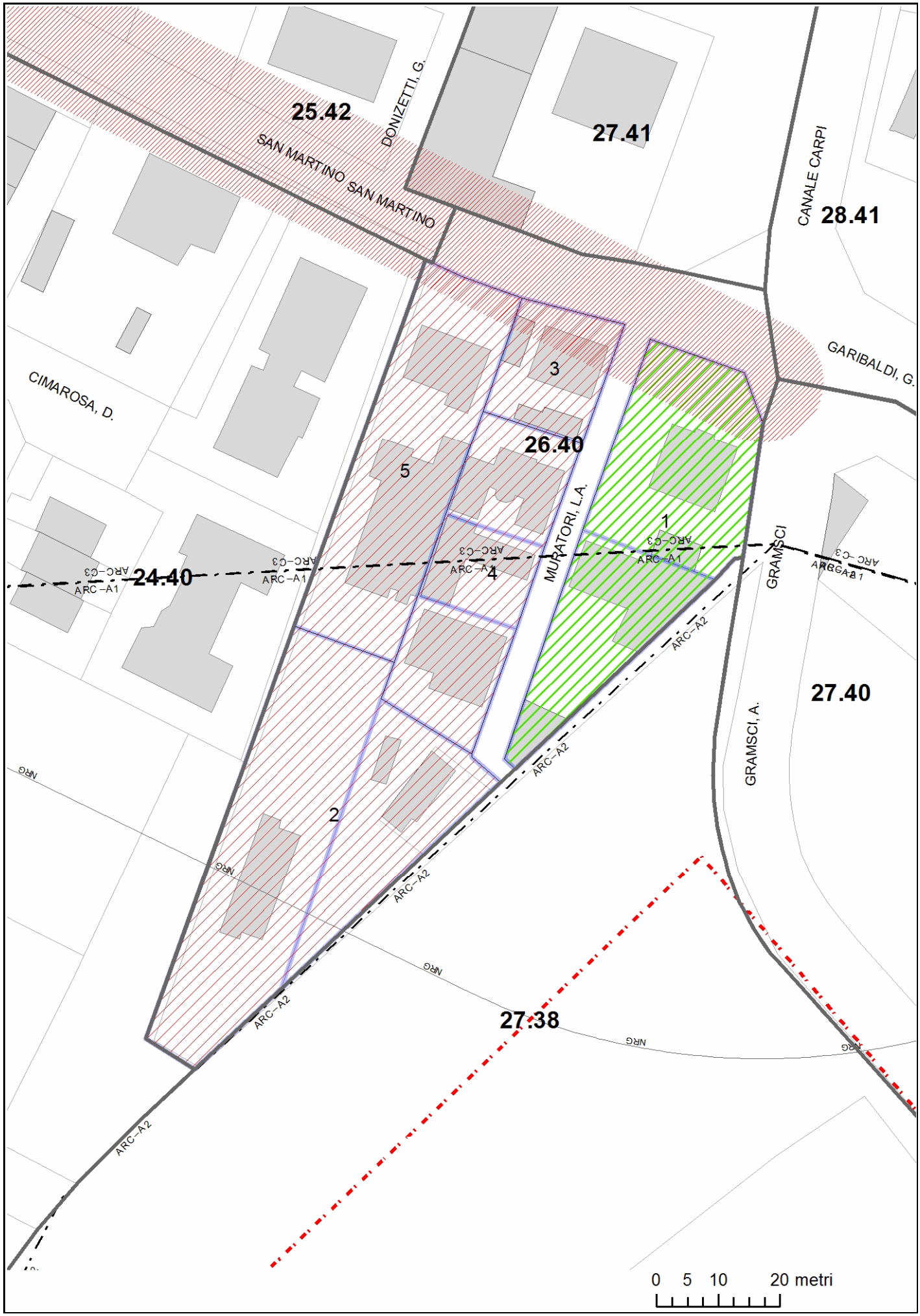
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 26.40

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	G5	-	-	-	1.200	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:
L'area è strategica per la ridefinizione e valorizzazione dell'ingresso al centro storico da via San Martino, nonché per la riqualificazione del margine nord-ovest del parco della Montagnola. Se ne prescrive quindi la demolozione senza ricostruzione, con delocalizzazione della capacità insediativa nell'ambito per nuovi insediamenti.

2	A0	2 lotto	3 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	2 lotto	3 pft	-	0	45,00 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	8 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 26.40


25.42
DONIZETTI, G.
SAN MARTINO SAN MARTINO
27.41
CANALE CARPI
28.41
GARIBALDI, G.
CIMAROSA, D.
3
26.40
5
MURATORI, L.A.
1
ARC-C3
ARC-A1
24.40
4
GRAMSCI
ARC-A2
27.40
GRAMSCI, A.
2
NRG
27.38
0 5 10 20 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 27.17 VIA MADONNA

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 23.700

LO STATO ATTUALE

Ambito produttivo in territitorio rurale dismesso. L'ambito è localizzato nel sua quasi totalità all'interno della fascia di rispetto dell'Autostrada del Sole, lungo via Madonna.
L'area risulta completamente impermeabile.

GLI OBIETTIVI

Gli obiettivi della pianificazione prevedono la rilocalizzazione dell'attività industriale, con bonifica dell'area, per l'inserimento di funinzioni compatibili al contesto e di supporto alle attività ricreative e sportive dell'ambito dei Laghi di Campogalliano, da attuarsi tramite accordo con privati (ex art.18 legge 20/2000).

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono verde pubblico, parcheggi pubblici e colture agrarie.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

In via transitoria, fino al momento della delocalizzazione delle attività industriali esistenti, sono ammesse le manutenzioni ordinaria e straordinaria e il loro utilizzo da parte di non oltre due diverse attività produttive.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

La via Madonna non è idonea a supportare il movimento autoveicolare implicato dalla produzione industriale per molteplici motivi:
- per le sue caratteristiche strutturali intrinseche;
- per la sua funzione di accesso al comprensorio dei laghi;
- per l'alto valore paesaggistico del contesto che attraversa.

L'ambito non ha superificie per attrezzature e spazi collettivi, ma essendo localizzato in territorio rurale, non ha la necessità di adeguarsi agli standard.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: ottima.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, cedimenti differenziali. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

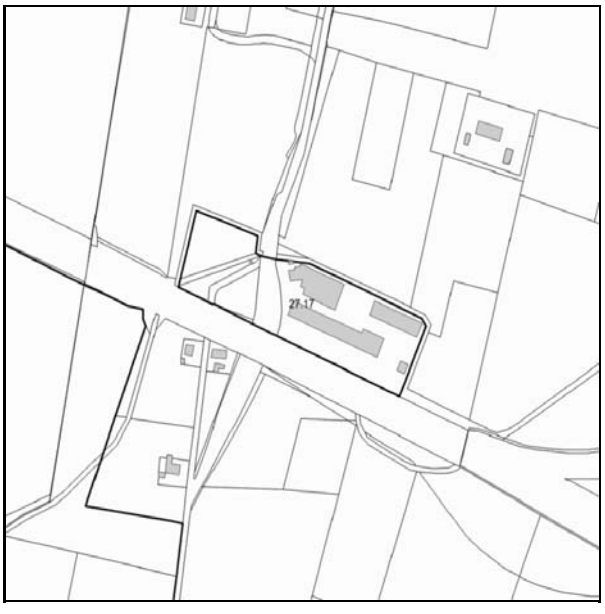
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**1**	**1**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**21.500**



DOT 27.17 VIA MADONNA

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 23.700

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene allo stato attuale alla classe acustica V, ma all'avvenuta attuazione delle trasformazioni previste dal presente strumento, apparterrà alla classe acustiva IV nella fascia prospiciente l'autostrada e alla classe acustica I nella restante parte. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti.

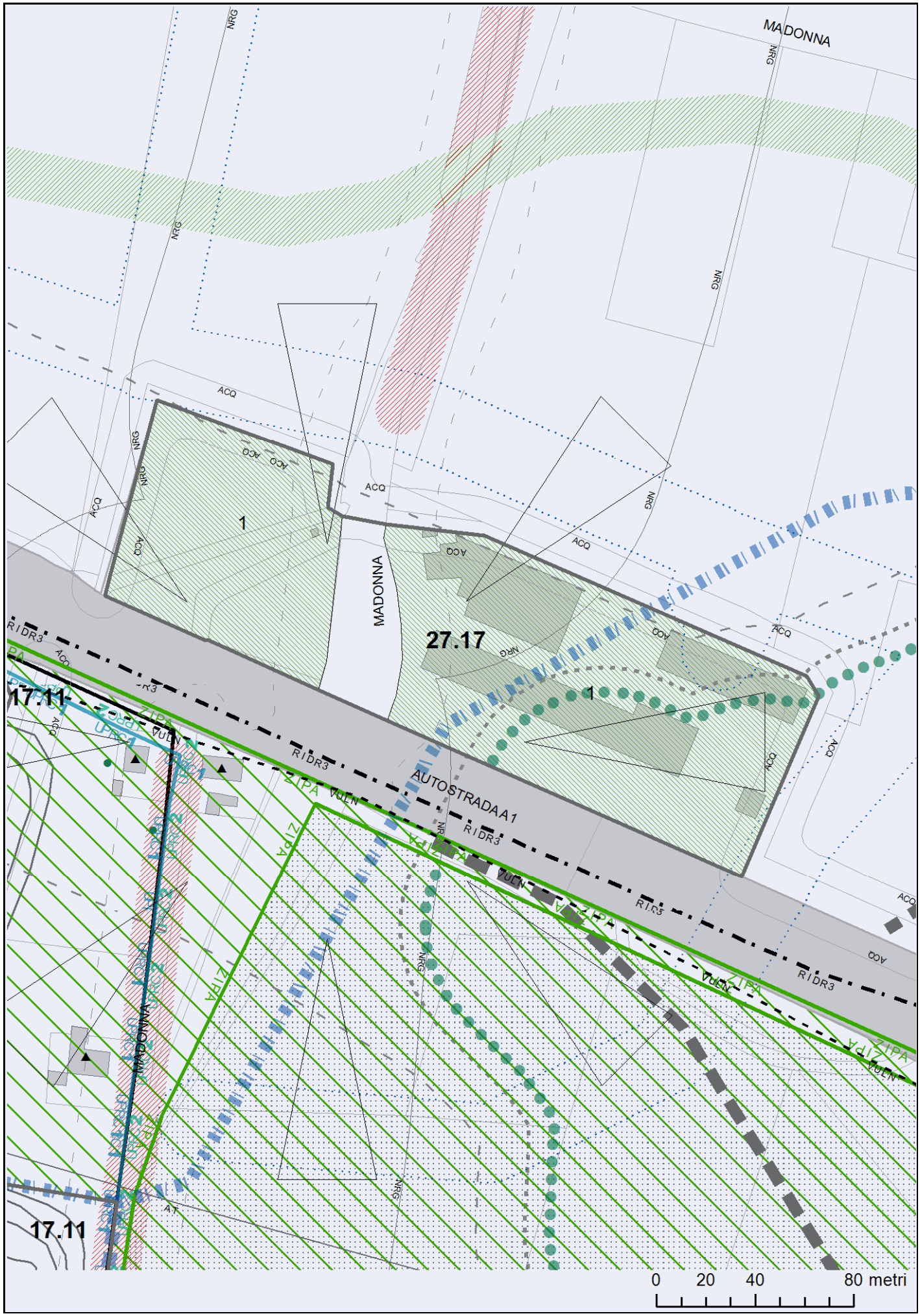
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 27.17

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0/E9/G4/G6/G12	1 totali	2 pft	-	21.500	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

Fino a quando persistono le costruzioni sono ammesse esclusivamente le manutenzioni ordinaria e straordinaria. La rilocalizzazione dell'attività industriale e la riqualificazione dell'area sono da attuarsi con un accordo in base all'art.18 della LR 20/2000. All'interno degli edifici esistenti sono inoltre insediabili attività riferibili al codice ISTAT ATECO 94.9. L'abitazione prevista sull'area è da intendersi di custodia.

AMBITO: 27.17


MADONNA
NRG
ACQ
1
MADONNA
27.17
1
RIDR3
17.11
AUTOSTRADA A1
ZIPA
VULN
17.11
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 27.38 PARCO DELLA MONTAGNOLA

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 54.200

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare corrisponde all'antica motta rimodellata in età moderna come residenza estense (delizia) in stretta relazione con l'attuale centro storico, allora integrato e subordinato alla delizia.
Adiacente al centro storico e al plesso scolastico dell'obbligo, è situato in posizione centrale degli insediamenti residenziali. Interamente di proprietà pubblica, è sistemato come parco urbano (Parco della Montagnola), eccettuata la porzione sud est, utilizzata come parcheggio, principalmente a servizio del plesso scolastico.
Il complesso edilizio in rovina denominato "Rocca" esistente all'interno del parco è classificato bene culturale, ed è quindi di interesse storico-architettonico. L'intero ambito elementare è individuato come sito di interesse archeologico.

GLI OBIETTIVI

L'obiettivo essenziale consiste nella salvaguardia della consistenza dell'area e nella restituzione dei valori di unitarietà e integrazione con il centro storico.
In particolare è indispensabile restituire qualità ai margini nord ovest, confinante con l'ambito elementare 26.40 (via Muratori), e sud est, alterato dalla presenza incongrua del parcheggio. Al margine con via Gramsci è necessario il risanamento delle condizioni di sofferenza acustica, attraverso la riduzione dei flussi di traffico; è inoltre da ricercare la continuità delle sitemazioni e della leggibilità anche della porzione rimasta separata dalla strada.
La previsione di nuovi insediamenti residenziali a sud dell'aggregato urbano esige una riorganizzazione dei percorsi ciclo-pedonali, che trovano nel parco il principale nodo di smistamento.
E' da ricercarsi il riutilizzo della Rocca per funzioni pubbliche e di interesse pubblico, anche come fattore di attrazione e frequentazione del parco.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Oltre alle destinazioni legate al verde pubblico, sono ammesse le sole funzioni di interesse pubblico compatibili con il recupero e riuso della Rocca nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e formali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Su suggerimento dell'IBC, una congrua sistemazione del parco dovrebbe comprendere uno sfoltimento delle alberature e della vegetazione minore, allo scopo di accrescere la riconoscibilità della motta, anche attraverso un ridisegno generale della sistemazione.
La leggibilità dell'impianto originario, percepibile chiaramente nelle riprese aeree delle radure, e del significato anche paesaggistico del complesso della residenza e "delizia" estense trarrebbe grande vantaggio da un sostanziale riproporzionamento del parcheggio di servizio alle scuole, da ricercarsi attraverso una riorganizzazione del plesso scolastico, in occasione del suo ampliamento nell'ambito elementare 28.35, assegnato allo scopo.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito non presenta particolari criticità dal punto di vista infrastrutturale, essendo servito adeguatamente dalla viabilità locale esistente.
Le localizzazioni di resdienze e nuovi centri di interesse a sud del centro urbano proporranno l'esigenza di valorizzare la rete ciclo-pedonale e di accrescere la permeabilità del parco quale collegamento privilegiato degli ambiti adiacenti, del plesso scolastico e del centro storico.
L'ambito elementare costituisce la principale e più estesa dotazione di verde pubblico a servizio del centro urbano.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale liquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.
L'ambito ha un elevato livello di sofferenza acustica sui fronti di via Gramsci e via Rubiera: devono, quindi, essere poste in atto misure appropriate per la mitigazione e la riduzione dell'inquinamento acustico sui due fronti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**500**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
98.100	**0**

DOT 27.38 PARCO DELLA MONTAGNOLA

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 54.200

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Le aree dell'ambito sono soggette a disciplina confermativa. Le superifici produttive, da destirnarsi unicamente a pubblici eserciz, devono essere ricavate all'interno dei fabbricati esistenti rispettandone le caratteristiche morfologiche, tipologiche e formali.
L'ambito appartiene alla classe acustica I.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 27.38

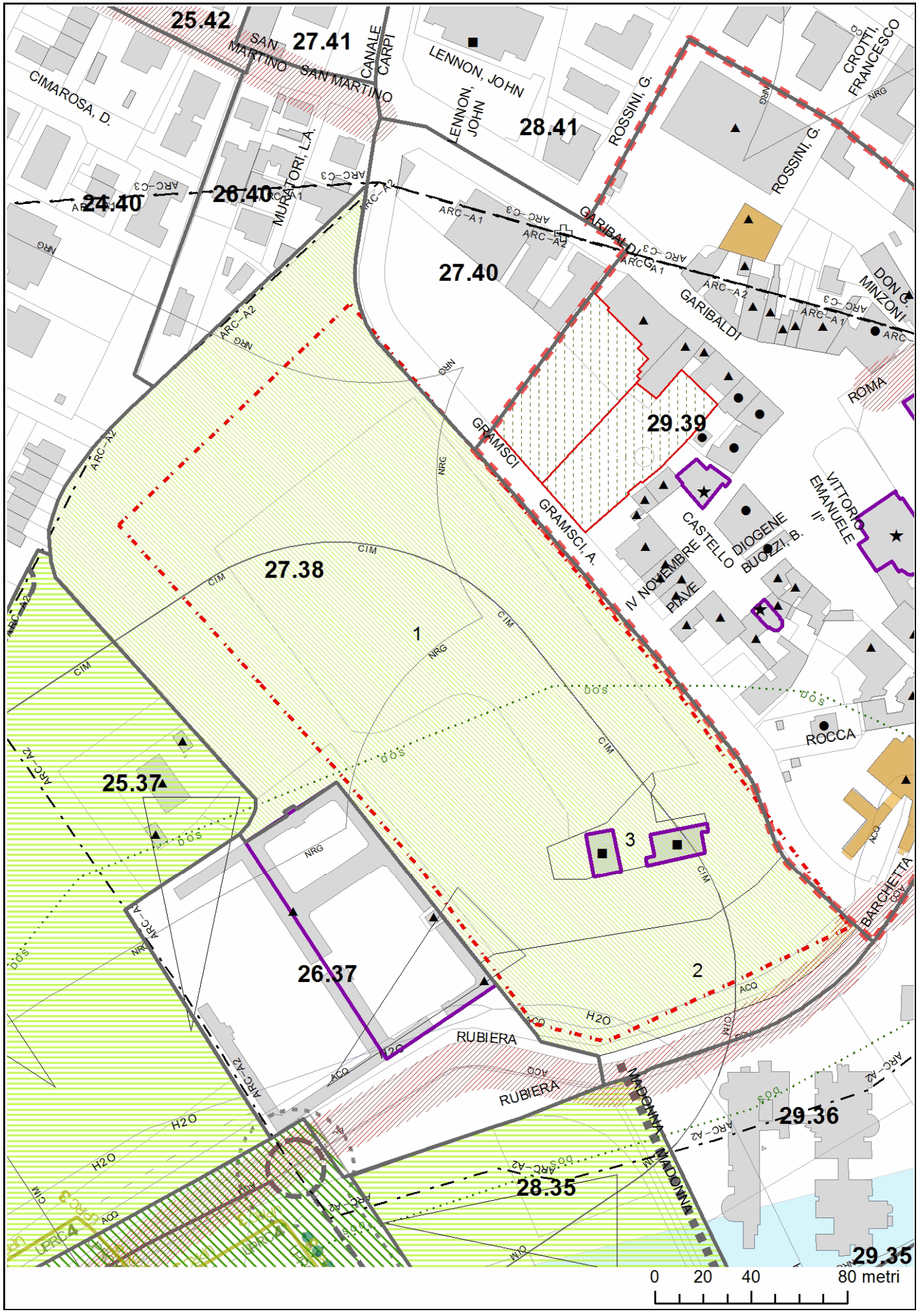
AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	G4	-	-	-	45.300	-	Prescrizioni specifiche
2	G4	-	-	-	6.161	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 2:
In occasione dell'ampliamento del plesso scolastico dovrà essere valutata la delocalizzazione del parcheggio.

3	B6/C1/D3/E9/G4	conforme	conforme	400 totali	46.651	conforme	Disciplina confermativa

DISPOSIZIONI AREA 3:
Le superfici produttive destinate esclusivamente a pubblici esercizi devono essere ricavate all'interno dei fabbricati esistenti.

AMBITO: 27.38


25.42
27.41
SAN MARTINO
SAN MARTINO
CANALE CARPI
LENNON, JOHN
LENNON, JOHN
28.41
ROSSINI, G.
ROSSINI, G.
CROTTI, FRANCESCO
CIMAROSA, D.
MURATORI, L.A.
24.40
26.40
27.40
GARIBALDI
GARIBALDI
DON G. MINZONI
ROMA
29.39
GRAMSCI
GRAMSCI, A.
CASTELLO
DIOGENE BUOZZI, B.
IV NOVEMBRE
PIAVE
VITTORIO EMANUELE II°
27.38
1
25.37
3
ROCCA
BARCHETTA
26.37
2
RUBIERA
RUBIERA
MADONNA
29.36
28.35
29.35
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 27.40 VIA GRAMSCI - VIA GARIBALDI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 8.900

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato al margine ovest del centro storico. Al suo interno sono collocate attività divenute conflittuali con il centro storico: la piscina comunale, il Dancing Le Montagnole e locali per attività produttive, in parte in disuso. A fronte di queste criticità si sottolinea, però, la presenza di ampi spazi pubblici, attrezzati a verde, posti lungo via Gramsci, in continuità col parco della Montagnola.

GLI OBIETTIVI

Data la presenza di edifici in dismissione e di fabbricati incogrui rispetto al contesto se ne auspica la riqualificazione funzionale e morfologico unitaria. Considerando la posizione dell'ambito all'interno del contesto urbano, la sua riqualificazione rappresenta l'occasione per valorizzare e ridisegnare l'accesso al centro storico da via San Martino. Allo scopo di incerntivare il processo di riqualificazione, si concede un aumento della capacità insediativa, da assegnarsi in sede di RUE.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Sono ammesse le funzioni residenziali, direzionali, commerciali e il verde pubblico.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina le trasformazioni dei fabbricati esistenti nel rispetto di caratteri volumetrici, morfologici e tipologici congrui alla contiguità con il centro storico.Tali trasformazioni dovranno tener conto dell'incongruità delle attività produttive esistenti, per le quali si prevede il trasferimento, così come per la piscina comunale. Il verde pubblico sul lato sud deve essere mantenuto nei suoi caratteri morfologici e valorizzato tramite interventi di collegamento in continuità con il parco della Montagnola.
Questo ambito è situato in posizione strategica per ridisegnare l'accesso al centro storico da ovest, studiando una soluzione unitaria assieme agli ambiti 26.40 e 27.41, oltre che dalla parte interessata dell'ambito 28.41 prospiciente l'ex consorzio agrario. Per valorizzare questi aspetti si raccomanda, da un lato di trattare a verde pubblico o piazza lo spazio oggi occupato dalla piscina, in modo da collegare il parco con via Garibaldi; dall'altro lato si consiglia l’uso di tipologie a corte aperte sul verde retrostante e che mantengano una cortina sul fronte di via Garibaldi.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Allo stato attuale non si riscontrano carenze di posti auto di pertinenza né di parcheggi pubblici.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito gode di una quantità più che sufficiente di attrezzature e spazi collettivi che, insieme al vicino parco della Montagnola, rappresentano le dotazioni a verde pubblico a servizio anche del centro storico.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale liquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.

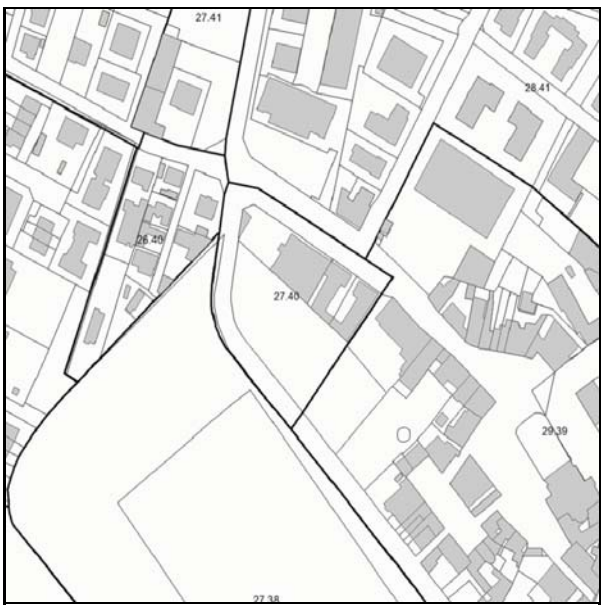
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**3**	**20**
superficie utile per attività produttive (mq)	**600**	**950**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.000	**0**



AUC 27.40 VIA GRAMSCI - VIA GARIBALDI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 8.900

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica III.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 27.40

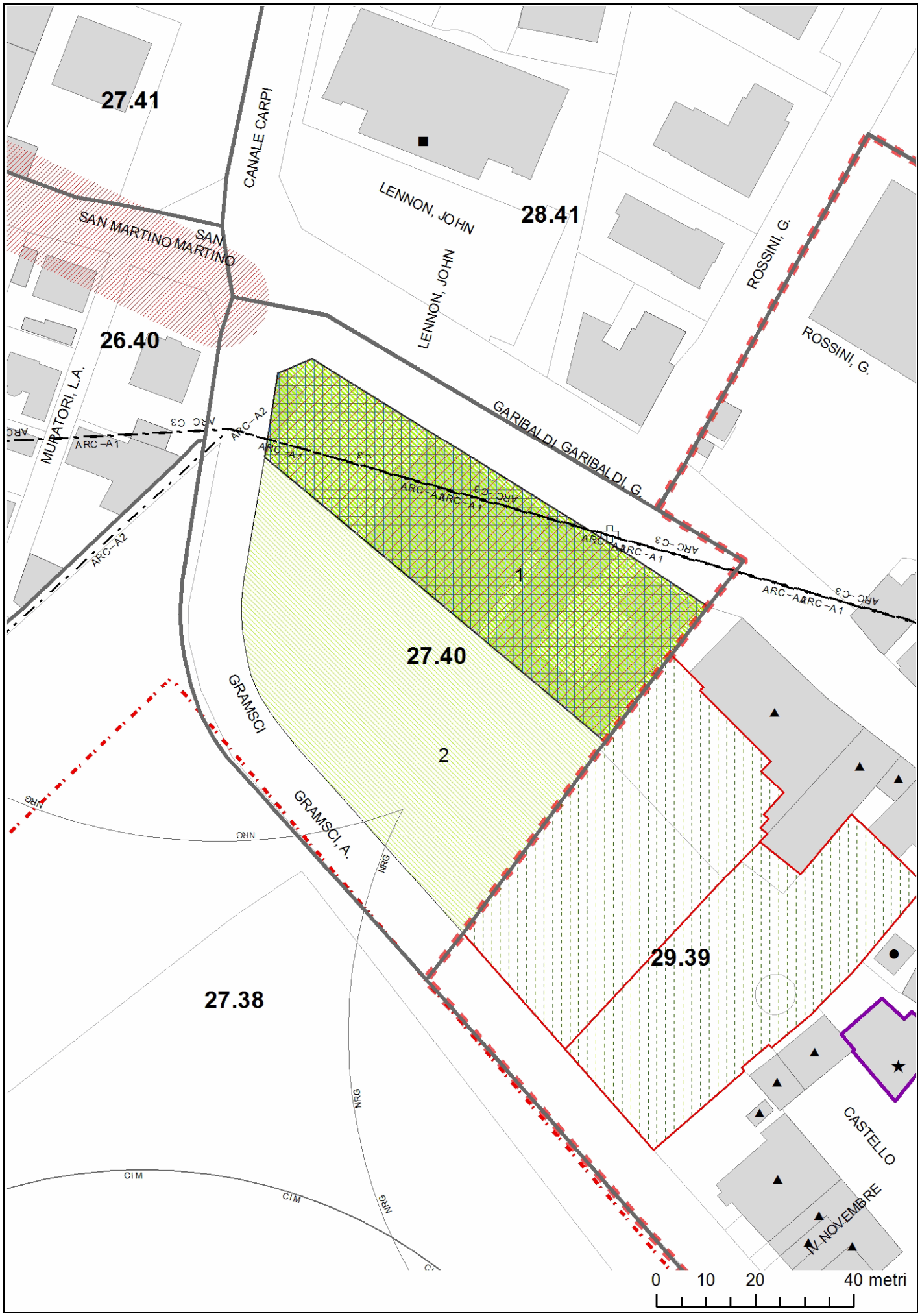
AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0/A10/C1/C3/C4/D6/E9/G4	14 totali	3 pft	900 totali	900	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

L'area è da attuare tramite PUA. Il piano attuativo dovrà prestare particolare attenzione nella progettazione, garantendo la fruibilità degli spazi pubblici da e per il tessuto consolidato del centro storico e la permeabilità degli spazi verdi in continuità con l'area elementare numero 2 e il parco delle Montagnole.

2	G4	conforme	conforme	-	3.100	conforme	Disciplina confermativa

AMBITO: 27.40


27.41
CANALE CARPI
LENNON, JOHN
28.41
LENNON, JOHN
SAN MARTINO
SAN MARTINO
ROSSINI, G.
ROSSINI, G.
26.40
MURATORI, L.A.
GARIBALDI GARIBALDI, G.
ARC –A1
ARC –A2
ARC –C3
1
27.40
2
GRAMSCI
GRAMSCI, A.
NRG
29.39
27.38
CIM
CASTELLO
V. NOVEMBRE
0
10
20
40 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 27.41 ORATORIO PARROCCHIALE

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 7.500

LO STATO ATTUALE

L’ambito elementare ospita il centro parrocchiale, con i relativi servizi di istruzione, ricreativi e sportivi.

GLI OBIETTIVI

Si mantengono le caratteristiche attuali, consentendo trasformazioni tese a valorizzare la vocazione sociale e collettiva dell'ambito.
L'ambito è situato in posizione strategica per un riassetto qualificante dell'accesso al centro storico da ovest, studiando una soluzione unitaria assieme agli ambiti 26.40 e 27.40, oltre che dalla parte interessata dell'ambito 28.41 prospiciente l'ex consorzio agrario.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Si ammettono le funzioni di tipo ricreativo-sportivo ed educativo per soggetti operanti istituzionalmente senza fini di lucro.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.
E' auspicabile la formazione di un PUA coordinato con gli altri ambiti elementari a cui fa riferimento la sezione qui dedicata agli Obiettivi.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non sussistono criticità rispetto alle infrastrutture, ad eccezione dell'insufficiente dotazione di parcheggi pubblici.
L'ambito è interamente destinato ad attrezzature e spazi collettivi di livello locale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale liquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
7.090	**0**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

DOT 27.41 ORATORIO PARROCCHIALE

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 7.500

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Le aree elementari dell'ambito sono soggette a disciplina confermativa.
All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche:
- I, nella fascia sud dell'ambito;
- III, nella parte centrale;
- IV, nella fascia prospiciente via Di Vittorio.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 27.41

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	B1/B5/C4/G1	-	2 pft	-	7.084	0,14 area	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 27.41

29.43
DI VITTORIO, G.
CANALE CARPI
29.42
VERDI, G.
NRG
25.42
ACQ
DONIZETTI, G.
1
27.41
GRAMSCI
28.41
LENNON, JOHN
SAN MARTINO SAN MARTINO
24.40
26.40
MURATORI, L.A.
GRAMSCI, A.
27.40
GARIBALDI, G. GARIBALDI
0
10
20
40 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT_N 28.35 AMPLIAMENTO DEL POLO SCOLASTICO

Nuove dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 25.600

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare è adiacente al plesso scolastico dell'obbligo, da cui lo separa via Madonna. La porzione nord ricade nella fascia di rispetto al cimitero.

GLI OBIETTIVI

L'ambito elementare è appositamente individuato allo scopo di dare spazio all'ampliamento del plesso scolastico e dei servizi correlati, nonché realizzare opere di protezione passiva dal rumore che attuino il risanamento delle condizioni attuali di sofferenza acustica del plesso. La posizione lo rende idoneo inoltre anche ad accogliere strutture per classi d'età inferiori, quando se ne proponga la necessità. Parte della porzione non edificabile può opportunamente accogliere il trasferimento del parcheggio di servizio alle scuole esistente al margine sud del parco della Montagnola (si veda la scheda dell'ambito elementare 27.38).
L'ampliamento del plesso scolastico e il risanamento acustico presuppongono la deviazione di via Madonna sul nuovo tracciato esterno, espressamente previsto a tale scopo.
Assieme all'adiacente struttura di vendita l'ambito elementare concorre al compimento conclusivo della crescita urbana nella parte sud del territorio urbano, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.
La realizzazione della nuova strada deve concorrere qualitativamente alla definizione del nuovo margine urbano, disponendo al suo margine fasce alberate di mitigazione paesaggistica, a tutela dell'integrità e qualità del paesaggio agrario periurbano.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'ambito è integralmente assegnato a servizi per l'istruzione e culturali, nonché sussidiari a questi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'utilizzazione dell'area deve essere definita con PUA o con progetto di pubblica utilità, estesi all'ambito 29.36, in cui ha sede il plesso scolastico, al fine di conferire all'intero complesso un assetto coordinato e della massima efficienza.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non ricorrono criticità relativamente alle infrastrutture per l'urbanizzazione.
L'ambito elementare consiste integralmente di aree per attrezzature e spazi collettivi.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il rapporto massimo di impermeabilizzazione è fissato nel 50% della superficie territoriale.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
L'ambito appartiene alla classe acustica I. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. Per assicurare il rispetto dei requisiti di confort acustico, dovranno essere realizzate adeguate misure per la mitigazione dell'inquinamento acustico sul fronte prospiciente via Rubiera.
In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.
Il POC e il PUA dovranno, inoltre, valutare l'impatto generato sul clima acustico dalla vicinanza alla nuova viabilità, provvedendo a disporre adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
22.500	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 28.41 VIA DI VITTORIO - VIA GARIBALDI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 56.300

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a nord-ovest del centro storico, ed è caratterizzato da un tessuto edilizio composito con tipologie di fabbricati che vanno dalla villa, alla bifamiliare, al condominio di 5 piani fino al capannone industriale. Ha quindi un alto grado di complessità morfologica e funzionale: i capannoni produttivi sono a stretto contatto con la residenza, quindi incongui rispetto al contesto. Va però sottolineata la presenza di diversi spazi pubblici sia a verde, come il parco di via John Lennon, sia pavimentate, come piazza della Bilancia.
La destinazione d'uso prevalente è la residenza, con la presenza di attività commerciali e uffici, soprattutto concentrati in piazza della Bilancia.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni previste nel territorio dell'ambito consentono ampliamenti e un modesto incremento della capacità insediativa da attribuirsi in sede di RUE, con l'obiettivo di omogeneizzare l'assetto tipologico dell'ambito e soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti.
Le attività artigianali localizzate su via di Vittorio all'interno dei capannoni sono da considerarsi incongrue rispetto al contesto e se ne suggerisce il trasferimento.
Sono raccomandati interventi di sistemazione degli spazi a terra con l'inserimento di alberature di mitigazione e parcheggi in linea sul fronte nord, lungo la strada di servizio su via Di Vittorio. Si suggerisce inoltre la valorizzazione paesaggistica e funzionale degli spazi pubblici esistenti.
Una quota della capacità insediativa assegnata pari a 10 abitazioni e a 200 mq di Superficie Utile per Attività Produttive dovrà essere assegnata dal POC a completamento e integrazione di progetti di riquaificazione urbanistica, associati ad un miglioramento statico e di efficienza energetica, per i quali non sono valutabili preventivamente caratteristiche e compatibilità.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La prevalente funzione residenziale è integrabile con compatibili attività commerciali e terziarie, in particolare esercizi di vicinato. Compete al RUE disciplinare le funzioni e le quantità insediabili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non si riscontrano particolari criticità rispetto alle infrastrutture.
Gli standard di attrezzature e spazi collettivi a serivzio dell'ambito sono soddisfatti.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale liquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.
L'ambito riscontra un livello elevato di sofferenza acustica soprattutto sul fronte di via Di Vittorio: l'attuazione degli incrementi di capacità insediativa è subordinata al conseguimento di condizioni adeguate del clima acustico attraverso la realizzazione di adeguate misure per la mitigazione e la riduzione dell'inquinamento acustico.

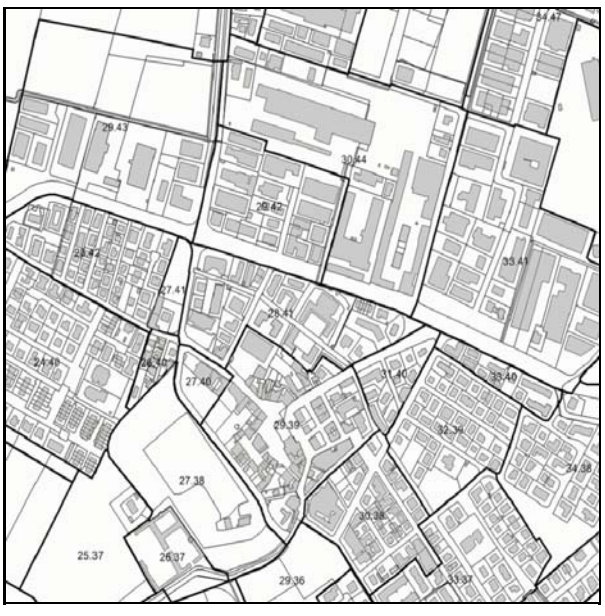
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**261**	**295**
superficie utile per attività produttive (mq)	**3.000**	**4.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
5.000	**0**



AUC 28.41 VIA DI VITTORIO - VIA GARIBALDI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 56.300

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito è presente un edificio di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica III, salvo la fascia prospiciente via Di Vittorio che ricade in classe acustica IV.

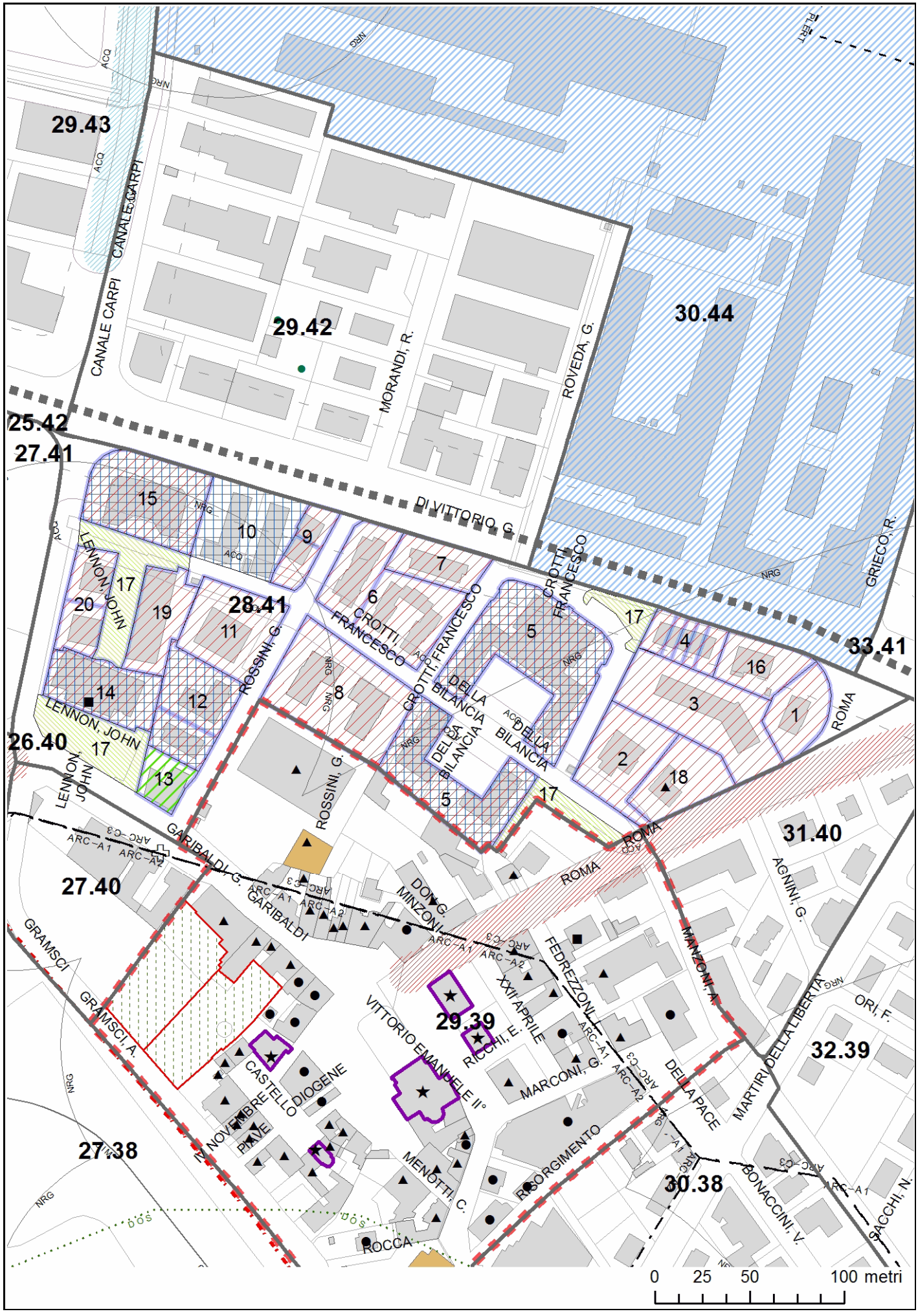
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 28.41

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	7 lotto	4 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	24 lotto	5 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	1 lotto	2 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0/A10/C1/C3/D5	conforme l	4 pft	1.500 lotto	0	0,50 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	7 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0	12 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
8	A0	32 lotto	4 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	2 lotto	3 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
10	A10/C1/C3	-	8 mt	800 totali	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
11	A0	16 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
12	A0/A10/C1	6 lotto	3 pft	150 lotto	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
13	G5	-	-	-	625	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 13:
L'area è strategica per la ridefinizione e valorizzazione dell'ingresso al centro storico da via San Martino. Se ne prescrive quindi la demolozione senza ricostruzione, con delocalizzazione della capacità insediativa nell'ambito per nuovi insediamenti.

14	A0/A10/C1	conforme l	conforme	500 lotto	0	0,50 lotto	Prescrizioni specifiche

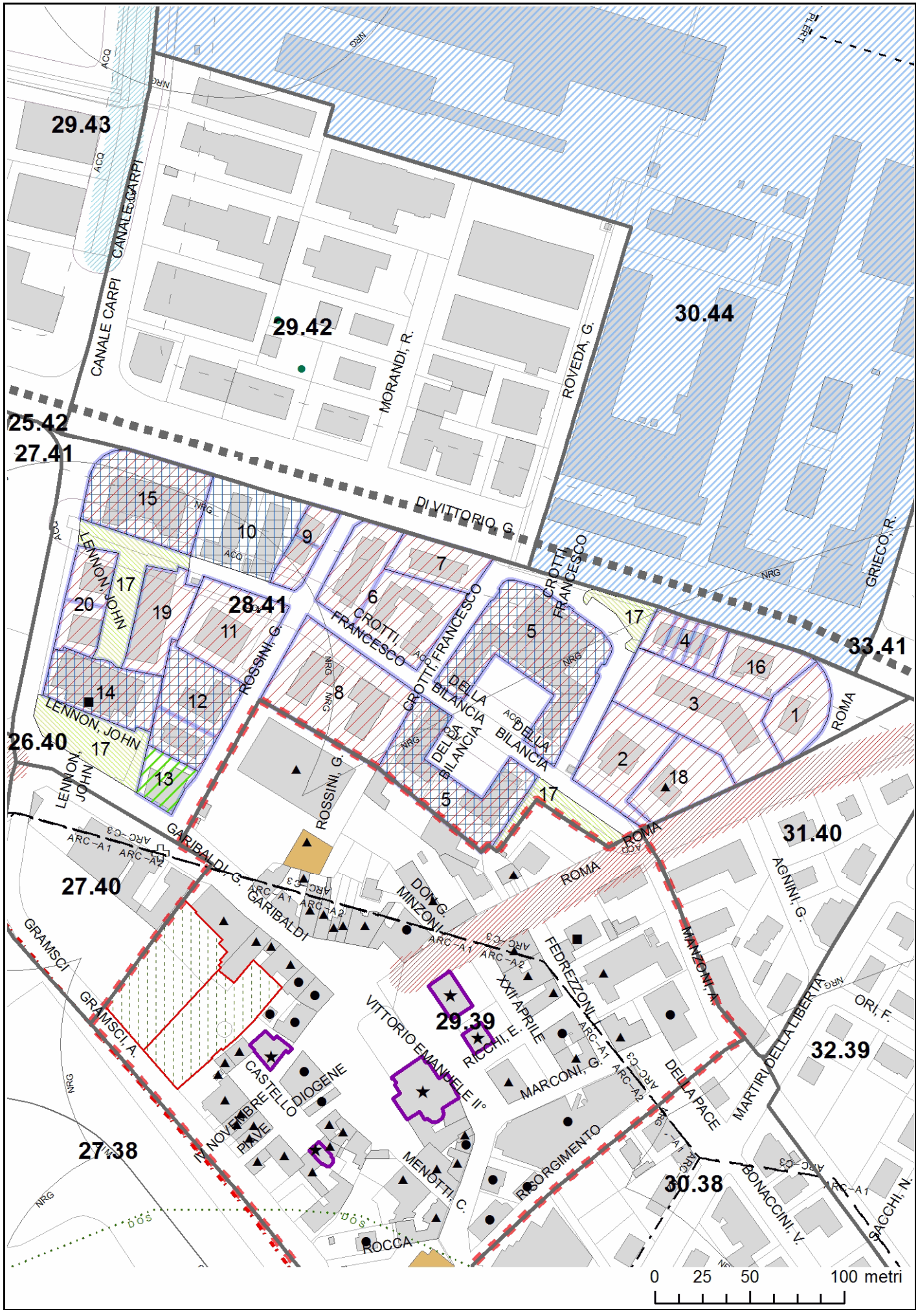
AMBITO: 28.41


29.43
29.42
30.44
25.42
27.41
28.41
33.41
26.40
27.40
31.40
29.39
32.39
27.38
30.38
CANALE CARPI
MORANDI, R.
ROVEDA, G.
DI VITTORIO, G.
GRIECO, R.
LENNON, JOHN
ROSSINI, G.
CROTTI, FRANCESCO
DELLA BILANCIA
ROMA
GARIBALDI, G.
DON G. MINZONI
FEDREZZONI
XXII APRILE
RICCHI, E.
MARCONI, G.
MANZONI, A.
AGNINI, G.
ORI, F.
MARTIRI DELLA LIBERTA'
DELLA PACE
RISORGIMENTO
BONACCINI, V.
SACCHI, N.
GRAMSCI
GRAMSCI A.
VITTORIO EMANUELE II°
CASTELLO DIOGENE
4 NOVEMBRE
PIAVE
MENOTTI, C.
ROCCA
0 25 50 100 metri

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 28.41

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
15	A0/A10/C1/C3/D5	25 lotto	4 pft	500 lotto	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
16	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
17	G4/G6	-	-	-	4.330	-	Prescrizioni specifiche
18	A0	6 lotto	2 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
19	A0	24 lotto	2 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
20	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 28.41


29.43
29.42
30.44
25.42
27.41
28.41
33.41
26.40
27.40
31.40
29.39
32.39
27.38
30.38
CANALE CARPI
MORANDI, R.
ROVEDA, G.
DI VITTORIO, G.
GRIECO, R.
LENNON, JOHN
ROSSINI, G.
CROTTI, FRANCESCO
DELLA BILANCIA
ROMA
GARIBALDI, G.
DON G. MINZONI
FEDREZZONI
XXII APRILE
RICCHI, E.
MARCONI, G.
MANZONI, A.
AGNINI, G.
ORI, F.
MARTIRI DELLA LIBERTA'
DELLA PACE
RISORGIMENTO
BONACCINI, V.
SACCHI, N.
GRAMSCI
GRAMSCI A.
VITTORIO EMANUELE II°
CASTELLO DIOGENE
4 NOVEMBRE
PIAVE
MENOTTI, C.
ROCCA
0 25 50 100 metri

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

ARP 28.61 VIA CANALE CARPI - VIA NACMANI

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Superficie territoriale (mq): 4.200

LO STATO ATTUALE

L'ambito accoglie un campo nomadi. All'interno dell'insediamento sono presenti delle costruzioni prefabbricate ad uso abitativo e piazzole di sosta a servizio dei residenti, comunque mitigate rispetto al paesaggio rurale attraverso siepi e arbusti collocati sul perimetro del campo nomadi.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche attuali dell'ambito, senza aumenti di capacità insediativa. E' invece da regolarizzare la dotazione di infrastrutture a servizio dell'insediamento. In conformità alla Delibera di Giunta Regionale n.3356/1995:
- la dislocazione delle strutture ad uso comune va pensata in rapporto allo spazio adibito a verde, ovvero ad un'area anch'essa destinata a uso collettivo, al gioco dei ragazzi, allo svago, e allo stesso tempo dovrà essere facilmente raggiungibile da parte di tutti gli utenti;
- allo scopo di migliorare le caratteristiche ambientali e della qualità della vita all'interno delle aree di sosta, occorre prevedere l'inserimento di spazi verdi attrezzati e di alberature.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

All'interno dell'ambito sono ammesse funzioni legate all'insediamento di popolazioni nomadi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Dal punto di vista infrastrutturale l'ambito deve adeguarsi a quanto prescritto dalla Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n.3356 del 1995 e dalla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n.47 del 1988.
Per quanto riguarda attrezzature e spazi collettivi l'ambito deve adeguarsi a quanto prescritto dalla Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n.3356 del 1995 e dalla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n.47 del 1988.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: buona.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, cpotenziale liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**4.160**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

ARP 28.61 VIA CANALE CARPI - VIA NACMANI

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Superficie territoriale (mq) 4.200

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Sono ammesse esclusivamente tipologie abitative come case mobili e roulottes.
L'ambito appartiene alla classe acustica IV.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 28.61

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	G23	-	3 mt	-	4.156	0,07 area	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

All'interno dell'area sono ammesse esclusivamente tipologie abitative come case mobili e roulottes. Sono da prevedersi idonee fasce per la mitigazione paesaggistica nei confronti del territorio rurale circostante. Vi è poi l'obbligo per le abitazioni di predisporre l'allacciamento alla fognatura esistente e deve essere previsto un adeguato sistema per lo smaltimento dei rifiuti. Per quanto riguarda infrastrutture e attrezzature e spazi collettivi, l'aera deve adeguarsi a quanto prescritto dalla delibera della giunta regionale dell'Emilia-Romagna n. 3356 del 1995 e dalla Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47 del 1988.

AMBITO: 28.61

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 29.35 VIA TERNI - VIA F.LLI CERVI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 26.100

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a sud-est del centro storico ed è a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da un assortimento tipoligco variegato che va dal condominio, alla villetta a schiera, dalla bifamiliare alla villa.
Al suo interno è presente un fabbricato vincolato di interesse storico-architettonico.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche attuali, sia morfologiche che funzionali.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e gli uffici.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non si riscontrano criticità rispetto alle infrastrutture.
L'ambito gode di un sufficiente numero di parcheggi pubblici e di pertinenza.
All'interno dell'ambito non sono presenti attrezzature e spazi collettivi, ma una dotazione superiore allo standard è nel raggio di accessibilità pedonale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione di sottili strati sabbioso limosi. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**70**	**90**
superficie utile per attività produttive (mq)	**400**	**400**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AUC 29.35 VIA TERNI - VIA F.LLI CERVI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 26.100

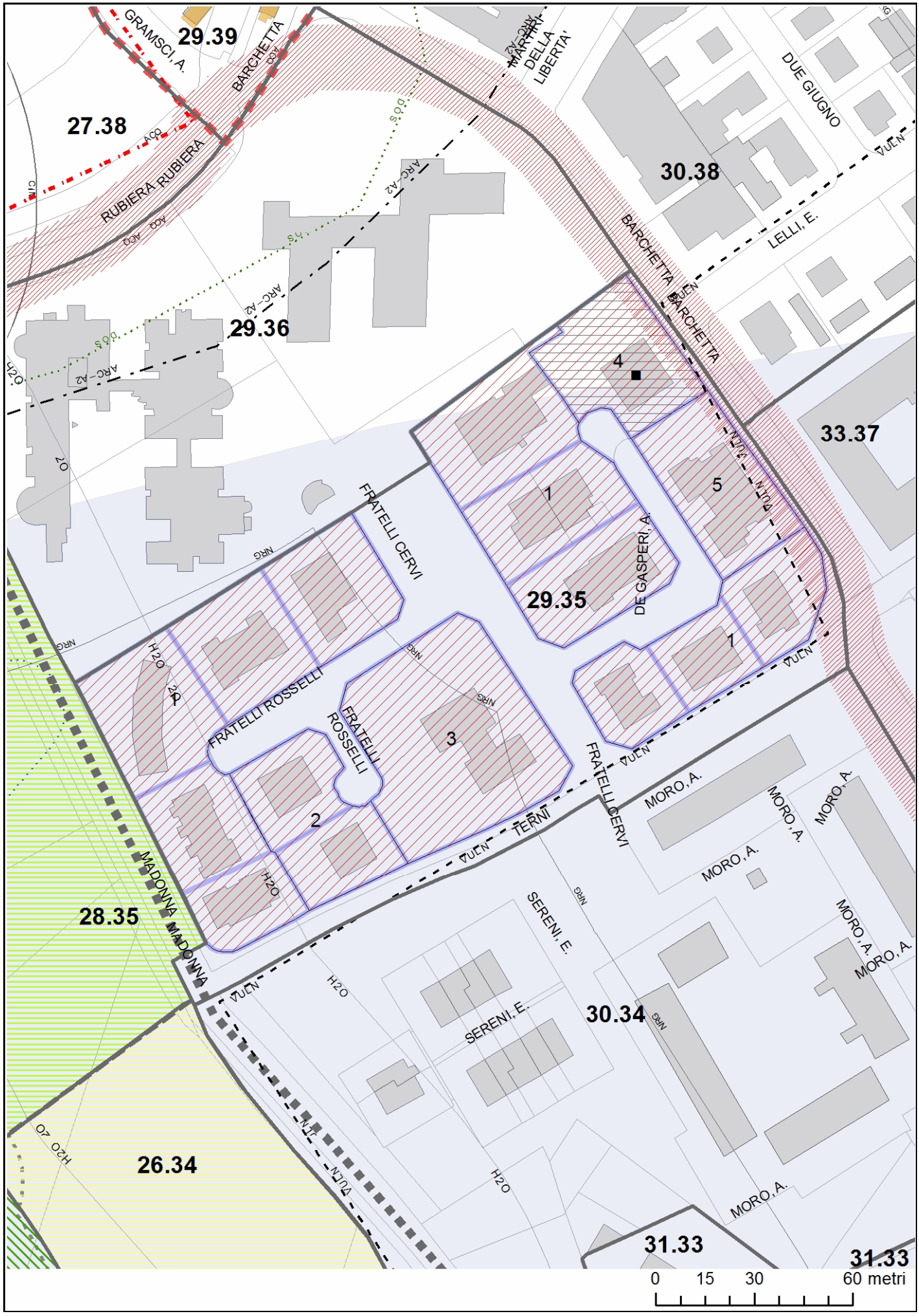
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche:
- III, nelle fasce prospicienti via Madonna e via Barchetta;
- II, nella parte restante.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 29.35

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	2 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	25 lotto	5 pft	-	0	0,15 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0/A10	conforme	conforme	400 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
5	A0	10 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 29.35


29.39
27.38
30.38
29.36
33.37
29.35
28.35
30.34
26.34
31.33
31.33
GRAMSCI, A.
BARCHETTA
RUBIERA
MARTIRI DELLA LIBERTA'
DUE GIUGNO
LELLI, E.
BARCHETTA
FRATELLI CERVI
DE GASPERI, A.
FRATELLI ROSSELLI
FRATELLI ROSSELLI
TERNI
FRATELLI CERVI
MORO, A.
SERENI, E.
MADONNA
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 29.36 PLESSO SCOLASTICO DELL'OBBLIGO

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 22.000

LO STATO ATTUALE

L’ambito ospita il complesso scolastico dell'obbligo e la biblioteca comunale.
Gli spazi scolastici insediati risultano sotto dimensionati. Esistono reti di percorsi ciclo-pedonali che legano il plesso scolastico al resto del territorio urbano.
Gli elementi di criticità consistono:
-nella condizione di sofferenza acustica prodotta dalla circolazione autoveicolare su via Rubiera e via Madonna;
-nella necessità di ampliamento e adeguamento delle strutture scolastiche e dei servizi correlati.

GLI OBIETTIVI

L'ubicazione del plesso scolastico, baricentrica al centro urbano, è perfetta sotto i profili dell'accessibilità ciclopedonale e dell'efficienza dei percorsi individuali di frequentazione quotidiana.
Il futuro ampliamento e adeguamento dei servizi scolastici e correlati devono pertanto essere risolti nella localizzazione in atto, da considerarsi assolutamente definitiva.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse consistono esclusivamente in attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

E' confermato l'assetto in atto. Modifiche o integrazioni all'assetto urbanistico dell'ambito elementare sono da apportarsi esclusivamente con la formazione di PUA, di determinazioni del POC o variazioni della disciplina degli ambiti elementari di RUE.
Interventi di carattere edilizio devono essere coordinati da un progetto di pubblica utilità unitariamente esteso all'intero plesso scolastico.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non si riscontrano criticità rispetto alle infrastrutture.
Le funzioni in atto dispongono di una sufficiente dotazione di parcheggi.
Le attrezzature scolastiche e la biblioteca dell'ambito sono a servizio dell'intero territorio comunale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Portanza geotecnica: sufficiente.
L'ambito registra un elevato livello di sofferenza acustica sui fronti di via Madonna, via Rubiera e via Barchetta: opere di mitigazione acustica devono, quindi, essere disposte sui tre fronti a complemento dei positivi effetti attesi dagli interventi sulla viabilità.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
21.710	**0**

DOT 29.36 PLESSO SCOLASTICO DELL'OBBLIGO

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 22.000

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

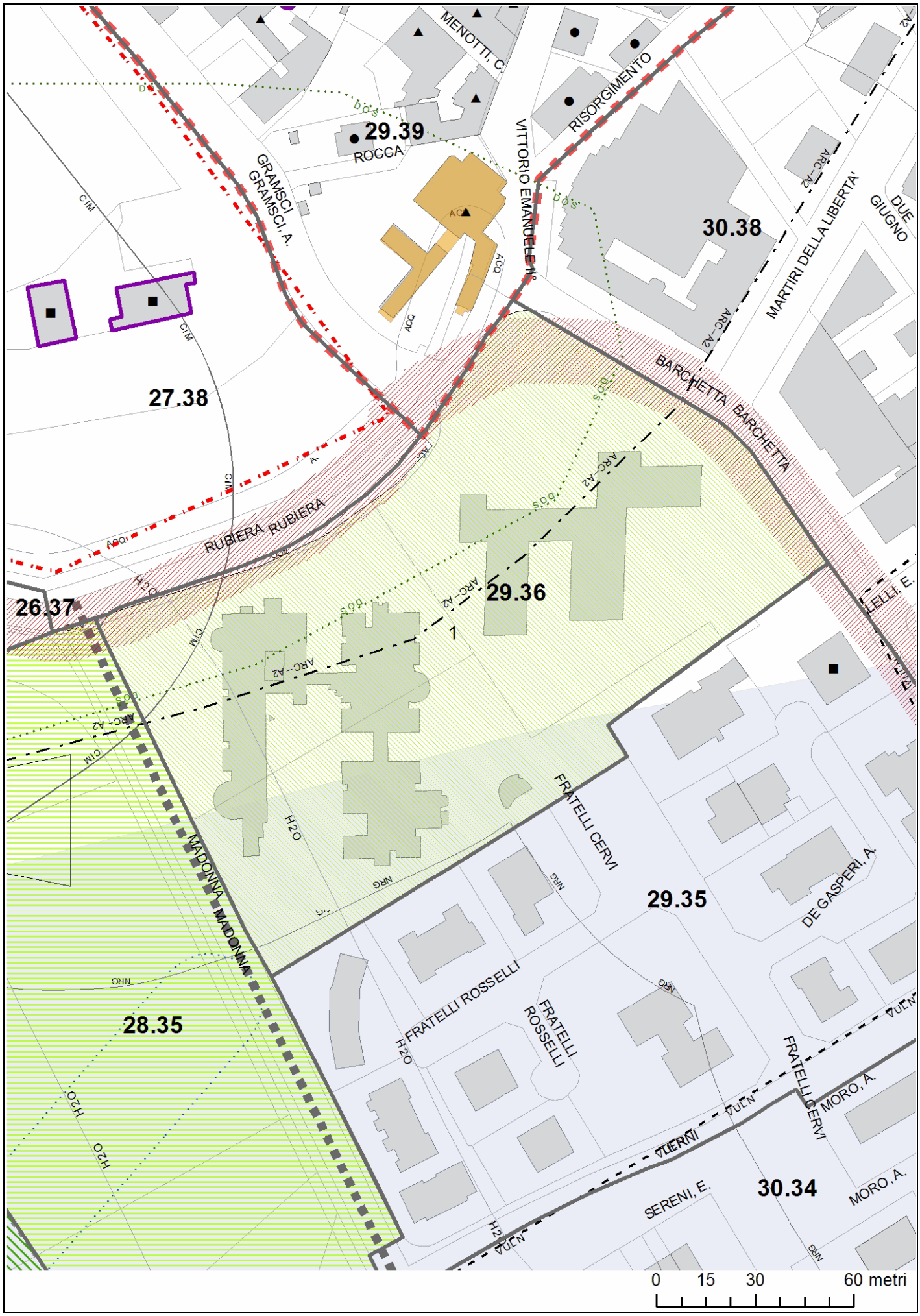
L'ambito appartiene alla classe acustica I.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 29.36

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	B4/B5/B6	-	3 pft	-	21.710	0,30 area	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:
All'interno degli edifici esistenti sono inoltre insediabili attività riferibili al codice ISTAT ATECO 94.9 (Attività di organizzazioni associative).

AMBITO: 29.36


29.39
ROCCA
MENOTTI, C.
VITTORIO EMANUELE II°
RISORGIMENTO
30.38
MARTIRI DELLA LIBERTA'
DUE GIUGNO
GRAMSCI
GRAMSCI, A.
27.38
BARCHETTA
RUBIERA
26.37
29.36
LELLI, E.
FRATELLI CERVI
29.35
DE GASPERI, A.
MADONNA
28.35
FRATELLI ROSSELLI
FRATELLI ROSSELLI
FRATELLI CERVI
MORO, A.
SERENI, E.
30.34
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ACS 29.39 CENTRO STORICO

Centro storico

Superficie territoriale (mq): 66.200

LO STATO ATTUALE

L’ambito del centro storico è formato da un primo nucleo, identificabile in piazza Castello e in piazza Vittorio Emanuele II precedente al XVIII secolo e da una zona di prima espansione di fine ‘800. I successivi ampliamenti risalgono agli inizi del ‘900. Il complesso dell'ex mulino, oggi adibito a residenza e terziario, è composto da edifici di origine rurale successivamente integrati nel centro storico.
L’ambito è caratterizzato da un tessuto edilizio storico, su maglia viaria irregolare radiocentrica rispetto alla piazza principale.
Il tipo edilizio prevalente è a cortina. Le principali criticità consistono nelle seguenti: a) non sono adeguatamente valorizzate le relazioni col parco della Montagnola; b) sono presenti alcune emergenze edilizie incongrue per tipo e densità costruite nella seconda metà del '900.
All'interno dell'ambito sono presenti sei fabbricati di interesse storico-architettonico.

GLI OBIETTIVI

L'obiettivo prevalente per l'ambito è volto a conservare e valorizzare i caratteri morfologici e l'integrità complessiva del tessuto storico, in coerenza con le disposizioni dell'ordinamento regionale e del PTCP, oltre ai beni culturali tutelati, agli elementi individuati dal PTCP o di interesse storico-testimoniale.
Sugli elementi incongrui sono da disporsi interventi di ripristino tipologico, volti a riportare omogeneità morfologica al tessuto storico e a diminuire l'eccessiva densità e il carico urbanistico che ne sono indotti.
A valorizzare la funzione e l'attrattività del centro storico devono contribuire interventi sulla viabilità a favore dei percorsi ciclo-pedonali, sulle vie Garibaldi, Roma e dei Mille.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

All'interno dell'ambito è ammessa una pluralità di funzioni residenziali, terziarie, commerciali, ricreative, ricettive e culturali. In particolate è promossa la realizzazione di esercizi di vicinato. E' inoltre confermata la media struttura di vendita di prodotti alimentari situata in via Garibaldi. Spetta al RUE disciplinare e quantificare le funzioni ammesse. Un eventuale aumento della superficie della media struttura di vendita sarà disciplinato dal POC, previe verifiche di sostenibilità dell'ampliamento, in merito a:
- dotazione di parcheggi;
- compatibilità con il vincolo di tutela dell'edificio.

La localizzazione di tale struttura è da considerarsi comunque sostenibilie rispetto al razionale posizionamento sugli itinerari di frequentazione quotidiana e all'agevole collegamento pedonale e ciclabile con un ragionevole bacino di utenza.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo è suscettibile esclusivamente delle modificazioni conseguenti a interventi di ripristino tipologico o edilizio su costruzioni incongrue.
Devono essere in ogni caso valorizzati e qualificati i percorsi pedonali esistenti o potenziali nel tessuto del centro storico.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non sussistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito elementare è deficitario quanto a dotazione di parcheggi pubblici e di pertinenza.
L'ambito elementare include una quota rilevante dell'offerta di attrezzature e spazi collettivi di livello locale.
Gli standard di attrezzature e spazi collettivi a serivzio dell'ambito sono soddisfatti.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale linquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**262**	**280**
superficie utile per attività produttive (mq)	**13.500**	**14.800**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.720	**1.200**

ACS 29.39 CENTRO STORICO

Centro storico

Superficie territoriale (mq) 66.200

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito sono presenti 54 fabbricati di interesste storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene per la sua parte maggioritaria alla classe acustica III. In corrispondenza della media struttura di vendita ricade una prozione di territorio in classe acustica IV.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 29.39

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A10/B4	conforme	conforme	-	1.200	conforme	Disciplina confermativa
2	E7	conforme	conforme	-	1.200	conforme	Disciplina confermativa
3	E9	conforme	conforme	-	70	conforme	Disciplina confermativa
4	A0/A10/C1/C3/C6	conforme	conforme	150 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
5	A0/A10/B4/C1/C3/D5/D6/D8	30 lotto	conforme	2.000 lotto	0	0,40 lotto	Formazione di PUA

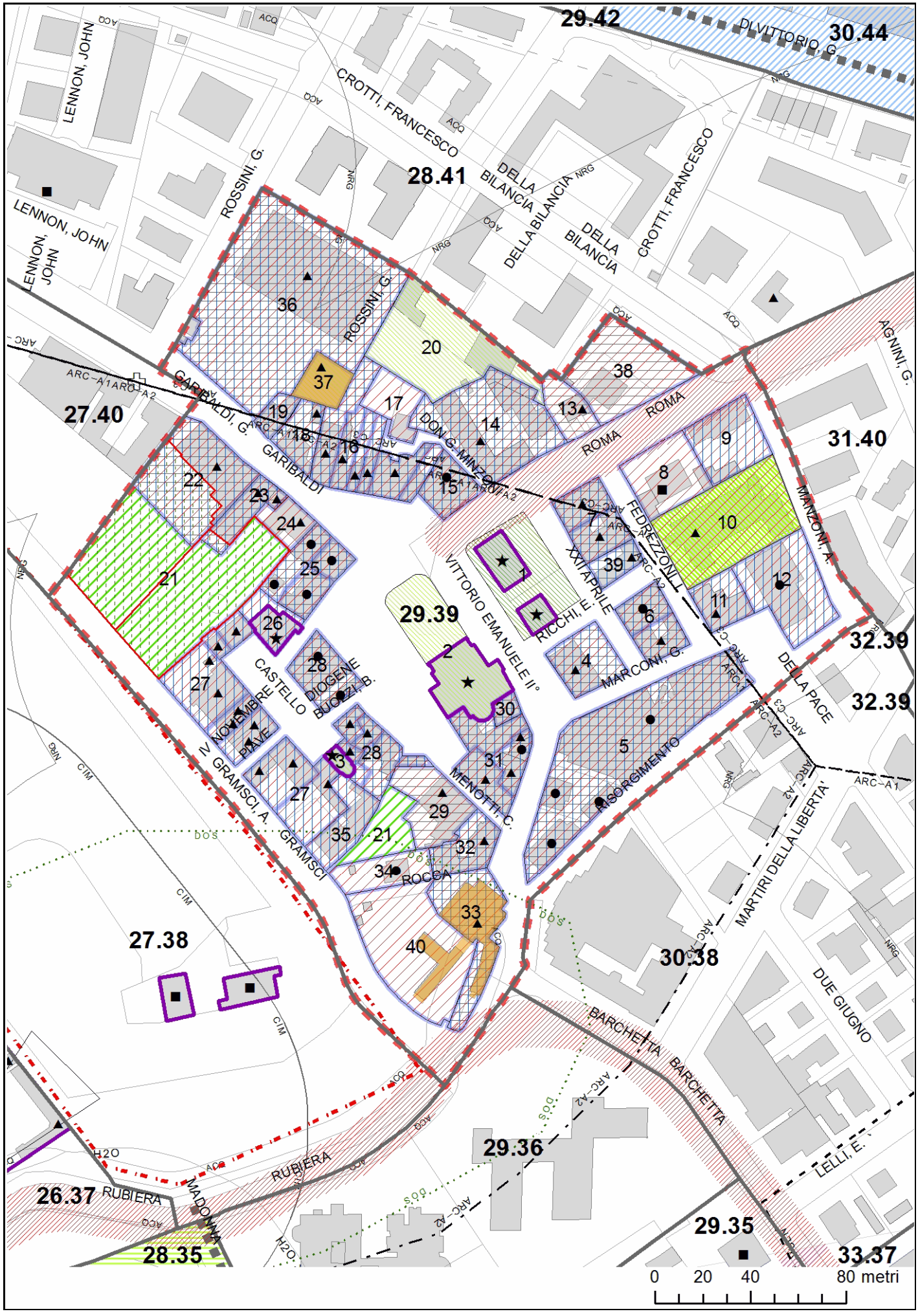
DISPOSIZIONI AREA 5:
Attuazione tramite PUA. Tutte le quantità sono riferite all'area elementare e non ai singoli lotti. Ripristino tipologico unitario dell'intera area elementare rispetto all'assetto precedente il 1970.

6	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	150 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
7	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	550 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
8	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
9	A0/C1/C3	4 lotto	4 pft	200 lotto	0	0,50 lotto	Prescrizioni specifiche
10	A0/B1/E9	20 totali	2 pft	-	500	0,46 area	Prescrizioni specifiche
11	A0/C1/C3	conforme	conforme	100 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
12	A0/A10/B4/C1/C3	conforme	conforme	550 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa

DISPOSIZIONI AREA 12:
All'interno degli edifici esistenti sono inoltre insediabili attività riferibili al codice ISTAT ATECO 94.9.

13	A0/A10	conforme	conforme	70 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
14	A0/A10/C1/C3	15 lotto	3 pft	600 lotto	0	0,60 lotto	Formazione di PUA

AMBITO: 29.39


29.42
30.44
28.41
27.40
31.40
29.39
32.39
32.39
27.38
30.38
29.36
26.37
29.35
28.35
33.37
LENNON, JOHN
CROTTI, FRANCESCO
ROSSINI, G.
DELLA BILANCIA
GARIBALDI, G.
GARIBALDI
DON G. MINZONI
ROMA
AGNINI, G.
MANZONI, A.
FEDERZONI, L.
XXIV APRILE
VITTORIO EMANUELE II°
RICCHI, E.
MARCONI, G.
DELLA PACE
CASTELLO
DIOGENE BUOZZI, B.
IV NOVEMBRE
PIAVE
GRAMSCI, A.
MENOTTI, C.
ROCCA
RISORGIMENTO
MARTIRI DELLA LIBERTA'
DUE GIUGNO
BARCHETTA
LELLI, E.
RUBIERA
MADONNA
0
20
40
80 metri

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 29.39

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
15	A0/A10/C1/C3/D5	10 lotto	conforme	300 lotto	0	0,82 lotto	Prescrizioni specifiche

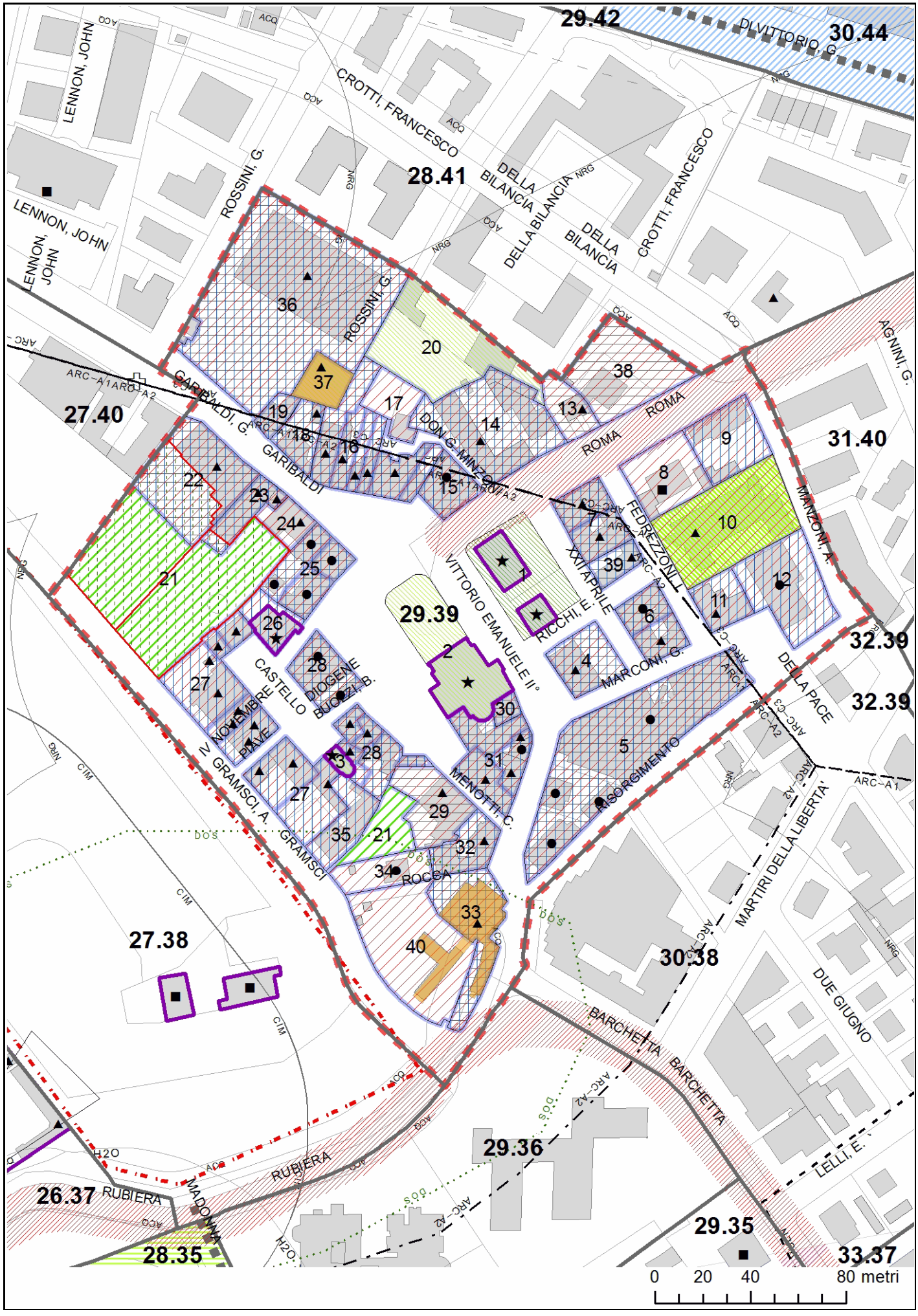
DISPOSIZIONI AREA 15:
Tutte le quantità sono riferite all'area elementare e non ai singoli lotti. Ripristino tipologico unitario dell'intera area elementare rispetto all'assetto precedente il 1970.

16	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	170 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
17	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
18	A0/A10/C1/C3	2 lotto	3 pft	220 lotto	0	0,50 lotto	Prescrizioni specifiche
19	A0/A10/C1/C3	2 lotto	3 pft	160 lotto	0	0,60 lotto	Prescrizioni specifiche
20	G4	-	conforme	-	1.600	-	Prescrizioni specifiche
21	G5	-	conforme	-	0	-	Prescrizioni specifiche
22	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	420 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
23	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	400 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
24	A0/C1/C3	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
25	A0/A10/C1/C3	10 lotto	3 pft	600 lotto	0	0,76 lotto	Formazione di PUA

DISPOSIZIONI AREA 25:
Attuazione tramite PUA. Tutte le quantità sono riferite all'area elementare e non ai singoli lotti. Ripristino tipologico unitario dell'intera area elementare, non eccedendo i sedimi esistenti.

26	A0/C1/C3	conforme	conforme	100 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
27	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	110 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
28	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	180 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
29	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	150 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
30	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	300 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
31	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	180 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
32	A0/A10/C1/C3	conforme	conforme	150 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa

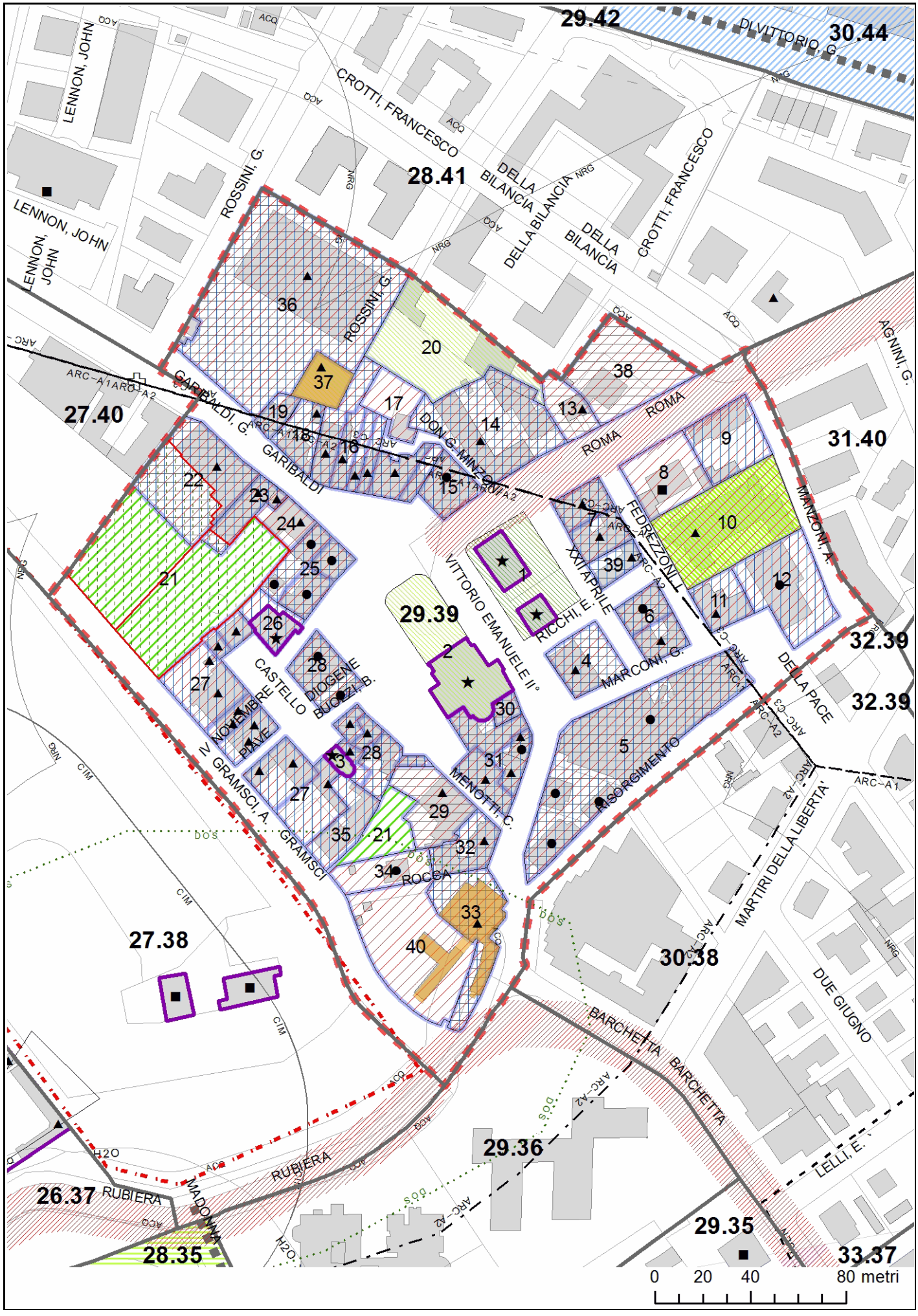
AMBITO: 29.39


29.42
30.44
28.41
27.40
31.40
29.39
32.39
32.39
27.38
30.38
29.36
26.37
29.35
28.35
33.37
LENNON, JOHN
CROTTI, FRANCESCO
ROSSINI, G.
DELLA BILANCIA
GARIBALDI, G.
GARIBALDI
DON G. MINZONI
ROMA
AGNINI, G.
MANZONI, A.
FEDERZONI, L.
XXIV APRILE
VITTORIO EMANUELE II°
RICCHI, E.
MARCONI, G.
DELLA PACE
CASTELLO
DIOGENE BUOZZI, B.
IV NOVEMBRE
PIAVE
GRAMSCI, A.
MENOTTI, C.
ROCCA
RISORGIMENTO
MARTIRI DELLA LIBERTA'
DUE GIUGNO
BARCHETTA
LELLI, E.
RUBIERA
MADONNA
0
20
40
80 metri

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 29.39

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
33	A0/A10/C1/C3/D5	conforme	conforme	500 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
34	A0	2 lotto	conforme	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
35	A0/A10/C3	2 lotto	2 pft	200 lotto	0	0,60 lotto	Prescrizioni specifiche
36	A0/A10/C1/C3/D8	conforme	conforme	1.500 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
37	B6	conforme	conforme	-	350	conforme	Disciplina confermativa
38	A0/A10	4 lotto	3 pft	100 lotto	0	0,13 lotto	Prescrizioni specifiche
39	A10/C1/C3/D5	conforme	conforme	400 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
40	A0/C1/C3	4 lotto	2 pft	-	0	0,15 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 29.39


29.42
30.44
28.41
27.40
31.40
29.39
32.39
32.39
27.38
30.38
29.36
26.37
29.35
28.35
33.37
LENNON, JOHN
CROTTI, FRANCESCO
ROSSINI, G.
DELLA BILANCIA
GARIBALDI, G.
GARIBALDI
DON G. MINZONI
ROMA
AGNINI, G.
MANZONI, A.
FEDERZONI, L.
XXIV APRILE
VITTORIO EMANUELE II°
RICCHI, E.
MARCONI, G.
DELLA PACE
CASTELLO
DIOGENE BUOZZI, B.
IV NOVEMBRE
PIAVE
GRAMSCI, A.
MENOTTI, C.
ROCCA
RISORGIMENTO
MARTIRI DELLA LIBERTA'
DUE GIUGNO
BARCHETTA
LELLI, E.
RUBIERA
MADONNA
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 29.42 VIA CANALE CARPI - VIA DI VITTORIO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq): 50.700

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a nord di via di Vittorio ed è a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale. Il tessuto edilizio dell'ambito è composto da palazzine e capannoni.
La localizzazione su via Di Vittorio garantisce all'ambito una ottima visibilità e accessibilità.
Sono presenti nell'ambito alcune abitazioni che si attestano principalmente lungo via Di Vittorio e via Roveda, dove è anche presente un tessuto produttivo minuto di tipo prevalentemente commerciale. A nord della fascia su via Di Vittorio l'ambito è caratterizzato da un tessuto industriale formato da capannoni di medie dimensioni.
All'interno dell'ambito sono presenti due alberi sottoposti a tutela.

GLI OBIETTIVI

Sul fronte che si affaccia su via Di Vittorio, l'ambito si presta ad ospitare funzioni di tipo direzionale e commerciale, oltre che di laboratori per arti e mestieri.
La funzione residenziale è da ritenersi incongrua rispetto al contesto prevalentemente produttivo e all'affaccio su via di Vittorio, che presenta un livello elevato di inquinamento acustico. Le trasformazioni ammesse consentono un aumento della capacità insediativa per funzioni produttive, commerciali e terziarie al fine di favorire ed incentivare la sostituzione delle abitazioni esistenti con funzioni idonee. Per le aree a destinazione produttiva artigianale si mantengono le caratteristiche qualitative e quantitative delle aree industriali del territorio urbanizzato, a tale scopo consentendo aumenti di superficie utile.
Allo scopo di aumentare la qualità urbana degli spazi pubblici: in particolare è individuato l'asse di via Di Vittorio come elemento privilegiato da valorizzare attraverso interventi di arredo urbano.
Il fronte edificato sul lato nord di via Di Vittorio è determinante per la qualità del paesaggio urbano attraversato dall'asse viario. Sono a questo scopo da ricercarsi sia l'incremento della qualità edilizia, sia l'attribuzione di nuove funzioni alle parti che presentano le appropriate condizioni di visibilità e accessibilità, presenza nell'immediato intorno di funzioni complementari, disponibilità di dotazioni, compatibilità con l'assetto della circolazione. La sostituzione di funzioni in atto con altre che comportino maggior pressione sulle dotazioni e sulle infrastrutture è comunque condizionata al soddisfacimento delle dotazioni obbligatorie e agli adeguamenti eventualmente necessari sulle infrastrutture.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione prevalente è per produzioni artigianali e industriali. Sul fronte di via Di Vittorio sono ammesse anche funzioni terziarie e commerciali, limitatamente a esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
La dotazione di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici a servizio dell'esistente è sufficiente, ma in caso di trasformazioni che implichino un maggior fabbisogno devono essere valutate misure di razionalizzazione e la riorganizzazione soprattutto sul fronte di via Di Vittorio.
E' inoltre auspicabile la creazione di un percorso ciclo-pedonale, in sede propria, in direzione est-ovest su via Di Vittorio.
L'ambito è privo di spazi verdi, non raggiunge quindi lo standard minimo del 10% della superficie territoriale destinato a verde pubblico. Nel caso di considerevosi trasformazioni del tessuto e dell'assetto insediativo si dovrà provvedere alla realizzazione di superfici destinate a verde pubblico fino al raggiungimento dello standard minimo.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale linquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.
L'ambito riscontra un livello elevato di sofferenza acustica soprattutto sul fronte di via Di Vittorio.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**13**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**12.300**	**23.500**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

ASP_C_C 29.42 VIA CANALE CARPI - VIA DI VITTORIO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq) 50.700

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 29.42

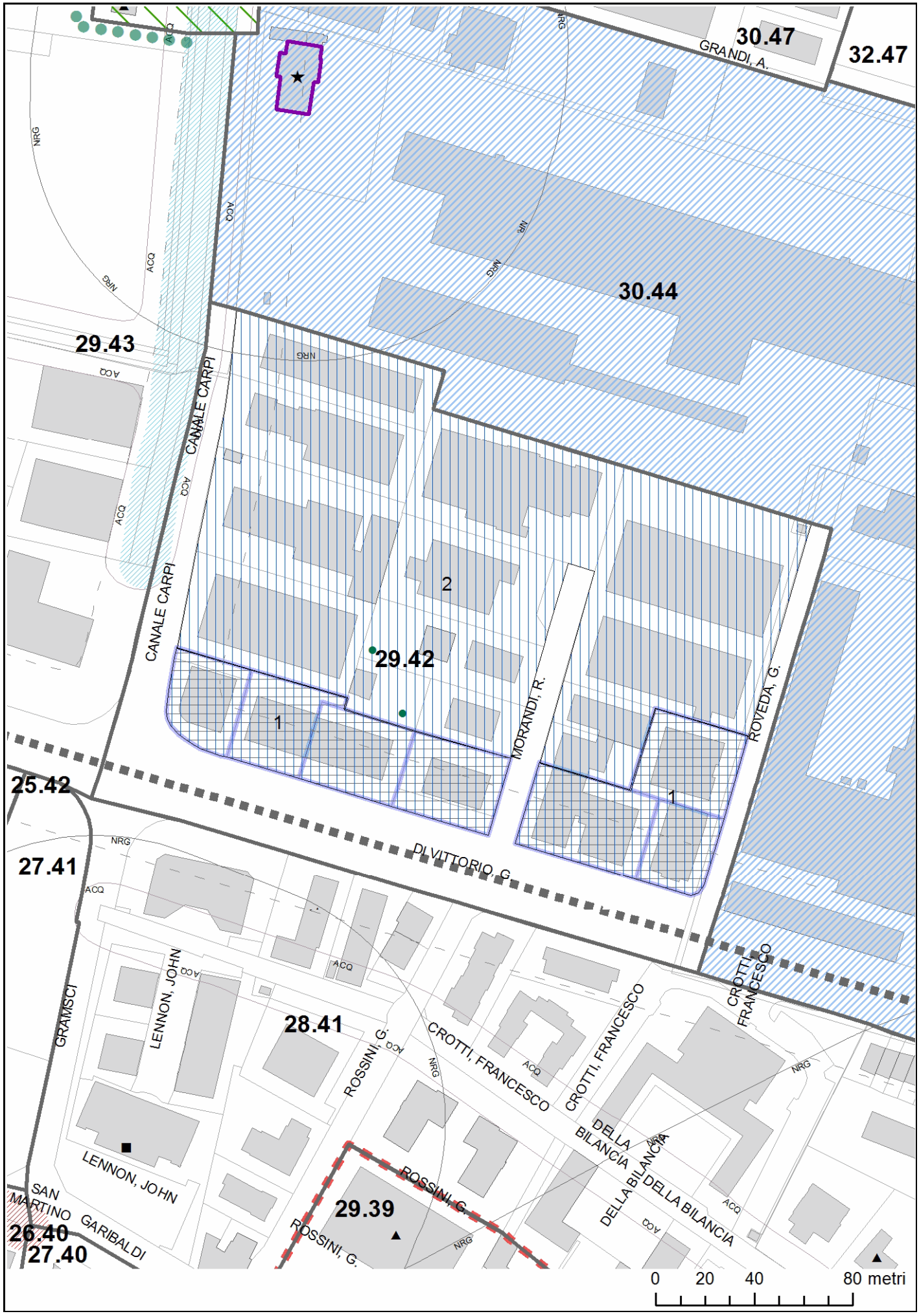
AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A10/C1/C2/C3/C4/D3/D5/ D6/D8/E7	-	3 pft	800 lotto	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

La progettazione di interventi sugli immobili prospicienti via Di Vittorio deve rispondere a requisiti di particolare qualità, ponendo attenzione agli aspetti compositivi ed architettonici dei fabbricati, ai rapporti tra superficie coperta e spazio aperto, agli elementi di demarcazione tra spazio privato e spazio pubblico (recinzioni, verde, elementi architettonici o di arredo esterni ai fabbricati, ecc.) e al sistema delle recinzioni con lo spazio pubblico (parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, aree per attrezzature e spazi collettivi). L'insediamento di funzioni commercilai è consenstito solo a seguito di un progetto di adeguamento della rete viaria di accesso alla struttura commerciale, predisposto dal soggetto economico che interviene e approvato da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Campogalliano.

2	C2/C3/D1	-	2 pft	non normata	0	-	Norma diffusa

AMBITO: 29.42


30.47
32.47
GRANDI, A.
30.44
29.43
CANALE CARPI
29.42
2
1
MORANDI, R.
ROVEDA, G.
25.42
D.VITTORIO, G.
27.41
GRAMSCI
LENNON, JOHN
28.41
ROSSINI, G.
CROTTI, FRANCESCO
DELLA BILANCIA
29.39
SAN MARTINO
GARIBALDI
26.40
27.40
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 29.43 VIA DI VITTORIO - VIA CANALE CARPI

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq): 115.500

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a nord di via di Vittorio ed è a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale. Il tessuto edilizio dell'ambito è composto principalmente da capannoni di piccole e medie dimensioni.
La localizzazione su via Di Vittorio garantisce all'ambito una ottima visibilità e accessibilità.
Sono presenti nell'ambito alcune abitazioni, ritenute però incongrue rispetto al contesto.

GLI OBIETTIVI

Mantenimento delle caratteristiche attuali con il recupero degli edifici abbandonati. La residenza è da considerarsi incogrua, saranno quindi consetite solo abitazioni di custodia in tutto l'ambito.
Il fronte edificato sul lato nord di via Di Vittorio è determinante per la qualità del paesaggio urbano attraversato dall'asse viario. Sono a questo scopo da ricercarsi sia l'incremento della qualità edilizia, sia l'attribuzione di nuove funzioni alle parti che presentano le appropriate condizioni di visibilità e accessibilità, presenza nell'immediato intorno di funzioni complementari, disponibilità di dotazioni, compatibilità con l'assetto della circolazione. La sostituzione di funzioni in atto con altre che comportino maggior pressione sulle dotazioni e sulle infrastrutture è comunque condizionata al soddisfacimento delle dotazioni obbligatorie e agli adeguamenti eventualmente necessari sulle infrastrutture.
Gli interventi di recupero dovranno essere coordinati, attraverso il ridisegno dell'intero ambito, prevedendo la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e percorsi ciclo-pedonali in sede propria sull'asse di via Canale Carpi, al fine di migliorare i collegamenti tra la zona nord del capoluogo e il centro.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione prevalente è per produzioni artigianali e industriali. Sono ammesse anche funzioni terziarie e commerciali, limitatamente a medie strutture di vendita di prodotti non alimentari.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La porzione prevalentemente urbanizzata a nord dell'ambito deve essere disciplinata da PUA con particolare attenzione ai collegamenti con la viabilità esistente e alla localizzazione delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito ha un sufficiente numero di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici a servizio dell'esistente. In sede di formazione di PUA se ne dorvà comunque prevedere un numero maggiore per supplire il deficit di parcheggi pubblici dell'intera zona tra via di Vittorio e via Canale Carpi.
In sede di PUA dovrà inoltre essere previsto un percorso ciclo-pedonale in sede propria su via Canale Carpi, per migliorare il collegamento tra la zona nord del capoluogo e il centro.
Il 20% dell'area oggetto del PUA deve essere destinata in parte ad attrezzatture e spazi collettivi di livello locale e in parte come fascia verde di mitigazione paesaggistica a margine dell'ambito nei confronti del territorio rurale. La superficie per attrezzature e spazi collettivi eccedente la fascia di mitigazione è da ubicarsi nella porzione orientale dell'area.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Lungo i margini nord e ovest dell'ambito deve essere inserita una fascia di mitigazione arborea nei confronti del paesaggio rurale.
Portanza geotecnica sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale linquefazione e cedimenti.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.
Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche, cedimenti differenziali. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**6**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**15.100**	**60.500**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
13.180	**0**

ASP_C_C 29.43 VIA DI VITTORIO - VIA CANALE CARPI

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq) 115.500

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito appartiene alla classe acustica V. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 29.43

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C2/C3/D1/D7/G4/G6	-	12 mt	30.000 totali	0	-	Formazione di PUA

DISPOSIZIONI AREA 1:
L'assetto generale dell'area deve essere definita mediante PUA. In sede di formazione di PUA si dovrà prevedere un numero maggiore di parcheggi per supplire il deficit di parcheggi pubblici dell'intera zona tra via di Vittorio e via Canale Carpi. In sede di PUA dovrà inoltre essere previsto un percorso ciclopedonale in sede propria su via Canale Carpi, per migliorare il collegamento tra la zona nord del capoluogo e il centro. Il 20% dell'area oggetto del PUA deve essere destinata in parte ad attrezzature e spazi collettivi di livello locale e in parte come fascia verde di mitigazione paesaggistica a margine dell'ambito nei confronti del territorio rurale. La realizzazione di spazi e attrezzature collettive dovrà colmare la carenza delle dotazioni dell'ambito residenziale più a nord, n. 29.48.

2	A10/C1/C2/C3/D1/D5/D6/D7/D8/E7	-	12 mt	non normata	0	-	Norma diffusa

DISPOSIZIONI AREA 2:
L'insediamento di funzioni commerciali è consentito solo a seguito di un progetto di adeguamento della rete viaria di accesso alla struttura commerciale, predisposto dal soggetto economico che interviene e approvato da parte del Servizio Lavori Pubblici. La progettazione di interventi sugli immobili prospicienti via Di Vittorio deve rispondere a requisiti di particolare qualità, ponendo attenzione agli aspetti compositivi ed architettonici dei fabbricati, ai rapporti tra superficie coperta e spazio aperto, agli elementi di demarcazione tra spazio privato e spazio pubblico (recinzioni, verde, elementi architettonici o di arredo esterni ai fabbricati, ecc.) e al sistema delle relazioni con lo spazio pubblico (parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, aree per attrezzature e spazi collettivi).

3	C2/C3/D1/D7	-	12 mt	non normata	0	-	Norma diffusa

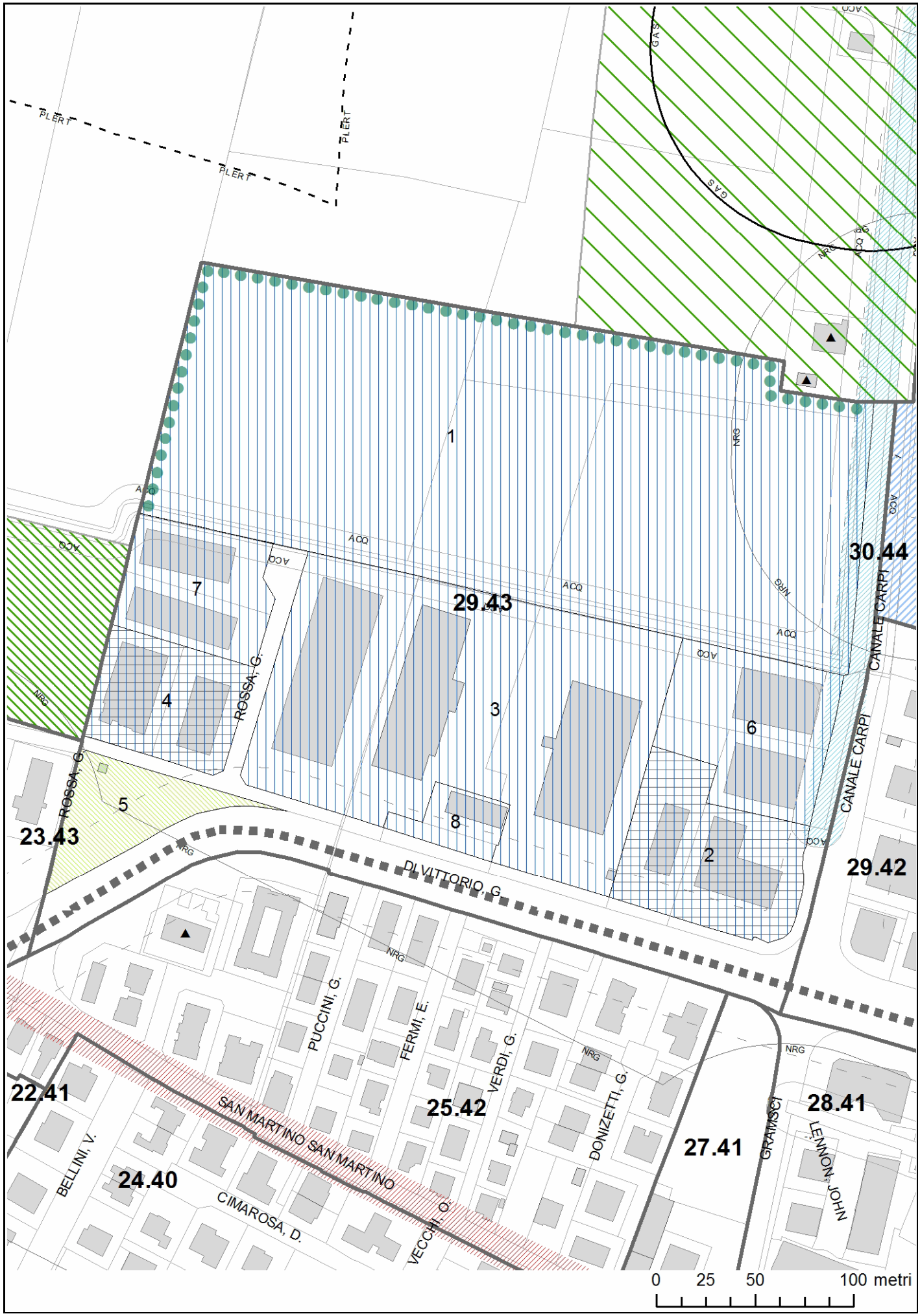
DISPOSIZIONI AREA 3:
La progettazione di interventi sugli immobili prospicienti via Di Vittorio deve rispondere a requisiti di particolare qualità, ponendo attenzione agli aspetti compositivi ed architettonici dei fabbricati, ai rapporti tra superficie coperta e spazio aperto, agli elementi di demarcazione tra spazio privato e spazio pubblico (recinzioni, verde, elementi architettonici o di arredo esterni ai fabbricati, ecc.) e al sistema delle relazioni con lo spazio pubblico (parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, aree per attrezzature e spazi collettivi).

4	A10/C2/C3/D1/D3/D5/D6/D7/E7	-	12 mt	non normata	0	-	Norma diffusa

DISPOSIZIONI AREA 4:
La progettazione di interventi sugli immobili prospicienti via Di Vittorio deve rispondere a requisiti di particolare qualità, ponendo attenzione agli aspetti compositivi ed architettonici dei fabbricati, ai rapporti tra superficie coperta e spazio aperto, agli elementi di demarcazione tra spazio privato e spazio pubblico (recinzioni, verde, elementi architettonici o di arredo esterni ai fabbricati, ecc.) e al sistema delle relazioni con lo spazio pubblico (parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, aree per attrezzature e spazi collettivi).

5	G6	-	-	-	3.179	-	Prescrizioni specifiche
6	C2/C3/D1/D7	-	12 mt	non normata	0	-	Norma diffusa
7	C2/C3/D1/D3/D7	-	12 mt	non normata	0	-	Norma diffusa
8	A10/C2	-	3 pft	non normata	0	-	Norma diffusa

AMBITO: 29.43


29.43
30.44
29.42
23.43
22.41
25.42
24.40
27.41
28.41
1
2
3
4
5
6
7
8
ROSSA, G.
DI VITTORIO, G.
CANALE CARPI
PUCCINI, G.
FERMI, E.
VERDI, G.
DONIZETTI, G.
GRAMSCI
LENNON, JOHN
BELLINI, V.
CIMAROSA, D.
SAN MARTINO SAN MARTINO
VECCHI, O.
PLERT
GAS
ACQ
NRG
0
25
50
100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 29.48 VIA CANALE CARPI - VIA ZAMBONI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 31.900

LO STATO ATTUALE

L'ambito è caratterizzato da un tessuto edilizio composto da palazzine, piccoli condomini e villette a schiera.
La destinazione d'uso prevalente è la residenza, con la presenza di piccole attività artigianali.
Trovandosi nella zona produttiva a nord del capoluogo, è in posizione decentrata rispetto alle attrezzature e spazi collettivi di servizio alla residenza. E' inoltre esposto dell'impatto dei traffico su via Canale Carpi.

GLI OBIETTIVI

La dotazione di servizi prevista nell'ambito elementare 29.43 e il collegamento fra via Tonelli e via di Vittorio correlato al recupero dello stabilimento ex Bugatti devono assolvere anche alla funzione di attenuare le criticità riscontrate.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'ambito sono di tipo residenziale e produttivo.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

La dotazione di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici è sufficiente.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Si registra una marcata carenza di attrezzature e spazi collettivi, non solo nell'ambito, ma anche nelle sue vicinanze. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi prescritta per l'ambito 29.43 contribuisce a ridurre la condizone di carenza locale di verde pubblico.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale linquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**125**	**145**
superficie utile per attività produttive (mq)	**1.000**	**500**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.800	**0**

AUC 29.48 VIA CANALE CARPI - VIA ZAMBONI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 31.900

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche:
- IV, nella fascia prospiciente via Canale Carpi;
- III, nella restante parte.

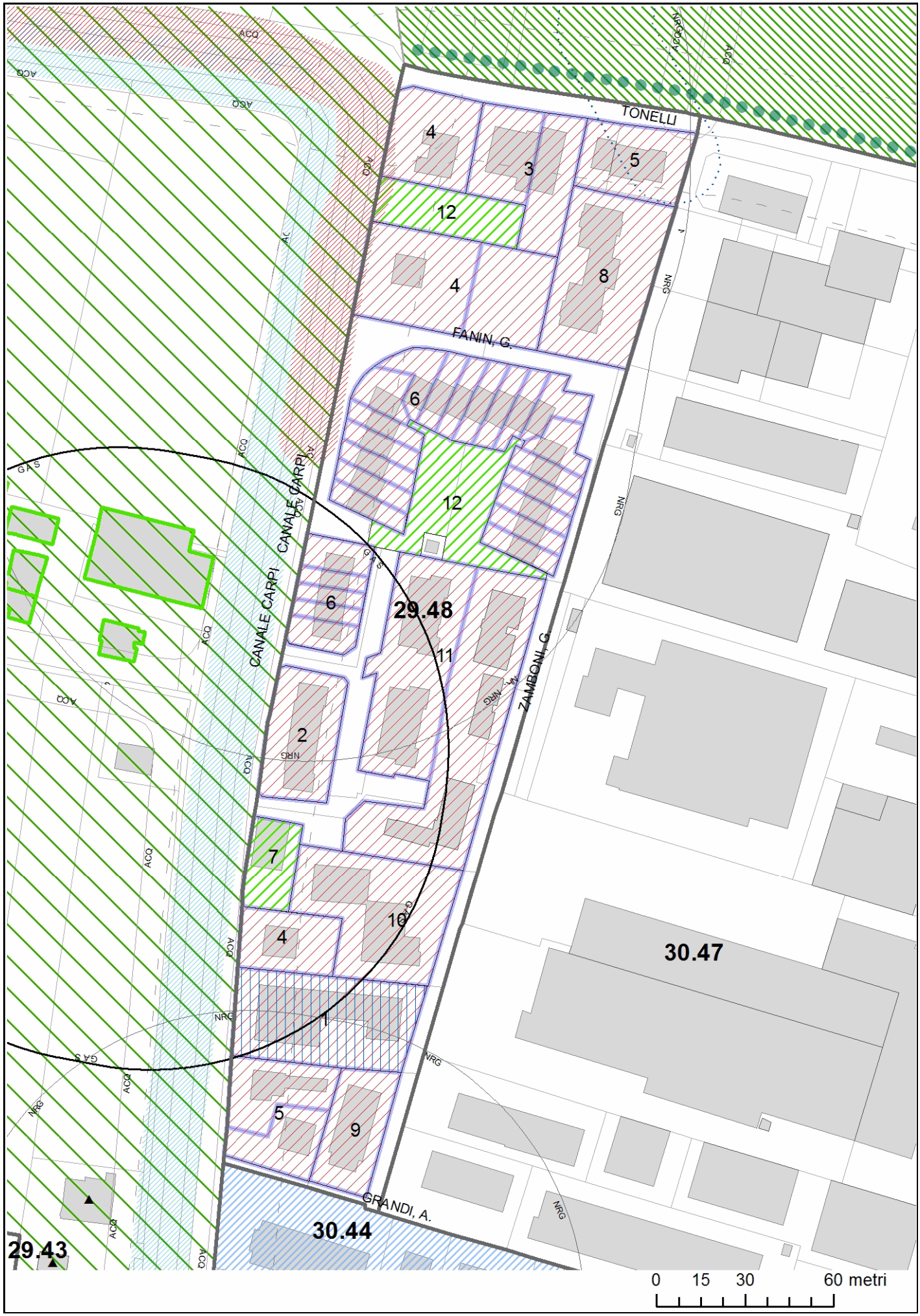
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 29.48

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0/A10/C2/C3	8 lotto	3 pft	500 lotto	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0/C2/C3	2 lotto	2 pft	150 lotto	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	1 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
7	G5	-	-	-	0	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 7:
Si prescrive la demolozione senza ricostruzione, con delocalizzazione della capacità insediativa nell'ambito per nuovi insediamenti.

8	A0	10 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	8 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
10	A0	18 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
11	A0	20 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
12	G5	-	-	-	1.800	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 29.48


TONELLI
FANIN, G.
CANALE CARPI
CANALE CARPI
ZAMBONI, G.
GRANDI, A.
29.48
30.47
30.44
29.43
4
3
5
12
4
8
6
12
6
11
2
7
10
4
1
5
9
ACQ
NRG
GAS
0
15
30
60 metri

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

AAP 30.26 GALLERIA OVEST

Ambiti agricoli periurbani

Superficie territoriale (mq): 8.800

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare fa parte dell'aggregato residenziale a sud ovest del capoluogo, lungo via Bosco.

GLI OBIETTIVI

In nucleo originario dell'ambito è classificato fra gli Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale a norma dell'articolo A-8 della legge regionale 20/2000. La modesta intensificazione della funzione residenziale è riferita alle parti di recente insediamento, consentendo un minimo di aumento della capacità insediativa per la residenza.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'ambito sono di tipo residenziale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza, ma è altresì evidente la carenza di parcheggi pubblici.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
La dotazione di attrezzature e spazi collettivi è soddisfatta nel capoluogo, distante meno di un chilometro.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**14**	**22**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AAP 30.26 GALLERIA OVEST

Ambiti agricoli periurbani

Superficie territoriale (mq) 8.800

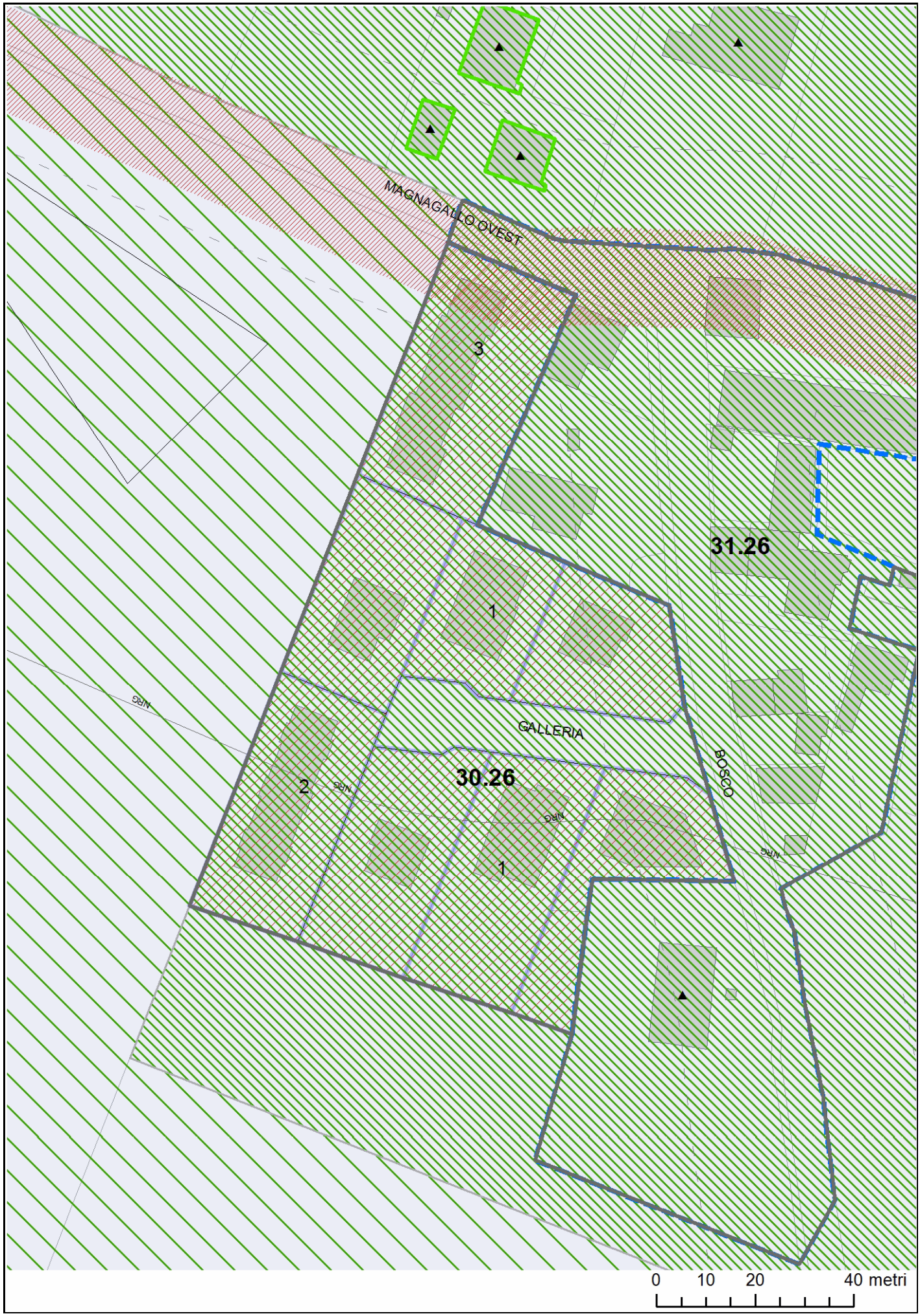
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica II.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 30.26

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	5 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 30.26


MAGNAGALLO OVEST
3
31.26
1
GALLERIA
30.26
2
1
BOSCO
0
10
20
40 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 30.32 VIA MADONNA - VIA LA TORRE

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 13.400

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a sud-est del territorio urbanizzato del capoluogo ed è ad esclusiva destinazione residenziale. E' caratterizzato da tipologie edilizie sostanzialmente uniformi con palazzine e villette a schiera.

GLI OBIETTIVI

In considerazione della qualità urbana che contraddistingue questo ambito se ne mantengono le caratteristiche morfologiche e funzionali.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'unica funzione ammessa è la residenza.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza ma si riscontra una carenza di parcheggi pubblici. Nel caso di tarsfromazioni intensive è da prevedersi la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dell'ambito.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
All'interno dell'ambito non sono presenti attrezzature e spazi collettivi, ma una dotazione superiore allo standard è nel raggio di accessibilità pedonale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale linquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**30**	**35**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AUC 30.32 VIA MADONNA - VIA LA TORRE

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 13.400

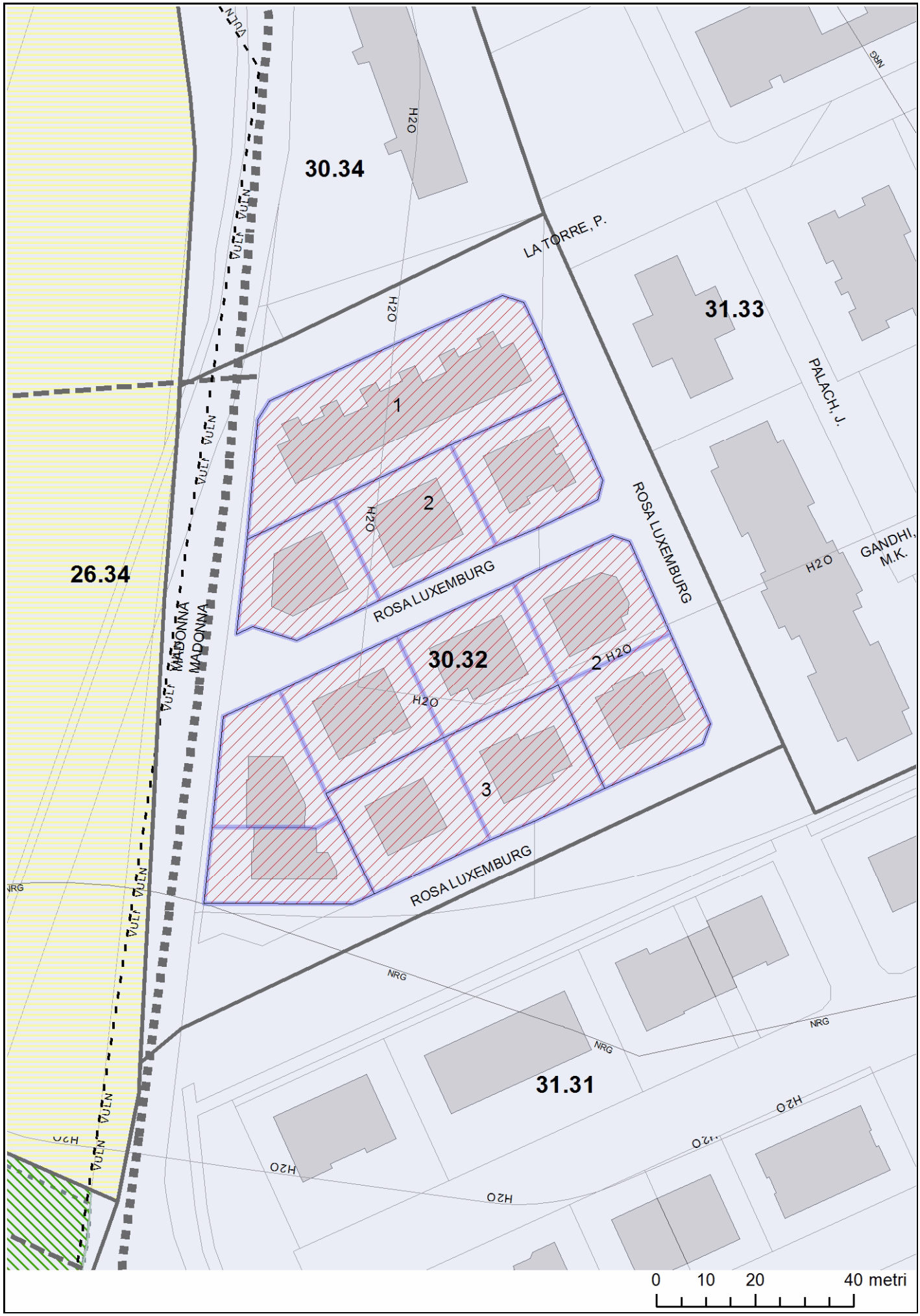
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche:
- III, nella fascia prospiciente via Madonna;
- II, nella restante parte.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 30.32

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	6 lotto	2 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	3 lotto	2 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 30.32


30.34
31.33
26.34
30.32
31.31
1
2
3
LA TORRE, P.
ROSA LUXEMBURG
ROSA LUXEMBURG
PALACH, J.
GANDHI, M.K.
MADONNA
MADONNA
H2O
NRG
VUEN
0
10
20
40 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 30.34 VIA ALDO MORO - VIA SERENI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 36.600

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a sud-est del territorio urbanizzato del capoluogo, è a destinazione residenziale ed è caratterizzato da un tessuto edilizio composito con presenza anche di fabbricati ad alta densità.

GLI OBIETTIVI

Si mantengono le caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito, consentendo un aumento contenuto di capacità isediativa, possibile anche grazie alla presenza di elevati standard urbanistici.
Una quota della capacità insediativa assegnata pari a 10 abitazioni dovrà essere assegnata dal POC a completamento e integrazione di progetti di riquaificazione urbanistica, associati ad un miglioramento statico e di efficienza energetica, per i quali non sono valutabili preventivamente caratteristiche e compatibilità.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'ambito sono esclusivamente residenziali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito presenta un'elevata quantità e qualità di attrezzature e spazi collettivi, in particolare di verde pubblico.
Nelle immediate vicinanze dell'ambito sono inoltre presenti parchi urbani e altre zone verdi che elevano ulteriormente la qualità dell'insediamento.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione di sottili strati sabbioso limosi. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**130**	**160**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
11.340	**0**

AUC 30.34 VIA ALDO MORO - VIA SERENI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 36.600

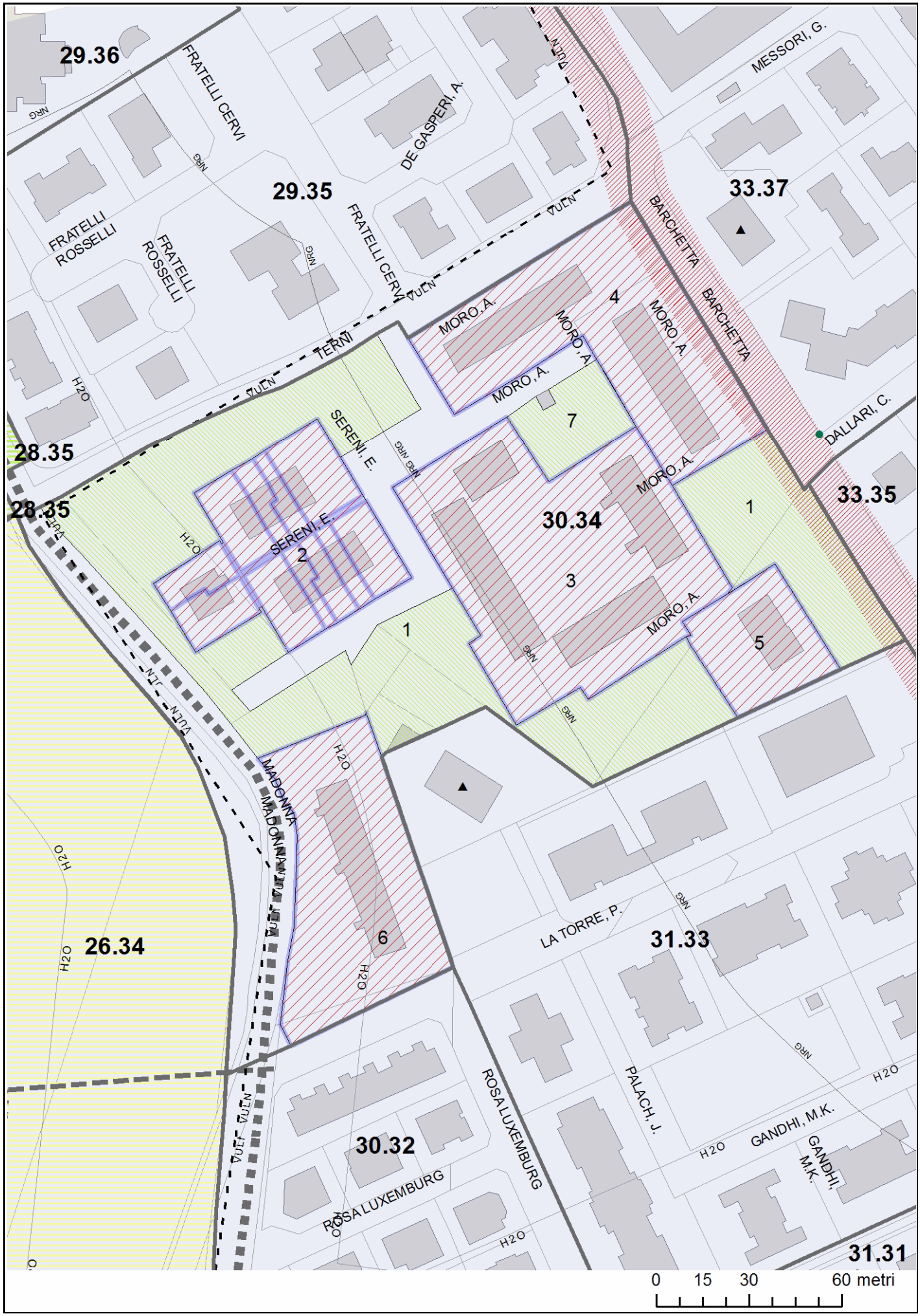
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche:
- III, nelle fasce prospicienti via Madonna e via Barchetta;
- II, nella restante parte.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 30.34

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	G4	-	-	-	10.490	-	Prescrizioni specifiche
2	A0	1 lotto	2 pft	-	0	0,26 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	52 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	44 lotto	4 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	12 lotto	5 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	24 lotto	5 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
7	G6	-	-	-	845	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 30.34


29.36
FRATELLI CERVI
DE GASPERI, A.
MESSORI, G.
29.35
33.37
FRATELLI ROSSELLI
FRATELLI ROSSELLI
FRATELLI CERVI
BARCHETTA
BARCHETTA
TERNI
MORO, A.
MORO, A.
MORO, A.
MORO, A.
4
7
DALLARI, C.
28.35
28.35
SERENI, E.
SERENI, E.
2
30.34
3
1
1
33.35
MORO, A.
MORO, A.
5
6
MADONNA
MADONNA
26.34
LA TORRE, P.
31.33
ROSA LUXEMBURG
ROSA LUXEMBURG
30.32
PALACH, J.
GANDHI, M.K.
GANDHI, M.K.
31.31
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 30.38 VIA 2 GIUGNO - VIA BONACINI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 38.900

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a sud-est del centro storico ed è caratterizzato da un tessuto edilizio prevalentemente uniforme, composto da palazzine residenziali, con l'unica eccezione dell'edificio posto tra via Risorgimento e via Barchetta, fuori scala e incongruo rispetto al contesto dell'ambito, ma anche rispetto al vicino centro storico.
La destinazione d'uso prevalente è la residenza, con la presenza di attività commerciali e piccoli laboratori.

GLI OBIETTIVI

Si mantengono le caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito. Sono raccomandati interventi di sistemazione degli spazi a terra con l'inserimento di alberature di mitigazione e parcheggi in linea sul fronte di via Martiri della Libertà.
Via Bonaccini è e deve rimanere un asse commerciale di vicinato.
L'edificio situato tra via Risorgimento e via Barchetta deve essere oggetto di un intervento specifico volto a ridistribuire il carico urbanistico eccessivo e a uniformarsi alle tipologie del contesto.
Una quota della capacità insediativa assegnata pari a 10 abitazioni e a 200 mq di superficie utile per attività produttive dovrà essere assegnata dal POC a completamento e integrazione di progetti di riquaificazione urbanistica, associati ad un miglioramento statico e di efficienza energetica, per i quali non sono valutabili preventivamente caratteristiche e compatibilità.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La prevalente funzione residenziale è integrabile con compatibili attività commerciali e terziarie, in particolare esercizi di vicinato. Compete al RUE disciplinare le funzioni e le quantità insediabili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza, mentre si registra una lieve sofferenza di parcheggi pubblici.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Appare comunque consigliabile uno studio delle possibilità di integrazione della quantità di parcheggi pubblici nella zona ad est di via Martiri della Libertà, che presenta sedi stradali abbastanza larghe da permettere un rafforzamento del sistema di parcheggi, anche attraverso misure di riassetto della circolazione.
Le situazioni di carenza locale di parcheggi pubblici possono inoltre essere aiutate da misure compensative che dispongano un corrispondente aumento della dotazione di parcheggi di pertinenza prescritta per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale.
Pur non avendo al suo interno una quantità adeguata di atterzzature e spazi collettivi , l'ambito raggiunge lo standard di dotazioni grazie agli ambiti circostanti.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione di sottili strati sabbioso limosi. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**152**	**170**
superficie utile per attività produttive (mq)	**2.500**	**3.700**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
960	**0**

AUC 30.38 VIA 2 GIUGNO - VIA BONACINI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 38.900

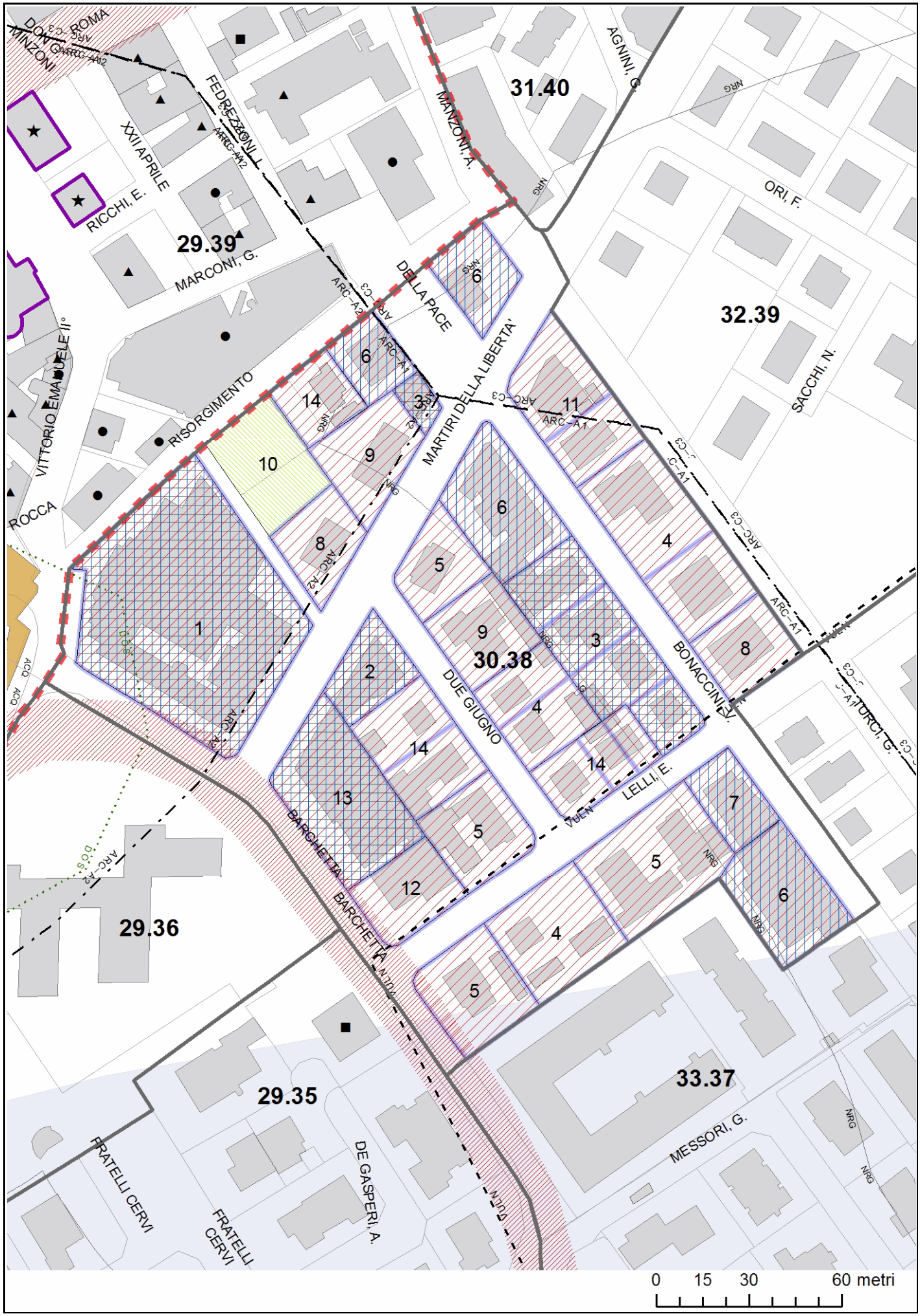
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche:
- II, nella fascia compresa tra via Bonacini e via Turci;
- III, nella restante parte.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 30.38

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0/A10/C1/C3/D5	28 lotto	5 pft	1.000 lotto	0	0,70 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0/A10/C1/C2/C3/D2/D5/D6	2 lotto	3 pft	500 lotto	0	0,60 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0/A10/C1/C3	2 lotto	2 pft	100 lotto	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0/A10/C1/C3/D5	6 lotto	3 pft	200 lotto	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0/C1/C3/D5	3 lotto	3 pft	200 lotto	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
8	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	9 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
10	G4/G6	-	-	-	958	-	Prescrizioni specifiche
11	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
12	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
13	A0/A10/C1/C3/D2/D5/D6	6 lotto	3 pft	200 lotto	0	0,60 lotto	Prescrizioni specifiche
14	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 30.38


30.38
31.40
29.39
32.39
29.36
29.35
33.37
DUE GIUGNO
MARTIRI DELLA LIBERTA'
DELLA PACE
RISORGIMENTO
BONACCINI, V.
LELLI, E.
BARCHETTA
MARCONI, G.
RICCHI, E.
XXII APRILE
FEDERZONI
MANZONI, A.
AGNINI, G.
ORI, F.
SACCHI, N.
TURCI, G.
MESSORI, G.
DE GASPERI, A.
FRATELLI CERVI
ROCCA
VITTORIO EMANUELE II°
0 15 30 60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_R 30.44 VIA CANALE CARPI - VIA GRANDI

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare

Superficie territoriale (mq): 113.900

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare include un'ampia estensione dell'insediamento produttivo esistente a nord di via Di Vittorio.
Parte dell'ambito è stata oggetto di ristrutturazioni e sostituzioni di impianti produttivi cessati. Una quota maggioritaria è sede di uno stabilimento di industria delle costruzioni per la quale è prevedibile nel medio-lungo termine la cessazione di attività.
All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-architettonico.

GLI OBIETTIVI

La riqualificazione dell'ambito elementare deve confermare la funzione esclusivamente produttiva. L'intervento di riqualificazione dorvà essere occasione di avvicinamento alla qualificazione come APEA.
Sulla parte dell'ambito prospiciente via Di Vittorio è ammessa la realizzazione di funzioni commerciali e terziarie, anche come contributo alla qualificazione del fronte edificato sul lato nord di via Di Vittorio, determinante per la qualità del paesaggio urbano. Sono a questo scopo da ricercarsi sia l'incremento della qualità edilizia, sia l'attribuzione di nuove funzioni alle parti che presentano le appropriate condizioni di visibilità e accessibilità, presenza nell'immediato intorno di funzioni complementari, disponibilità di dotazioni, compatibilità con l'assetto della circolazione.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono produttive, teriziarie, commerciali. Compete al POC dettagliare e quantificare le funzioni assegnabili.
Sul fronte prospiciente via Canale Carpi è ammessa la localizzazione di una struttura di vendita di prodotti alimentari medio-grande.
La sostituzione di funzioni in atto con altre che comportino maggior pressione sulle dotazioni e sulle infrastrutture è comunque condizionata all'accertamento della loro sostenibilità e compatibilità.
La progettazione e l'insediamento di medie strutture di vendita sono disciplinate dal POC, previe verifiche di sostenibilità, in merito a: a) dotazione di parcheggi pubblici e di pertinenza; b) viabilità di accesso e suo eventuale adeguamento; c) accessibilità dalla residenza e dalle attività produttive; d)attrattività per gli utenti di passaggio.
La localizzazione della media struttura di vendita è appropriata a fornire un servizio all'ambito residenziale 29.48, emarginato dalla dotazione di servizi urbani, e soprattutto a cogliere le potenzialità correlate al transito di significativi flussi prodotto dalle relazioni con Carpi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto urbanistico dell'ambito elementare deve essere disciplinato con la formazione di POC e dettagliato mediante PUA. Il POC potrà demandare al RUE la disciplina di parti già edificate con assetto definitivo.
La progettazione di interventi sugli immobili prospicienti via Di Vittorio deve rispondere a requisiti di particolare qualità, ponendo attenzione agli aspetti compositivi ed architettonici dei fabbricati, ai rapporti tra superficie coperta e spazio aperto, agli elementi di demarcazione tra spazio privato e spazio pubblico (recinzioni, verde, elementi architettonici o di arredo esterni ai fabbricati, ecc.) e al sistema delle relazioni con lo spazio pubblico (parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, aree per attrezzature e spazi collettivi).
In linea generale l'altezza dei fabbricati non deve superare due piani fuori terra, con possibilità di incrementi locali su specifiche indicazioni del POC.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Il POC disciplina l'assetto dell'ambito individuando le nuove infrastrutture che dovranno essere realizzate, potenziando il numero di posti auto pubblici, in particolare lungo via Canale Carpi.
La dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi sarà quantificata dal POC secondo uno standard del 10% della superficie territoriale di ciascun comparto attuativo che ne sarà individuato.
Deve essere prevalentemente ubicata nella parte ovest, in adiacenza a via Canale Carpi, allo scopo di concorrere alla qualificazione del margine urbano realizzando uno spazio coordinato con l'area a servizi prevista nella parte orientale dell'ambito 29.43, nonché al soddisfacimento del deficit di spazi collettivi dell'ambito 29.48.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Il POC dovrà valutare l'impatto generato sul clima acustico dalle criticità indotte dalla trasformazione e dovrà disporre gli eventuali interventi di mitigazione necessari.
Portanza geotecnica: discreta.
L'ambito appartiene alla classe acustica V. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**22.000**	**65.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 30.47 VIA TONELLI - VIA ZAMBONI

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq): 73.700

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato al limite nord dell'area urbana ed è a destinazione esclusivamente produttiva. Il tessuto edilizio dell'ambito è composto da capannoni di diverse dimensioni.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni ammesse consentono aumenti della superficie utile per attività produttive, confermando e potenziando il carattere di alta produttività dell'area.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono produttive e terziarie.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito ha un sufficiente numero di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici a servizio dell'esistente.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Le uniche dotazioni a servizio dell'ambito sono parcheggi pubblici. In caso di trasformazioni intensive si dovranno realizzare spazi verdi e parcheggi fino al raggiungimento del 10% della superficie territoriale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Nel caso di trasformazioni intensive si dovrà procedere alla mitigazione del margine nord al confine con il territorio rurale e all'inserimento di alberature lungo il margine ovest per mitigare l'ambito rispetto al continguo ambito residenziale.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziale liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di sucettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**24.000**	**41.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
2.170	**0**

ASP_C_C 30.47 VIA TONELLI - VIA ZAMBONI

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq) 73.700

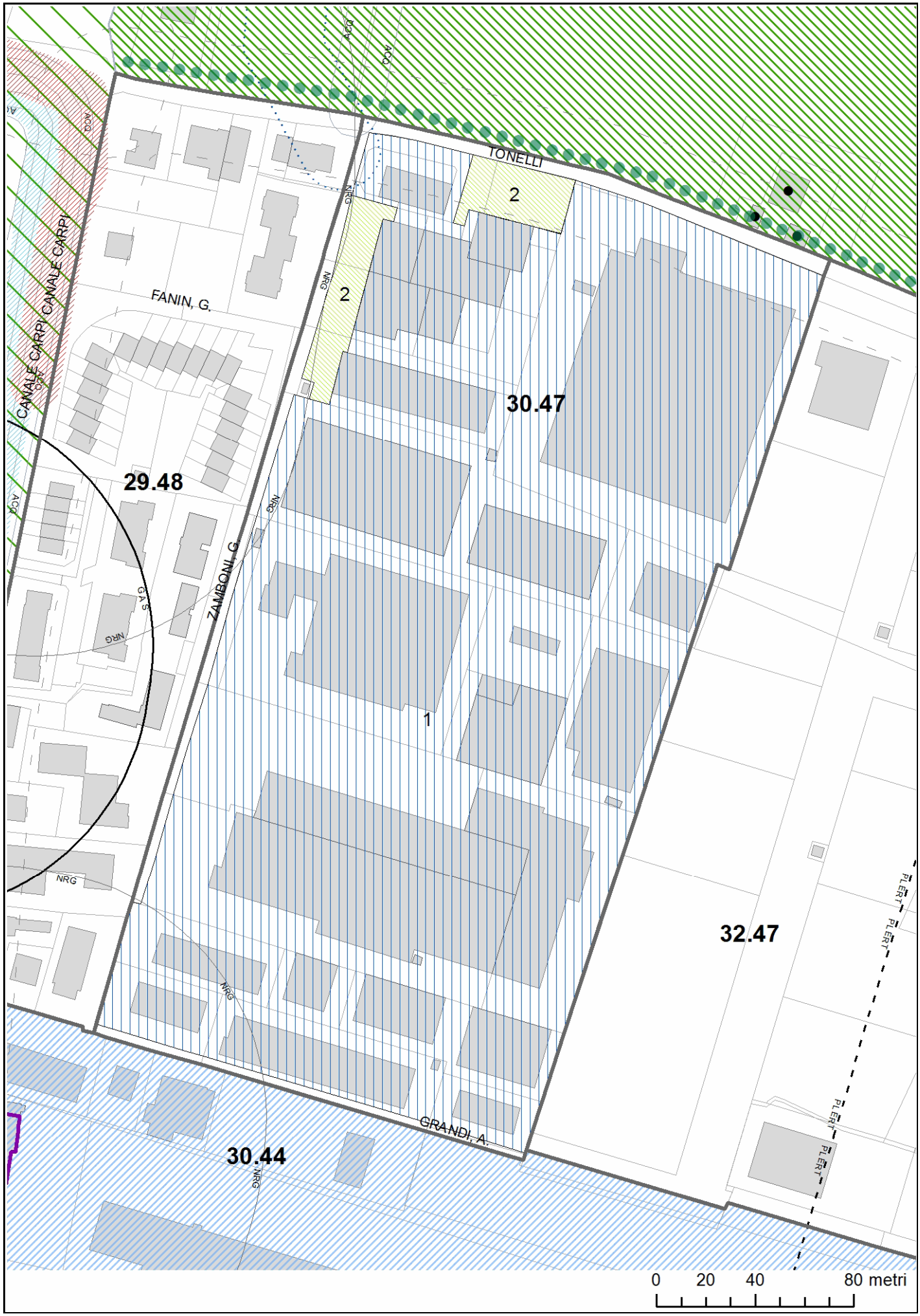
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 30.47

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C1/C2/C3/D1/D3/D6/D7/E7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
2	G6	-	-	-	2.167	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 30.47


TONELLI
FANIN, G.
CANALE CARPI
CANALE CARPI
ACQ
ACQ
ACQ
ACQ
NRG
NRG
NRG
NRG
NRG
NRG
GAS
2
2
1
30.47
29.48
32.47
30.44
ZAMBONI, G.
GRANDI, A.
PLERT
PLERT
PLERT
PLERT
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AAP 31.26 GALLERIA EST - NUCLEO RURALE STORICO

Ambiti agricoli periurbani

Superficie territoriale (mq): 14.400

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato a sud del centro urbano, ed è un nucleo rurale storico caratterizzato da un tessuto edilizio composito.
La destinazione d'uso prevalente è la residenza: si sottolinea la presenza di un'attività produttiva incongrua rispetto al contesto.

GLI OBIETTIVI

Si confermano le caratteristiche dell’ambito, consentendo un minimo di aumento della capacità insediativa per la residenza. Si dispone inoltre la delocalizzazione dell’attività produttiva esistente.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziali, con una minima quota di produttivo e commerciale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza, ma è altresì evidente la carenza di parcheggi pubblici.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
La dotazione di attrezzature e spazi collettivi è ampiamente soddisfatta nel capoluogo, a distanza inferiore a un chilometro.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**20**	**25**
superficie utile per attività produttive (mq)	**450**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AAP 31.26 GALLERIA EST - NUCLEO RURALE STORICO

Ambiti agricoli periurbani

Superficie territoriale (mq) 14.400

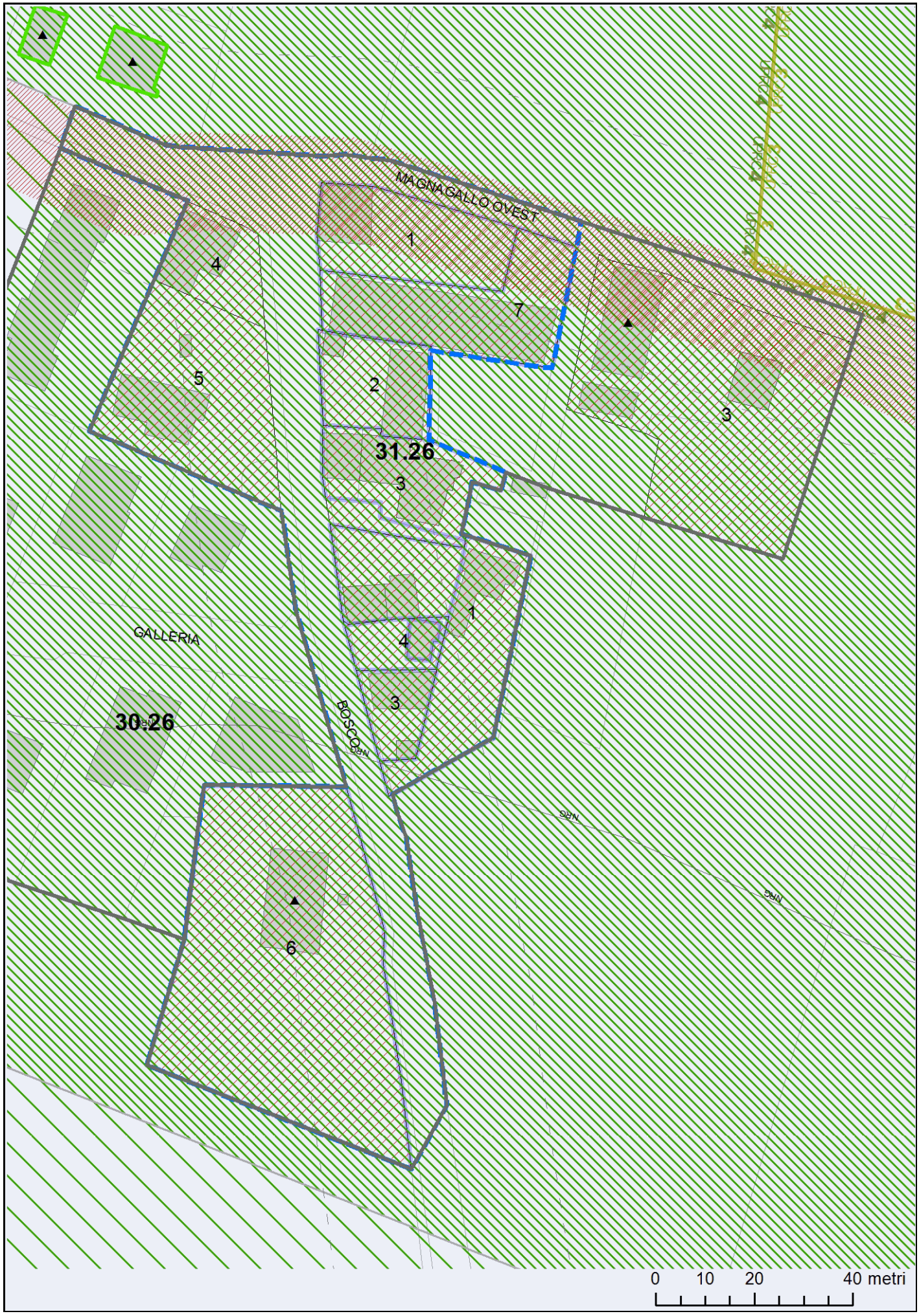
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito sono presenti due fabbricati di pregio storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica II.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 31.26

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	2 lotto	3 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	1 lotto	2 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	3 lotto	2 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
7	A0	3 lotto	2 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 31.26


MAGNAGALLO OVEST
1
4
7
5
2
3
31.26
3
1
4
3
GALLERIA
30.26
BOSCO
NR6
6
0
10
20
40 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 31.31 VIA CROCE - VIA MADONNA

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 63.700

LO STATO ATTUALE

L’ambito elementare è localizzato a sud-est del capoluogo ed è ad esclusiva destinazione residenziale, con la presenza di ampie superfici destinate a verde pubblico. Il tessuto edilizio dell'ambito è relativamente composito.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche funzionali e morfologiche, con minimi aumenti di capacità insediativa per l'adeguamento dimensionale, funzionale e quantitativo del patrimonio edilizio esistente.
Obiettivo generale è indirizzare le trasformazioni fisiche e funzionali del tessuto edilizio esistente per un guadagno di qualità complessiva, che mantenga e migliori gli elevati standard di qualità di cui già dispone.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

All'interno dell'ambito si prevede il mantenimento della sola funzione residenziale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito dispone di un adeguato numero di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici.
E' servito da un percoso ciclo-pedonale su sede propria che corre lungo via Barchetta e prosegue su via Croce sul margine esterno dell'ambito, all'interno di un doppio filare alberato realizzato come cortina di mitigazione nei confronti del territorio rurale e dell'ambito produttivo di via Ferrari.
Non ri riscontrano particolari criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Gli standard urbanistici sono ampiamente soddisfatti nell'ambito con una dotazione media di oltre 50 mq per abitante.
Nelle immediate vicinanze dell'ambito sono inoltre presenti parchi urbani e altre zone verdi che elevano ulteriormente la qualità dell'insediamento.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e cedimenti differenziali.
Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.
L'ambito ha un discreto livello di sofferenza acustica sul fronte di via Madonna. Nel caso di trasformazione intensive all'interno dell'ambito si dovrà, quindi, provvedere alla riduzione dell'inquinamento acustico con adeguati interventi di mitigazione.

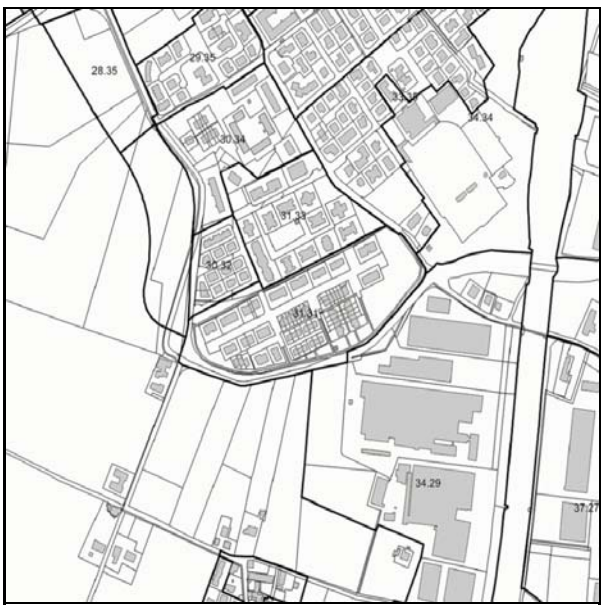
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**135**	**145**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
21.630	**0**



AUC 31.31 VIA CROCE - VIA MADONNA

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 63.700

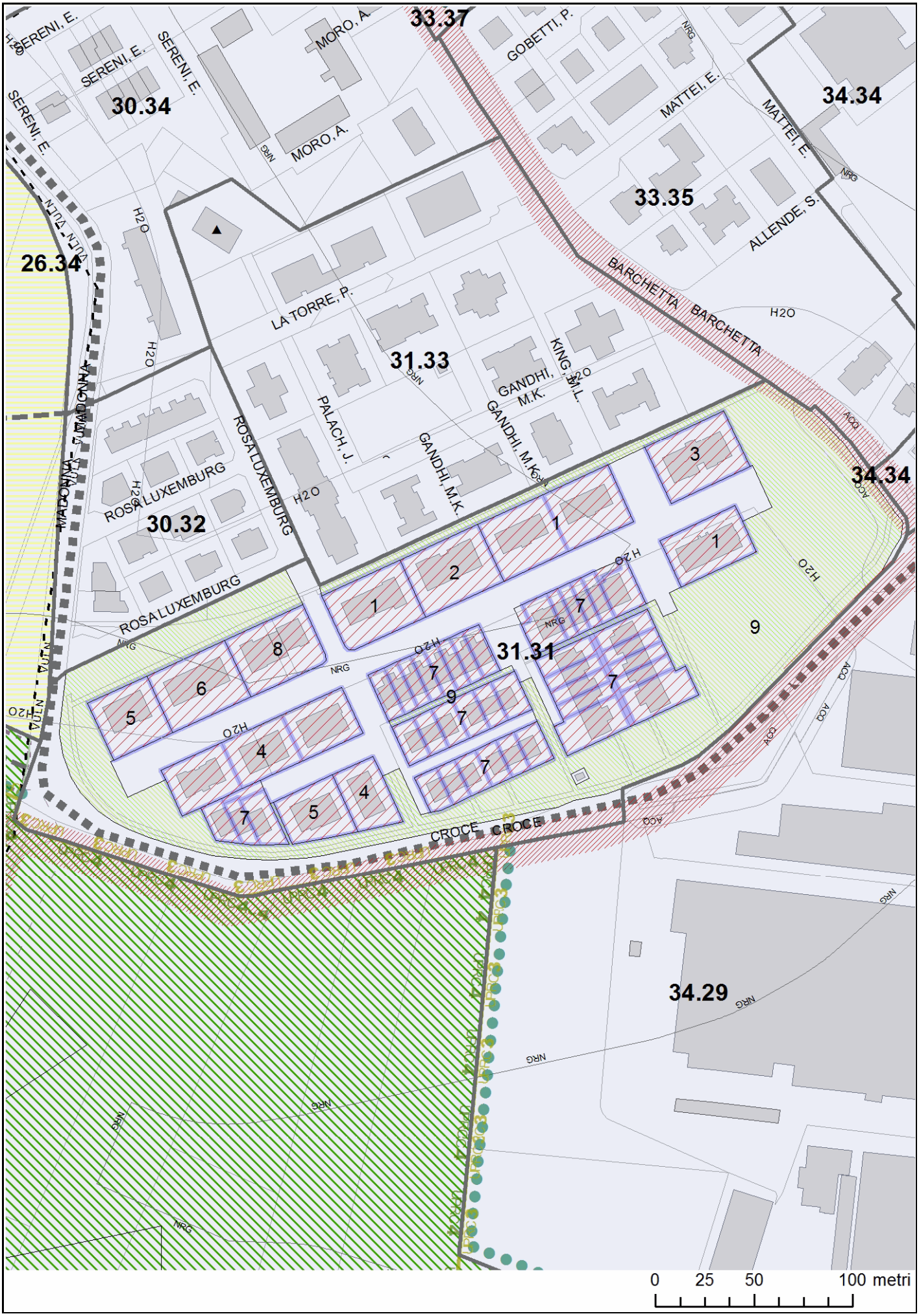
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche:
- III, nelle fasce prospicienti via Madonna, via Luxemburg e via Barchetta;
- II, nella restante parte.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 31.31

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	9 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	12 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	15 lotto	4 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	4 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	8 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0	1 lotto	2 pft	-	0	0,38 lotto	Prescrizioni specifiche
8	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
9	G4	-	-	-	21.628	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 31.31


33.37
34.34
30.34
33.35
26.34
31.33
34.34
30.32
31.31
34.29
SERENI, E.
MORO, A.
GOBETTI, P.
MATTEI, E.
ALLENDE, S.
BARCHETTA
LA TORRE, P.
PALACH, J.
GANDHI, M.K.
KING, M.L.
ROSA LUXEMBURG
MADONNA DI FATIMA
CROCE
0
25
50
100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 31.33 VIA PALACH

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 36.100

LO STATO ATTUALE

L’ambito elementare è localizzato a sud del capoluogo ed è a prevalente destinazione residenziale, con la presenza di ampie superfici destinate a verde pubblico. Il tessuto edilizio dell'ambito è relativamente composito.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche funzionali e morfologiche, con minimi aumenti di capacità insediativa per l'adeguamento dimensionale, funzionale e quantitativo del patrimonio edilizio esistente.
Obiettivo generale è indirizzare le trasformazioni fisiche e funzionali del tessuto edilizio esistente per un guadagno di qualità complessiva, che mantenga e migliori gli elevati standard di qualità di cui già dispone.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse all'interno dell'ambito sono esclusivamente di tipo residenziale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito dispone di un adeguato numero di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici.
Non ri riscontrano particolari criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Gli standard urbanistici sono ampiamente soddisfatti nell'ambito con una dotazione media di oltre 50 mq per abitante.
Nelle immediate vicinanze dell'ambito sono inoltre presenti parchi urbani e altre zone verdi che elevano ulteriormente la qualità dell'insediamento.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona stabile suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e cedimenti differenziali.
Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.
L'ambito ha un discreto livello di sofferenza acustica sul fronte di via Barchetta. Nel caso di trasformazione intensive all'interno dell'ambito si dovrà, quindi, provvedere alla riduzione dell'inquinamento acustico con adeguati interventi di mitigazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**139**	**145**
superficie utile per attività produttive (mq)	**300**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
6.390	**0**

AUC 31.33 VIA PALACH

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 36.100

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-culturale e testimoniale.
All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche:
- III, nella fascia prospiciente via Barchetta;
- II, nella restante parte.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 31.33

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
2	A0	24 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
3	G4/G6	-	-	-	6.384	-	Prescrizioni specifiche
4	A0	15 lotto	4 pft	-	0	0,45 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	4 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0	12 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
8	A0	8 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	15 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
10	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 31.33

29.35
33.37
33.35
34.34
30.34
33.35
31.33
30.32
31.31
34.29
TERNULLI FRATELLI CERVI
MORO, A.
DALLARI, C.
GOBETTI, P.
MATTEI, E.
SERENI, E.
BARCHETTA
LA TORRE, P.
ALLENDE, S.
PALACH, J.
GANDHI, M.K.
KING, M.L.
ROSA LUXEMBURG
CROCE
NRG
H2O
0 15 30 60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 31.40 VIA ROMA - VIA MARTITRI DELLA LIBERTA'

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 14.600

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato a nord-est del centro storico, ed è caratterizzato da un tessuto edilizio composito.
La destinazione d'uso prevalente è la residenza, con la presenza di attività commerciali e uffici, concentrati lungo via Martiri della Libertà e via Roma.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni previste sono volte a mantenere le caratteristiche morfologie e funzionali dell'ambito senza permettere aumenti di carico urbanistico, data la carenza di attrezzature e spazi collettivi e di parcheggi pubblici.
Sono raccomandati interventi di sistemazione degli spazi a terra con l'inserimento di alberature di mitigazione e parcheggi in linea sul fronte nord, lungo via Martiri della Libertà e su via Roma.
Una quota della capacità insediativa assegnata pari a 5 abitazioni e a 100 mq di superficie utile per attività produttive dovrà essere assegnata dal POC a completamento e integrazione di progetti di riquaificazione urbanistica, associati ad un miglioramento statico e di efficienza energetica, per i quali non sono valutabili preventivamente caratteristiche e compatibilità.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse all'interno dell'ambito sono di tipo residenziale, commerciale e artigianale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

All'interno dell'ambito vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza, ma è altresì evidente la carenza di parcheggi pubblici. Le situazioni di carenza locale di parcheggi pubblici sono da compensare con corrispondenti aumenti della dotazione obbligatoria di parcheggi di pertinenza nel caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
All'interno dell'ambito non sono presenti attrezzature e spazi collettivi, quindi non raggiunge lo standard minimo di legge, anche se è situato nelle immediate vicinanze del centro storico. In caso di trasformazioni intensive sarà da prevedere la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'ambito.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Come richiesto dall'art. 85 comma 4 del PTCP, per gli interventi di riqualificazione e riuso dellesistente, il POC dispone la redazione di programmi di riqualificazione energetica degli edifici che consentano una riduzione complessiva delle emissioni di CO_2 equivalente almeno pari al 50% rispetto a quelle della situazione preesistente, fatto salvo il rispetto delle normative contenute nel RUE e nella competente legislazione nazionale e regionale.
Portanza geotecnica: discreta.
L'ambito riscontra un livello elevato di sofferenza acustica soprattutto sul fronte di via Di Vittorio: l'attuazione degli incrementi di capacità insediativa è subordinata al conseguimento di condizioni adeguate del clima acustico attraverso la realizzazione di adeguate misure per la mitigazione e la riduzione dell'inquinamento acustico.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**66**	**75**
superficie utile per attività produttive (mq)	**350**	**600**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

AUC 31.40 VIA ROMA - VIA MARTITRI DELLA LIBERTA'

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 14.600

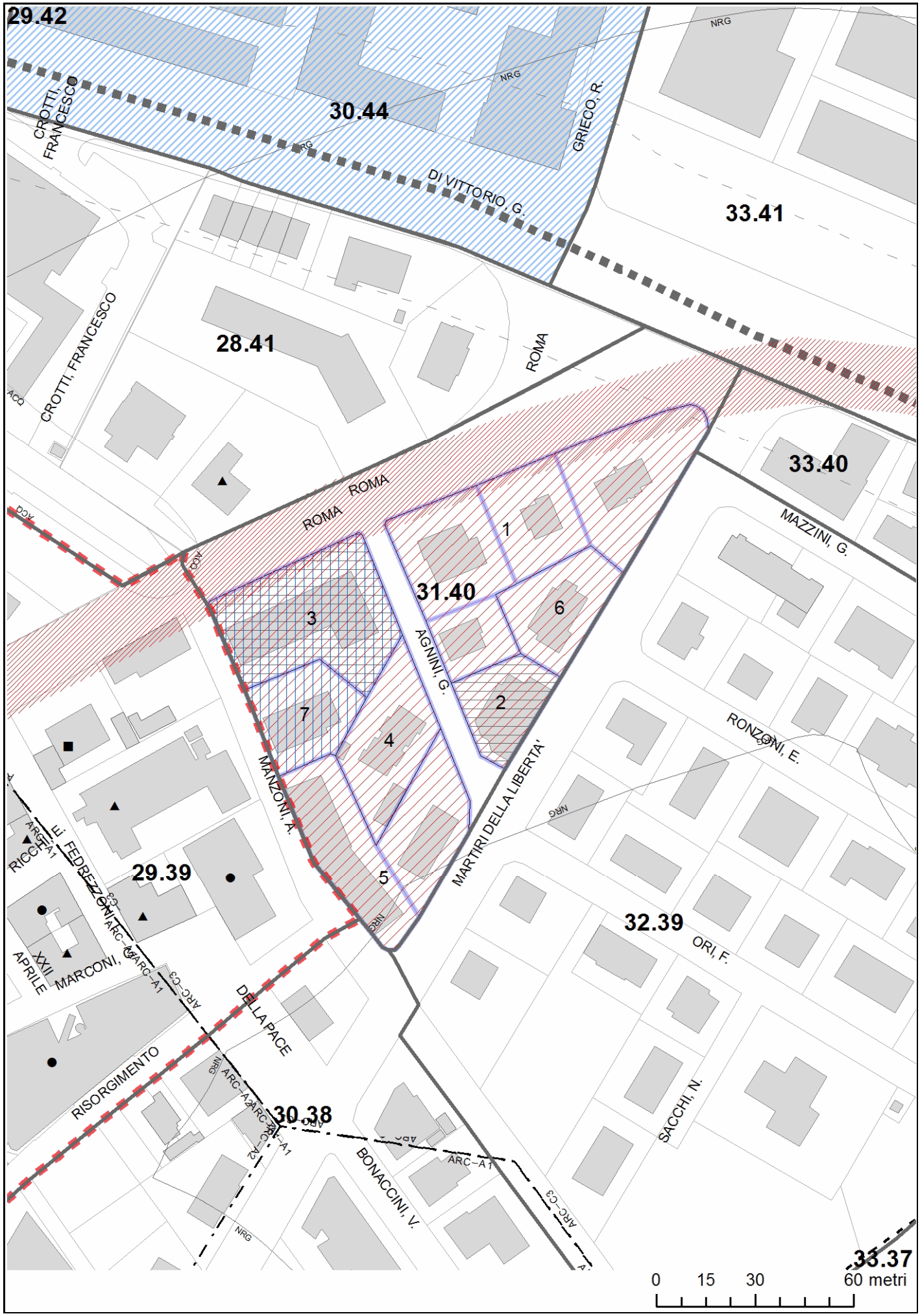
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica III, con la fascia prospiciente via Di Vittorio in classe IV.
In occasione di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia la dotazione complessiva richiesta dall'articolo 110.40.20, comma 4, delle Norme generali del RUE può interamente consistere in posti auto di uso riservato.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 31.40

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	2 lotto	3 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0/C1	2 lotto	3 pft	250 lotto	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0/A10/C1/C3	15 lotto	4 pft	500 lotto	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	8 lotto	4 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	2 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0/C1/C3	4 lotto	3 pft	200 lotto	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 31.40


29.42
30.44
33.41
28.41
33.40
31.40
29.39
32.39
30.38
33.37
CROTTI, FRANCESCO
DI VITTORIO, G.
GRIECO, R.
ROMA
MAZZINI, G.
AGNINI, G.
MANZONI, A.
MARTIRI DELLA LIBERTA'
RONZONI, E.
ORI, F.
SACCHI, N.
BONACCINI, V.
DELLA PACE
RISORGIMENTO
XXII APRILE
MARCONI, G.
RICCI, E.
FEDREZZONI
NRG
ACQ
ARC-A1
ARC-A2
ARC-C3
1
2
3
4
5
6
7
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ARP 31.64 EX FORNACE SAN BARTOLOMEO

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Superficie territoriale (mq): 124.500

LO STATO ATTUALE

L'ambito comprende le strutture e gli impianti di una fornace dismessa, e lo specchio d'acqua formato nell'invaso della cava di argilla. Dal 1995 è classificato dal piano regolatore quale "industria in zona agricola".

GLI OBIETTIVI

L'impianto industriale dismesso è da riconvertirsi in un complesso unitario di sedi per attività produttive e servizi alle imprese, funzionale alle esigenze di aziende operanti nelle tecnologie avanzate.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse all'interno dell'ambito saranno destinate ad attività produttive e di servizio, con requisiti di tecnologia avanzata, nonché funzioni sussidiarie ricreative e sportive. La funzione residenziale è ammessa in una quota massima di cinque abitazioni da assegnare per il recupero dei fabbricati al limite sud-ovest dell'ambito.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto generale dell'ambito elementare deve essere definito mediante POC, preceduto da accordo di programma.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non si riscontrano criticità infrastrutturali a servizio dell'ambito: via Canale Carpi risulta infatti di sezione sufficiente per poter accogliere i flussi generati dalle attività insediate nel'ambito. Le condutture di acquedotto e gasdotto sono tangenti all'area. Il collettore fognario che recapita al depuratore di Carpi è adiacente al lato ovest dell'autostrada, e quindi immediatamente raggiungibile dall'allacciamento eventualmente in affiancamento al sottopasso del Cavo Lama.
La convenzione di urbanizzazione disciplinerà la realizzazione in conformità alle disposizioni del POC. In sede di permesso di costruire dovranno essere effettuate valutazioni integrative circa l'idoneità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche.
Nell'ambito non sono assegnate dotazioni di attrezzature e spazi collettivi. Spetta al POC definire le condizioni per il soddisfacimento degli obblighi di concorso alla realizzazione di tali dotazioni, al caso in altra localizzazione.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Particolare cura deve essere prestata alla mitigazione paesaggistica sull'intero contorno delle parti edificate, con criteri e modalità analoghi a quelli prescritti per gli ambiti produttivi di nuovo insediamento compresi nel polo intermodale logistico.
Ai fini del rilascio del permesso di costruire il progetto dovrà valutare l'idoneità dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, indicare il corpo idrico recettore e la sua capacità ricettiva nei confronti dei carichi idraulici generati dall'ampliamento.
Portanza geotecnica: buona.

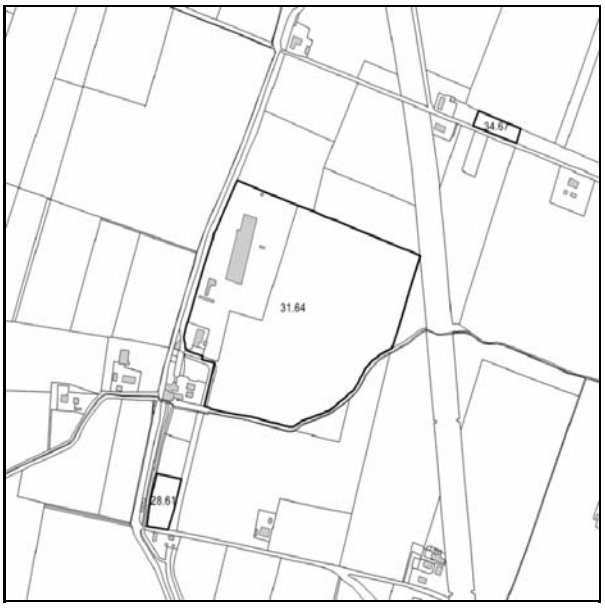
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**5**
superficie utile per attività produttive (mq)	**7.000**	**17.500**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**



ARP 31.64 EX FORNACE SAN BARTOLOMEO

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Superficie territoriale (mq) 124.500

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-culturale e testimoniale: la riqualificazione dell'ambito tramite POC può essere l'occasione per il recupero e l'integrazione del fabbricato nel disegno complessivo dell'ambito.
L'ambito appartiene alla classe acustica IV.

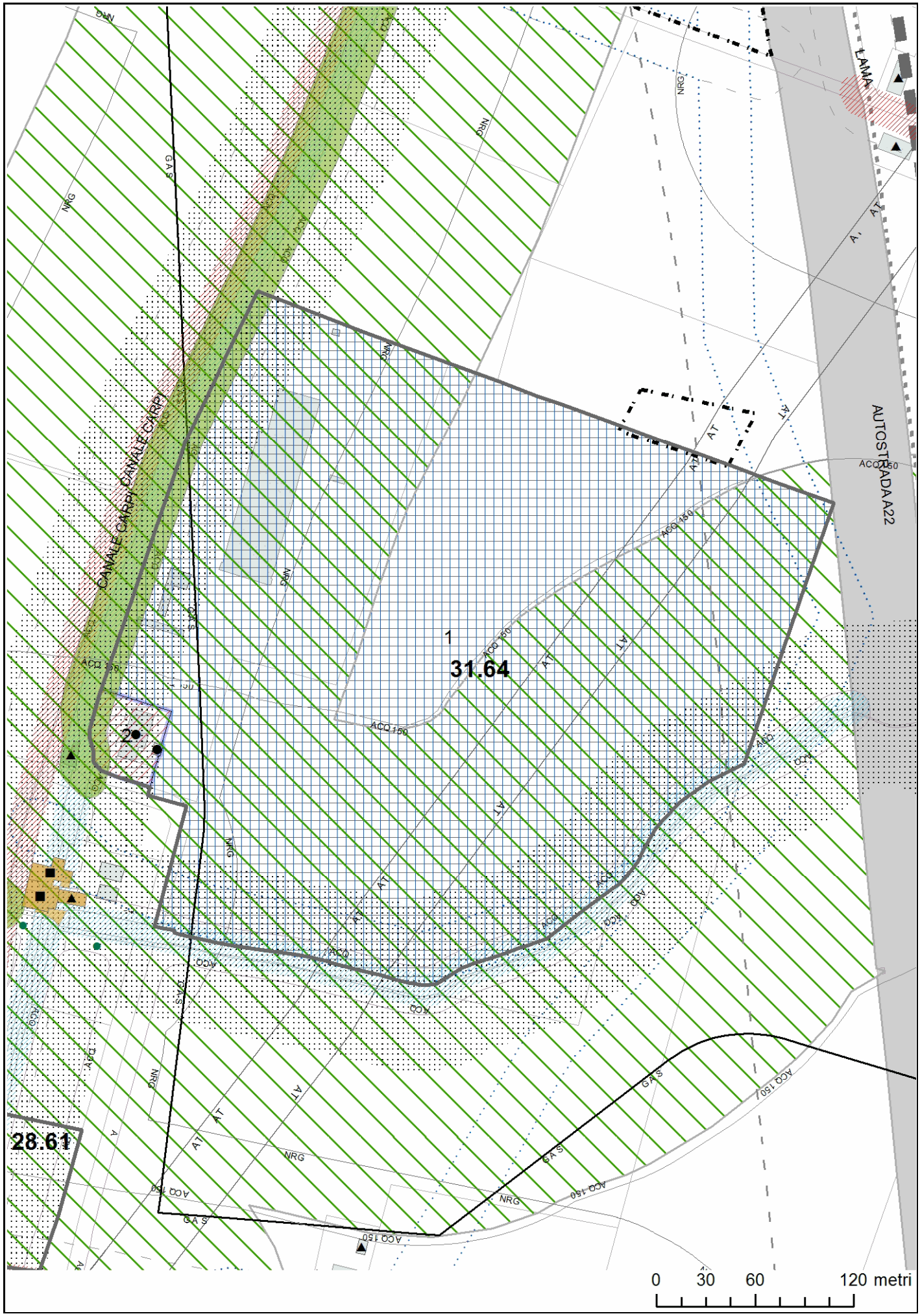
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 31.64

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A10/C1/C2/D6/G5	-	3 pft	16.800 totali	0	0,20 area	Formazione di PUA

DISPOSIZIONI AREA 1:
Fare riferimento alla proposta per il polo tecnologico n.4150 del 20.06.2007.

2	A0/A10	conforme	conforme	300 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa

AMBITO: 31.64


1
31.64
2
28.61
CANALE CARPI CANALE CARPI
AUTOSTRADA A22
LAMA
NRG
GAS
ACQ
ACQ 150
AT
0
30
60
120 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ARP 32.24 STRADA DEL CARROBBIO - NUCLEO RURALE STORICO

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Superficie territoriale (mq): 6.200

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato nel margine sud-est del territorio urbano, ed è un nucleo rurale storico. E' caratterizzato da un tessuto edilizio composito con tipologie di fabbricati che vanno dalla residenza rurale alla cortina di edifici rurali.
La destinazione è esclusivamente residenziale.

GLI OBIETTIVI

Sono da mantenersi le caratteristiche morfologiche del nucleo rurale, classificato fra gli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale. La capacità insediativa non può avere significativi aumenti sia per ragioni di carattere tipologico che per la carenza locale di servizi alla residenza.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'unica funzione ammessa all'interno dell'ambito è la residenza.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza , ma non di parcheggi pubblici. Le situazioni di carenza locale di parcheggi pubblici sono da compensare con corrispondenti aumenti della dotazione obbligatoria di parcheggi di pertinenza nel caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito non ha superficie per attrezzature e spazi collettivi, ma essendo localizzato in territorio rurale, non ha necessità di adeguarsi agli standard.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**18**	**20**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

ARP 32.24 STRADA DEL CARROBBIO - NUCLEO RURALE STORICO

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Superficie territoriale (mq) 6.200

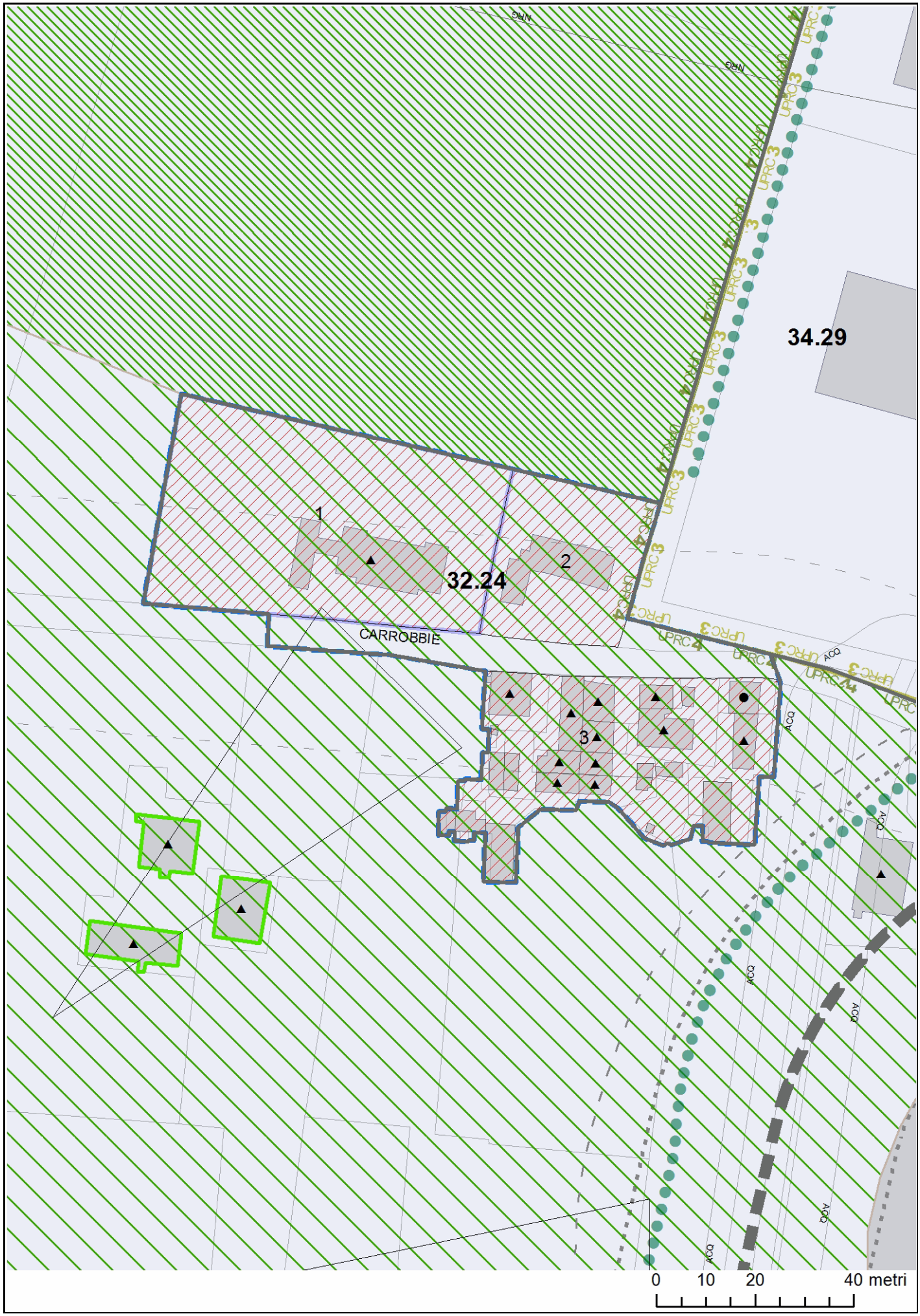
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito sono presenti 13 fabbricati di interesse storico-culturale e testimoniale.
Le trasformazioni sui fabbricati devono rispettare i caratteri morfologici e tipologico dell'insediamento rurale.
L'ambito appartiene alla classe acustica II.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 32.24

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
2	A0	1 totali	2 pft	-	0	0,10 area	Prescrizioni specifiche
3	A0	15 totali	conforme	-	0	0,44 area	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 32.24



PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 32.39 VIA MAZZINI - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 43.300

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato a nord-est del centro storico, ed è caratterizzato da un tessuto edilizio composito.
La destinazione d'uso prevalente è la residenza.
La qualità urbana dell'ambito è discreta, sia per la dotazione di aree verdi che per la vicinanza ai servizi.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche funzionali e morfologiche, con minimi aumenti di capacità insediativa per l'adeguamento dimensionale, funzionale e quantitativo del patrimonio edilizio esistente.
Lungo via Martiri Della Libertà si consente la realizzazione di spazi per piccoli laboratori o ambulatori solo ed esclusivamente posti al piano terra degli edifici.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di tipo residenziale, commerciale e artigianale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza, ma è altresì evidente la carenza di parcheggi pubblici. Le situazioni di carenza locale di parcheggi pubblici sono da compensare con corrispondenti aumenti della dotazione obbligatoria di parcheggi di pertinenza nel caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia.
All'interno dell'ambito è presente una pista ciclabile su sede propria che collega via Lelli e via Martiri della Libertà.
Sono raccomandati interventi di sistemazione degli spazi a terra con l'inserimento di alberature di mitigazione e parcheggi in linea sul fronte ovest, lungo via Martiri della Libertà.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito gode di un buono standard di attrezzature e spazi collettivi, grazie anche alla presenza dei giardini pubblici all'angolo tra via Lelli e via Ori e alla vicinanza ai servizi del centro storico.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**134**	**170**
superficie utile per attività produttive (mq)	**300**	**800**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
6.330	**0**

AUC 32.39 VIA MAZZINI - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 43.300

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

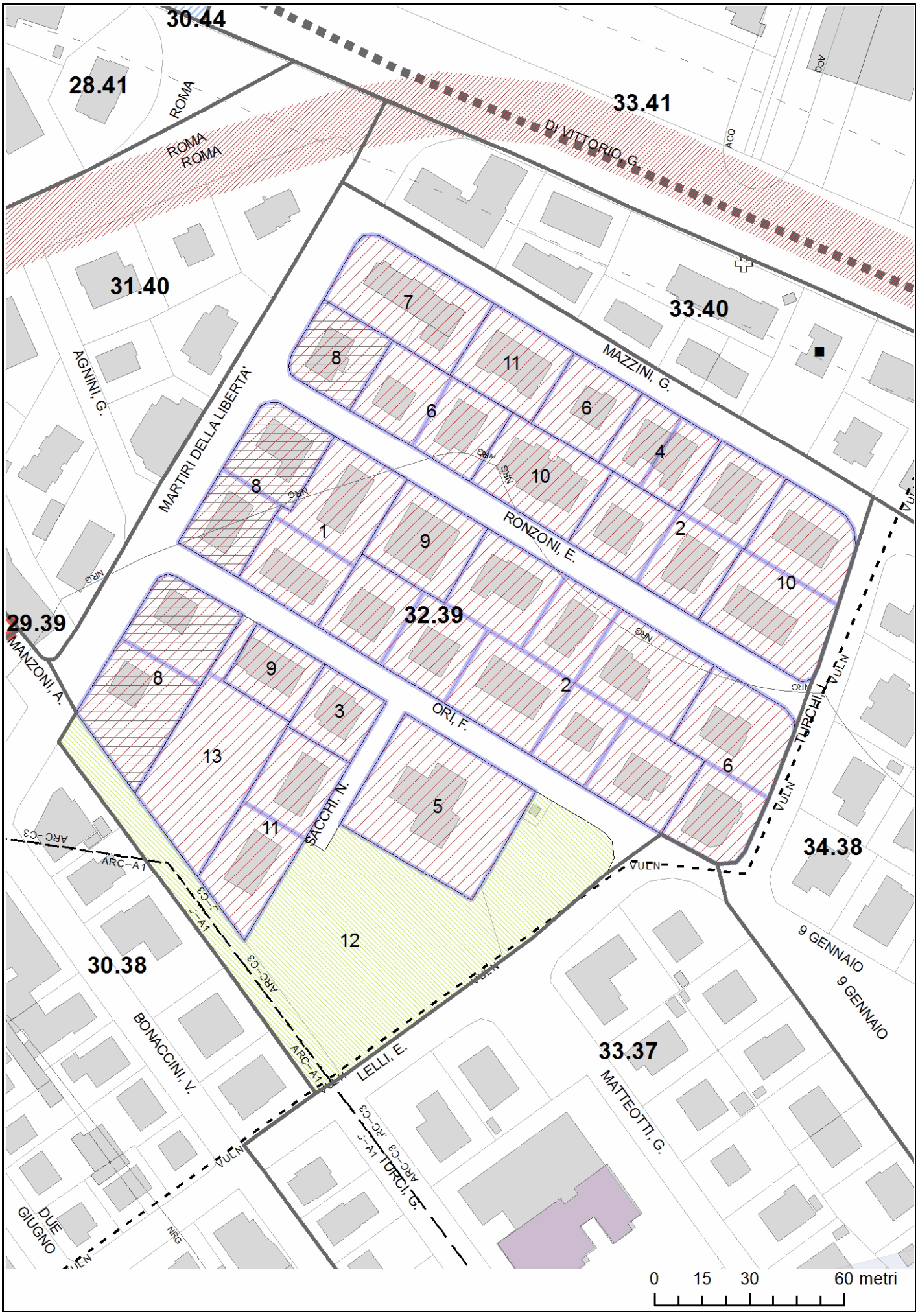
Nel caso di trasfromazioni sui fabbricati, dovrà essere mantenuto l'allineamento degli stessi lungo via Martiri della Libertà.
L'ambito appartiene alla classe acustica II, salvo:
- la fascia prospiciente viale Martiri della Libertà che ricade in classe III;
- l'area per attrezzature e spazi collettivi che ricade in classe I.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 32.39

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	6 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	14 lotto	6 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0	8 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
8	A0/A10/C2/C3	4 lotto	3 pft	100 lotto	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	4 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
10	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
11	A0	5 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
12	G4	-	-	-	6.328	-	Prescrizioni specifiche
13	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 13:
In caso di accordo con la proprietà dell'area numero 9, per la realizzazione di un progetto unitario di riqualificazione, è ammesso un aumento di capacità insediativa pari ad un massimo di 2 abitazioni.

AMBITO: 32.39


30.44
28.41
ROMA
ROMA
ROMA
33.41
DI VITTORIO, G.
31.40
33.40
AGNINI, G.
MARTIRI DELLA LIBERTA'
MAZZINI, G.
RONZONI, E.
32.39
29.39
MANZONI, A.
ORI, F.
SACCHI, N.
TURCHI, L.
34.38
30.38
BONACCINI, V.
LELLI, E.
33.37
MATTEOTTI, G.
9 GENNAIO
9 GENNAIO
DUE GIUGNO
TURCI, G.
ARC-A1
ARC-C3
VULN
NRG
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 32.47 VIA GRANDI - VIA TONELLI - VIA GRIECO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq): 81.300

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato al limite nord dell'area urbana ed è a destinazione esclusivamente produttiva. Il tessuto edilizio dell'ambito è composto da capannoni di diverse dimensioni. Al confine nord dell'ambito è presente un fabbricato residenziale di origine rurale che è stato incorporato all'interno del tessuto urbanizzato a seguito dell'espansione delle aree produttive. All'interno dell'ambito è presente una stazione ecologica.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni ammesse consentono aumenti della superficie utile per attività produttive, confermando e potenziando il carattere di alta produttività dell'area. L'esistenza di fabbricati residenziali in questo contesto è da ritenersi incongrua: si da quindi la possibilità di convertire l'area residenizale esistente in area produttiva. Nel momento in cui questa venga trasformata decadono i diritti sulla destinazione abitativa.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono produttive, commerciali, servizi e una piccola quota di residenziale assegnata esclusivamente al fabbricato già oggi destinato ad abitazione.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina le trasfromazioni specifiche dell'ambito dal momento della completa attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 9/12/2004.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito ha un sufficiente numero di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Le attrezzature e gli spazi collettivi esistenti raggiungono lo standard minimo del 10% della superficie territoriale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Nel caso di trasformazioni intensive si dovrà procedere alla mitigazione del margine nord al confine con il territorio rurale.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziale liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione della sucettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**4**	**6**
superficie utile per attività produttive (mq)	**19.500**	**40.200**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
7.060	**5.400**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

ASP_C_C 32.47 VIA GRANDI - VIA TONELLI - VIA GRIECO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq) 81.300

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
Nell'area elementare interessata dalla funzione residenziale, non sono amessi né ampiliamenti del fabbricato esistente, né la costruzione di nuovi fabbricati. Nel caso di trasformazione in area produttiva decadono tutti i diritti legati alla destinazione residenziale.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 32.47

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C2/C3/D1/D7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa

DISPOSIZIONI AREA 1:
La disciplina del presente strumento urbanistico vige dal momento della completa attuazione del piano particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.87 del 09/12/2004.

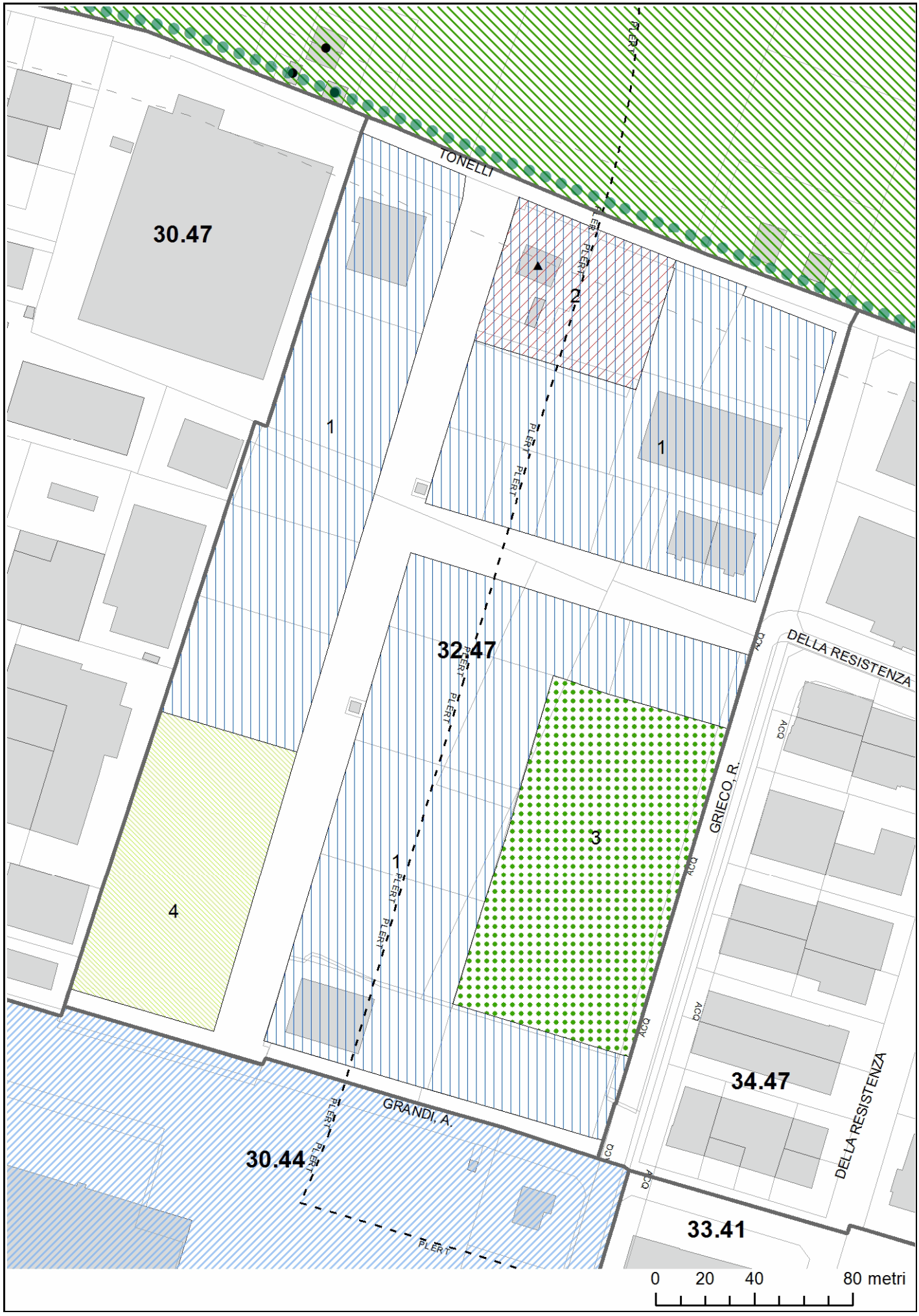
2	A0/C2/C3/D1/D7	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa

DISPOSIZIONI AREA 2:
Non è ammessa nè l'edificazione di nuovi fabbricati residenziali nè l'ampliamento di quelli esistenti. La disciplina del presente strumento urbanistico vige dal momento della completa attuazione del piano particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 87 del 09/12/2004.

3	E3/E4	-	3 mt	-	5.400	0,10 area	Prescrizioni specifiche
4	G1/G4	-	-	-	7.052	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 4:
La disciplina del presente strumento urbanistico vige dal momento della completa attuazione del piano particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.87 del 09/12/2004.

AMBITO: 32.47


30.47
TONELLI
1
2
1
32.47
1
3
4
DELLA RESISTENZA
GRIECO, R.
34.47
DELLA RESISTENZA
GRANDI, A.
30.44
33.41
FLER
ACQ
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 33.35 VIA BARCHETTA - VIA LUMUMBA - VIA DALLARI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 68.700

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato a sud-est del centro storico, ed è caratterizzato da un tessuto edilizio composito.
La destinazione è esclusivamente residenziale.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche funzionali e morfologiche, con minimi aumenti di capacità insediativa per l'adeguamento dimensionale, funzionale e quantitativo del patrimonio edilizio esistente.
Non vengono previsti insediamenti di piccole attività commerciali, essendo l'ambito già sufficientemente servito dalle attività al suo immediato intorno.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'ambito sono solo di tipo residenziale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza. Sono raccomandati interventi di sistemazione degli spazi a terra con l'inserimento di alberature di mitigazione e parcheggi in linea lungo via Dallari e via Che Guevara.
La rete di percorsi ciclo-pedonali su sede propria collega efficacemente le aree residenziali coi servizi e con i percorsi diretto verso il centro storico.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito gode di un buono standard di attrezzature e spazi collettivi, grazie anche alla presenza della polisportiva comunale e del parco urbano con i quali l'ambito confina.Gli standard urbanistici sono quindi ampiamente soddisfatti con una dotazione media di oltre 50 mq per abitante raggiungibili a distanza pedonale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziale liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione della sucettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**160**	**195**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
8.400	**0**

AUC 33.35 VIA BARCHETTA - VIA LUMUMBA - VIA DALLARI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 68.700

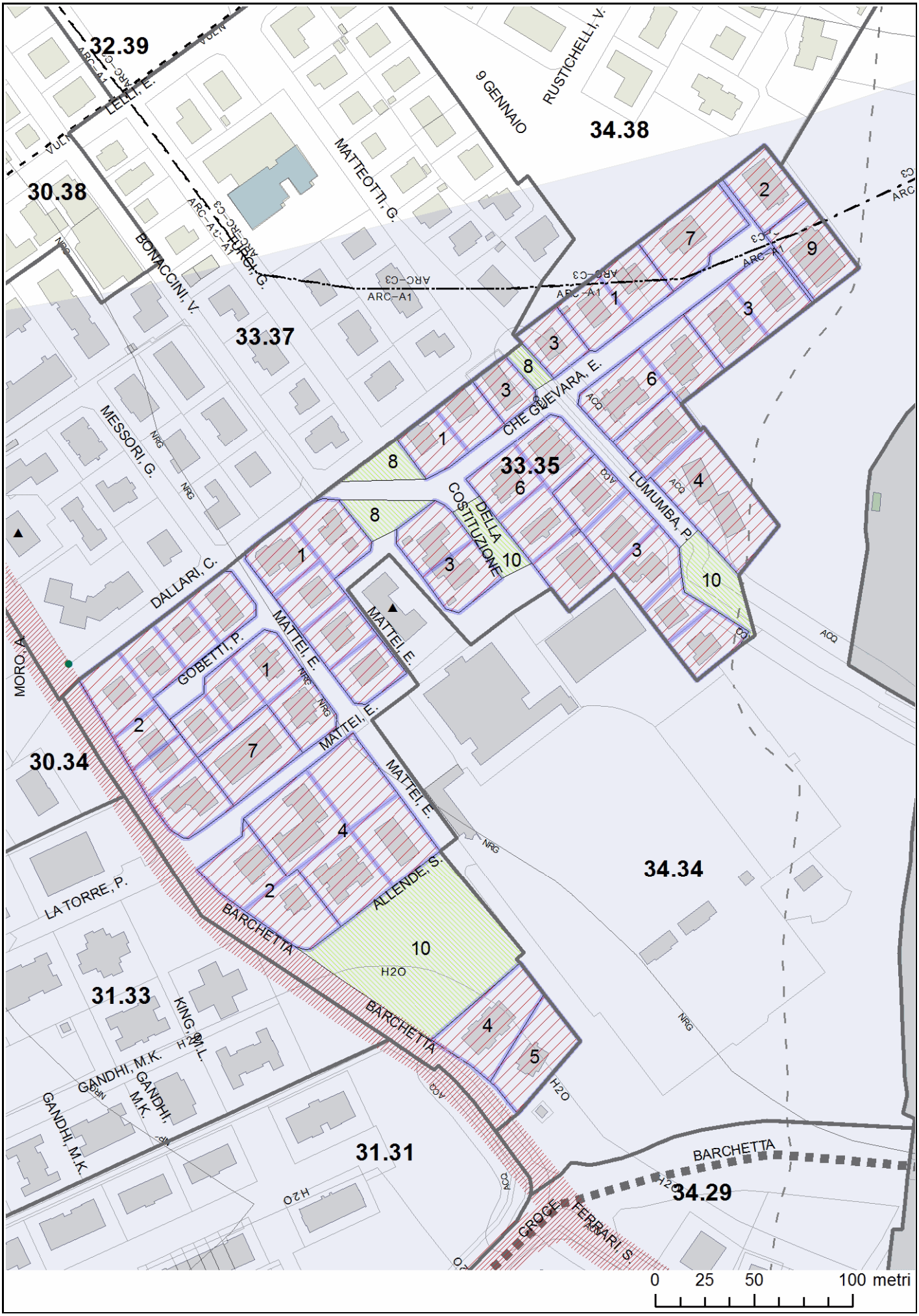
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche I, II e III.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 33.35

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	3 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	8 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,15 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0	4 lotto	2 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
8	G4	-	-	-	1.274	-	Prescrizioni specifiche
9	A0	8 lotto	2 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
10	G6	-	-	-	7.124	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 33.35


32.39
30.38
33.37
34.38
33.35
30.34
34.34
31.33
31.31
34.29
LELLI, E.
BONACCINI, V.
MATTEOTTI, G.
9 GENNAIO
RUSTICHELLI, V.
MESSORI, G.
CHE GUEVARA, E.
LUMUMBA, P.
DELLA COSTITUZIONE
DALLARI, C.
MATTEI, E.
GOBETTI, P.
MORO, A.
LA TORRE, P.
BARCHETTA
ALLENDE, S.
KING, M.L.
GANDHI, M.K.
GROCE
FERRARI, S.
ARC–A1
ARC–C3
VULN
NRG
ACQ
H2O
0
25
50
100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 33.37 VIA BONACCINI - VIA MATTEOTTI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 65.100

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare è localizzato fra il centro storico ed il margine est del territorio urbanizzato ed è caratterizzato da un tessuto edilizio relativamente composito.
La funzione prevalente è la residenza, ma l'asse centrale di via Bonaccini è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e artigianali ai piani terra.
L'ambito comprende anche un complesso edilizio polifunzionale ad alta densità che si affaccia su via Barchetta e il polo scolastico 0-6 anni.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche funzionali e morfologiche, con minimi aumenti di capacità insediativa per l'adeguamento dimensionale, funzionale e quantitativo del patrimonio edilizio esistente.
A questo scopo è da prevedersi in particolare l'alleggerimento del carico insediativo nei punti di eccessiva densità.
Questa parte del territorio urbano troverà quindi confermati come suoi tratti essenziali quelli propri dell'assetto tipologico prevalente.
Le trasformazioni previste nell'ambito consistono in ampliamenti conformi (cioè a parità di numero di abitazioni), modifiche della destinazione d'uso e in una diminuzione della capacità insediativa complessiva da attribuirsi in sede di RUE, con l'obiettivo di omogeneizzare l'assetto tipologico dell'ambito.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La prevalente funzione residenziale è integrata dalla possibilità di un consolidamento ulteriore delle funzioni commerciali e di servizio lungo l'asse di via Bonacini che vadano ad integrare i servizi esistenti anche al di fuori del centro storico.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Date le caratterisitiche morfologiche del tessuto edilizio che identificano la prima periferia a est del centro storico, le trasformazioni sono indirizzate al mantenimento dei caratteri distintivi, quindi, nei casi di elementi fortemente estranei e impattanti, si dispone un ridimensionamento dei volumi.
Il RUE disciplina le trasformazioni del tessuto esistente indicando le quantità specifiche per ogni area elementare.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza, mentre si registra una lieve sofferenza di parcheggi pubblici.
Appare, quindi, consigliabile uno studio delle possibilità di integrazione della quantità di parcheggi pubblici nella zona ad est di via Martiri della Libertà, che presenta sedi stradali abbastanza larghe da permettere un rafforzamento del sistema di parcheggi, anche attraverso misure di riassetto della circolazione.
Le situazioni di carenza locale di parcheggi pubblici possono inoltre essere aiutate da misure compensative che dispongano un corrispondente aumento della dotazione di parcheggi di pertinenza prescritta per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia.
Nel caso di significative trasformazioni edilizie e funzionali nell'ottica di un aumento della superficie produttiva, lungo via Bonacini sono da realizzare sistemazioni stradali con l'inserimento di parcheggi pubblici e alberature.
La viabilità interna all'ambito è da riorganizzarsi secondo i criteri delle zone 30.
L'ambito è più che adeguatamente servito da percosi ciclo-pedonali su sede propria collegati alla rete ciclabile del capoluogo.
In posizione intermedia ai principali plessi di servizi e verde del capoluogo l'ambito dispone di una dotazione di attrezzature e spazi collettivi entro la distanza pedonale di 400 metri quasi doppia rispetto allo standard regionale, oltre 50 metri quadrati per abitante.
All'interno dell'ambito è presente un polo scolastico 0-6 anni.
Nelle immediate vicinanze dell'ambito sono inoltre presenti parchi urbani e altre zone verdi che elevano ulteriormente la qualità dell'insediamento.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di amplificazioni locali. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche. Approfondimenti di II livello.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**193**	**185**
superficie utile per attività produttive (mq)	**2.000**	**4.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
6.010	**0**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

AUC 33.37 VIA BONACCINI - VIA MATTEOTTI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 65.100

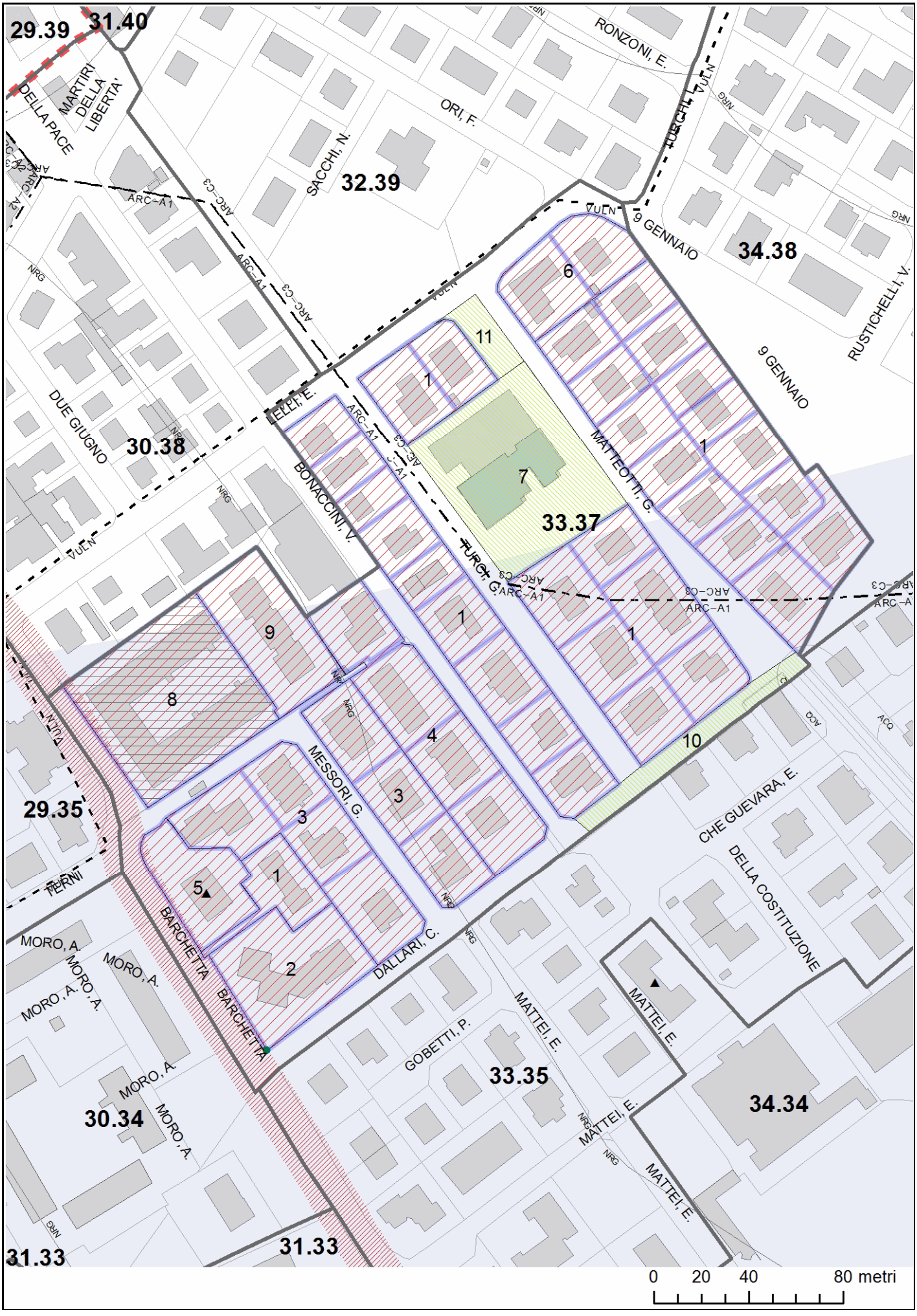
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-culturale e testimoniale.
All'interno dell'ambito ricadono le classi acustiche I, II, III e IV. La classe acustica IV riguarda unicamente l'edificio misto ad alta densità posto su via Barchetta.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 33.37

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	14 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	3 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	4 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
6	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
7	B5	-	2 pft	-	4.446	0,20 area	Prescrizioni specifiche
8	A0/A10/C1/C3/D5	35 lotto	4 pft	3.800 lotto	0	0,36 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	14 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
10	G4	-	-	-	1.062	-	Prescrizioni specifiche
11	G6	-	-	-	497	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 33.37


29.39
31.40
DELLA PACE
MARTIRI DELLA LIBERTA'
RONZONI, E.
ORI, F.
SACCHI, N.
32.39
ARC-A1
ARC-C3
VULN
NRG
9 GENNAIO
34.38
RUSTICHELLI, V.
6
11
1
7
33.37
DUE GIUGNO
30.38
LELLI, E.
BONACCINI, V.
MATTEOTTI, G.
9
8
4
3
5
2
MESSORI, G.
DALLARI, C.
10
29.35
PERNI
BARCHETTA
MORO, A.
CHE GUEVARA, E.
DELLA COSTITUZIONE
GOBETTI, P.
33.35
MATTEI, E.
34.34
30.34
31.33
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 33.40 VIA DI VITTORIO - VIA MAZZINI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 11.500

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato a nord-est del centro storico, ed è caratterizzato da un tessuto edilizio composito.
La destinazione è prevalentemente residenziale. Si rileva in tal senso una forte criticità rispetto all'affaccio su via Di Vittorio, non adeguatamente mitigato.
All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-architettonico.

GLI OBIETTIVI

Date le caratteristiche morfologiche dell'ambito e la presenza di forti criticità sul fronte di via di Vittorio, non sono ammessi aumenti che comportino un ulteriore carico urbanistico.Come obiettivi di medio e lungo ternmine per l'ambito elementare si assumono la conferma e il miglioramento dei livelli di qualità esistenti, da attuarsi anche attraverso il raggiungimento di una maggiore coerenza tipologica, e il soddisfacimento delle esigenze di adeguamento dimensionale, funzionale e quantitativo del patrimonio edilizio esitente poste le necessità abitative delle famiglie residenti.
A questo scopo è da prevedersi in particolare l'alleggerimento del carico insediativo nei punti di eccessiva densità.
Le trasformazioni previste nell'ambito consistono in ampliamenti conformi (cioè a parità di numero di abitazioni) e in una diminuzione della capacità insediativa complessiva da attribuirsi in sede di RUE, con l'obiettivo di omogeneizzare l'assetto tipologico dell'ambito, adeguarsi per quanto possibile agli standard urbanistici ed allontanare l'edificato dall'asse di via Di Vittorio.
Si attribuisce comunque all'ambito la possibilità di aumentare il numero di abitazioni, in favore di una densificazione dell'area, subordinata, però, all'avvenuto dirottamento dei flussi di traffico.
Si attribuisce inoltre un aumento di superficie produttiva a servizio dell'ambito, comunque subordinato alla realizzazione di una riqualificazione complessiva di via Di Vittorio.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse all'interno dell'ambito sono di tipo residenziale e commerciale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Si registra un sufficiente numero di posti auto di pertinenza, mentre si sottolinea una carenza di parcheggi pubblici a servizio dell'esistente.
Nel caso di trasformazioni intesive di riqualificazione dell'esistente è auspicabile la realizzazione di una strada di servizio lungo via Di Vittorio, in continuità con quella esistente verso ovest: tale strada dovrà essere dotata di alberature di mitigazione e di parcheggi in linea.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione
L'ambito non gode di uno standard sufficiente di attrezzature e spazi collettivi nel raggio di 400 metri. In tal senso è aupicabile una riduzione della capacità insediativa.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
L'ambito riscontra un livello elevato di sofferenza acustica soprattutto sul fronte di via Di Vittorio: l'attuazione degli incrementi di capacità insediativa è subordinata al conseguimento di condizioni adeguate del clima acustico attraverso la realizzazione di adeguate misure per la mitigazione e la riduzione dell'inquinamento acustico.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**85**	**85**
superficie utile per attività produttive (mq)	**400**	**700**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AUC 33.40 VIA DI VITTORIO - VIA MAZZINI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 11.500

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica III.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 33.40

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	18 lotto	4 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	2 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0/C1/C3	4 lotto	3 pft	200 lotto	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche

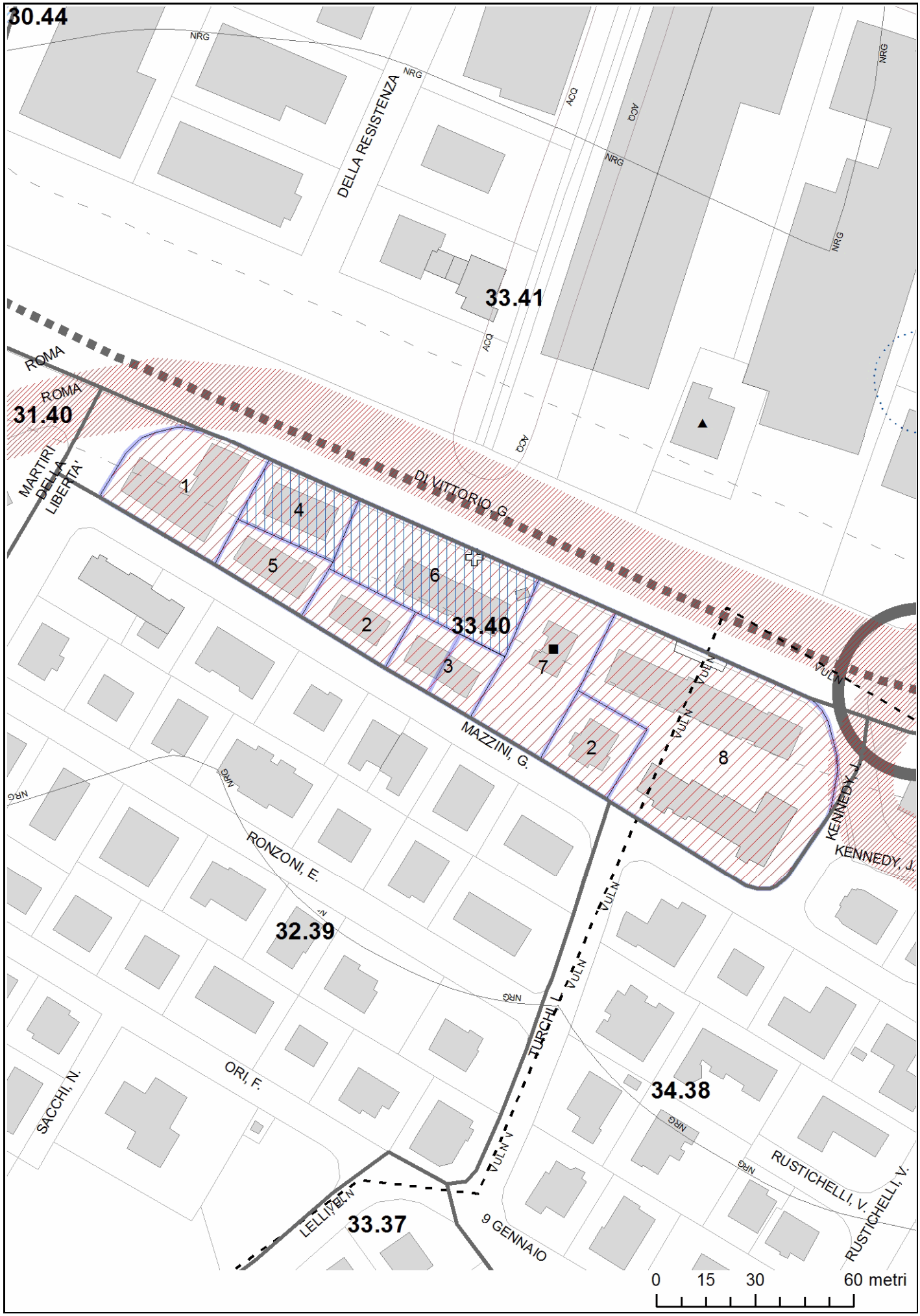
DISPOSIZIONI AREA 4:
Nel caso in cui venga realizzata la strada di servizio su via Di Vittorio sarà possibile richiedere un aumento della capacità insediativa per attività commerciali.

5	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0/C1/C3	3 lotto	2 pft	200 lotto	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 6:
Nel caso in cui venga realizzata la strada di servizio su via Di Vittorio sarà possibile richiedere un aumento della capacità insediativa per attività commerciali.

7	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
8	A0	29 lotto	4 pft	-	0	0,15 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 33.40


30.44
NRG
DELLA RESISTENZA
ACQ
33.41
ROMA
31.40
MARTIRI DELLA LIBERTA'
DI VITTORIO G.
1
4
5
6
2
33.40
3
7
2
8
VULN
MAZZINI, G.
KENNEDY, J.
RONZONI, E.
32.39
ORI, F.
SACCHI, N.
TURCHI, L.
34.38
RUSTICHELLI, V.
LELLI, E.
33.37
9 GENNAIO
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 33.41 VIA GRIECO - VIA DI VITTORIO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq): 115.200

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a nord di via di Vittorio ed è a destinazione prevalentemente produttiva. Il tessuto edilizio dell'ambito è composto da capannoni di grandi e medie dimensioni, con la presenza di palazzine residenziali, ritenute però incongrue rispetto al contesto.
La localizzazione su via Di Vittorio garantisce all'ambito una ottima visibilità e accessibilità.

GLI OBIETTIVI

Sul fronte che si affaccia su via Di Vittorio, l'ambito si presta ad ospitare funzioni di tipo direzionale e commerciale, oltre che laboratori per arti e mestieri.
Nel caso di trasformazioni che comportino un aumento del carico urbanistico sono da verificare la dotazione di posti auto pubblici e di pertinenza.
Viene mantenuta la funzione prevalentemente industriale dell'ambito.
Non è ammesso un aumento del numero di abitazioni.
Il fronte edificato sul lato nord di via Di Vittorio è determinante per la qualità del paesaggio urbano attraversato dall'asse viario. Sono a questo scopo da ricercarsi sia l'incremento della qualità edilizia, sia l'attribuzione di nuove funzioni alle parti che presentano le appropriate condizioni di visibilità e accessibilità, presenza nell'immediato intorno di funzioni complementari, disponibilità di dotazioni, compatibilità con l'assetto della circolazione.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione prevalente è per produzioni artigianali e industriali. Sul fronte di via Di Vittorio sono ammesse anche funzioni terziarie e commerciali, limitatamente a esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita anche di prodotti alimentari.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

All'interno dell'ambito vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici a servizio dell'esistente.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Si auspica un aumento degli spazi destinati a verde pubblico, per il raggiungimento dello standard di almeno 10% della superficie territoriale: in particolare è individuato l'asse di via Di Vittorio come elemento privilegiato da valorizzare attraverso interventi per l'aumento della qualità urbana degli spazi pubblici.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione di sottili strati sabbioso limosi. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**8**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**27.000**	**54.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
6.340	**0**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

ASP_C_C 33.41 VIA GRIECO - VIA DI VITTORIO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq) 115.200

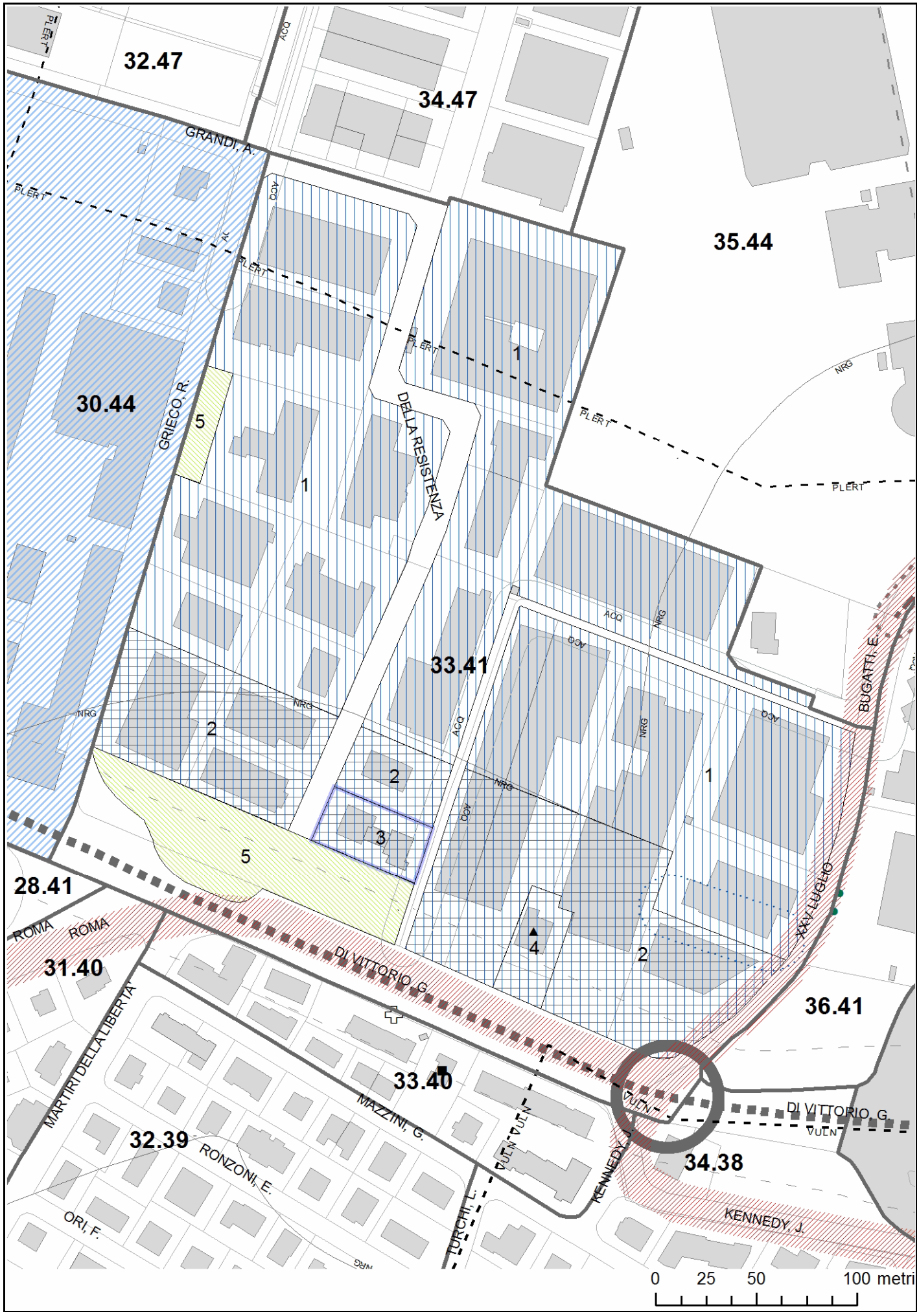
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Per gli edifici che si affacciano su via Di Vittorio è ammessa un'altezza fino a tre piani fuori terra: questo per dare un'omogeneità ai fronti stradali, pur garantendo la possibilità di valorizzare le funzioni insediate o insediabili all'interno dei fabbricati. La progettazione di interventi sugli immobili prospicienti via Di Vittorio deve rispondere a requisiti di particolare qualità, ponendo attenzione agli aspetti compositivi ed architettonici dei fabbricati, ai rapporti tra superficie coperta e spazio aperto, agli elementi di demarcazione tra spazio privato e spazio pubblico (recinzioni, verde, elementi architettonici o di arredo esterni ai fabbricati, ecc.) e al sistema delle relazioni con lo spazio pubblico (parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, aree per attrezzature e spazi collettivi).
Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 33.41

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C2/C3/D1/D3/D6/E7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
2	A10/C1/C2/C3/D1/D5/D6/ D8/E7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
	DISPOSIZIONI AREA 2: L'insediamento di funzioni commerciali è consentito solo a seguito di un progetto di adeguamento della rete viaria di accesso alla struttura commerciale, predisposto dal soggetto economico che interviene e approvato da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Campogalliano.						
3	A10/C1/C2/C3/D2/D5/D6	-	3 pft	1.200 totali	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A10/C1/C2/C3/D5	conforme	conforme	400 totali	0	conforme	Disciplina confermativa
5	G6	-	-	-	6.338	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 33.41


32.47
34.47
35.44
30.44
33.41
28.41
31.40
33.40
32.39
34.38
36.41
GRANDI, A.
GRIECO, R.
DELLA RESISTENZA
BUGATTI, E.
DI VITTORIO, G.
ROMA
ROMA
MARTIRI DELLA LIBERTA'
MAZZINI, G.
RONZONI, E.
ORI, F.
TURCHI, L.
KENNEDY, J.
KENNEDY, J.
DI VITTORIO, G.
PLERT
ACQ
NRG
VULN
0
25
50
100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

I 33.54 AREA DI SERVIZIO CAMPOGALLIANO OVEST

Infrastrutture

Superficie territoriale (mq): 64.000

LO STATO ATTUALE

L'ambito ospita l'area di servizio Campogalliano Nord.

GLI OBIETTIVI

Si mantengono le caratteristiche morfologiche e funzionali esistenti.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'ambito sono commerciali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

-

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, devono essere realizzate marginature di mitigazione nei confronti del contesto rurale nell'ambito di appositi accordi tra la società Autobrennero spa e il Comune di Campogalliano.
Portanza geotecnica: buona.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**1.500**	**2.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

I 33.54 AREA DI SERVIZIO CAMPOGALLIANO OVEST

Infrastrutture

Superficie territoriale (mq) 64.000

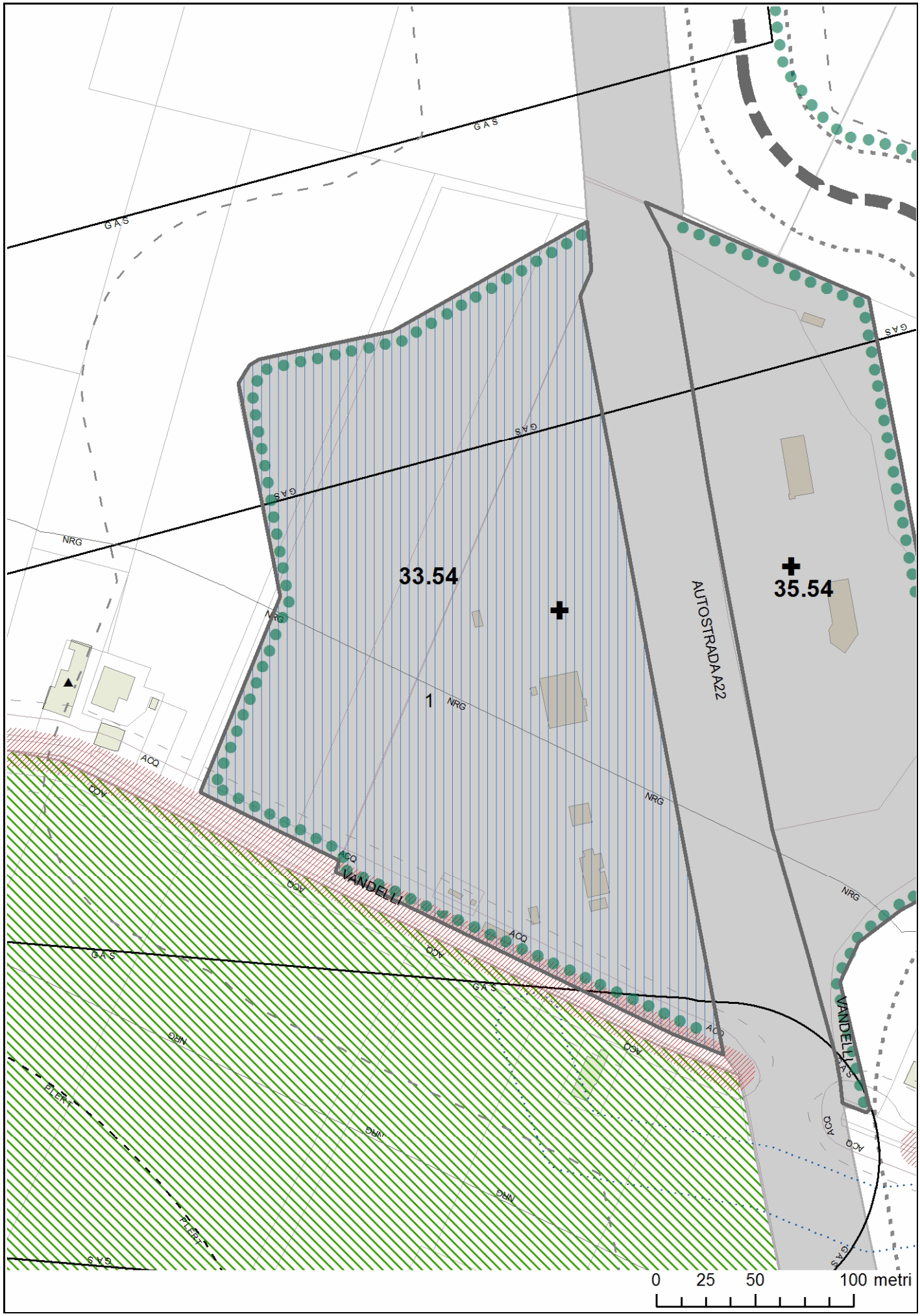
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 33.54

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C1/C2/D8/G6	-	1 pft	2.000 totali	0	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 33.54


33.54
35.54
AUTOSTRADA A22
VANDELLI
GAS
NRG
ACQ
PLERT
0
25
50
100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 34.29 VIA CROCE - VIA S. FERRARI

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq): 205.100

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a sud del territorio urbano del comune, confina a est con l'autostrada A22 ed è prevalenetemente a destinazione produttiva, ad eccezione delle aree residenziali collocate a nord dell'ambito in una posizione sfavolevole e da considerarsi incongrua rispetto all'uso abitativo.
Il tessuto edilizio è composto da capannoni per la maggior parte di media-grande dimensione ad accezione delle palazzine abitative.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni ammesse consentono aumenti della superficie utile per attività produttive, confermando e potenziando il carattere di altra produttività dell'ambito. Si conferma la presenza di una piccola quota di residenza, senza aumenti di capacità insediativa. L'area precedentemente ricompresa all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, approvato con atto del Consiglio Comunale n. 76 del 17.11.2005, è destinata all'ampliamento delle attività che insistono su Via Ferrari, in quanto non è opportuna l'apertura di un accesso industriale che disimpegni le attività attraverso Via Croce.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono produttive, terziarie e residenziali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici a servizio dell'esistente.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Gli unici spazi verdi presenti sono quelli a margine tra l'ambito stesso e l'autostrada, e non raggiunge quindi lo standard minimo del 10% della superficie territoriale destinato a verde pubblico.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Sia nel caso di ristrutturazioni delle strutture esistenti che in caso di eventuali ampliamenti devono essere realizzate fasce verdi di mitigazione nei confronti del territorio rurale.
Portanza geotecnica: sufficiente.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.
Il livello di sofferenza acustica è all'interno dei limiti stabiliti per le zone produttive, ma si rileva un discerto livello di inquinamento acustico per le aree residenziali interne all'ambito. Nel caso di trasformazioni intensive si dovrà, quindi, procedere alla mitigazione dell'inquinamento acustico sul fronte del cavalcavia di via Barchetta.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**15**	**15**
superficie utile per attività produttive (mq)	**80.000**	**105.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
9.760	**0**

ASP_C_C 34.29 VIA CROCE - VIA S. FERRARI

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq) 205.100

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

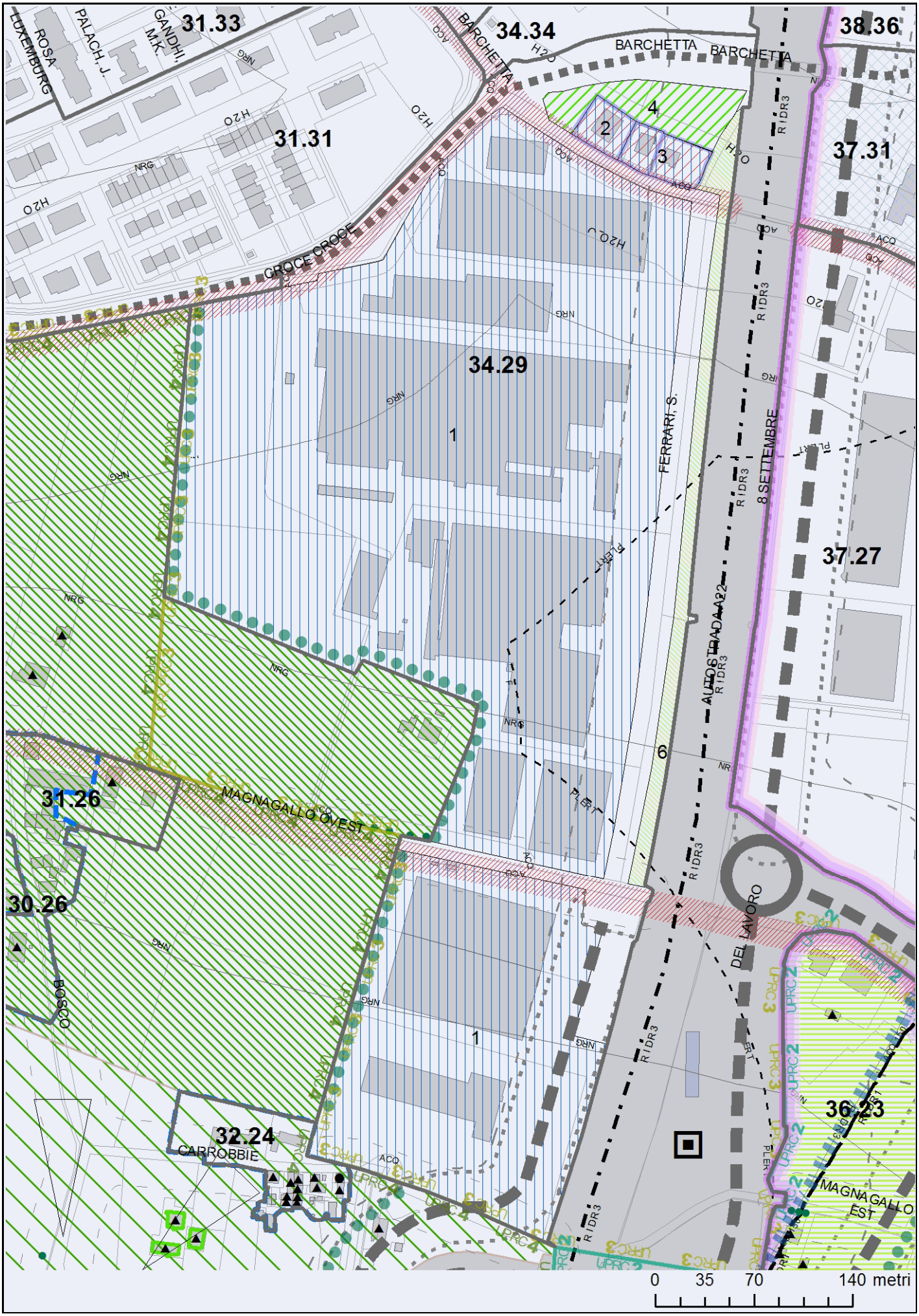
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 34.29

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C2/C3/D1/D7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa

DISPOSIZIONI AREA 1:
L'area precedentemente ricompresa all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con atto del Consiglio Comunale n. 76 del 17.11.2005 è destinata all'ampliamento delle attività che insistono su Via Ferrari. Non è consentita l'apertura di accessi carrai su Via Croce.

2	A0/C2/C3	8 lotto	4 pft	200 lotto	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0/C2/C3	2 lotto	2 pft	250 lotto	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
4	G5	-	-	-	3.758	-	Prescrizioni specifiche
6	G4/G6	-	-	-	6.000	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 34.29


31.33
34.34
38.36
31.31
37.31
34.29
37.27
31.26
30.26
32.24
36.23
BARCHETTA
CROCE
FERRARI, S.
8 SETTEMBRE
AUTOSTRADA A22
DEL LAVORO
MAGNAGALLO OVEST
MAGNAGALLO EST
CARROBBIE
BOSCO
ROSA LUXEMBURG
PALACH, J.
GANDHI, M.K.
0
35
70
140 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 34.34 AREA SPORTIVA E RICREATIVA

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 83.000

LO STATO ATTUALE

L’ambito è composto da spazi destinati a parco pubblico attrezzato e da impianti sportivi pubblici.
L’ambito è inserito all'interno di aree residenziali,e funge da fascia di mitigazione paesaggistico-ambientale nei confronti l’autostrada del Brennero.
La sua posizione strategica e la presenza di numerosi percorsi ciclo-pedonali garantisce un'ottima accessibilità ai servizi per gli ambiti residenziali al suo intorno.

GLI OBIETTIVI

Non si ammettono trasformazioni sostanziali dell'esistente né nuove costruzioni in quanto deve essere mantenuta e valorizzata l'identità paesaggistica e funzionale dei luoghi.
Sono auspicabili opere per la ulteriore valorizzazione dell'area, anche con ampliamenti del costruito, se adiacenti agli edifici esistenti e funzionali all’attività sportiva.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'ambito sono esserzialmente sportivo-ricreative e attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.
L'ambito è una dotazione territoriale interamente dedicata ad attrezzature e spazi collettivi,che costituisce il più importante polo sportivo-ricreativo a livello comunale, sia per le attrezzature sportive che per la dimensione e la qualità del parco urbano.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
82.150	**0**

DOT 34.34 AREA SPORTIVA E RICREATIVA

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 83.000

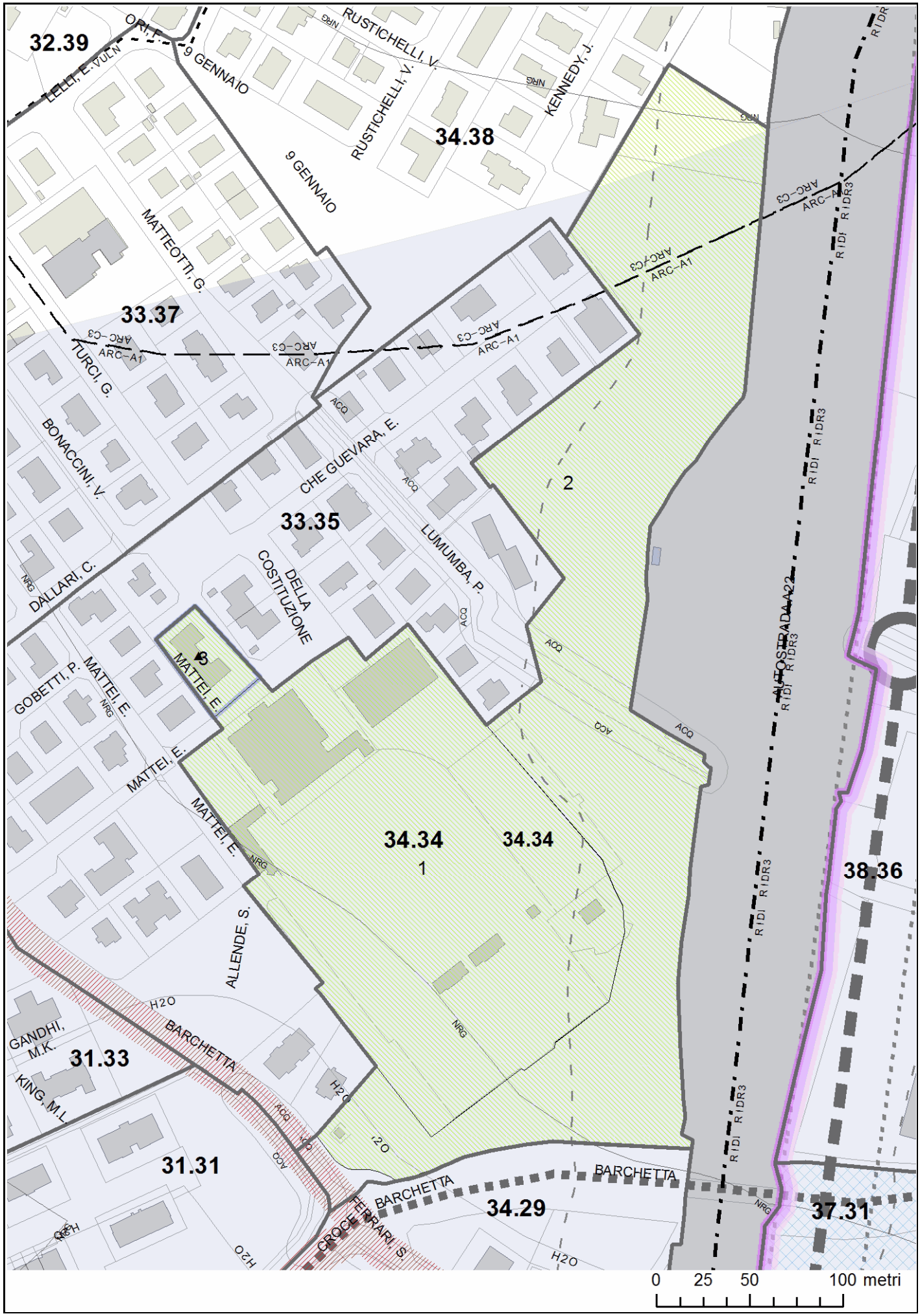
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica III, salvo la fascia a verde pubblico che ricade nella classe acustica I.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 34.34

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	B4/C4/E9/G1/G6	-	2 pft	-	36.420	0,12 area	Prescrizioni specifiche
2	G4	-	-	-	44.321	-	Prescrizioni specifiche
3	B4/C4/E9/G1/G6	conforme	conforme	350 lotto	1.400	conforme	Disciplina confermativa

AMBITO: 34.34


32.39
34.38
33.37
33.35
34.34
34.34
1
2
3
31.33
31.31
34.29
37.31
38.36
9 GENNAIO
RUSTICHELLI, V.
KENNEDY, J.
MATTEOTTI, G.
TURCI, G.
BONACCINI, V.
CHE GUEVARA, E.
DALLARI, C.
DELLA COSTITUZIONE
LUMUMBA, P.
GOBETTI, P.
MATTEI, E.
ALLENDE, S.
GANDHI, M.K.
KING, M.L.
BARCHETTA
CROCE, F.
FERRARI, S.
AUTOSTRADA A22
ARC-A1
ARC-C3
ACQ
NRG
H2O
R1DI
R1DR3
0
25
50
100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 34.38 VIA KENNEDY - VIA TURCHI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 61.300

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato a est del centro storico, ed è caratterizzato da un tessuto edilizio composito con tipologie di fabbricati che vanno dalla villetta monofamiliare, alla bifamiliare, al piccolo condominio.
La destinazione è esclusivamente residenziale.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche funzionali e morfologiche, con minimi aumenti di capacità insediativa per l'adeguamento dimensionale, funzionale e quantitativo del patrimonio edilizio esistente.
Si suggerisce un miglioramento di piazzale 9 Gennaio, con l’inserimento di alberature di mitigazione e una ridistribuzione ordinata dei posti auto pubblici.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente residenziali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito dispone di un numero più che sufficiente di posti auto di pertinenza e un sufficiente numero di parcheggi pubblici a servizio dell'esistente.
E' da ricercarsi un potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, su sede propria e promiscui, all'interno dell'ambito e in continuità con quelli adiacenti, in modo da rendere più fruibile dai cittadini il parco urbano limitrofo.
Alberature e parcheggi in linea possono essere inseriti su via Kennedy, al margine con via Di Vittorio.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito gode di uno standard sufficiente di attrezzature e spazi collettivi.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

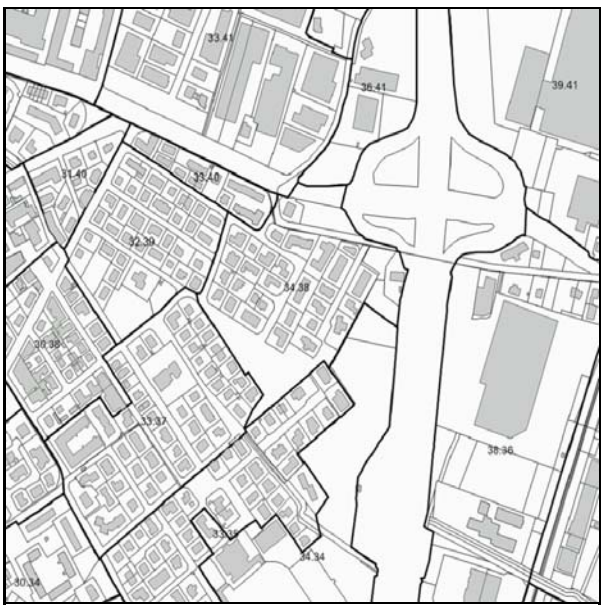
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**135**	**175**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
18.600	**0**



AUC 34.38 VIA KENNEDY - VIA TURCHI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 61.300

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica II, salvo:
- la parte a sud a verde pubblico, che ricade in classe acustica I;
- le fasce prospicient via Di Vittorio e l'autostrada che ricadono in classe IV.

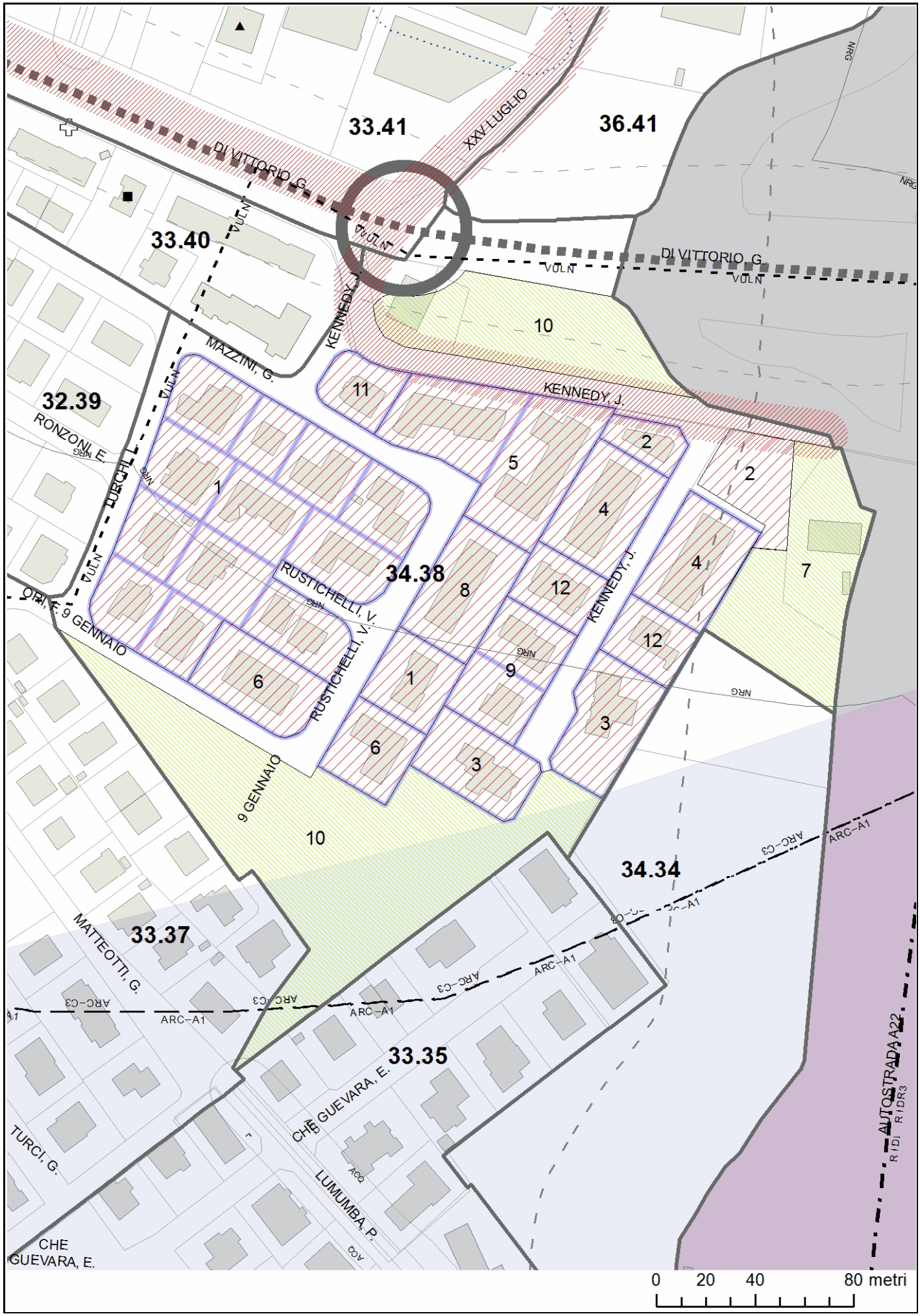
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 34.38

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	10 lotto	4 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	7 lotto	3 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	10 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
7	E9/G4	-	3 pft	-	4.965	0,15 lotto	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 7:
La rilocalizzazione delle potenzialità precedentemente previste verrà disciplinata da apposito accordo di programma.

8	A0	8 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	6 lotto	4 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
10	G4/G6	-	-	-	13.629	-	Prescrizioni specifiche
11	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
12	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 34.38


33.41
36.41
33.40
32.39
34.38
34.34
33.37
33.35
DI VITTORIO, G.
XXV LUGLIO
MAZZINI, G.
KENNEDY, J.
RONZONI, E.
LURCHI, L.
RUSTICHELLI, V.
9 GENNAIO
MATTEOTTI, G.
CHE GUEVARA, E.
LUMUMBA, P.
TURCI, G.
AUTOSTRADA A22
ARC-A1
ARC-C3
VULN
NRG
0 20 40 80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 34.47 VIA REPUBBLICA - VIA GRANDI - VIA GRIECO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq): 75.700

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato al limite nord dell'area urbana ed è a destinazione esclusivamente produttiva. Il tessuto edilizio dell'ambito è composto da capannoni di diverse dimensioni.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni ammesse consentono aumenti della superficie utile per attività produttive, confermando e potenziando il carattere di alta produttività dell'area e non consentendo l'insediamento di abitazioni, considerate incogrue rispetto al contesto dell'ambito.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente di carattere produttivo.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito ha un sufficiente numero di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici a servizio dell'esistente.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito non raggiunge lo standard minimo del 10% della superficie territoriale destinato a verde pubblico. Nel caso di considerevoli trasformazioni del tessuto e dell'assetto insediativo si dovrà provvedere alla realizzazione di superfici destinate a verde pubblico fino al raggiungimento dello standard minimo.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Nel caso di trasformazioni intensive si dovrà procedere alla mitigazione del margine nord al confine con il territorio rurale.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**18**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**19.000**	**38.600**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
9.840	**0**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

ASP_C_C 34.47 VIA REPUBBLICA - VIA GRANDI - VIA GRIECO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq) 75.700

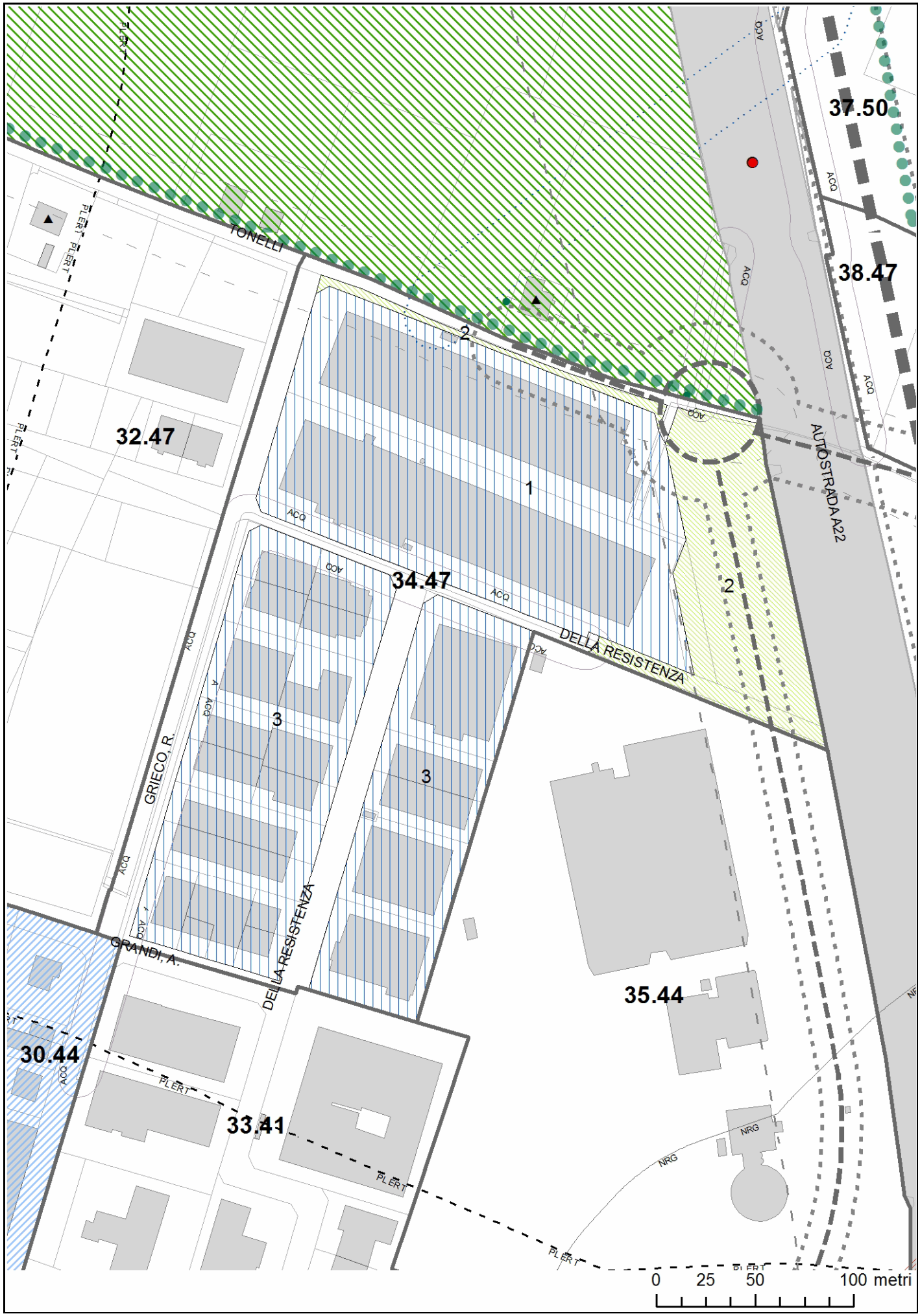
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 34.47

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C2/C3/D1/D7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
2	G6	-	-	-	9.832	-	Prescrizioni specifiche
3	C2/C3/D1/D3/D6/D7/E7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa

AMBITO: 34.47


37.50
38.47
32.47
34.47
35.44
30.44
33.41
1
2
3
TONELLI
GRIECO, R.
GRANDI, A.
DELLA RESISTENZA
AUTOSTRADA A22
ACQ
PLERT
NRG
0
25
50
100 metri

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

AVP 34.67 VIA LAMA

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq): 2.400

LO STATO ATTUALE

L'ambito accoglie un campo nomadi. All'interno dell'insediamento sono presenti delle costruzioni prefabbricate ad uso abitativo e piazzole di sosta a servizio dei residenti, comunque mitigate rispetto al paesaggio rurale attraverso siepi e arbusti collocati sul perimetro del campo nomadi.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche attuali dell'ambito, senza aumenti di capacità insediativa. E' invece da regolarizzare la dotazione di infrastrutture a servizio dell'insediamento. In conformità alla Delibera di Giunta Regionale n.3356/1995:
- la dislocazione delle strutture ad uso comune va pensata in rapporto allo spazio adibito a verde, ovvero ad un'area anch'essa destinata a uso collettivo, al gioco dei ragazzi, allo svago, e allo stesso tempo dovrà essere facilmente raggiungibile da parte di tutti gli utenti;
- allo scopo di migliorare le caratteristiche ambientali e della qualità della vita all'interno delle aree di sosta, occorre prevedere l'inserimento di spazi verdi attrezzati e di alberature.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

All'interno dell'ambito sono ammesse funzioni legate all'insediamento di popolazioni nomadi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Dal punto di vista infrastrutturale l'ambito deve adeguarsi a quanto prescritto dalla Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n.3356 del 1995 e dalla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n.47 del 1988.
Per quanto riguarda attrezzature e spazi collettivi l'ambito deve adeguarsi a quanto prescritto dalla Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n.3356 del 1995 e dalla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n.47 del 1988.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: buona.

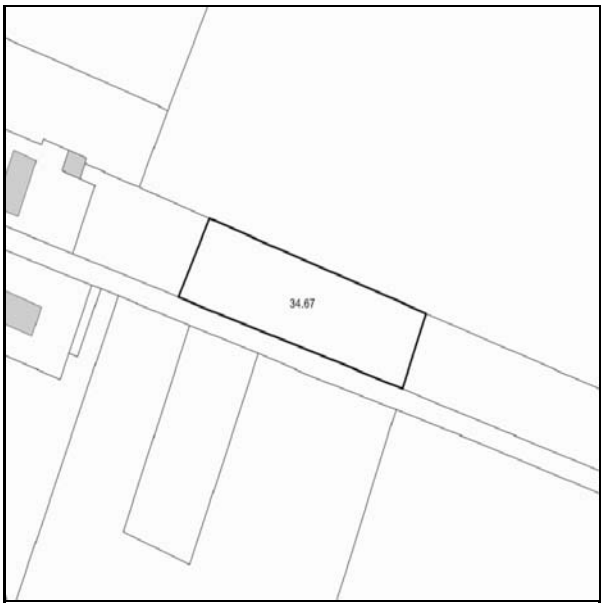
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**2.400**



AVP 34.67 VIA LAMA

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq) 2.400

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Sono ammesse esclusivamente tipologie abitative come case mobili e roulottes.
L'ambito appartiene alla classe acustica III.

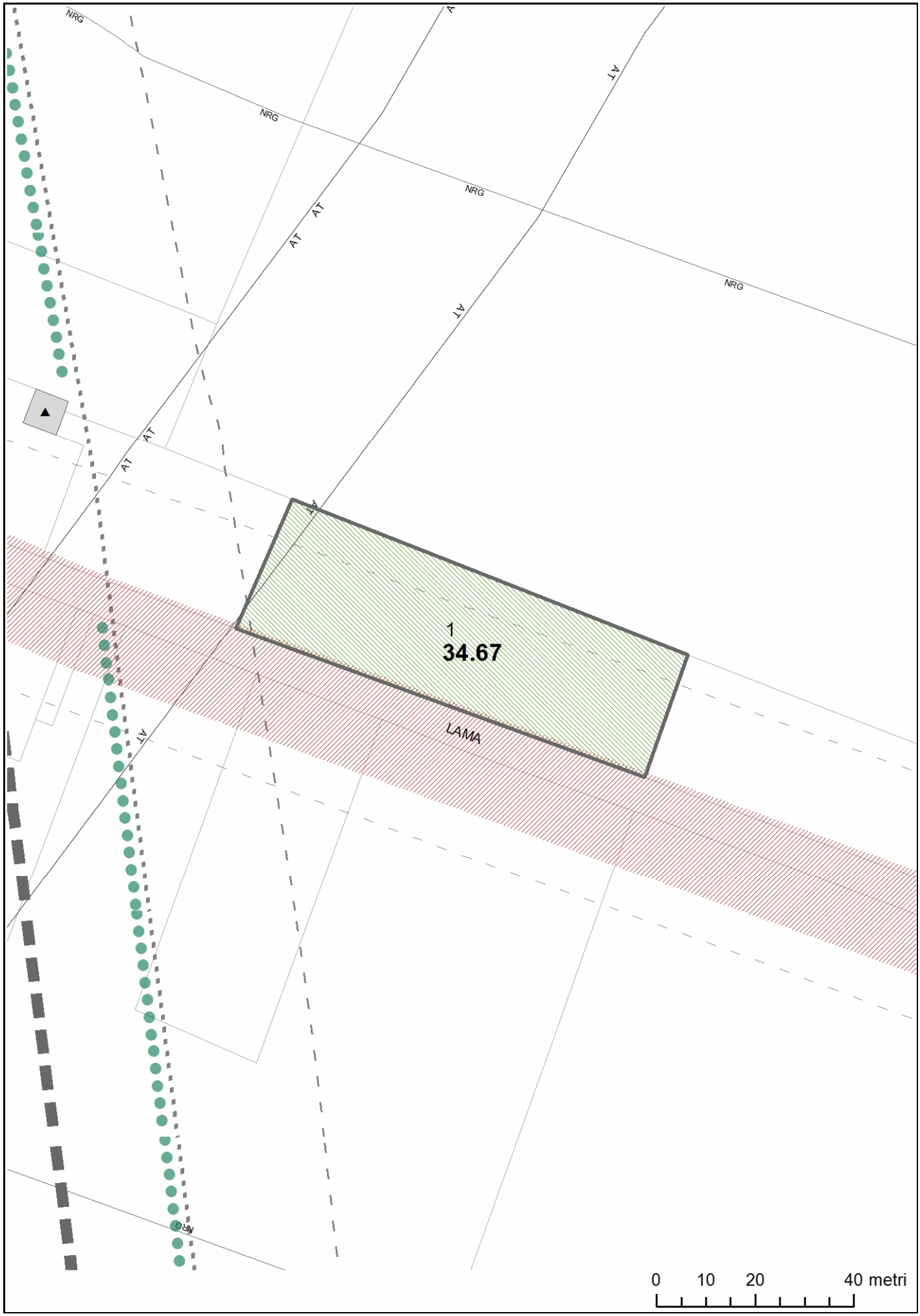
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 34.67

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	G23	4 totali	3 mt	-	2.388	0,07 area	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

All'interno dell'area sono ammesse esclusivamente tipologie abitative come case mobili e roulottes. Per quanto riguarda infrastrutture e attrezzature e spazi collettivi, l'area deve adeguarsi a quanto prescritto dalla delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 3356 del 1995 e dalla Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47 del 1988.

AMBITO: 34.67



PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 34.75 BOTTEGA PANZANO

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 12.500

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato al margine ovest del territorio urbanizzato del centro frazionale di Panzano e costituisce il nucleo storico di Botteghe Panzano. E' caratterizzato da tipologie edilizie tipiche dei nuclei rurali ed è prevalentemente residenziale, con la presenza di un locale per pubblici esercizi.
Il fronte est dell'ambito di affaccia su Canale Carpi.
All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-architettonico.

GLI OBIETTIVI

La parte ovest dell'ambito ricade all'interno della fascia di tutela ordinaria del Cavo Lama, quindi le trasformazioni ammesse consentono un modesto aumento della capacità insediativa, ma esclusivamente all'interno degli edifici esistenti e comunque nel rispetto dei caratteri morfologici e funzionali dell'ambito.Non sono consentite nuove edificazioni.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La prevalente funzione residenziale è integrabile con compatibili attività commerciali, in particolare esercizi di vicinato. Spetta al RUE disciplinare le funzioni e le quantità insediabili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina le trasfromazioni specifiche dell'ambito, che dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri morfologici identitari del nucleo storico rurale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Pur non disponendo di parcheggi pubblici sufficienti, l'ambito gode dei parcheggi pubblici dell'ambito prospiciente, anche se è separato da quest'ultimo da via Canale Carpi, strada molto trafficata.
Non si riscontrano criticità per quanto concerne le reti di urbanizzazione.
All'interno dell'ambito non sono presenti attrezzature e spazi collettivi, ma una dotazione superiore allo standard è nel raggio di accessibilità pedonale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Sono,invece, consigliabili interventi per il miglioramento della sicurezza della SP13, all'interno del territorio urbanizzato, per facilitare l'attraversamento pedonale e cilcabile e favorire una maggiore integrazione con l'ambito 36.74, inserendo elementi per la riduzionee il controllo della velocità carrabile.
Portanza geotecnica: buona.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**20**	**30**
superficie utile per attività produttive (mq)	**300**	**300**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AUC 34.75 BOTTEGA PANZANO

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 12.500

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito sono presenti dieci fabbricati di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica IV.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 34.75

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
2	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
3	A0/C1/C2/C3	3 lotto	2 pft	280 lotto	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
5	A0	3 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
7	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
8	A0	3 lotto	2 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa

AMBITO: 34.75

RENZO REGGIANI
CANALE CARPI
CANALE CARPI
CANALE CARPI
BRIGATE PARTIGIANE
LAMA
JUGULARIA
34.75
36.74
1
2
3
4
5
6
7
8
9
ACQ
NRG
0 10 20 40 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 35.44 VIA BUGATTI - VIA 25 LUGLIO - VIA REPUBBLICA

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq): 75.300

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a nord di via di Vittorio ed è prospiciente l'Autostrada del Brennero.
A destinazione esclusivamente produttiva, il tessuto edilizio dell'ambito è composito.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni ammesse consentono aumenti della superficie utile per attività produttive, confermando e potenziando il carattere di alta produttività dell'area e non consentendo l'insediamento di abitazioni, considerate incogrue rispetto al contesto dell'ambito.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Sono ammesse funzioni produttive, commerciali e terziarie. In particolare è ammessa la realizzazione di grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari, nei limiti e alle condizioni stabiliti dal POIC.
Nell'ambito è vietato l'insediamento di attività come sale giochi, sale scommesse e similari.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'ambito è disciplinato dal RUE, che recepisce il Piano Particolareggiato approvato con delibera n. 49 del 05.12.2011. Modificazioni rispetto a questo devono avvenire nell'ambito di un PUA o mediante specificazioni della Disciplina degli ambiti elementari di RUE.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**15.000**	**45.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
16.300	**0**

ASP_C_C 35.44 VIA BUGATTI - VIA 25 LUGLIO - VIA REPUBBLICA

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq) 75.300

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

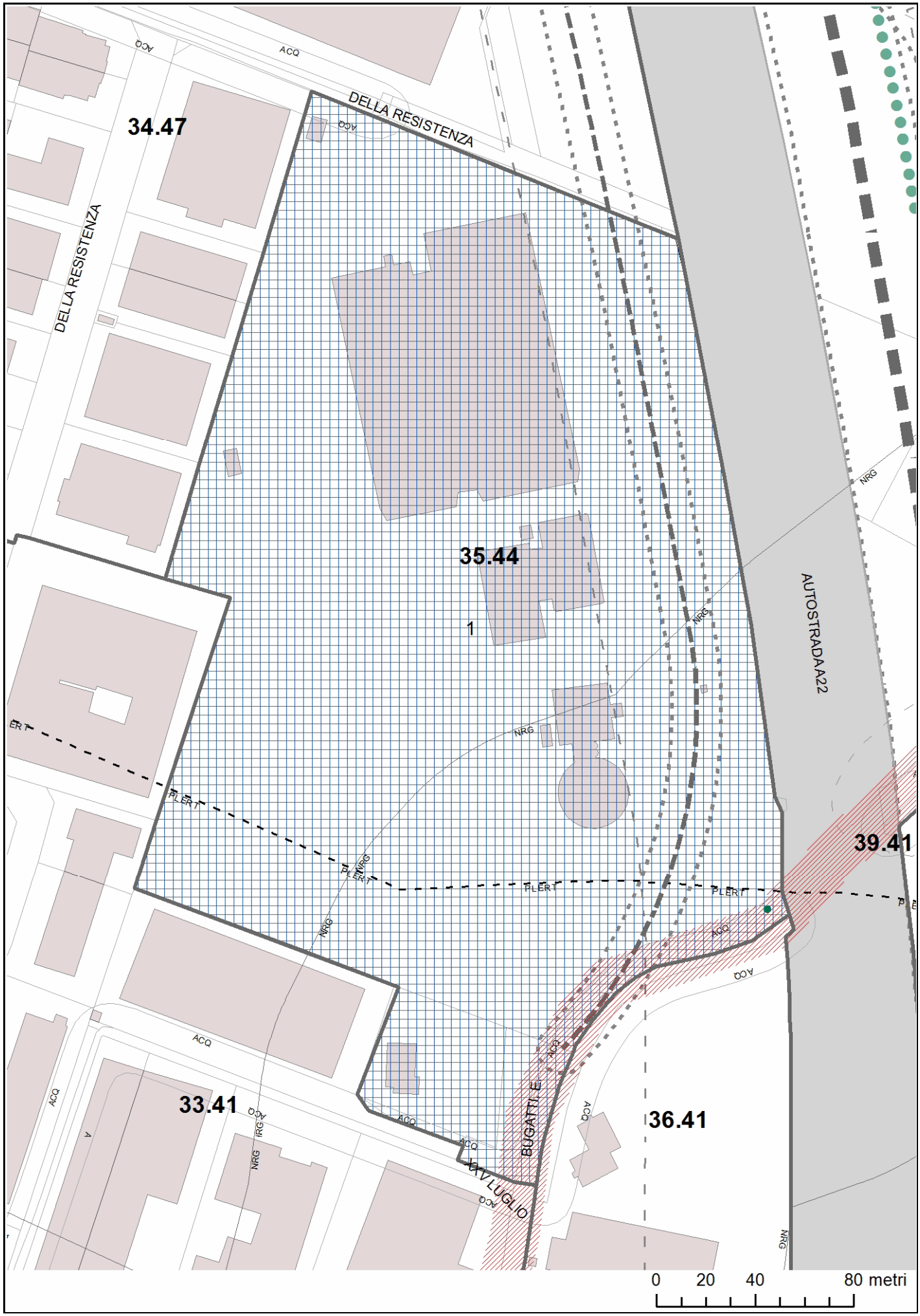
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 35.44

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A10/C1/C2/C3/D1/D2/D3/ D6/D7/D8/E7	-	10 mt	31.800 totali	16.300	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:

Fino alla sua completa attuazione, si applica il piano particolareggiato approvato con delibera n. 49 del 05.12.2011, nell'assortimento delle destinazioni ammesse dal presente RUE. La progettazione dell'impianto fognario deve essere riferita alla delibera GR 1053/2003, capitolo 4.

AMBITO: 35.44


34.47
DELLA RESISTENZA
DELLA RESISTENZA
35.44
1
AUTOSTRADAA22
39.41
33.41
36.41
BUGATTI E
XXV LUGLIO
ACQ
NRG
PLERT
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

I 35.54 AREA DI SERVIZIO CAMPOGALLIANO EST

Infrastrutture

Superficie territoriale (mq): 36.000

LO STATO ATTUALE

L'ambito ospita l'area di servizio Campogalliano Nord.

GLI OBIETTIVI

Si mantengono le caratteristiche morfologiche e funzionali esistenti.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'ambito sono commerciali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

-
-

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale devono essere realizzate marginature di mitigazione nei confronti del contesto rurale nell'ambito di appositi accordi tra la società Autobrennero spa e il Comune di Campogalliano.
Portanza geotecnica: buona.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**1.500**	**2.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

I 35.54 AREA DI SERVIZIO CAMPOGALLIANO EST

Infrastrutture

Superficie territoriale (mq) 36.000

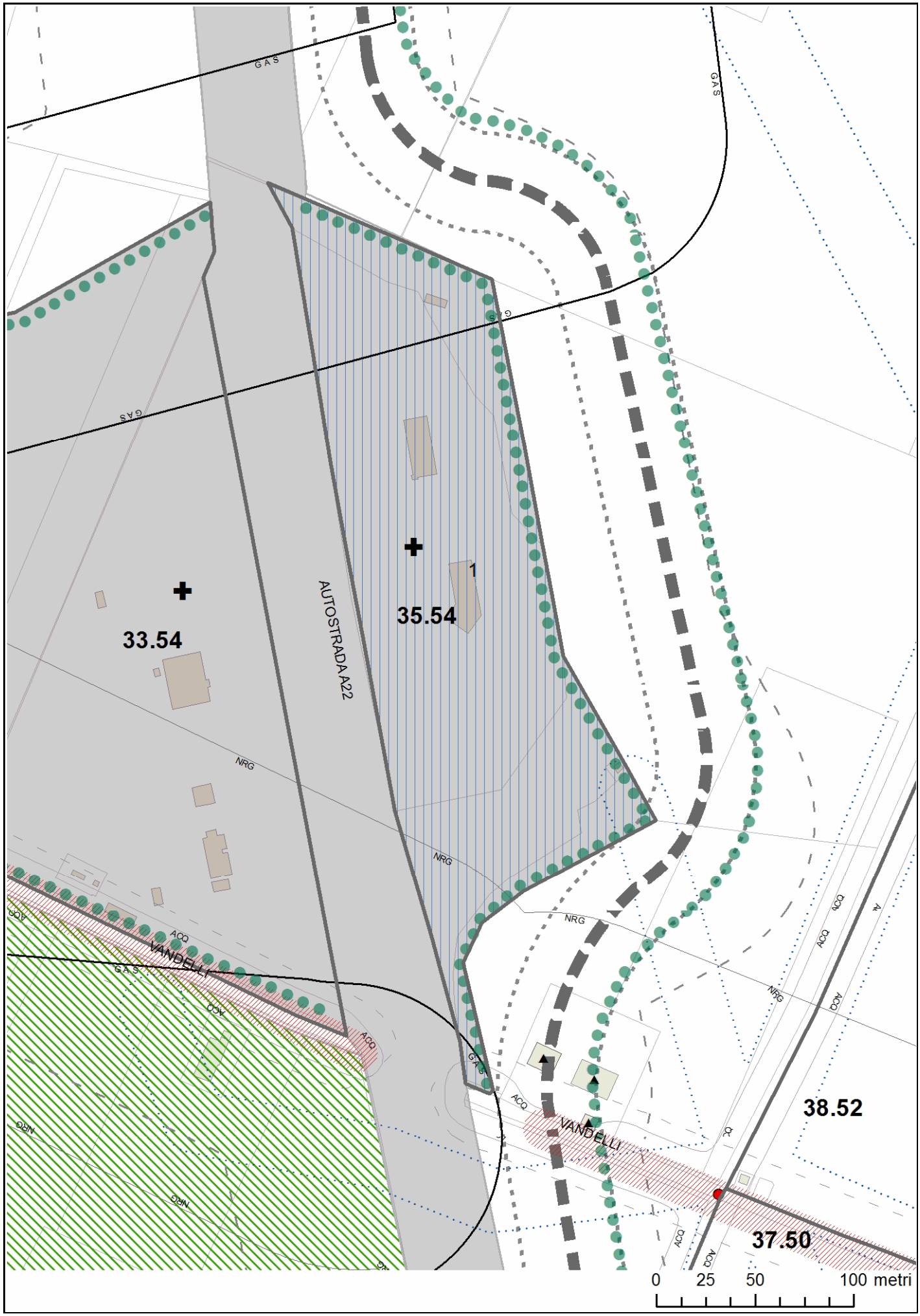
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 35.54

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C1/C2/D8/G6	-	1 pft	36.100 totali	0	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 35.54


GAS
AUTOSTRADA A22
1
35.54
33.54
38.52
37.50
NRG
ACQ
VANDELLI
0
25
50
100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT_N 36.23 VIA DEL LAVORO - CASELLO A22

Nuove dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 52.600

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare è incluso fra l'area del casello dell'autostrada, il viadotto ferroviario e aree di mitigazione paesaggistica laterali all'argine della Secchia.Comprende alcuni edifici rurali di interesse testimoniale in condizioni di abbandono.
L'utilizzo agricolo ha carattere residuale e frammentario.
L'area ricade quasi completamente nelle fasce di rispetto all'autostrada e alla ferrovia, e nella fascia di tutela paesaggistica del fiume. Il PTCP vi individua condizioni di criticità idraulica.

GLI OBIETTIVI

L'area è attraversata dal previsto prolungamento della via del Lavoro.
La sua condizione di nodo di percorsi ciclabili di rilievo provinciale, la contiguità con le aree di mitigazione paesaggistica già di proprietà comunale, la necessità di conferirle un assetto compiuto, anche in relazione alla sua posizione all'ingresso del territorio comunale, ne esigono in linea generale l'impiego come dotazione territoriale pubblica.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Al recupero dei fabbricati esistenti è da applicarsi la medesima disciplina disposta dal RUE per analoghi interventi nel territorio rurale. In particolare la ricostruzione di frabbricati preesistenti è da attuarsi in analogia alla riqualificazione e ricomposizione tipologica, come definita dal RUE.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto dell'ambito elementare, che concorre al compimento conclusivo della crescita urbana nella parte sud del territorio urbano, quale parte del suo margine definitivo, deve essere disciplinato dal POC.
L'attuazione dell'asse viario dovrà comprendere la sistemazione generale dell'area, con particolare attenzione alla qualità paesaggistica d'insieme.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Ai fini del concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo A-26 della legge regionale 20/2000, la dotazione obbligatoria di aree per attrezzature e spazi collettivi a servizio degli ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento 38.28, 40.30, 43.30 e 47.32 deve essere soddisfatta all'interno del presente ambito elementare nelle quantità e secondo le modalità stabilite dal POC.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Viene fissato come limite massimo di impermeabilizzazione il 10% della superficie territoriale.
Si dovranno prevedere adeguate fasce di mitigazione nei confronti delle abitazioni presenti rispetto ai percorsi ciclo-pedonali di rilievo provinciale esistenti e previsti.
Portanza geotecnica: discreta.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
L'ambito appartiene alla classe acustica I, salvo le fasce prospicienti le infrastrutture per la mobilità, che ricadono in classe acustica IV. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
25.000	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 36.41 VIA 25 LUGLIO - VIA BUGATTI

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq): 25.500

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a nord di via di Vittorio, al margine dell'autostrada A22. E' esclusivamente produttivo ed è composto da capannoni.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni ammesse consentono aumenti della superficie utile per attività produttive, confermando e potenziando il carattere di alta produttività dell'area.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione prevalente è per produzioni artigianali e industriali. Sono ammesse anche funzioni terziarie e commerciali, limitatamente a esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito è dotato di un più che sufficiente numero di parcheggi pubblici. Non si ricontrano criticità per quanto concerne le reti di urbanizzazione.
All'interno dell'ambito è soddisfatto lo standard del 10% di verde pubblico.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**4.000**	**12.500**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.000	**0**

ASP_C_C 36.41 VIA 25 LUGLIO - VIA BUGATTI

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq) 25.500

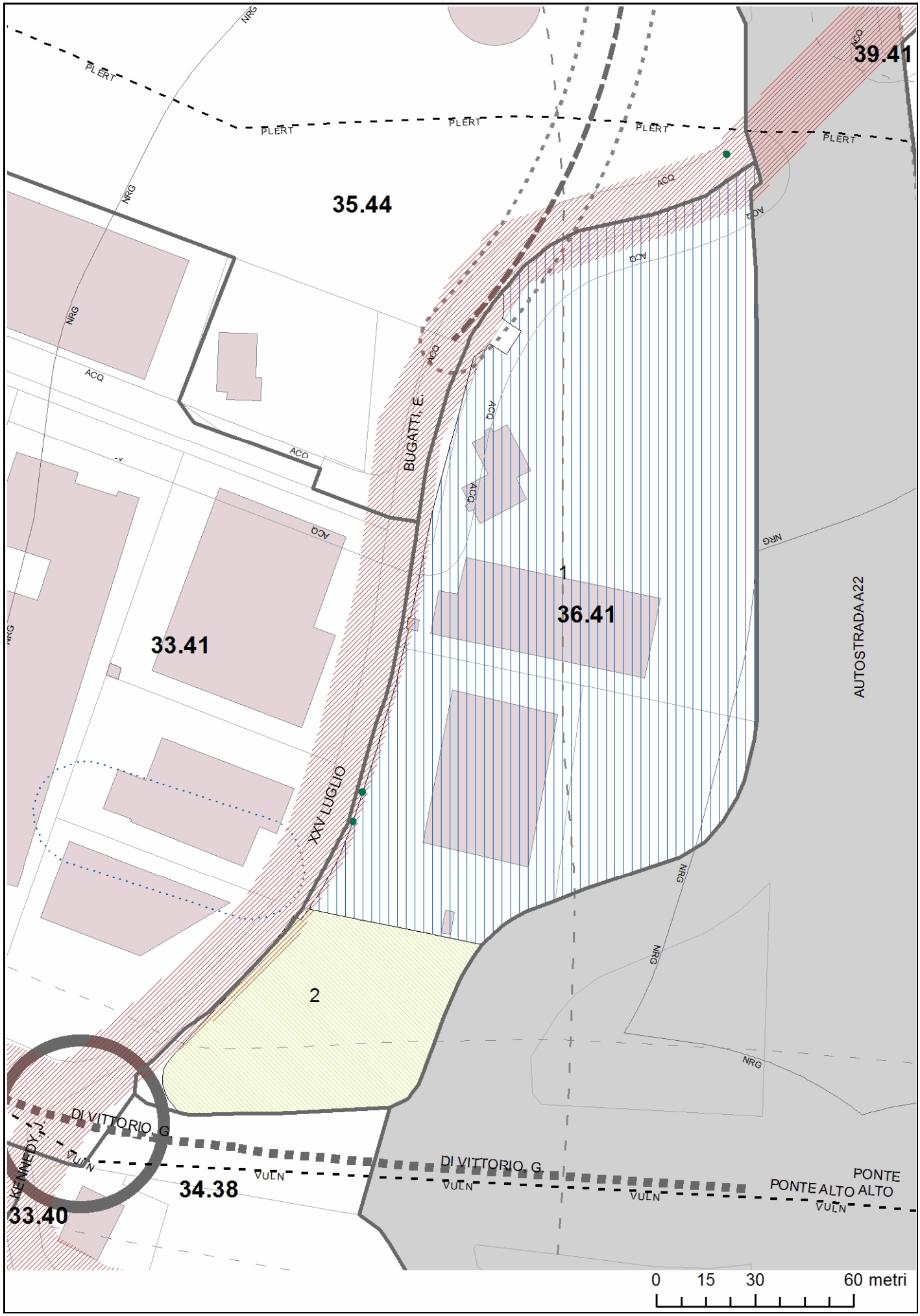
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 36.41

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C2/C3/D1	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
2	G4/G6	-	-	-	3.999	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 36.41


39.41
35.44
33.41
36.41
1
2
34.38
33.40
BUGATTI, E.
XXV LUGLIO
DI VITTORIO, G.
KENNEDY, J.
PONTE ALTO
AUTOSTRADA A22
PLERT
NRG
ACQ
VULN
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 36.74 PANZANO

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 89.000

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato ad est del nucleo storico della frazione di Botteghe Panzano, ed è prevalentemente a destinazione residenziale.
All'interno dell'ambito sono presenti diverse tipologie edilizie, comprendenti palazzine, case singole e a schiera.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche funzionali e morfologiche, con minimi aumenti di capacità insediativa per l'adeguamento dimensionale, funzionale e quantitativo del patrimonio edilizio esistente.
L'ambito elementare concorre al compimento conclusivo del centro frazionale, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di tipo residenziale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il numero di parcheggi pubblici e di pertinenza a servizio dell'esistente è più che sufficiente. Al momento del completamento dell'ambito consolidato andrà previsto il prolungamento di via Reggiani per l'accessibilità alle residenze e ai nuovi servizi collocati lungo il margine est dell'ambito. Si dovrà inoltre prevedere il risezionamento dello scolo Alzata e l'adeguamento dei manufatti collocati lungo i tracciato da risezionare.
Attrezzature e spazi collettivi all'interno dell'ambito superano lo standard di 30 mq/abitante e garantiscono un'alto livello di vivibilità dell'ambiente urbano.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il completamento dell'ambito consolidato dovrà prevedere un grado di impermeabilizzazione non superiore al 30%.
A nord e a sud dell'ambito, in caso di trasformazioni rilevanti dell'esistente, è da prevedere l'inserimento di albertaure di mitigazione rispetto al territorio rurale circostante.
Sono,inoltre, consigliabili interventi per il miglioramento della sicurezza della SP13, all'interno del territorio urbanizzato, per facilitare l'attraversamento pedonale e cilcabile e favorire una maggiore integrazione con l'ambito 35.75, inserendo elementi per la riduzionee il controllo della velocità carrabile.
Portanza geotecnica: buona.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**152**	**220**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
31.520	**0**

AUC 36.74 PANZANO

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 89.000

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito ricade in classe acustica II, salvo la fascia prospiciente via Canale Carpi, ricadente in classe acustica IV.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 36.74

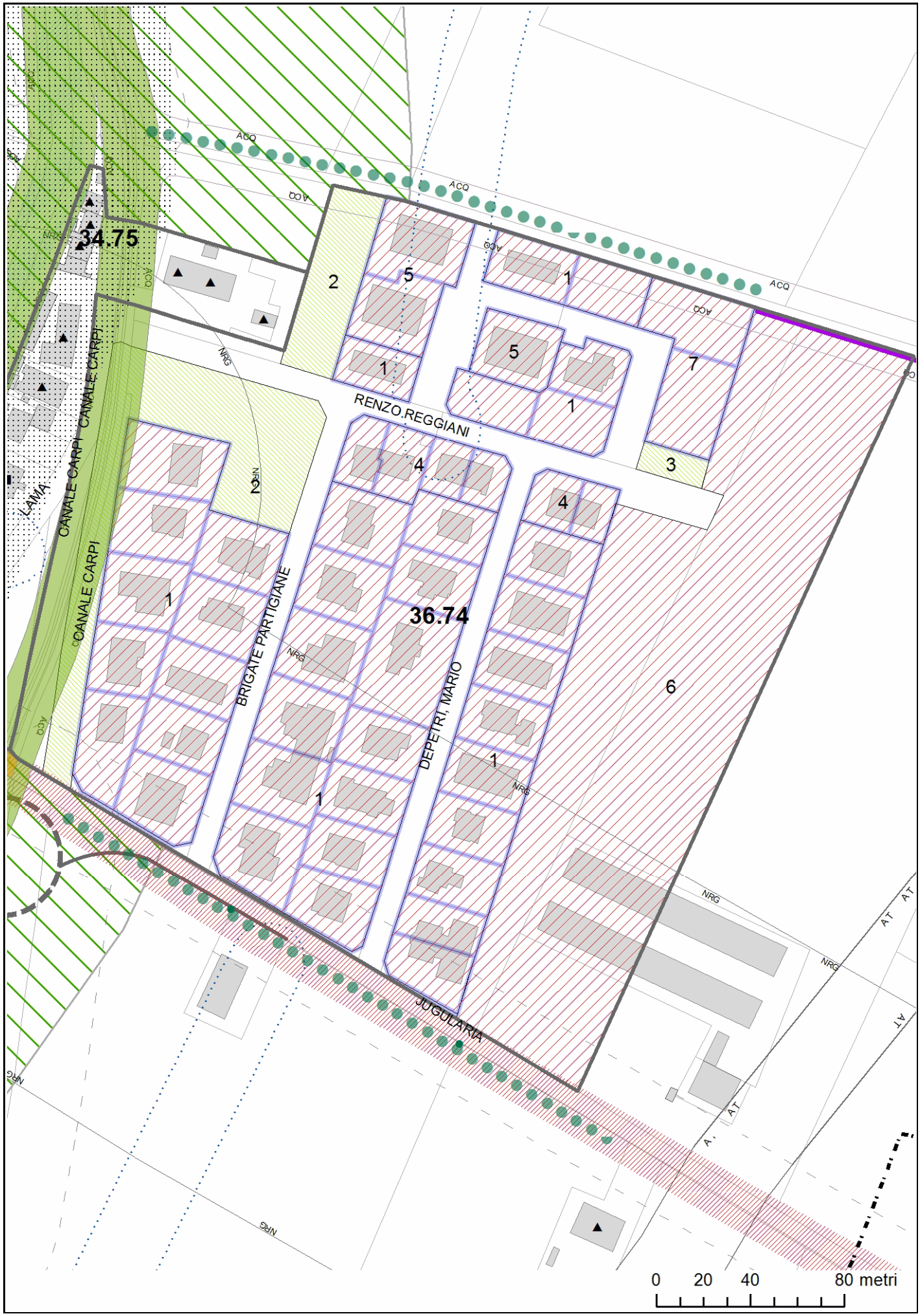
AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
2	G4/G6	-	-	-	19.857	-	Prescrizioni specifiche
3	C1/C2/C4/E9/G6	-	2 pft	-	363	0,30 area	Prescrizioni specifiche
4	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	12 lotto	2 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0/G4/G6	32 totali	2 pft	-	11.300	0,30 area	Formazione di PUA

DISPOSIZIONI AREA 6:

Gli interventi sono da realizzarsi attraverso la formazione di PUA, all'interno del quale si attribuirà la potenzialità edificatoria commisurata alla rimozione e alla bonifica degli allevamenti dismessi di cui al foglio 6 mappale 140. Si assegna una quota di superficie a servizi per la realizzazione di spazi e attrezzature collettive da collocare nella parte est dell'area verso il territorio rurale.

7	A0	12 lotto	4 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 36.74


34.75
36.74
RENZO.REGGIANI
BRIGATE PARTIGIANE
DEPETRI, MARIO
JUGULARIA
LAMA
CANALE CARPI
CANALE CARPI
ACQ
NRG
AT
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_S_C 37.27 LARGO MAESTRI DEL LAVORO - VIA 8 SETTEMBRE

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq): 80.500

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato al limite sud dell'area urbana ed è a destinazione esclusivamente produttiva. Il tessuto edilizio dell'ambito è composto da capannoni di diverse dimensioni.

GLI OBIETTIVI

Le trasformazioni ammesse consentono aumenti della superficie utile per attività produttive, confermando e potenziando il carattere di alta produttività dell'ambito. In conformità alle direttive del PTCP l'ambito è prioritariamente candidato alla progressiva trasformazione in APEA.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente di tipo produttivo.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Fino alla sua completa attuazione, si applica il piano particolareggiato Area Casello, approvato con deliberan.45 del 02/08/2007, nell'assortimento delle destinazioni ammesse dal RUE.
Le porzioni di territorio non comprese nel piano particolareggiato Area Casello, sono disciplinate da RUE.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e reti per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere completati in attuazione del piano particolareggiato Area Casello, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.45 del 02/08/2007. In particolare deve essere realizzato il canale per il recapito delle acque bianche.
Lo standard del 10% della superficie territoriale per attrezzature e spazi collettivi deve essere realizzato al momento dell'attuazione del Piano Particolareggiato Area Casello, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.45 del 02/08/2007.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziale liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione della sucettività alla liquefazione.
L'ambito ricade all'interno dell'Area depressa ad alta criticità idraulica, come definita dall'art.11 del PTCP: il RUE, nelle Norme Generali, dispone misure appropriate ad assicurare un'ottimale capacità di smaltimento da parte del reticolo di scolo.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**14.000**	**32.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
9.700	**0**

ASP_S_C 37.27 LARGO MAESTRI DEL LAVORO - VIA 8 SETTEMBRE

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq) 80.500

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito ricade in classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 37.27

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C1/C2/C3/D1/D7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa

DISPOSIZIONI AREA 1:
Parcheggi pubblici e reti per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere completati in conformità e al momento dell'attuazione del Piano Particolareggiato Area Casello, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.45 del 02/08/2007. Lo standard del 10% della superficie territoriale per attrezzature e spazi collettivi deve essere realizzato in conformità e al momento dell'attuazione del Piano Particolareggiato Area Casello, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.45 del 02/08/2007.

2	C1/D1/G8	-	-	non normata	0	0,40 area	Norma diffusa

DISPOSIZIONI AREA 2:
Parcheggi pubblici e reti per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere completati in conformità e al momento dell'attuazione del Piano Particolareggiato Area Casello, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.45 del 02/08/2007. Lo standard del 10% della superficie territoriale per attrezzature e spazi collettivi deve essere realizzato in conformità e al momento dell'attuazione del Piano Particolareggiato Area Casello, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.45 del 02/08/2007.

3	G6	-	-	-	9.700	-	Prescrizioni specifiche

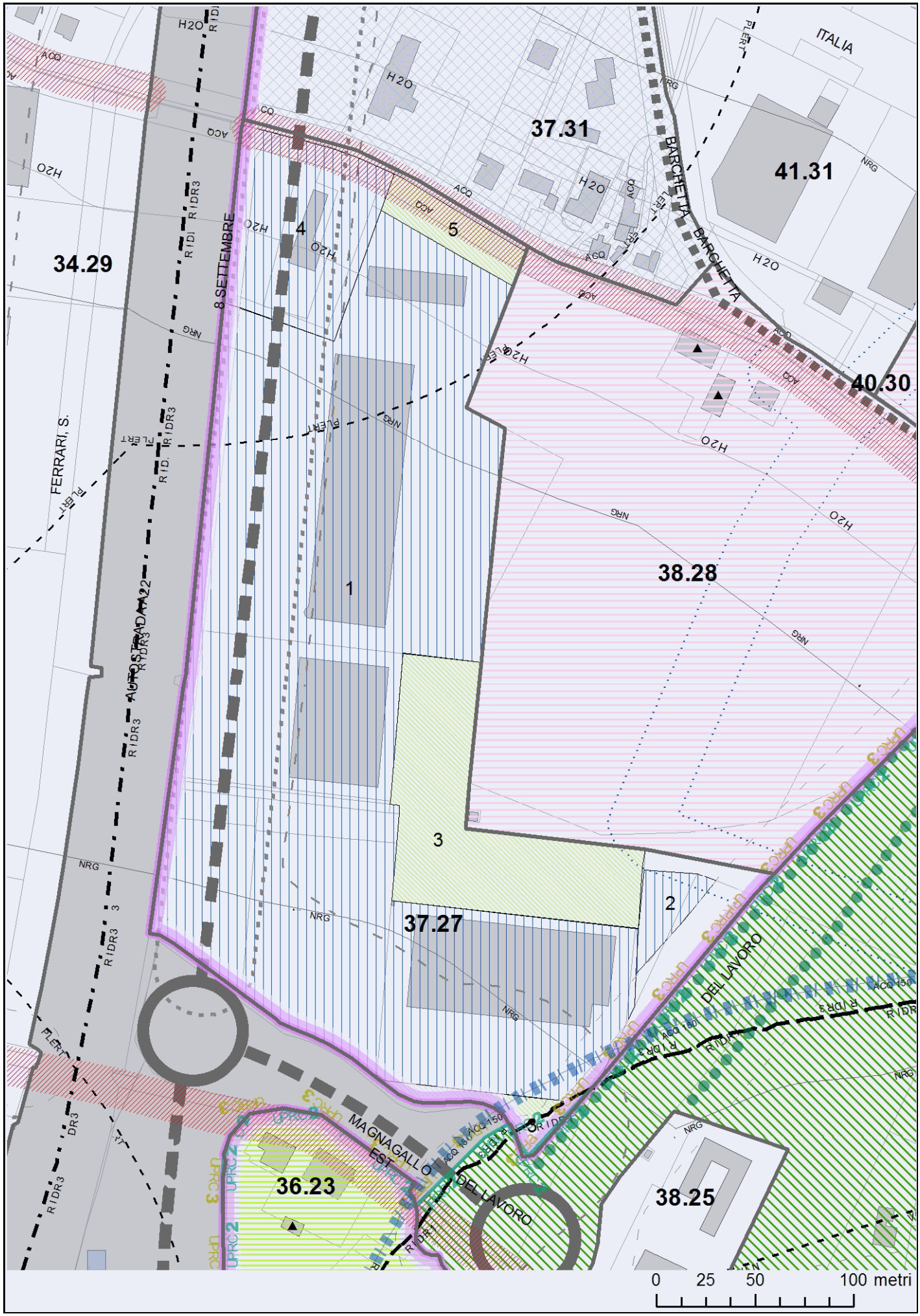
DISPOSIZIONI AREA 3:
Parcheggi pubblici e reti per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere completati in conformità e al momento dell'attuazione del Piano Particolareggiato Area Casello, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.45 del 02/08/2007. Lo standard del 10% della superficie territoriale per attrezzature e spazi collettivi deve essere realizzato in conformità e al momento dell'attuazione del Piano Particolareggiato Area Casello, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.45 del 02/08/2007.

4	C2/C3/D1/D7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa

DISPOSIZIONI AREA 4:
L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente attraverso Largo Maestri del Lavoro, senza possibilità di apertura di carrai o comunque di transito, per le attività produttive, attraverso Via 8 Settembre.

5	G4	-	-	-	1.450	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 37.27


37.31
41.31
34.29
40.30
38.28
37.27
36.23
38.25
1
2
3
4
5
8 SETTEMBRE
BARCHETTA
DEL LAVORO
MAGNAGALLO EST
FERRARI, S.
ITALIA
0
25
50
100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_S_R 37.31 CASOTTO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale da riqualificare — Superficie territoriale (mq): 37.100

LO STATO ATTUALE

L'ambito, localizzato tra l'autostrada e la zona industriale di via del Passatore, è classificato dal vigente piano regolatore come zona residenziale di completamento. E' stata rilevata una specifica incompatibilità in sede di formazione della zonizzazione acustica, ma le criticità della convivenza con l'insediamento produttivo e con l'autostrada limitrofi sono molteplici ed evidenti.
Il comparto appartiene all'ambito specializzato per attività produttive di rilevanza sovracomunale, che il PTCP individua come componente primaria del sistema territoriale comprendente il nuovo scalo merci di Cittanova, oggetto delle direttive e degli indirizzi specificate nell'Allegato 6 alle Norme di Attuazione del PTCP "Indirizzi normativi per gli Ambiti Produttivi di Rilievo Sovracopmunale" - Ambito n.5 "MODENA - MARZAGLIA / CAMPOGALLIANO".

GLI OBIETTIVI

E' da attuarsi una completa riconversione funzionale del comparto, attraverso la rilocalizzazione delle strutture abitative, incompatibili con il contesto, e la sua assegnazione a funzioni produttive, nell'ottica di potenziare e qualificare ulteriormente l'ambito specializzato per attività produttive sovracomunali individuato dal PTCP.
Viene quindi concessa una quota di capacità insediativa a carattere esclusivamente produttivo, da assegnarsi in sede di POC.
La prossimità al corridoio autostradale deve essere attentamente valutata nelle sue implicazioni per le funzioni da assegnarsi all'ambito.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Sono ammesse funzioni industriali e terziarie. Il POC deve precisare l'assortimento funzionale, limitando in particolare le superfici per uffici e per servizi alle persone.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Le modalità attuative saranno disposte dal POC.
Sempre con il POC saranno definiti i criteri e le modalità operative per la rilocalizzazione delle strutture abitative esistenti.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le reti acquedottistiche esistenti, dimensionate per usi igienico sanitari, non assicurano l'alimentazione di qualsiasi sistema antincendio quanto a pressione e portata.
In sede di POC e di piano urbanistico attuativo dovrà, quindi, essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle esistenti.
Percorsi pedonali e ciclabili, strade e parcheggi pubblici saranno alberati.
La dotazione di aree assegnata ad attrezzature corrisponde con lo standard urbanistico pari al 15% della superficie territoriale, da assegnarsi a parcheggi pubblici e a aree verdi.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In conformità alle indicazioni del Consorzio di Bonifica il grado d'impermeabilizzazione non deve essere superiore al 70%.
L'apporto udometrico deve essere comunque limitato mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica. In accordo con il Consorzio di Bonifica il grado d'impermeabilizzazione ipotizzato non sembra imporre sistemi di laminazione, ma piuttosto particolare attenzione alla capacità drenante. Il mantenimento della funzione irrigua del ricettore richiederà la realizzazione di un impianto di sollevamento.
E' da segnalare l'invaso di laminazione a servizio di tutto l'ambito produttivo di Campogalliano già realizzato tra via Ponte Alto e via Nuova.
Come richiesto dall'art. 85 comma 4 del PTCP gli interventi di riqualificazione e riuso dell'esistente devono essere accompagnati da programmi di riqualificazione energetica degli edifici che consentano una riduzione complessiva delle emissioni di CO_2 equivalente almeno pari al 50% rispetto a quelle della situazione preesistente, fatto salvo il rispetto delle normative contenute nel RUE e nella competente legislazione nazionale e regionale.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziale liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione della sucettività alla liquefazione.
L'ambito appartiene alla classe acustica V. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.
L'ambito riscontra un elevato livello di inquinamento acustico: è già previsto un intervento di mitigazione acustica come disciplinato da Delibera del consiglio comunale di Campogalliano n. 40 del 30/06/2008 e s.m.i., che comunque rimane in pendenza fino all'attuazione del procedimento di delocalizzazione delle strutture abitative esistenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**14**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**16.200**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 37.50 MOTOCROSS

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 42.600

LO STATO ATTUALE

L’ambito è destinato ad attrezzature generali ed è localizzato su suolo pubblico, a sud di via Abate, in territorio rurale adiacente all'autostrada A22. Gli edifici costruiti nell’ambito sono a servizio dell'attività insediata; a questi si aggiungono gli edifici e gli spazi dell'ex depuratore, ora impiegato per accumulo.

GLI OBIETTIVI

La dotazione territoriale di rilievo sovracomunale mantiene le sue caratteristiche funzionali e morfologiche, dando la possibilità di effettuare piccoli ampliamenti, nuove costruzioni, in particolare nuove strutture di accumulo, a servizio della funzione insediata, prossime agli edifici esistenti.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono attrezzature generali e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.
E' prevista la realizzazione di una strada complanare all'autostrada del Brennero che attraversa anche l'ambito in esame.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In conformità alle indicazioni del Consorzio di Bonifica il grado d'impermeabilizzazione non deve essere superiore al 70%.
Il Consorzio di Bonifica ha evidenziato la presenza di criticità idrauliche legate allo scolo Lametta di Campogalliano: al fine di risolvere tali problematiche si dovrà prevedere l'adeguamento strutturale del ponte posto su via Abate, al confine nord-ovest dell'ambito.
Si auspica la creazione di una fascia verde alberata di mitigazione sui margini con il territorio agricolo.
Contestualmente alla realizzazione della complanare in previsione dovrà essere inserita una cortina alberata di mitigazione tra la nuova strada e le aree a servizi generali.
Portanza geotecnica: discreta.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**40.500**

DOT 37.50 MOTOCROSS

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 42.600

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica III, salvo la fascia prospiciente l'autostrada che ricade in classe acustica IV.

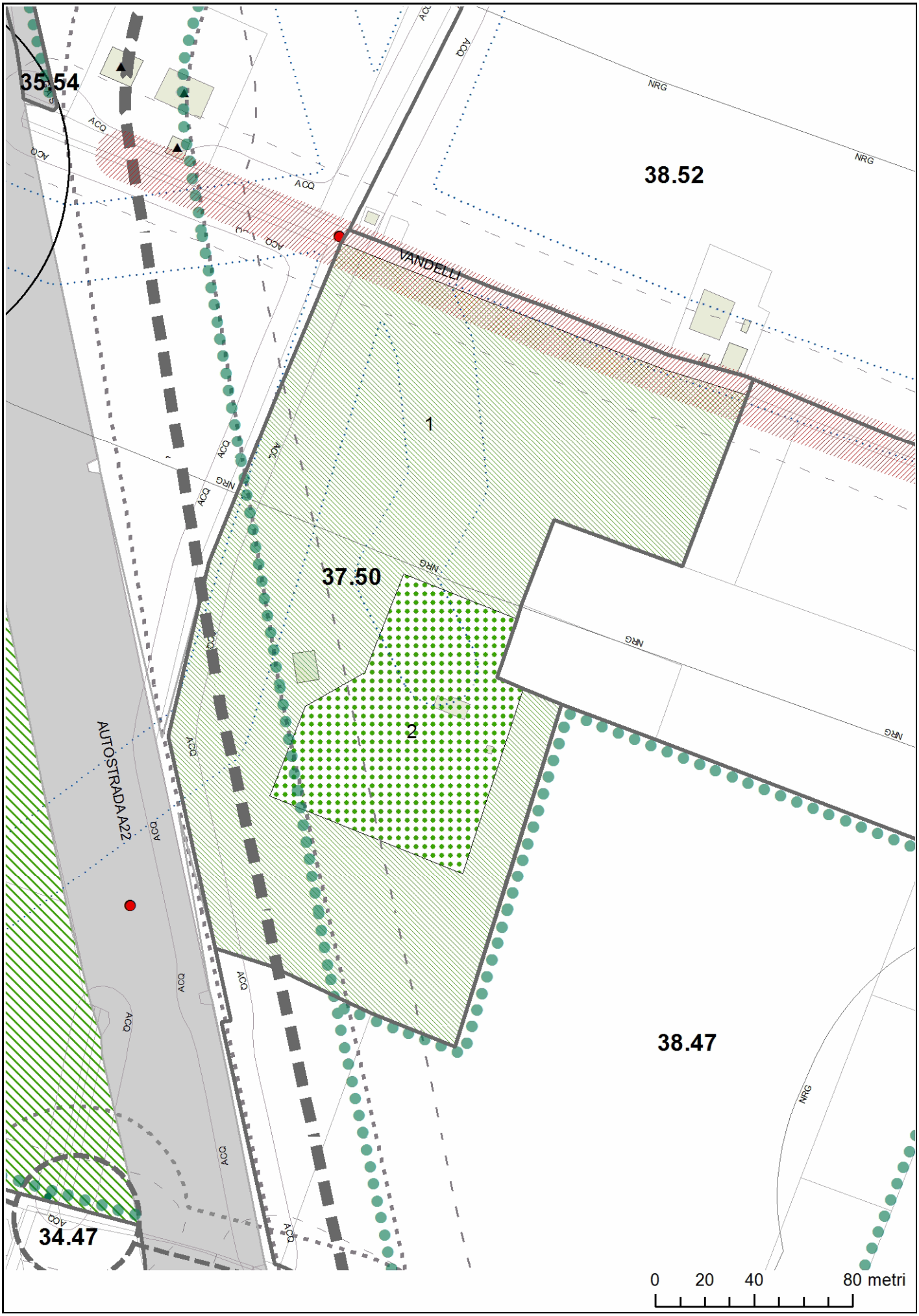
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 37.50

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C4/G1/G6/D6	-	4 mt	-	33.500	0,02 area	Prescrizioni specifiche
2	E3/G1	-	6 mt	-	7.000	0,10 area	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 2:

Solo previa bonifica dell'area è ammesso l'insediamento di funzioni legate all'area elementare 1.

AMBITO: 37.50


35.54
38.52
VANDELLI
1
37.50
2
AUTOSTRADA A22
38.47
34.47
NRG
ACQ
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 38.25 VIA DEL LAVORO - VIA MAGNAGALLO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq): 7.400

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato al margine sud est del territorio urbanizzato, in prossimità del casello autostradale. Al suo interno sono presenti tiplogie edilizie differenti.
Le funzioni insediate sono principalemente di tipo ricettivo.

GLI OBIETTIVI

Data la posizione strategica dell'ambito adiacente al casello autostradale e in prossimità della zona industriale si mantiene il carattere ricettivo dell'ambito: la funzione residenziale è invece inadatta, per la mancanza di servizi e l'ubicazione in prossimità degli ambiti produttivi.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di tipo produttivo-ricettivo.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il numero di parcheggi pubblici e di pertinenza a servizio dell'esistente è più che sufficiente.
Non si evidenziano particolari problematiche relative alle infrastrutture.
L'ambito non raggiunge il 10% della superficie territoriale dello standard a verde. In caso di strafsormazioni internsive si dovrà realizzare la quota di spazi verdi necessaria al raggiungimento di tale standard.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'ambito risulta già adeguatamente mitigato nei confronti dell'ambito rurale. Nel caso di trasformazioni o aumenti del carico urbanistico dovrà essere mantenuta tale mitigazione ed eventualmente potenziata.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione di sottili strati sobbioso limosi. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.
A causa della localizzazione dlel'ambito il livello di sofferenza acustica e di rumore è alto e inadatto alla funzione residenziale.

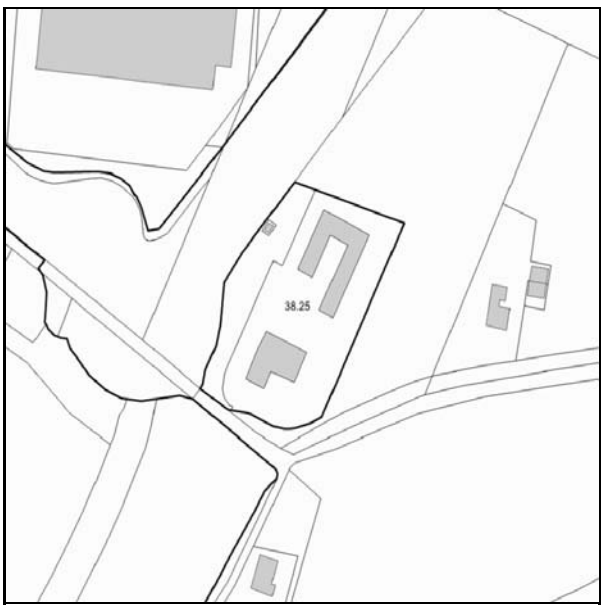
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**1**	**1**
superficie utile per attività produttive (mq)	**800**	**1.300**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.650	**0**



ASP_C_C 38.25 VIA DEL LAVORO - VIA MAGNAGALLO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq) 7.400

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

La funzione residenziale è inadatta: pertanto si ammette una sola abitazione di custodia a servizio delle attività ricettive, da individuare all'interno dei fabbricati esistenti.
Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

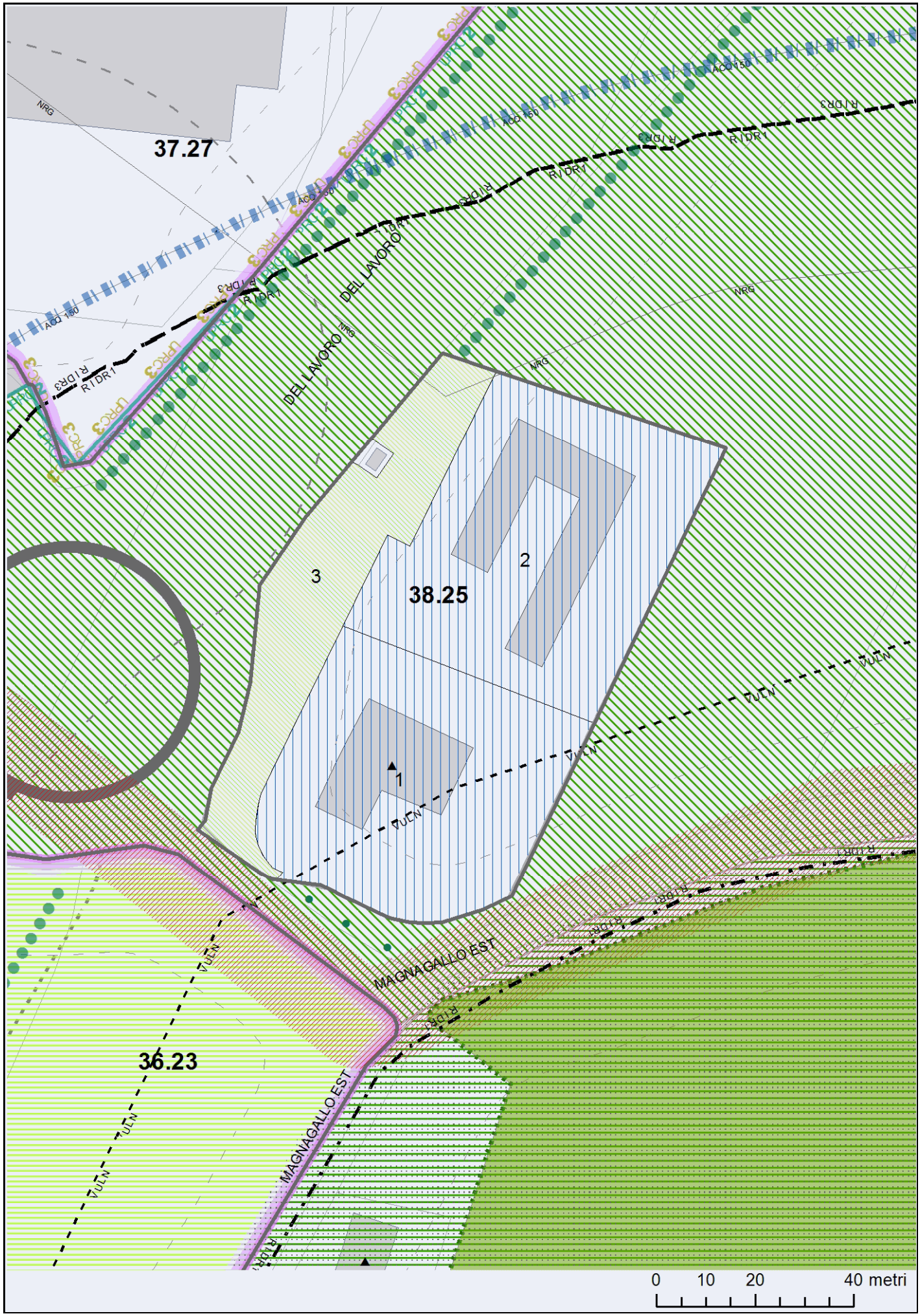
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 38.25

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C1/D2	conforme	conforme	260 totali	0	conforme	Disciplina confermativa

DISPOSIZIONI AREA 1:
All'interno del fabbricato esistenete è ammesso l'inserimento di un'abitazione di custodia a servizio delle attività ricettive dell'ambito.

2	D2	-	1 pft	1.000 totali	0	0,20 area	Prescrizioni specifiche
3	G4/G6	-	-	-	1.650	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 38.25


37.27
38.25
36.23
1
2
3
DEL LAVORO
MAGNAGALLO EST
NRG
ACQ 150
RIDR1
RIDR3
VULN
0
10
20
40 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_S_E 38.28 VIA BARCHETTA SUD

Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali

Superficie territoriale (mq): 63.700

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare è circondato su tre lati da ambiti produttivi consolidati, e confina con l'ambito di riqualificazione "Casotto", prevalentemente residenziale e di cui il PSC prevede la riconversione a funzioni produttive. Sul lato orientale confina con il territorio rurale.
I principali elementi di sensibilità consistono in:
- la qualità del nuovo margine rivolto alla campagna
- la continuità funzionale e distributiva con il tessuto produttivo esistente;
- le possibilità di un riuso degli edifici rurali preesistenti integrato nell'assetto dell'ambito elementare.

GLI OBIETTIVI

Il PTCP, allarticolo 59.1, ha riconosciuto agli insediamenti produttivi di Campogalliano a est dell'autostrada del Brennero, sia esistenti che da prevedersi, il rango di ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale nei quali indirizzare le eventuali esigenze di ulteriore espansione degli insediamenti a carattere produttivo.
La scheda n. 5 Modena-Marzaglia/Campogalliano dell'Allegato normativo n. 6 del PTCP comprende questo ambito nel Polo intermodale della logistica che così individua gli obiettivi strategici della pianificazione:"...Il sistema infrastrutturale costituito dal casello di Modena Nord, dal raccordo con l'autostrada A22, dallo scalo ferroviario di Cittanova/Marzaglia e dal sistema di aree produttive lungo la linea ferroviaria (Cittanova-Marzaglia) e in prossimità della Dogana di Campogalliano costituisce una risorsa strategica per la riorganizzazione del sistema produttivo modenese. In particolare la riorganizzazione di queste aree (per oltre i tre quarti già insediate) deve valorizzare le opportunità costituite dalla accessibilità plurimodale, puntando quindi sulle specializzazioni legate alla logistica dei trasporti, all'integrazione/scambio modale, alle relazioni economiche che comportano trasferimenti di merci di medio-lungo raggio."
Il "Progetto di qualificazione e sviluppo del Polo intermodale logistico", appositamente redatto come parte del quadro conoscitivo, ha definito funzioni e assetto generale degli insediamenti a est dell'autostrada A22 quale polarità complementare a quella dello scalo merci di Cittanova.
L'ambito elementare concorre al compimento conclusivo della crescita urbana nella parte sudorientale del territorio urbano, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.
In conformità alle direttive del PTCP l'ambito elementare dovrà corrispondere ai requisiti di APEA.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle coerenti agli obiettivi strategici attribuiti al Polo intermodale della logistica dal PTCP:
- attività produttive;
- servizi di logistica;
- funzioni terziarie di supporto alle attività produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'attuazione dell'area è preferibilmente da predisporsi mediante piano urbanistico attuativo, in relazione alla complessità del suo assetto e delle relazioni con la viabilità. Compete comunque al POC definire le modalità attuative più appropriate.
All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di pregio storico-culturale e testimoniale: è rimessa al POC la valutazione delle condizioni di fattibilità per la conservazione e recupero.
In linea generale l'altezza dei fabbricati non eccederà due piani fuori terra.
La eventuale quantificazione della superficie utile edificabile è demandata al POC.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il recapito delle acque meteoriche è nel Cavo Paussolo, quello delle acque nere è alla condotta di via Barchetta, che recapita al collettore dei reflui diretto al depuratore di Carpi. La verifica preventiva effettuata con i gestori ha accertato la possibilità di diretto allacciamento del comparto alle reti dei pubblici servizi. Su via Barchetta transitano inoltre condotte primarie di distribuzione di acqua e metano. Le reti acquedottistiche esistenti, dimensionate per usi igienico sanitari, non assicurano l'alimentazione di qualsiasi sistema antincendio quanto a pressione e portata. In sede di POC e di PUA dovrà comunque essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle esistenti. In concomitanza con l'urbanizzazione dell'ambito devono essere effettuati gli adeguamenti del ricettore Cavo Paussolo richiesti dal consorzio di bonifica: a) realizzazione sul cavo Paussolo di un impianto di sollevamento presso case Dallari della potenzialità di circa 150 l/s e riduzione a 30 cm della quota del relativo sbarramento esistente; b) adeguamento alle nuove portate di ponticelli o manufatti (botti a sifone, ponti canale).
La viabilità deve corrispondere ai seguenti requisiti: a) percorsi pedonali e ciclabili, strade e parcheggi pubblici devono essere alberati; b) un adeguato sistema di percorsi pedonali e ciclabili connessi con la rete esistente deve essere precisato dal POC.
Il POC individuerà le condizioni per salvaguardare la possbilità di connessione dell'ambito elementare al raccordo ferroviario.
La convenzione di urbanizzazione dovrà regolare la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e allacciamento.
La dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi non deve essere inferiore al 20% della superficie territoriale. Il POC ne stabilisce le modalità attuative, osservando le seguenti priorità: a) come fascia di mitigazione paesaggistica al margine est, deve essere destinata una quota non inferiore a 4400 mq; b) come parcheggi per autotreni, da ricavarsi all'interno dell'ambito, deve essere destinata una superficie non inferiore a 2000 mq. La parte residua non inferiore a 5400 mq sarà soddisfatta nell'ambito 36.23.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il limite massimo di impermeabilizzazione è stabilito nel 80% della superficie territoriale. L'apporto udometrico deve essere comunque limitato mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica.
Il mantenimento della funzione irrigua del ricettore richiederà la realizzazione di un impianto di sollevamento.
Sul lato est dell'insediamento, in corrispondenza alle fasce di rispetto stradale di via del Lavoro, devono essere disposte fasce di mitigazione e ambientazione di profondità non inferiore a 20 metri, a demarcazione e separazione visiva fra paesaggio urbano e paesaggio agrario.
Portanza geotecnica: discreta.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
L'ambito appartiene alla classe acustica V. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**26.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
11.800	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_S_C 38.36 VIA DEL PASSATORE - VIA PONTE ALTO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq): 136.300

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a est del territorio urbanizzato ed è compreso tra le vie del Passatore e l'autostrada A22.
Ambito a prevalente carattere produttivo, presenta nella zona nord una piccola quota di residenze. Il tessuto edilizio è composto prevalentemente da capannoni di diverse dimensioni.
La zona residenziale è caratterizzata da un tessuto edilizio composito con tipologie di fabbricati che vanno dalla villetta mono/bifamiliare al condominio.

GLI OBIETTIVI

Si conferma il carattere prevalentemente produttivo dell'ambito. La residenza è da considerarrsi inadatta sia rispetto al contesto industriale che all'ubicazione, isolata rispetto ai servizi: non si concede quindi nessun aumento di capacità insediativa residenzale.
In conformità alle direttive del PTCP l'ambito è prioritariamente candidato alla progressiva trasformazione in APEA.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Sono ammesse funzioni commerciali, terziarie, ricettive, artigianali di produzione e servizio. In particolare è ammessa la realizzazione di grandi strutture di vendita, nei limiti e alle condizioni stabiliti dal POIC.
E' confermata la parte residenziale a nord dell'ambito.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L’ambito gode di uno standard discreto di parcheggi pubblici e di pertinenza.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito è carente di attrezzature e spazi collettivi a servizio della residenza, essendo situato in una posizione isolata rispetto al resto del tessuto residenziale urbano, e inserito nella zona doganale e produttiva del comune.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.
L'ambito ricade all'interno dell'Area depressa ad alta criticità idraulica, come definita dall'art.11 del PTCP: il RUE, nelle Norme Generali, dispone misure appropriate ad assicurare un’ottimale capacità di smaltimento da parte del reticolo di scolo.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**26**	**26**
superficie utile per attività produttive (mq)	**9.700**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
31.550	**0**

ASP_S_C 38.36 VIA DEL PASSATORE - VIA PONTE ALTO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq) 136.300

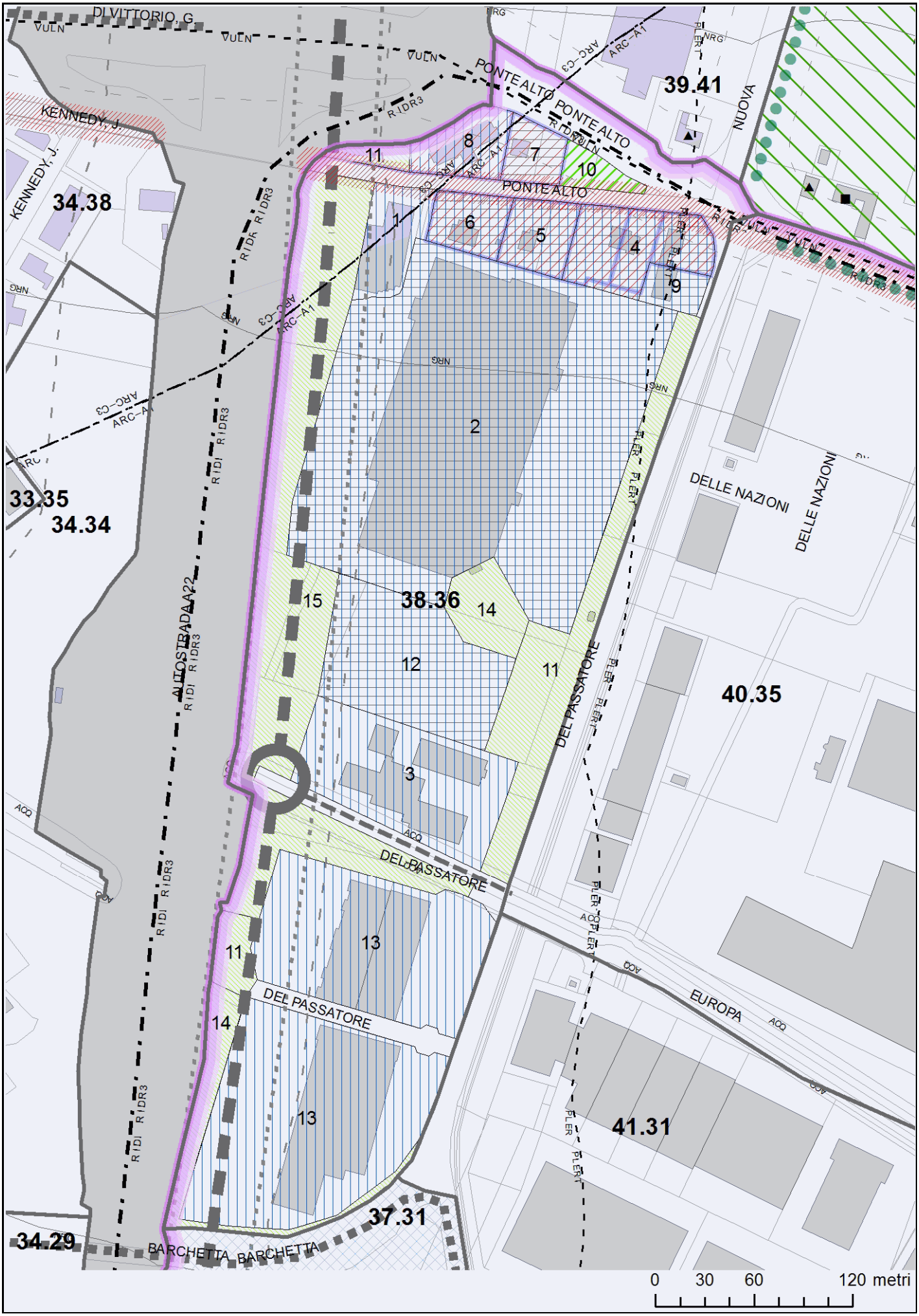
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito appartiene alla classe acustica V, salvo la parte a nord che ricade in classe IV, nella fascia prospiciente via Ponte Alto, e in classe III nella restante parte residenziale.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 38.36

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C1/C2/C3/D1/D7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
2	C1/C2/C3/D1/D5/D7/D8	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
3	C1/D2/C2/C3	-	3 pft	non normata	0	-	Norma diffusa
4	A0/A10/C2/C3	1 lotto	2 pft	340 lotto	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0/A10/C2/C3	2 lotto	2 pft	540 lotto	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0/A10/C2/C3	1 lotto	2 pft	480 lotto	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0/A10/C2/C3	2 lotto	2 pft	380 lotto	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
8	A0/C2/C3	12 lotto	4 pft	600 lotto	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A10/C1/C2/C3/D7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
10	G5/G6	-	-	-	845	-	Prescrizioni specifiche
11	G6	-	-	-	9.641	-	Prescrizioni specifiche
12	A10/C1/C2/C3/D2/D5/D7/D8/G1/G8	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
13	C1/C2/C3/D1	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
14	G4	-	-	-	3.640	-	Prescrizioni specifiche
15	G4/G6	-	-	-	17.400	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 38.36


DI VITTORIO, G.
KENNEDY, J.
PONTE ALTO
NUOVA
DELLE NAZIONI
DEL PASSATORE
EUROPA
BARCHETTA
AUTOSTRADA A22
34.38
33.35
34.34
34.29
39.41
38.36
40.35
41.31
37.31
0
30
60
120 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AVP 38.47 COMPARTO AGROALIMENTARE

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq): 98.500

LO STATO ATTUALE

L'ambito è compreso fra via Nuova e l'autostrada A22 a nord del capoluogo ed è un ambito rurale.
All'interno dell'ambito sono presenti un fabbricato di interesse storico-architettonico e la cantina sociale di Campogalliano.

GLI OBIETTIVI

L'ambito elementare è specificamente assegnato e riservato all'insediamento di attività di trasformazione di prodotti agricoli per produzioni agro alimentari, condotte individualmente o in forma associata da produttori agricoli, in conformità alle disposizioni dell'art.73 comma 2 del PTCP.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono agricoltura e trasformazione di prodotti agricoli.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto urbanistico deve essere definito mediante PUA. I fabbricati esistenti e le relative pertinenze possono essere disciplinati per intervento diretto dal RUE. La eventuale quantificazione della capacità insediativa per attività produttive è demandata al POC. L'altezza dei fabbricati non sarà superiore a due piani fuori terra.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito elementare non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.
Le condutture di acquedotto e gasdotto e il collettore delle acque nere al depuratore di Carpi sono tangenti al perimetro. La prossimità di via Nuova e il previsto cavalcavia di collegamento con via Tonelli assicurano idonee condizioni di accessibilità.
Non sono presenti attrezzature e spazi collettivi, ma essendo un ambito del territorio rurale non deve adeguarsi agli standard.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Particolare cura deve essere prestata alla mitigazione paesaggistica sull'intero contorno delle parti edificate, con criteri e modalità analoghi a quelli prescritti per gli ambiti produttivi di nuovo insediamento compresi nel polo intermodale logistico.
Portanza geotecnica: discreta.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**2**	**6**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**20.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AVP 38.47 COMPARTO AGROALIMENTARE

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq) 98.500

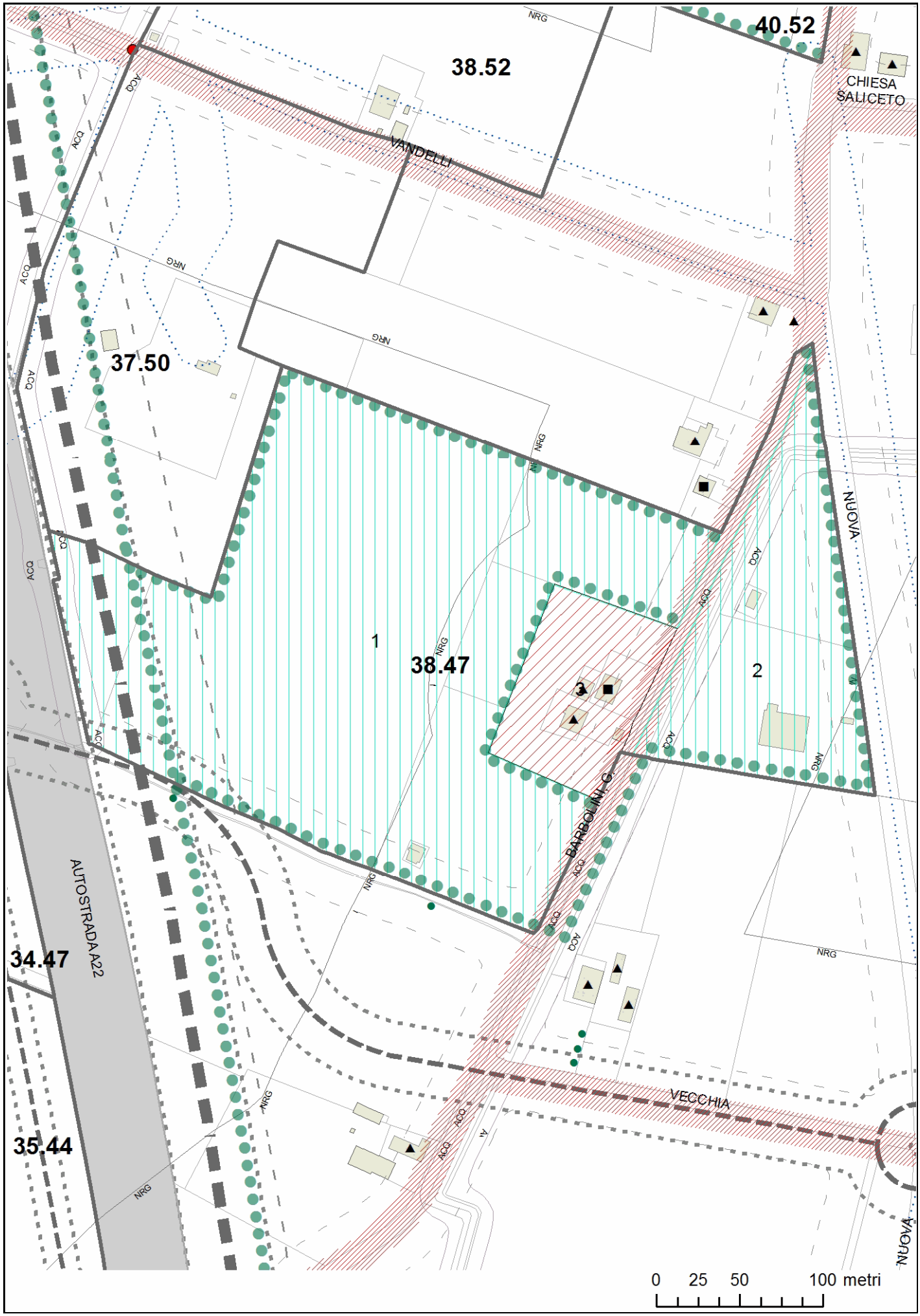
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Al momento dell'attuazione tramite PUA delle aree elementari 1 e 2 dovranno essere realizzate fasce di mitigazione sui margini con il territorio agricolo circostante e con l'area 3.
All'interno dell'ambito sono presenti due fabbricati di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica III, salvo la fascia prospiciente l'autostrada che ricade in classe IV.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 38.47

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	D10e/D10f	-	8 mt	14.000 totali	0	-	Formazione di PUA
	DISPOSIZIONI AREA 1: L'area è da attuarsi tramite PUA.						
2	D10f/D10f	-	8 mt	2.400 totali	0	-	Prescrizioni specifiche
3	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa

AMBITO: 38.47


40.52
38.52
CHIESA SALICETO
VANDELLI
37.50
NUOVA
1
38.47
2
3
BARBOLINI G.
AUTOSTRADA A22
34.47
VECCHIA
35.44
NUOVA
NRG
ACQ
0 25 50 100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT 38.52 CAMPO NAUTICO

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 81.400

LO STATO ATTUALE

L’ambito è destinato ad attrezzature generali con funzione specifica di bacino idrico per nautica e pesca sportiva.
E’ localizzato a nord di via Abate in territorio rurale e in prossimità dell'autostrada A22.

GLI OBIETTIVI

Si mantiene il carattere funzionale esistente, con la possibilità di inserimento di modeste strutture a servizio delle attività insediate.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono attrezzature generali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'ambito non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Nel caso di edificazione di spazi coperti a servizio delle attività insediate sarà necessaria la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione delle strutture nei confronti del territorio rurale circostante.
Portanza geotecnica: buona.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**600**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**81.000**

DOT 38.52 CAMPO NAUTICO

Dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq) 81.400

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

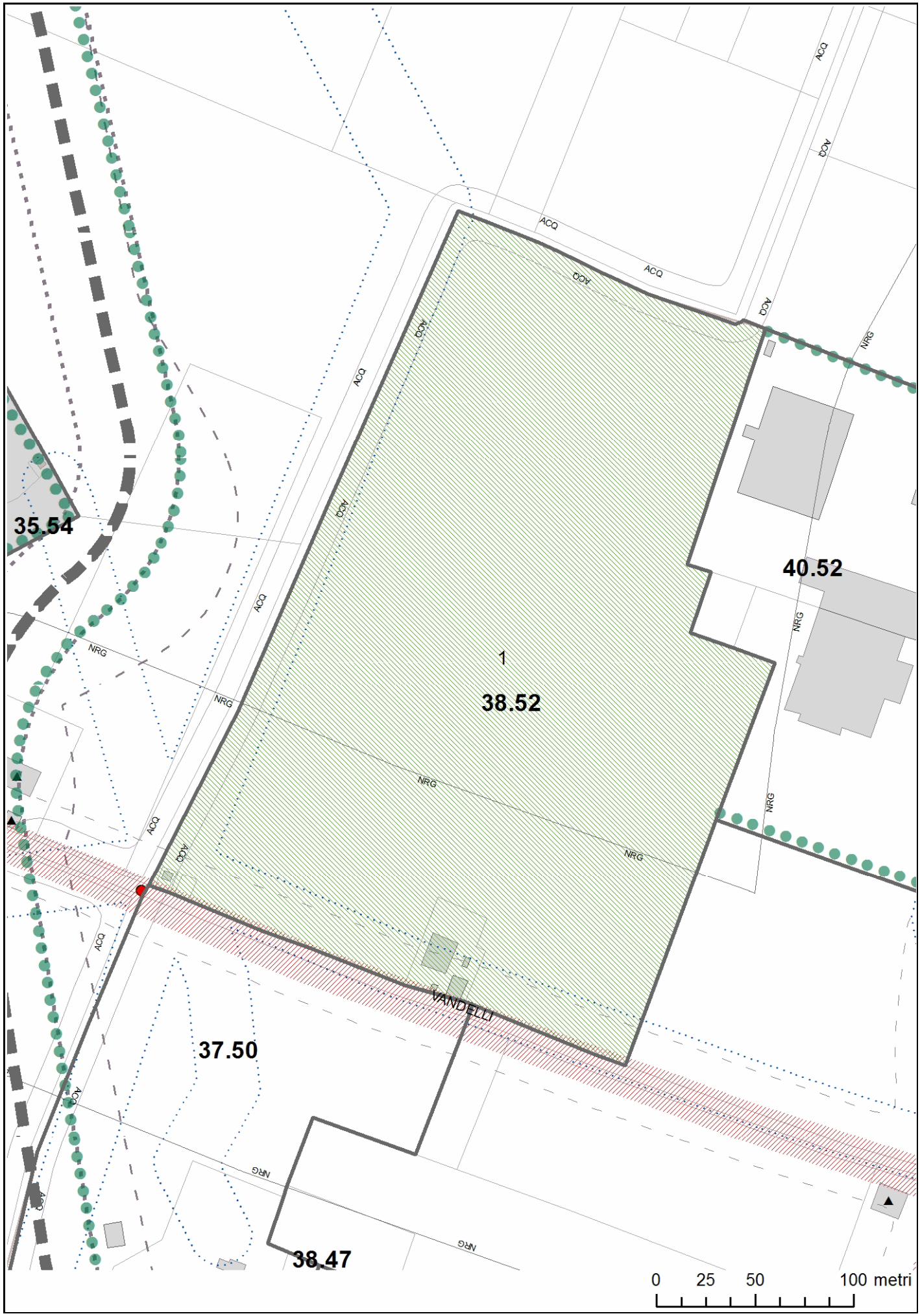
L'ambito appartiene alla classe acustica III.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 38.52

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	G1/G7	-	8 mt	500 totali	81.000	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 1:
L'edificazione è ammessa solo se a servizio delle attività insediate.

AMBITO: 38.52



PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_C_C 39.41 VIA NUOVA - VIA PONTE ALTO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq): 112.100

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato come propaggine nord della zona produttiva del comune, compreso tra via Nuova e via Ponte Alto ed è esclusivamente a destinazione produttiva.

GLI OBIETTIVI

Si conferma il carattere produttivo dell'ambito consentendo aumenti della superficie produttiva.
La funzione residenziale viene confermata solo dove già esistente e, data la sua localizzazione, senza alcun aumento del numero di abitazioni.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di tipo produttivo e residenziale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

E' stato valutato vi sia un sufficiente numero di posti auto di pertinenza e di parcheggi pubblici a servizio dell'esistente..
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
E' prevista la realizzazione di una strada complanare all'autostrada del Brennero che attraversa anche in esame.
Lo standard degli spazi destinati a verde pubblico non è raggiunto: in caso di trasformazioni intensive dovrà essere realizzata la quota di spazi verdi necessaria al raggiungimento dello standard di almeno 10% della superficie territoriale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Si auspica la creazione di una fascia verde alberata di mitigazione sui margini con il territorio agricolo.
Contestualmente alla realizzazione della complanare in previsione dovrà essere inserita una cortina alberata di mitigazione tra la nuova strada e le aree produttive.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**2**	**2**
superficie utile per attività produttive (mq)	**28.000**	**32.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
11.500	**0**

ASP_C_C 39.41 VIA NUOVA - VIA PONTE ALTO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

Superficie territoriale (mq) 112.100

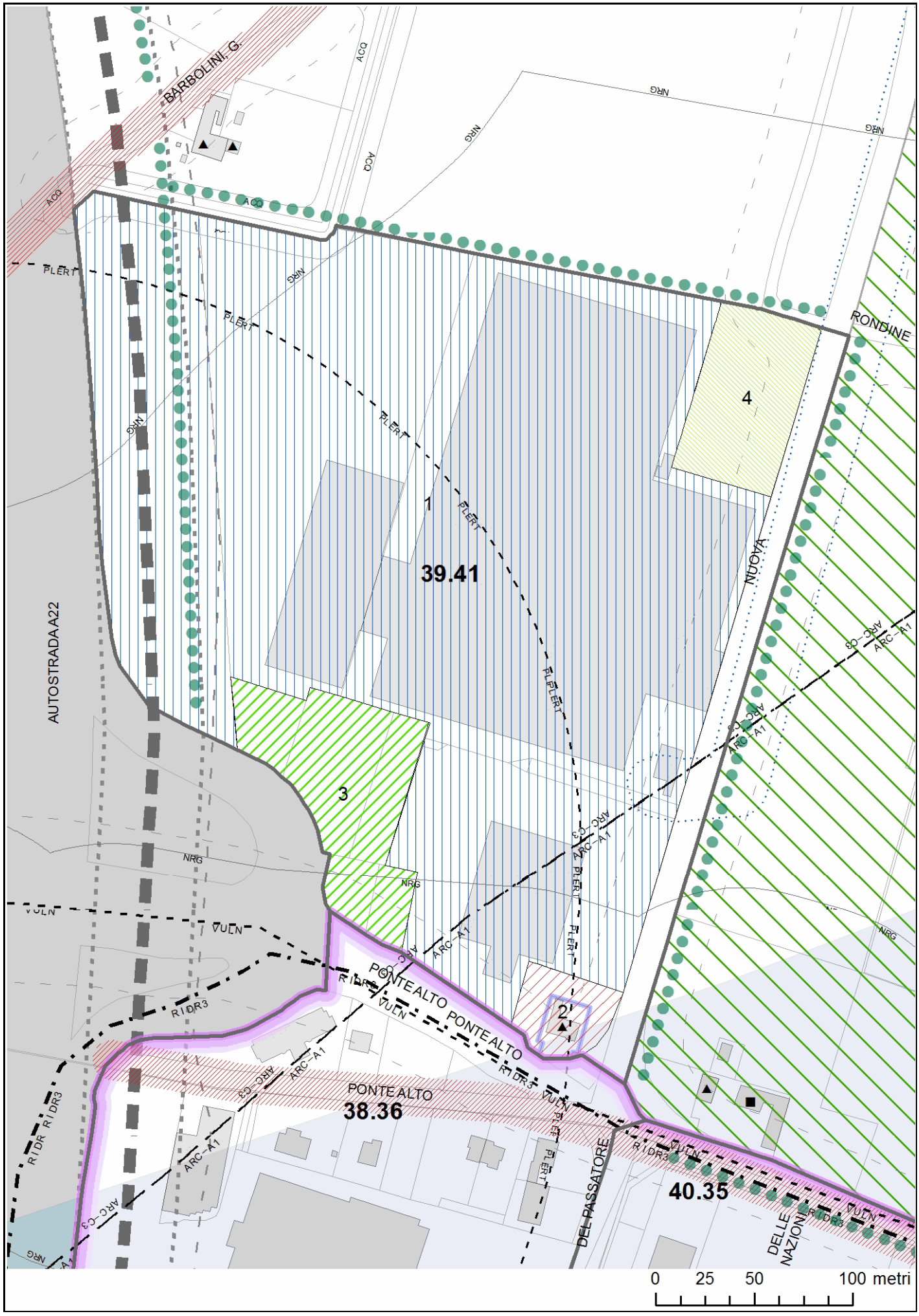
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 39.41

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C1/C2/C3/D1/D7	-	-	-	0	-	Prescrizioni specifiche
2	A0/A10	conforme	conforme	100 lotto	0	conforme	Disciplina confermativa
3	G5/G6	-	-	-	6.716	-	Prescrizioni specifiche
4	G6	-	-	-	4.720	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 39.41


BARBOLINI G.
AUTOSTRADA A22
RONDINE
NUOVA
DEL PASSATORE
DELLE NAZIONI
PONTEALTO PONTEALTO
PONTEALTO
38.36
39.41
40.35
1
2
3
4
ACQ
NRG
PLERT
ARC-A1
ARC-C3
RIDR
RIDR3
VULN
0
25
50
100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_S_E 40.30 VIA BARCHETTA NORD

Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali

Superficie territoriale (mq): 25.600

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare configura l'estensione in direzione nord dell'adiacente ambito produttivo per nuovi insediamenti 38.28. Sugli altri lati confina con ambiti produttivi consolidati, a est con il territorio rurale.
I principali elementi di sensibilità consistono in:
- la continuità funzionale e distributiva con il tessuto produttivo esistente;
- le possibilità di un riuso degli edifici rurali preesistenti integrato nell'assetto dell'ambito elementare.

GLI OBIETTIVI

Il PTCP, allarticolo 59.1, ha riconosciuto agli insediamenti produttivi di Campogalliano a est dell'autostrada del Brennero, sia esistenti che da prevedersi, il rango di ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale nei quali indirizzare le eventuali esigenze di ulteriore espansione degli insediamenti a carattere produttivo.
La scheda n. 5 Modena-Marzaglia/Campogalliano dell'Allegato normativo n. 6 del PTCP comprende questo ambito nel Polo intermodale della logistica che così individua gli obiettivi strategici della pianificazione:"...Il sistema infrastrutturale costituito dal casello di Modena Nord, dal raccordo con l'autostrada A22, dallo scalo ferroviario di Cittanova/Marzaglia e dal sistema di aree produttive lungo la linea ferroviaria (Cittanova-Marzaglia) e in prossimità della Dogana di Campogalliano costituisce una risorsa strategica per la riorganizzazione del sistema produttivo modenese. In particolare la riorganizzazione di queste aree (per oltre i tre quarti già insediate) deve valorizzare le opportunità costituite dalla accessibilità plurimodale, puntando quindi sulle specializzazioni legate alla logistica dei trasporti, all'integrazione/scambio modale, alle relazioni economiche che comportano trasferimenti di merci di medio-lungo raggio."
Il "Progetto di qualificazione e sviluppo del Polo intermodale logistico", appositamente redatto come parte del quadro conoscitivo, ha definito funzioni e assetto generale degli insediamenti a est dell'autostrada A22 quale polarità complementare a quella dello scalo merci di Cittanova.
L'ambito elementare concorre al compimento conclusivo della crescita urbana nella parte sudorientale del territorio urbano, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.
In conformità alle direttive del PTCP l'ambito elementare dovrà corrispondere ai requisiti di APEA.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle coerenti agli obiettivi strategici attribuiti al Polo intermodale della logistica dal PTCP, quindi attività produttive, servizi di logistica, funzioni terziarie di supporto alle attività produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'attuazione dell'area è preferibilmente da predisporsi mediante piano urbanistico attuativo, in relazione alla complessità del suo assetto e delle relazioni con la viabilità. Compete comunque al POC definire le modalità attuative più appropriate.
All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di pregio storico-culturale e testimoniale: è rimessa al POC la valutazione delle condizioni di fattibilità per la conservazione e recupero.
In linea generale l'altezza dei fabbricati non eccederà due piani fuori terra.
La eventuale quantificazione della superficie utile edificabile è demandata al POC.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il recapito delle acque meteoriche è nel Cavo Paussolo, quello delle acque nere è alla condotta di via Barchetta, che recapita al collettore dei reflui diretto al depuratore di Carpi. La verifica preventiva effettuata con i gestori ha accertato la possibilità di diretto allacciamento del comparto alle reti dei pubblici servizi. Su via Barchetta transitano inoltre condotte primarie di distribuzione di acqua e metano. Le reti acquedottistiche esistenti, dimensionate per usi igienico sanitari, non assicurano l'alimentazione di qualsiasi sistema antincendio quanto a pressione e portata. In sede di POC e di PUA dovrà comunque essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle esistenti. In concomitanza con l'urbanizzazione dell'ambito devono essere effettuati gli adeguamenti del ricettore Cavo Paussolo richiesti dal consorzio di bonifica: a) realizzazione sul cavo Paussolo di un impianto di sollevamento presso case Dallari della potenzialità di circa 150 l/s e riduzione a 30 cm della quota del relativo sbarramento esistente; b) adeguamento alle nuove portate di ponticelli o manufatti (botti a sifone, ponti canale).
La viabilità deve corrispondere ai seguenti requisiti: a)percorsi pedonali e ciclabili, strade e parcheggi pubblici devono essere alberati; b) un adeguato sistema di percorsi pedonali e ciclabili connessi con la rete esistente deve essere precisato dal POC.
Il POC individuerà le condizioni per salvaguardare la possbilità di connessione dell'ambito elementare al raccordo ferroviario.
La convenzione di urbanizzazione dovrà regolare la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e allacciamento.
La dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi non deve essere inferiore al 20% della superficie territoriale. Il POC ne stabilisce le modalità attuative, osservando le seguenti priorità: a) come fascia di ambientazione, all'interno dei rispetti stradali, deve essere destinata una quota non inferiore a 2800 mq; b) come parcheggi per autotreni, da ricavarsi all'interno dell'ambito, deve essere destinata una superficie non inferiore a700 mq.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il limite massimo di impermeabilizzazione è stabilito nel 80% della superficie territoriale. L'apporto udometrico deve essere comunque limitato mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica. Viene richiesta particolare attenzione, nella progettazione degli interventi, in merito alla capacità drenante del terreno. Il mantenimento della funzione irrigua del ricettore richiederà la realizzazione di un impianto di sollevamento.
Sul lato est dell'insediamento, in corrispondenza alle fasce di rispetto stradale di via del Lavoro, devono essere disposte fasce di mitigazione e ambientazione di profondità non inferiore a 20 metri. Il mantenimento della funzione irrigua del ricettore richiederà la realizzazione di un impianto di sollevamento.
In concomitanza con l'urbanizzazione dell'ambito devono essere effettuati adeguamenti del sistema idraulico come da studio di Bonifica: a) adeguare con gradualità alle nuove portate i ponti esistenti sui cavi di scolo consorziali; b) realizzazione sul cavo Paussolo di un impianto di sollevamento presso case Dallari della potenzialità di circa 150 l/s e riduzione a 30 cm della quota del relativo sbarramento esistente; c) adeguamento di ponticelli o manufatti (botti a sifone, ponti canale, ecc.) sui cavi consorziali secondo quanto indicato dallo studio di Bonifica suddetto.
Portanza geotecnica: discreta.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
L'ambito ricade all'interno dell'area depressa ad alta criticità idraulica, come definita dall'art.11 del PTCP: in sede di formazione di POC dovrà quindi essere valutata la fattibilità di opere di protezione degli insediamenti da esondazioni.
L'ambito appartiene alla classe acustica V. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**10.250**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.500	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_S_C 40.35 VIA DEL PASSATORE - VIA PONTE ALTO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq): 232.100

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato a est del capoluogo ed è a prevalente vocazione produttiva, caratterizzato dalla presenza della dogana. Il tessuto edilizio è composto prevalentemente di capannoni, fatta eccezione per la zona doganale nella quale sono presenti tipologie in linea su due piani. All'interno dell'ambito è presente un'area residenziale, ormai incongrua con il contesto.

GLI OBIETTIVI

Si confermano le caratteristiche funzionale e morfologiche dell'ambito, nella sua vocazione produttiva. La residenza, da considerarsi incongrua, è comunque confermata, ma senza aumenti di capacità insediativa.
In conformità alle direttive del PTCP l'ambito è prioritariamente candidato alla progressiva trasformazione in APEA.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono industriali e terziarie. In particolare sono ammesse sul fronte di via del Passatore medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari. Compete al RUE o al POC dettagliare e disciplinare funzioni e attività ammesse, precisando i limiti per uffici, pubblici esercizi e servizi alle persone.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L’ambito gode di uno standard discreto di parcheggi pubblici e di pertinenza.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Per quanto l'ambito goda di una considerevole quantità di attrezzature e spazi collettivi, data la presenza della dogana, non raggiunge la quota minima di spazi verdi. In caso di trasformazioni intensive dovrà quindi essere realizzata la quota di attrezzature e spazi collettivi necessaria al raggiungimento dello standard del 10% della superficie territoriale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di trasformazioni intensive dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione sul margine nord dell'ambito nei confronti del territorio rurale.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e cedimenti differenziali.
Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.
L'ambito ricade all'interno dell'area depressa ad alta criticità idraulica, come definita dall'art.11 del PTCP: il RUE, nelle Norme Generali, dispone misure appropriate ad assicurare un’ottimale capacità di smaltimento da parte del reticolo di scolo.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**2**	**2**
superficie utile per attività produttive (mq)		**78.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
17.200	**33.300**

ASP_S_C 40.35 VIA DEL PASSATORE - VIA PONTE ALTO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq) 232.100

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

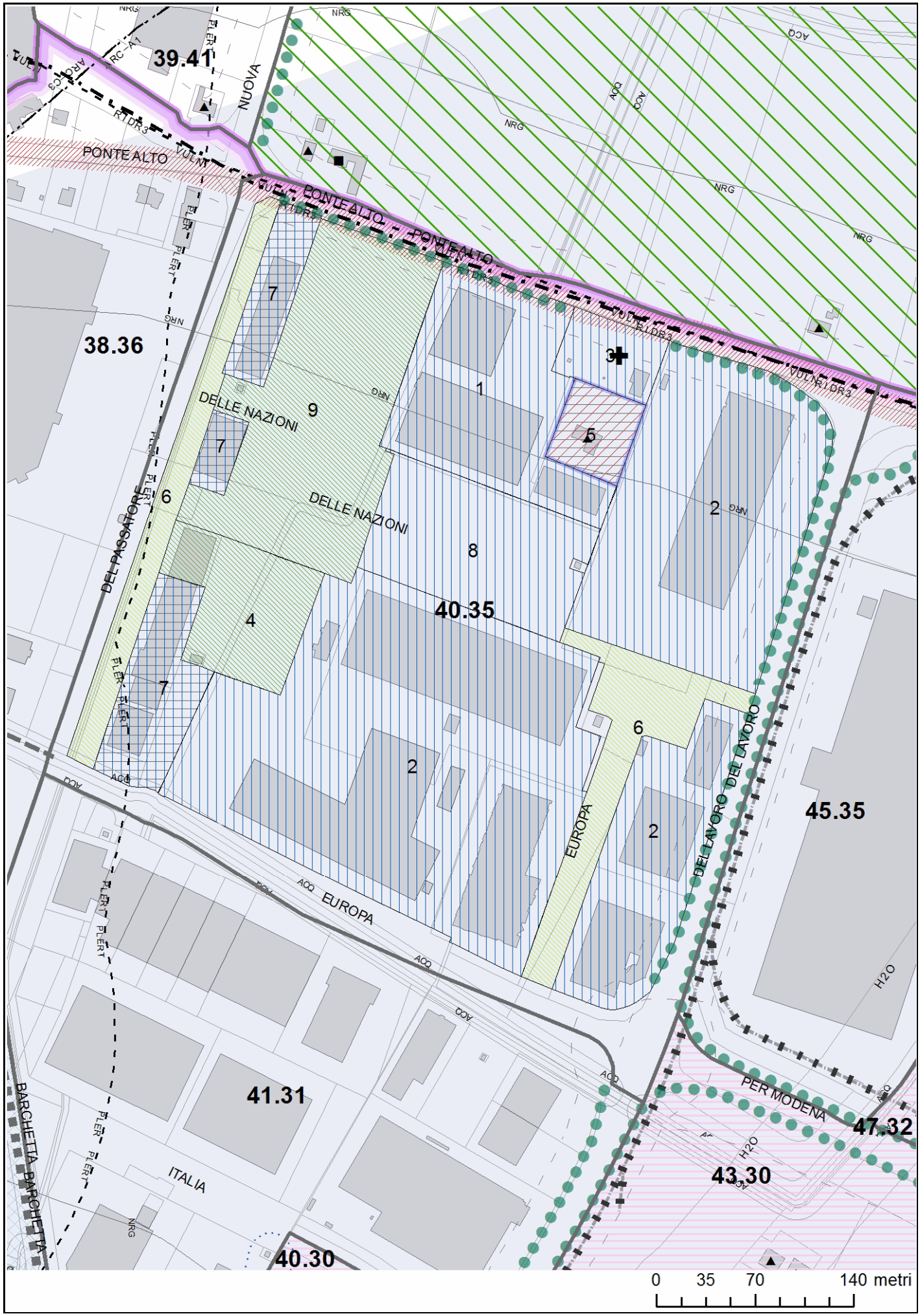
Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 40.35

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A10/C2/C3/D1/D3/D7/E7	-	12 mt	non normata	0	-	Norma diffusa
2	C1/C2/C3/D1/D7	-	12 mt	non normata	0	-	Norma diffusa
3	C1/E3	-	-	non normata	0	0,12 area	Norma diffusa
4	B4/E3/E4/E9	-	12 mt	non normata	8.000	-	Norma diffusa
5	A0/A10	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
6	G6	-	-	-	17.200	-	Prescrizioni specifiche
7	A10/C1/C2/C3/D1/D5/D7	-	12 mt	non normata	0	-	Norma diffusa
8	C2/C3/D1/D7/G6/G8	-	12 mt	-	0	0,12 area	Formazione di PUA
9	G6	-	-	-	25.294	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 9:
Parcheggio pubblico a servizio della limitrofa area doganale.

AMBITO: 40.35


39.41
38.36
40.35
41.31
40.30
45.35
47.32
43.30
NUOVA
PONTE ALTO
DELLE NAZIONI
DEL PASSATORE
EUROPA
DEL LAVORO
PER MODENA
ITALIA
BARCHETTA BARCHETTA
0 35 70 140 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AVP 40.52 VIA NUOVA - VIA ABATE

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq): 35.100

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a nord del capoluogo lungo via Nuova in territorio rurale. E' esclusivamente a carattere produttivo e al suo interno sono presenti capannoni di diverse dimensioni.

GLI OBIETTIVI

Si mantiene il carattere produttivo dell'ambito, consentendo aumenti di superficie utile.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di tipo produttivo.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

A nord dell'ambito è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento con la futura complanare all'autostrada che potrebbe interessare l'ambito migliorandone l'accessibilità.
La dotazione obbligatoria di aree per attrezzature e spazi collettivi è monetizzata, in relazione all'ubicazione in territorio rurale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Contestualmente agli interventi di ampliamento saranno da prevedere potenziamenti delle cortine arboree di mitigazione nei confronti del territorio rurale circostante.
Portanza geotecnica: buona.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**11200**	**14.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AVP 40.52 VIA NUOVA - VIA ABATE

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq) 35.100

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito ricade in classe acustica V. Contestualmente agli interventi di ampliamento, il PUA dovrà prevedere adeguate misure di mitigazione non solo paesaggistica, ma anche dell'inquinamento acustico.

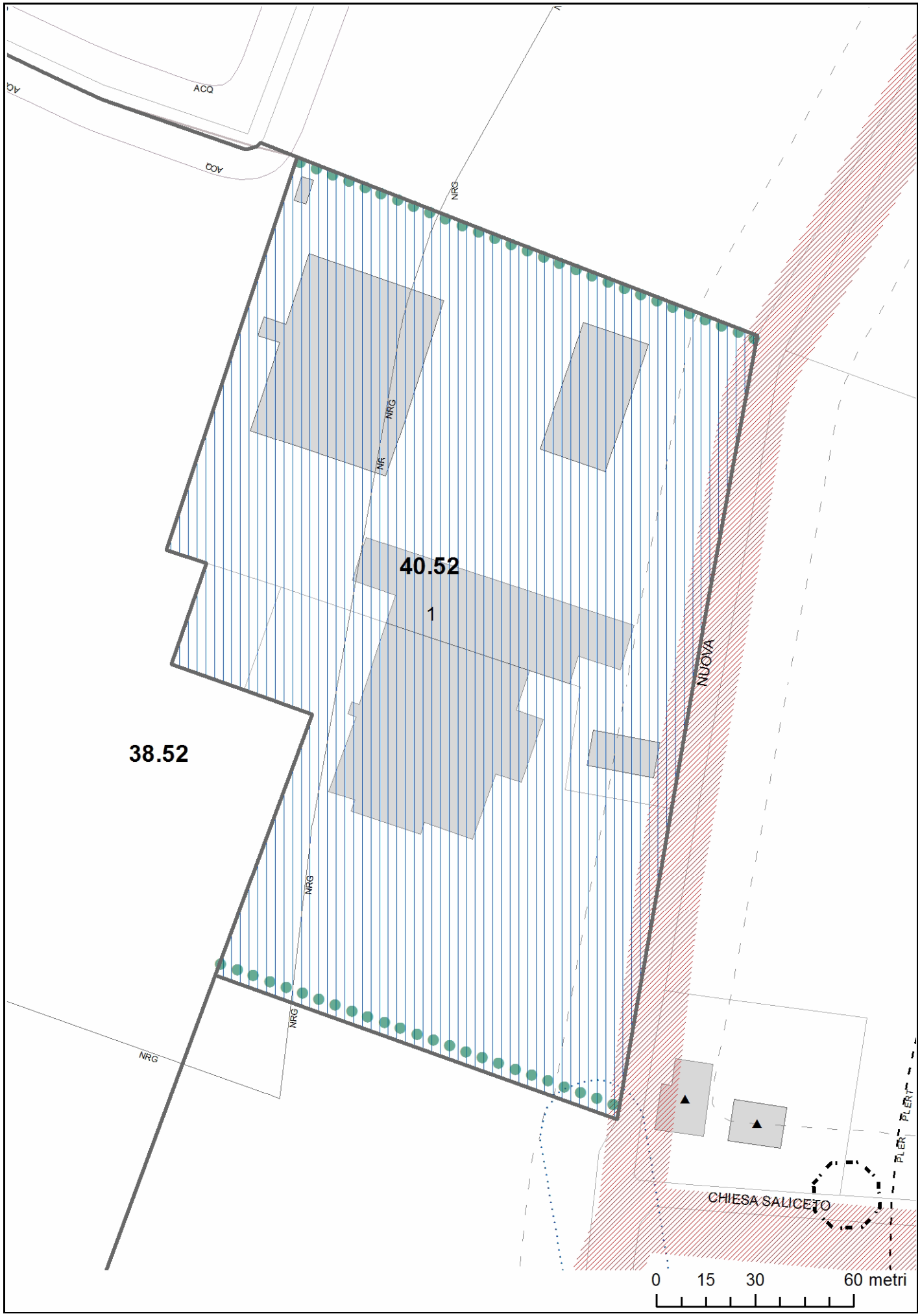
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 40.52

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C2/D1/D7	-	8 mt	-	0	-	Formazione di PUA

DISPOSIZIONI AREA 1:

L'area dovrà essere attuata tramite PUA che ne ridisegni l'assetto unitario prevedendo l'inserimento di una fascia di mitigazione nei confronti del territorio rurale.

AMBITO: 40.52



PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_S_C 41.31 VIA DEL PASSATORE - VIA DEL LAVORO - VIALE EUROPA

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq): 121.200

LO STATO ATTUALE

L’ambito è ad esclusiva vocazione produttiva. Il tessuto edilizio è composto prevalentemente di capannoni.

GLI OBIETTIVI

Si conferma la vocazione produttiva dell’ambito, consentendo aumenti della superficie utile per attività produttive.
In conformità alle direttive del PTCP l'ambito è prioritariamente candidato alla progressiva trasformazione in APEA.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di tipo produttivo e terziario.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L’ambito gode di uno standard discreto di parcheggi pubblici e di pertinenza.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito non raggiunge lo standard minimo di spazi verdi. In caso di trasformazioni intensive dovrà quindi essere realizzata la quota di verde pubblico necessaria al raggiungimento dello standard del 10% della superficie territoriale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
L'ambito ricade all'interno dell'area depressa ad alta criticità idraulica, come definita dall'art.11 del PTCP: il RUE, nelle Norme Generali, dispone misure appropriate ad assicurare un’ottimale capacità di smaltimento da parte del reticolo di scolo.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**40.000**	**65.000**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
10.500	**0**

ASP_S_C 41.31 VIA DEL PASSATORE - VIA DEL LAVORO - VIALE EUROPA

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq) 121.200

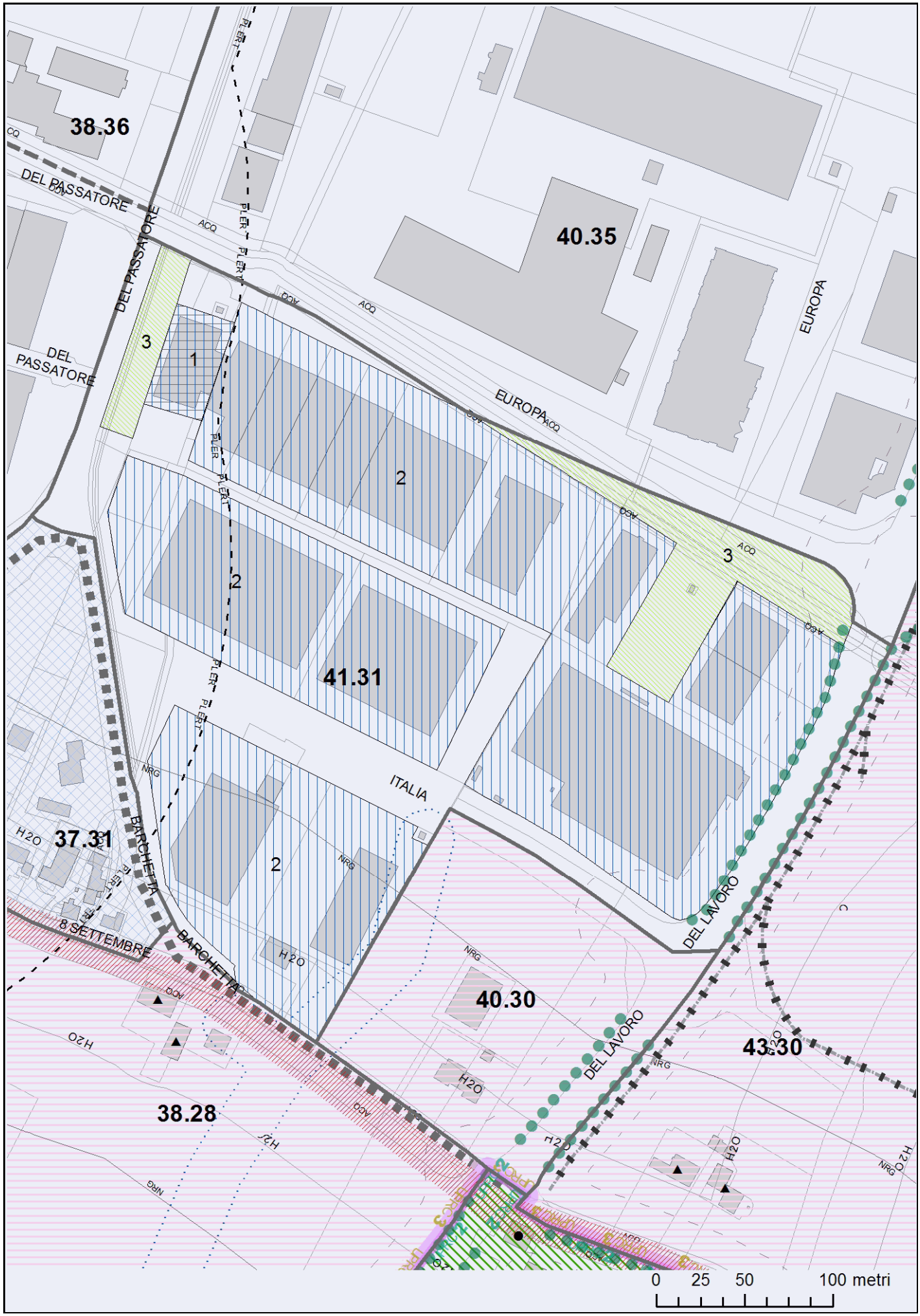
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

Negli Ambiti specializzati per attività produttive si rimanda alle Norme Generali di RUE per ulteriori criteri e modalità di intervento in merito alle abitazioni di custodia e alle destinazioni terziarie.
L'ambito appartiene alla classe acustica V.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 41.31

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A10/C1/C2/C3/D1/D5/D7	-	12 mt	non normata	0	-	Norma diffusa
2	C1/C2/C3/D1/D7	-	12 mt	non normata	0	-	Norma diffusa
3	G4/G6	-	-	-	9.900	-	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 41.31


38.36
40.35
41.31
37.31
40.30
43.30
38.28
DEL PASSATORE
EUROPA
ITALIA
DEL LAVORO
BARCHETTA
8 SETTEMBRE
0 25 50 100 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_S_E 43.30 VIA PER MODENA SUD

Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali

Superficie territoriale (mq): 115.300

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare confina a nord e a ovest con ambiti produttivi, e per il resto con il territorio rurale, qui soggetto a tutela paesaggistica.
Come principali elementi di sensibilità si individuano:
- la continuità funzionale e distributiva con il tessuto produttivo esistente;
- le relazioni con gli edifici rurali preesistenti di pregio storico-culturale e testimoniale;
- la qualità del margine rispetto al territorio rurale.

GLI OBIETTIVI

Il PTCP, allarticolo 59.1, ha riconosciuto agli insediamenti produttivi di Campogalliano a est dell'autostrada del Brennero, sia esistenti che da prevedersi, il rango di ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale nei quali indirizzare le eventuali esigenze di ulteriore espansione degli insediamenti a carattere produttivo.
La scheda n. 5 Modena-Marzaglia/Campogalliano dell'Allegato normativo n. 6 del PTCP comprende questo ambito nel Polo intermodale della logistica che così individua gli obiettivi strategici della pianificazione:"...Il sistema infrastrutturale costituito dal casello di Modena Nord, dal raccordo con l'autostrada A22, dallo scalo ferroviario di Cittanova/Marzaglia e dal sistema di aree produttive lungo la linea ferroviaria (Cittanova-Marzaglia) e in prossimità della Dogana di Campogalliano costituisce una risorsa strategica per la riorganizzazione del sistema produttivo modenese. In particolare la riorganizzazione di queste aree (per oltre i tre quarti già insediate) deve valorizzare le opportunità costituite dalla accessibilità plurimodale, puntando quindi sulle specializzazioni legate alla logistica dei trasporti, all'integrazione/scambio modale, alle relazioni economiche che comportano trasferimenti di merci di medio-lungo raggio."
Il "Progetto di qualificazione e sviluppo del Polo intermodale logistico", appositamente redatto come parte del quadro conoscitivo, ha definito funzioni e assetto generale degli insediamenti a est dell'autostrada A22 quale polarità complementare a quella dello scalo merci di Cittanova.
L'ambito elementare concorre al compimento conclusivo della crescita urbana nella parte sudorientale del territorio urbano, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.
In conformità alle direttive del PTCP l'ambito elementare dovrà corrispondere ai requisiti di APEA.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle coerenti agli obiettivi strategici attribuiti al Polo intermodale della logistica dal PTCP:
- attività produttive;
- servizi di logistica;
- funzioni terziarie di supporto alle attività produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il riferimento principale per la definizione dell'assetto insediativo consiste nel "Progetto di riqualificazione e sviluppo del polo intermodale della logistica" compreso nel quadro conoscitivo.
L'attuazione dell'area è da predisporsi mediante piano urbanistico attuativo, in rapporto alla complessità del suo assetto e delle relazioni con la viabilità principale, in subordine alle determinazioni da assumersi con il POC.
La valutazione delle condizioni di fattibilità per la conservazione e recupero dei fabbricati di pregio storico-culturale e testimoniale è rimessa al POC.
In linea generale l'altezza dei fabbricati non eccederà due piani fuori terra.
La eventuale quantificazione della capacità insediativa in termini superficie utile edificabile è rimessa al POC.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il recapito delle acque meteoriche è al Cavo Paussolo, quello delle acque nere è alla condotta di via Barchetta, che recapita al collettore dei reflui diretto al depuratore di Carpi. La verifica preventiva effettuata con i gestori ha accertato la possibilità di diretto allacciamento del comparto alle reti dei pubblici servizi. Le condotte principali di gasdotto sono al perimetro dell'ambito su via del Lavoro e sulla SP 13, così come il recapito della rete fognaria. Su via Barchetta transitano inoltre condotte primarie di distribuzione di acqua e metano. Le reti acquedottistiche esistenti, dimensionate per usi igienico sanitari, non assicurano l'alimentazione di qualsiasi sistema antincendio quanto a pressione e portata. In sede di POC dovrà comunque essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle esistenti.
In concomitanza con l'urbanizzazione dell'ambito devono essere effettuati adeguamenti del sistema idraulico richiesti dal consorzio di bonifica: a) adeguare con gradualità alle nuove portate i ponti esistenti sui cavi di scolo consorziali; b) realizzazione sul cavo Paussolo di un impianto di sollevamento presso case Dallari della potenzialità di circa 150 l/s e riduzione a 30 cm della quota del relativo sbarramento esistente; c) adeguamento di ponticelli o manufatti (botti a sifone, ponti canale, ecc.) sui cavi consorziali secondo quanto indicato richiesto dal consorzio di bonifica.
La viabilità deve corrispondere ai seguenti requisiti: a) l'accesso alla SP 13 - via per Modena deve essere definito d'intesa con la Provincia; b) il sistema di percorsi pedonali e ciclabili integrato alla rete esistente deve essere precisato dal POC; c) percorsi pedonali e ciclabili, strade e parcheggi pubblici devono essere alberati.
Particolare cura deve essere prestata alla salvaguardia della raccordabilità ferroviaria.
La convenzione di urbanizzazione dovrà regolare la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e allacciamento.
La dotazione obbligatoria di aree per attrezzature e spazi collettivi non deve essere inferiore al 20% della superficie territoriale. Il POC ne stabilisce le modalità attuative, osservando le seguenti priorità: a) come fascia di mitigazione paesaggistica al margine est, come parte del confinante ambito agricolo periurbano, deve essere destinata una quota non inferiore a 15000 mq; b) come parcheggi per autotreni, da ricavarsi all'interno dell'ambito, deve essere destinata una superficie non inferiore a 3000 mq.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il limite massimo di impermeabilizzazione è stabilito nel 80% della superficie territoriale. L'apporto udometrico deve essere comunque limitato mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica.
Il mantenimento della funzione irrigua del ricettore richiederà la realizzazione di un impianto di sollevamento. Sul margine est dell'insediamento devono essere disposte fasce di mitigazione e ambientazione di profondità non inferiore a 20 metri a demarcazione e separazione visiva tra paesaggio agrario e paesaggio urbano.
Portanza geotecnica: discreta.
Sismicità: in sede di formazione degli strumenti urbanistici POC e PUA sono da effettuare integrazioni di indagine in quanto è stata evidenziata la presenza di terreni potenzialmente liquefacibili LPI = 2.6 e quindi litotipi a pericolosità di liquefazione di grado moderato. Sono da eseguire approfondimenti di indagine geognostica tramite prove Cptu, sondaggi meccanici ed analisi di laboratorio geotecnico, per valutare in dettaglio il grado di pericolosità di liquefazione. Qualora risultasse confermato IL>2 sono raccomandati interventi di consolidamento dei terreni di fondazione e di mitigazione del rischio di liquefazione; alternativamente è consigliabile d' destinare le parti di area potenzialmente liquefacibili a dotazioni territoriali che non prevedono la realizzazione di opere fuori terra.
In sede di formazione del POC devono essere valutate l'efficacia e la fattibilità di opere di protezione da esondazioni.
L'ambito appartiene alla classe acustica V. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**46.100**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
18.000	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AVN 45.24 VIA BARCHETTA - NUCLEO RURALE STORICO

Aree di valore naturale e ambientale

Superficie territoriale (mq): 3.000

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato nel margine sud-est del territorio urbano, ed è un nucleo rurale storico. E' caratterizzato da un tessuto edilizio composito con tipologie di fabbricati che vanno dalla residenza rurale alla cortina di edifici rurali.
La destinazione è esclusivamente residenziale.

GLI OBIETTIVI

Si vogliono mantenere le caratteristiche morfologiche dell'ambito, tipiche di un insediamento rurale, che quindi non consente aumenti di capacità insediativa sia dal punto di vista tipologico che per la carenza di dotazioni a servizio della residenza.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'unica funzione ammessa all'interno dell'ambito è la residenza.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Vi è un sufficiente numero di posti auto di pertinenza , ma non di parcheggi pubblici.
Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L'ambito non ha superificie per attrezzature e spazi colletivi, ma essendo localizzato in territorio rurale, non ha la necessità di adeguarsi agli standard.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione di sottili strati sabbiosi limosi. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**18**	**20**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

AVN 45.24 VIA BARCHETTA - NUCLEO RURALE STORICO

Aree di valore naturale e ambientale

Superficie territoriale (mq) 3.000

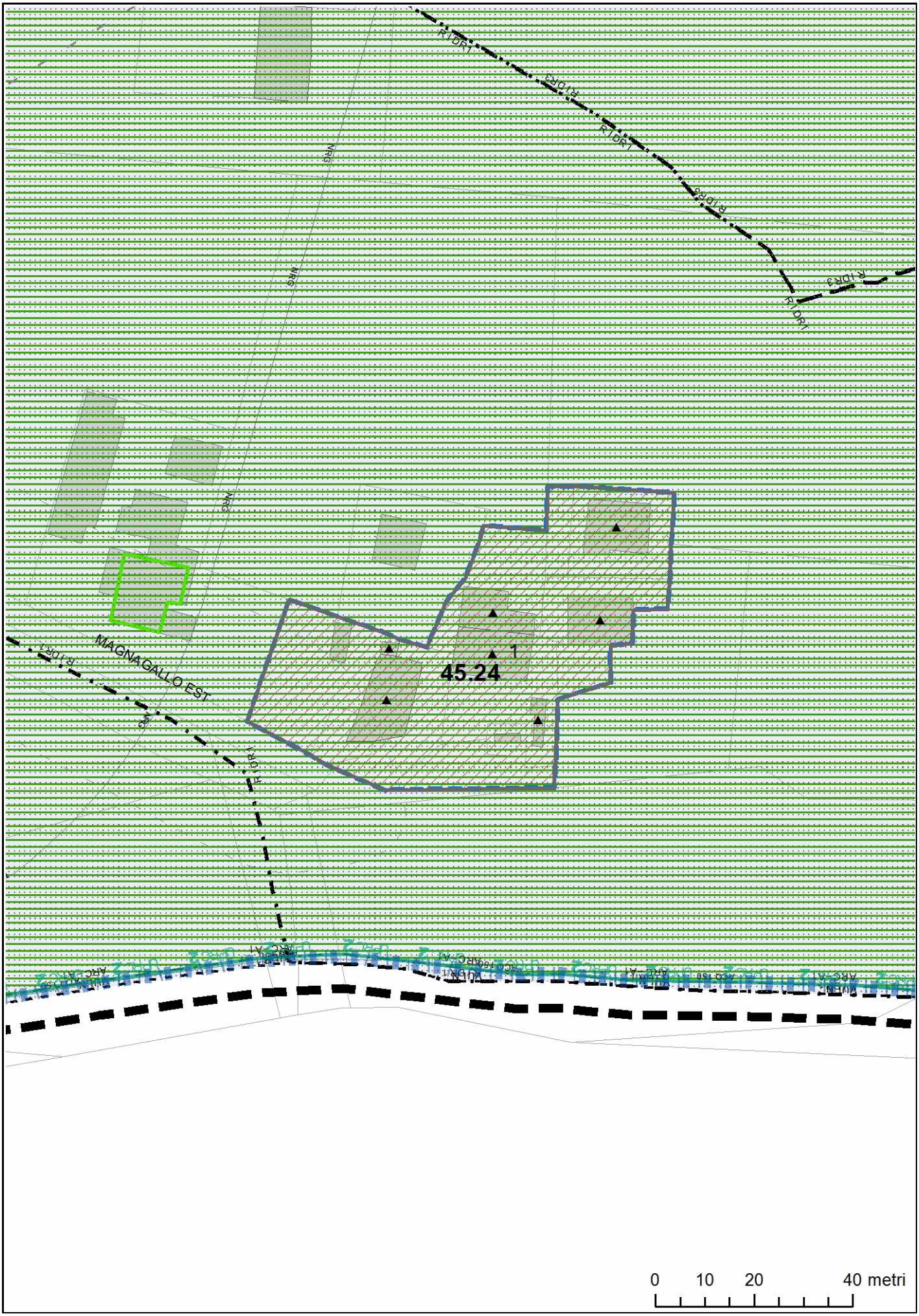
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito sono presenti sette fabbricati di interesse storico-culturale e testimoniale.
Le trasformazioni sui fabbricati devono rispettare i caratteri morfologici e tipologico dell'insediamento rurale.
L'ambito appartiene alla classe acustica III.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 45.24

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa

AMBITO: 45.24



PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_S_C 45.35 VIA DEL LAVORO - VIA PONTE ALTO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq): 179.500

LO STATO ATTUALE

L’ambito è localizzato a est del territorio urbanizzato ed è esclusivamente a vocazione produttiva, caratterizzato da un tessuto edilizio omogeneo di capannoni di diverse dimensioni.

GLI OBIETTIVI

Si conferma la vocazione produttiva e direzionale dell'ambito, consentendo aumenti della superficie utile per attività produttive.
In conformità alle direttive del PTCP l'ambito è prioritariamente candidato alla progressiva trasformazione in APEA.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di tipo produttivo.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
L’ambito gode di uno standard discreto di parcheggi pubblici e di pertinenza.
E' prevista la realizzazione di una bretella ferroviaria di collegamento tra lo scalo merci di Marzaglia e il polo della logistica di Campogalliano che interessa le parti nord ed ovest dell'ambito.
L'ambito è carente di attrezzature e spazi collettivi e non raggiunge il limite minimo del 10% della superficie territoriale destinata a verde pubblico. In caso di trasformazioni dovrà essere prevista la realizzazione della quota mancante di attrezzature e spazi collettivi fino al raggiungimento dei minimi di legge.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Contestualmente agli interventi di ampliamento saranno da prevedere potenziamenti delle cortine arboree di mitigazione nei confronti del territorio rurale ad est e a nord.
Portanza geotecnica: discreta.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali cedimenti differenziali per densificazione/liquefazione di sottili strati sabbiosi limosi. Approfondimenti di III livello per stima dei cedimenti.
L'ambito ricade all'interno dell'Area depressa ad alta criticità idraulica, come definita dall'art.11 del PTCP: il RUE, nelle Norme Generali, dispone misure appropriate ad assicurare un’ottimale capacità di smaltimento da parte del reticolo di scolo.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**65.000**	**84.500**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
24.550	**0**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

ASP_S_C 45.35 VIA DEL LAVORO - VIA PONTE ALTO

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale

Superficie territoriale (mq) 179.500

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

L'ambito appartiene alla classe acustica V.

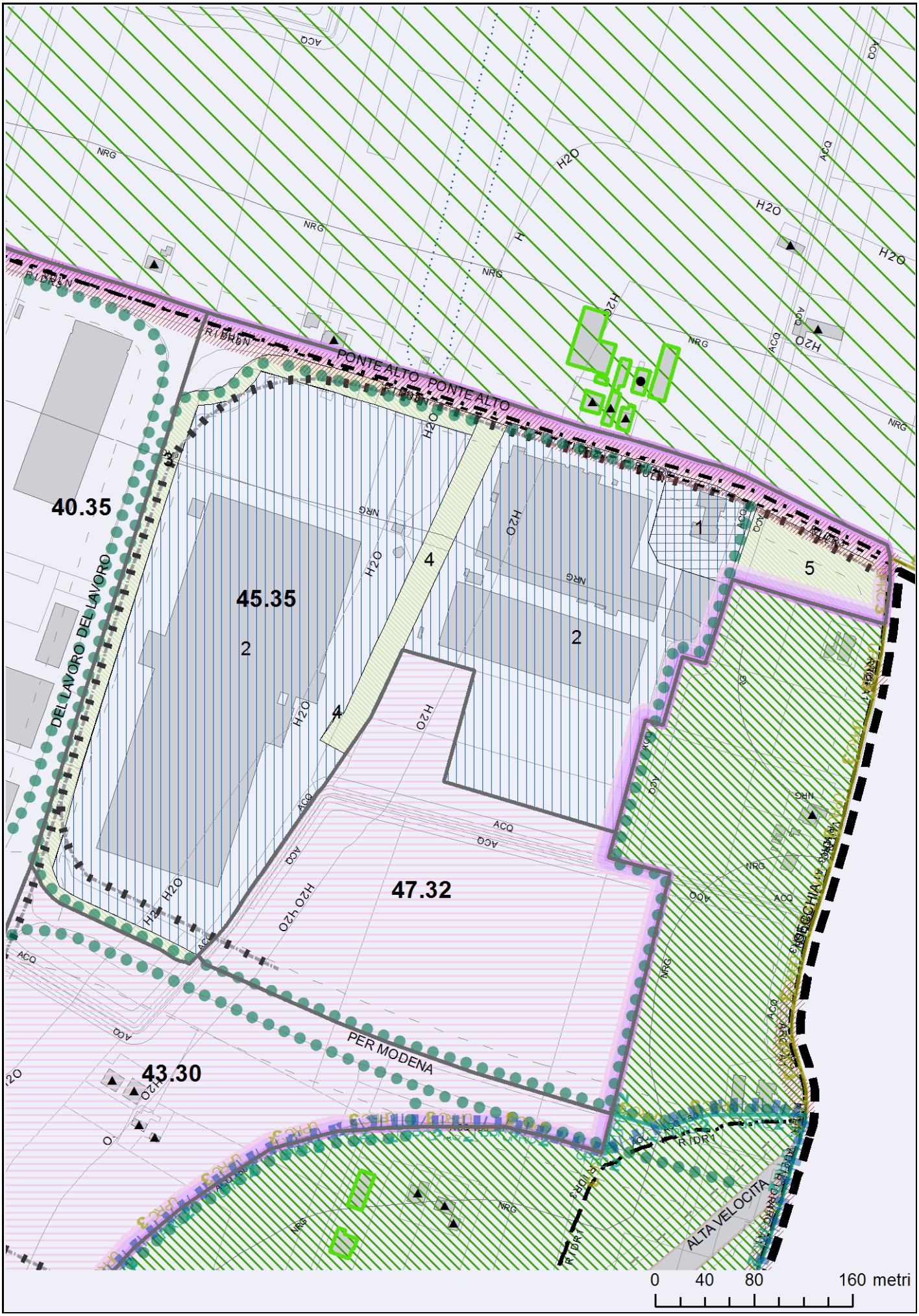
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 45.35

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A10/C2/C3/D1/D7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
2	C2/C3/D1/D7	-	-	non normata	0	-	Norma diffusa
3	G4	-	-	-	11.943	-	Prescrizioni specifiche
4	G4/G6	-	-	-	6.543	-	Prescrizioni specifiche
5	G5/G6	-	-	-	6.025	-	Prescrizioni specifiche

DISPOSIZIONI AREA 5:

E' richiesta la realizzazione di alberature di mitigazione nei confronti del territorio rurale circostante. La superficie destinabile a parcheggio privato non deve superare il 30% della superficie dell'area. Il parcheggio deve essere dotato di colonnine di distribuzione dell'energia elettrica per la ricarica delle vetture.

AMBITO: 45.35


PONTE ALTO
DEL LAVORO
PER MODENA
ALTA VELOCITA
40.35
45.35
47.32
43.30
1
2
4
5
0
40
80
160 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 46.51 VIA CHIESA SALICETO - VIA RABITTI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 93.100

LO STATO ATTUALE

L'ambito fa parte del territorio urbanizzato di Saliceto Buzzalino, ed è prevalentemente a destinazione residenziale.
All'interno dell'ambito sono presenti diverse tipologie edilizie, che vanno dal condominio alla palazzina mono e bifamiliare alle villette a schiera.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche funzionali e morfologiche, con minimi aumenti di capacità insediativa per l'adeguamento dimensionale, funzionale e quantitativo del patrimonio edilizio esistente.
L'assetto viario locale deve assistere la riduzione dei flussi autoveicolari sulla via Chiesa di Saliceto.
La nuova strada e la fascia edificabile di completamento a ovest concorrono a questo obiettivo e alla rimodellazione del margine urbano rivolto al paesaggio agrario.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La prevalente funzione residenziale è integrabile con compatibili attività commerciali, in particolare esercizi di vicinato. Spetta al RUE disciplinare le funzioni e le quantità insediabili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le acque meteoriche recapiteranno all'invaso di laminazione previsto nell'adiacente ambito 47.55.
Il numero di parcheggi pubblici e di pertinenza a servizio dell'esistente è sufficiente. La pista ciclabile esistente dovrà essere completata all'interno dell'ambito ad est per nuovi insediamenti e collegata al centro della frazione e integrata alla rete ciclabile esistente.
La formazione del POC sugli ambiti elementari adiacenti dovrà comprendere disposizioni per l'inserimento di aree verdi di vicinato, a servizio anche dell'insediamento esistente, da specificarsi al caso con i PUA.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Contestualmente agli interventi per la realizzazione del nuovo corridoio viabilistico saranno da prevedere adeguate fasce di mitigazione nei confronti del tessuto residenziale, di una profondità non inferiore a 20 metri. Tali fasce di mitigazione dovranno contenere percorsi ciclo-pedonali ad integrazione della rete esistente.
Portanza geotecnica: buona.
Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche e potenziali liquefazione.
Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**120**	**240**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
12.370	**0**

AUC 46.51 VIA CHIESA SALICETO - VIA RABITTI

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 93.100

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito sono presenti quattro edifici di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica II.

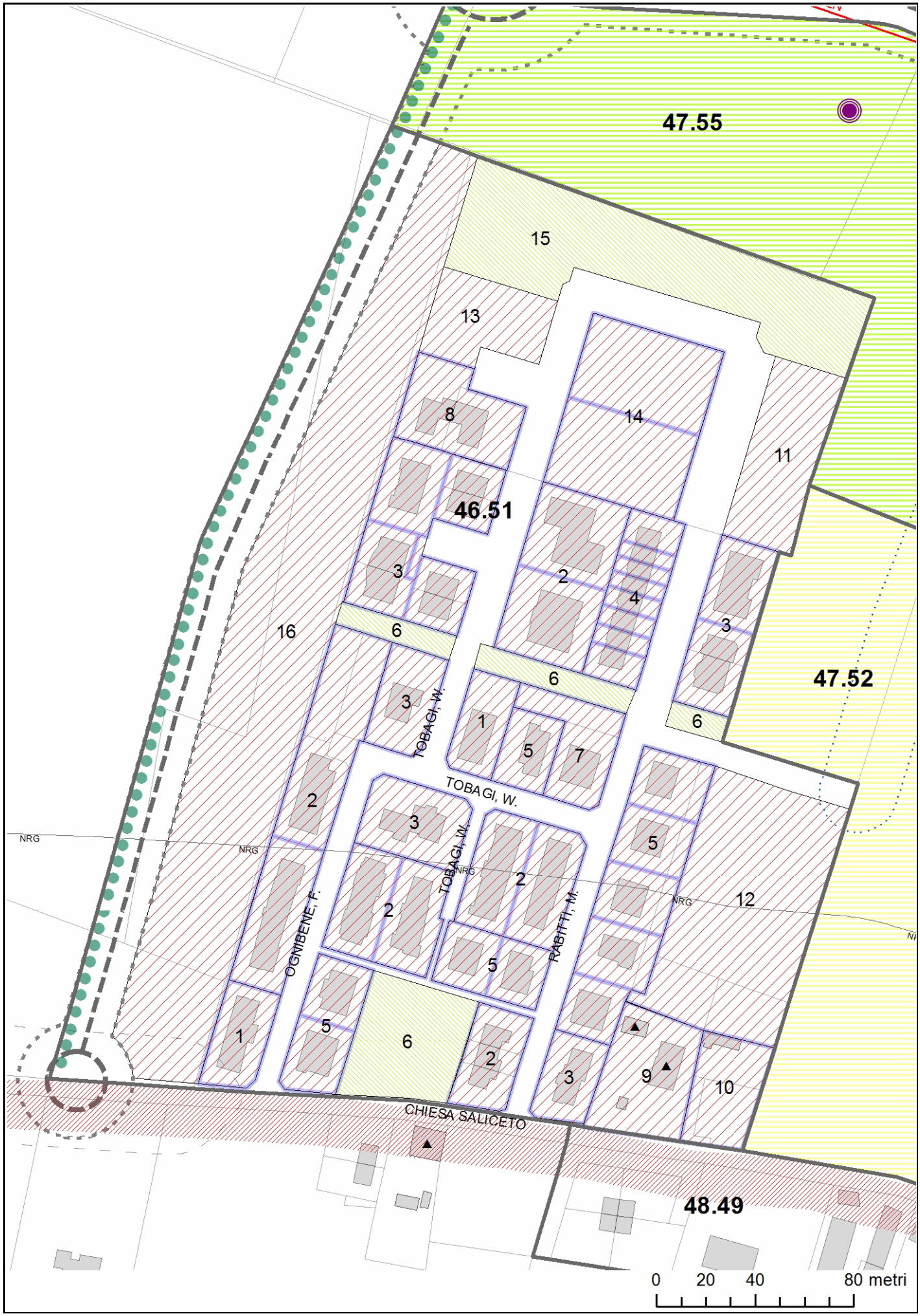
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 46.51

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	3 lotto	2 pft	-	0	0,35 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,40 lotto	Prescrizioni specifiche
4	A0	1 lotto	3 pft	-	0	0,34 lotto	Prescrizioni specifiche
5	A0	2 lotto	2 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
6	G4/G6	-	-	-	3.531	-	Prescrizioni specifiche
7	A0	3 lotto	3 pft	-	0	0,20 lotto	Prescrizioni specifiche
8	A0	5 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
9	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
10	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
11	A0	8 totali	3 pft	-	0	0,40 area	Prescrizioni specifiche
12	A0	24 totali	3 pft	-	0	0,25 area	Formazione di PUA

DISPOSIZIONI AREA 12:
La realizzazione degli interventi, da attuarsi tramite PUA, è subordinata alla realizzazione della vasca di laminazione prevista all'interno dell'ambito 47.55.

13	A0	5 totali	3 pft	-	0	0,30 area	Prescrizioni specifiche
14	A0	5 lotto	3 pft	-	0	0,30 area	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 46.51


47.55
15
13
8
14
11
46.51
3
2
4
16
6
3
6
47.52
3
1
5
7
6
TOBAGI, W.
TOBAGI, W.
2
3
TOBAGI, W.
NRG
NRG
NRG
NRG
2
2
5
12
OGNIBENE, F.
RABITTI, M.
1
5
6
2
3
9
10
CHIESA SALICETO
48.49
0
20
40
80 metri

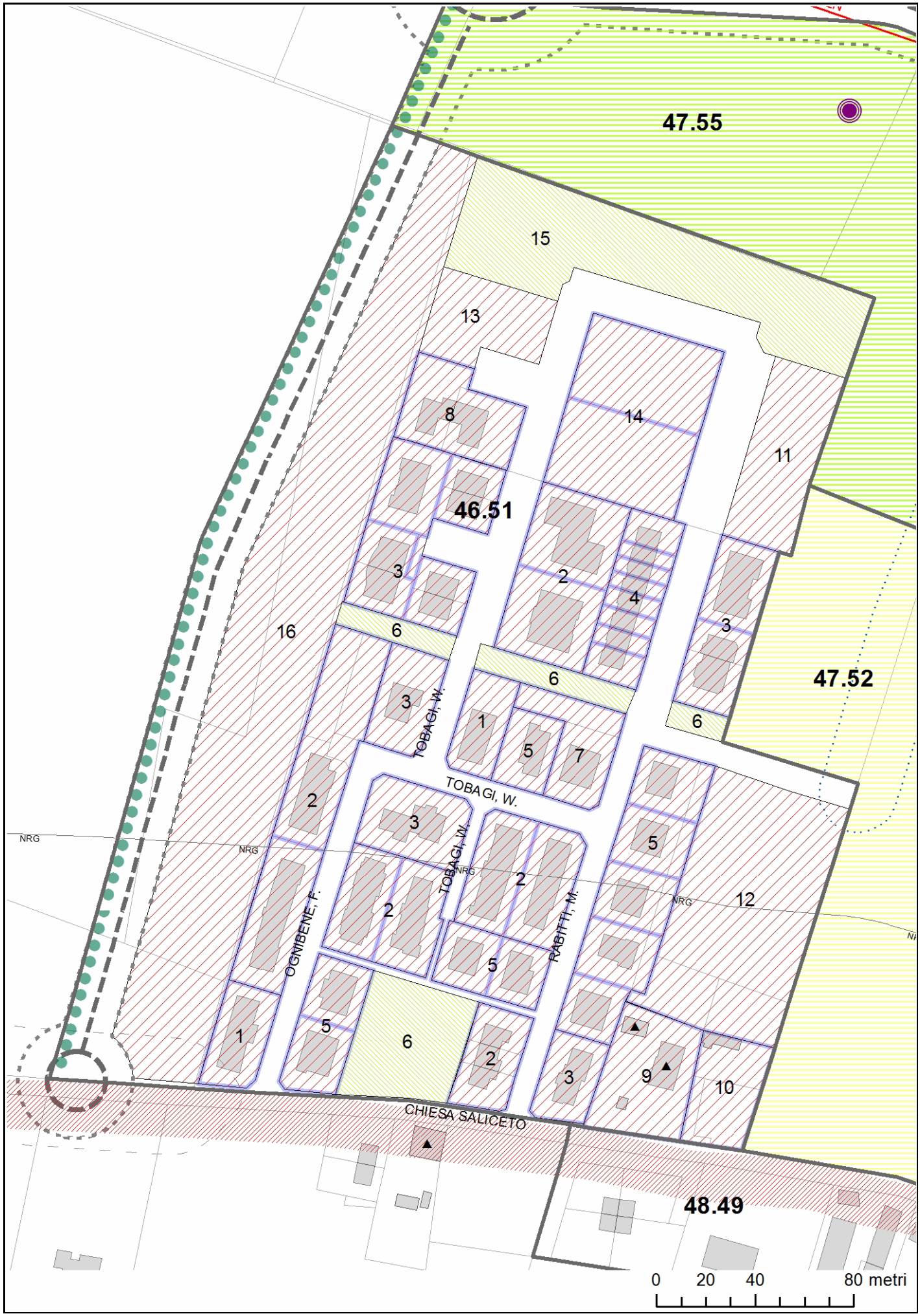
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 46.51

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
15	G4/G6	-	-	-	5.838	-	Prescrizioni specifiche
16	A0/G4/G6	30 totali	3 pft	-	3.000	0,35 area	Formazione di PUA

DISPOSIZIONI AREA 16:

La realizzazione degli interventi, da attuarsi tramite PUA, è subordinata alla realizzazione della vasca di laminazione prevista all'interno dell'ambito 47.55.
Si assegna una quota di superficie a servizi per la realizzazione di una fascia di mitigazione nei confronti del nuovo corridoio viabilistico e per il completamento delle piste ciclabili.

AMBITO: 46.51


47.55
15
13
8
14
11
46.51
3
2
4
16
6
3
6
47.52
3
1
5
7
6
TOBAGI, W.
TOBAGI, W.
2
3
TOBAGI, W.
NRG
NRG
NRG
NRG
2
2
5
12
OGNIBENE, F.
RABITTI, M.
1
5
6
2
3
9
10
CHIESA SALICETO
48.49
0
20
40
80 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ASP_S_E 47.32 VIA PER MODENA

Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali

Superficie territoriale (mq): 73.700

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare confina ad ovest con un ambito produttivo consolidato, a sud con la via per Modena e con ambiti produttivi di nuovo insediamento, a est confina con il territorio rurale.
I principali elementi di sensibilità sono:
- la continuità funzionale e distributiva con il tessuto produttivo esistente;
- il rapporto con via Confine, classificata strada storica;
- la qualità del margine rivolto al territorio rurale.

GLI OBIETTIVI

Il PTCP, allarticolo 59.1, ha riconosciuto agli insediamenti produttivi di Campogalliano a est dell'autostrada del Brennero, sia esistenti che da prevedersi, il rango di ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale nei quali indirizzare le eventuali esigenze di ulteriore espansione degli insediamenti a carattere produttivo.
La scheda n. 5 Modena-Marzaglia/Campogalliano dell'Allegato normativo n. 6 del PTCP comprende questo ambito nel Polo intermodale della logistica che così individua gli obiettivi strategici della pianificazione:"...Il sistema infrastrutturale costituito dal casello di Modena Nord, dal raccordo con l'autostrada A22, dallo scalo ferroviario di Cittanova/Marzaglia e dal sistema di aree produttive lungo la linea ferroviaria (Cittanova-Marzaglia) e in prossimità della Dogana di Campogalliano costituisce una risorsa strategica per la riorganizzazione del sistema produttivo modenese. In particolare la riorganizzazione di queste aree (per oltre i tre quarti già insediate) deve valorizzare le opportunità costituite dalla accessibilità plurimodale, puntando quindi sulle specializzazioni legate alla logistica dei trasporti, all'integrazione/scambio modale, alle relazioni economiche che comportano trasferimenti di merci di medio-lungo raggio".
Il "Progetto di qualificazione e sviluppo del Polo intermodale logistico", appositamente redatto come parte del quadro conoscitivo, ha definito funzioni e assetto generale degli insediamenti a est dell'autostrada A22 quale polarità complementare a quella dello scalo merci di Cittanova.
L'ambito elementare concorre al compimento conclusivo della crescita urbana nella parte sudorientale del territorio urbano, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.
In conformità alle direttive del PTCP l'ambito elementare dovrà corrispondere ai requisiti di APEA.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle coerenti agli obiettivi strategici attribuiti al Polo intermodale della logistica dal PTCP, quindi attività produttive, servizi di logistica, funzioni terziarie di supporto alle attività produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'attuazione dell'area è da predisporsi mediante piano urbanistico attuativo, in relazione alla complessità del suo assetto e delle relazioni con la viabilità.
Compete comunque al POC definire le modalità attuative più appropriate.
In linea generale l'altezza dei fabbricati non eccederà due piani fuori terra.
La eventuale quantificazione della superficie utile edificabile è demandata al POC.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il recapito delle acque meteoriche è nel Cavo Paussolo, quello delle acque nere è alla condotta di via Strasburgo, che recapita al collettore dei reflui diretto al depuratore di Carpi. La verifica preventiva effettuata con i gestori ha accertato la possibilità di diretto allacciamento del comparto alle reti dei pubblici servizi. Su via Barchetta transitano inoltre condotte primarie di distribuzione di acqua e metano. Le reti acquedottistiche esistenti, dimensionate per usi igienico sanitari, non assicurano l'alimentazione di qualsiasi sistema antincendio quanto a pressione e portata. In sede di POC dovrà comunque essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle esistenti. In concomitanza con l'urbanizzazione dell'ambito devono essere effettuati adeguamenti del sistema idraulico richiesti dal consorzio di bonifica: a) adeguare con gradualità alle nuove portate i ponti esistenti sui cavi di scolo consorziali; b) realizzazione sul cavo Paussolo di un impianto di sollevamento presso case Dallari della potenzialità di circa 150 l/s e riduzione a 30 cm della quota del relativo sbarramento esistente; c) adeguamento di ponticelli o manufatti (botti a sifone, ponti canale, ecc.) sui cavi consorziali secondo quanto indicato richiesto dal consorzio di bonifica.
La viabilità deve corrispondere ai seguenti requisiti: a) l'accesso alla SP 13 - via per Modena deve essere definito d'intesa con la Provincia; b) il sistema di percorsi pedonali e ciclabili integrato alla rete esistente deve essere precisato dal POC; c) percorsi pedonali e ciclabili, strade e parcheggi pubblici devono essere alberati.
Particolare cura deve essere prestata alla salvaguardia della raccordabilità ferroviaria.
La convenzione di urbanizzazione dovrà regolare la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e allacciamento.
La dotazione obbligatoria di aree per attrezzature e spazi collettivi non deve essere inferiore al 20% della superficie territoriale. Il POC ne stabilisce le modalità attuative, osservando le seguenti priorità: come fascia di mitigazione paesaggistica al margine est, come parte del confinante ambito agricolo periurbano, deve essere destinata una quota non inferiore a 7000 mq. La parte residua, non inferiore a 7600 mq, sarà soddisfatta nell'ambito 36.23.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il limite massimo di impermeabilizzazione è stabilito nel 80% della superficie territoriale. L'apporto udometrico deve essere comunque limitato mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica.
Il mantenimento della funzione irrigua del ricettore richiederà la realizzazione di un impianto di sollevamento.
Sul margine est dell'insediamento devono essere disposte fasce di mitigazione e ambientazione di profondità non inferiore a 20 metri di profondità, a demarcazione e separazione visiva tra paesaggio agrario e paesaggio urbano.
Portanza geotecnica: discreta.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
L'ambito ricade all'interno dell'Area depressa ad alta criticità idraulica, come definita dall'art.11 del PTCP: in sede di formazione di POC dovrà quindi essere valutata la fattibilità di opere di protezione degli insediamenti da esondazioni.
L'ambito appartiene alla classe acustica V. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**29.500**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
14.600	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ANS 47.52 VIA CHIESA SALICETO

Ambiti per i nuovi insediamenti

Superficie territoriale (mq): 25.200

LO STATO ATTUALE

L'area è territorio agricolo.

GLI OBIETTIVI

L’ambito elementare concorre al compimento conclusivo del centro frazionale, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

La prevalente funzione residenziale è integrabile con compatibili attività commerciali, in particolare esercizi di vicinato. Compete al POC dettagliare e disciplinare funzioni e attività ammesse.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il POC disciplina le trasformazioni specifiche dell'ambito. Viene comunque ammessa un'altezza massima di 3 piani fuori terra.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il recapito delle acque meteoriche è al cavo Paussolo, quello delle acque nere è da recapitare nella fognatura nera più prossima previe opportune verifiche altimetriche d'impatto dei nuovi comparti sul sistema fognario esistente con particolare riferimento al collettore di via Rabitti ed all'impianto di sollevamento di via Chiesa Saliceto.
La verifica preventiva effettuata con i gestori ha accertato la possibilità di diretto allacciamento del comparto alle reti dei pubblici servizi. Su via Rabitti transitano condotte primarie di distribuzione di acqua e metano.
In sede di POC e di PUA dovrà comunque essere verificata attentamente la capacità residua delle infrastrutture esistenti accertando la necessità di realizzazione di nuove opere o di potenziamento di quelle esistenti.
La viabilità deve corrispondere ai seguenti requisiti:
- sull'asse principale di quartiere non devono essere disposti parcheggi;
- la viabilità interna all'insediamento residenziale è da realizzarsi secondo criteri e caratteristiche di zona 30;
- percorsi pedonali e ciclabili, strade e parcheggi pubblici devono essere alberati.

L'intero insediamento deve essere servito da una rete di percorsi pedonali e ciclabili connessi con la rete esistente, diretti verso il capoluogo e verso gli ambiti per dotazioni territorali limitrofi.
La dotazione obbligatoria complessiva dell' ambito di espansione di aree per attrezzature e spazi collettivi, pari a un minimo di mq 5.100, è interamente soddisfatta nell'adiacente ambito elementare 48.51, il nuovo plesso dei servizi di Saliceto. In sede di POC e di PUA dovranno comunque essere specificato l'inserimento di una quota di aree verdi di vicinato a servizio anche dell'insediamento esistente.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

E' fissato come limite massimo di impermeabilizzazione il 60% della superficie territoriale. L'apporto udometrico deve essere comunque limitato mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica e l'impiego di sistemi di laminazione. In particolare in concomitanza con l'urbanizzazione dell'ambito devono essere effettuati adeguamenti del sistema idraulico come da studio di Bonifica: a) adeguamento graduale alle nuove portate dei ponti esistenti sui cavi di scolo consorziali; b) riduzione a 30 cm della quota dello sbarramento esistente sul cavo Paussolo degli impianti di sollevamento presso case Dallari della potenzialità di circa 150 l/s; c) adeguamento di ponticelli o manufatti (botti a sifone, ponti canale, ecc.) sui cavi consorziali.
Nella progettazione e allestimento di spazi verdi e attrezzati sono da integrarsi, quando necessario, spazi per la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche. Al perimetro dell'insediamento, nei fronti rivolti al territorio rurale, devono essere disposte fasce di mitigazione e ambientazione di adeguata profondità a demarcazione e separazione visiva fra paesaggio urbano e paesaggio agrario.
Rispetto alla sostenibilità energetica degli ambiti per nuovi insediamenti, in riferimento all'articolo 84 del PTCP, in sede di POC, dovranno essere valutate e accertate le misure di compensazione e mitigazione ambientale e territoriale in relazione agli interventi di nuova urbanizzazione e trasformazione. In sede di POC e di PUA dovrà inoltre essere previsto il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica, come prescritto all'articolo 83 comma 8 del PTCP per gli interventi in ambiti per nuovi insedimenti.
Portanza geotecnica: buona.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
L'ambito appartiene alla classe acustica II. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica.
Il POC e il PUA dovranno, inoltre, valutare l'impatto generato sul clima acustico dalla vicinanza alla nuova viabilità, provvedendo a disporre adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**60**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT_N 47.55 SALICETO BUZZALINO NORD

Nuove dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 29.200

LO STATO ATTUALE

L'area ha utilizzo agricolo.

GLI OBIETTIVI

L'ambito elementare è destinato ad accogliere infrastrutture per l'urbanizzazione, con particolare riferimento a invasi di laminazione delle acque meteoriche. Sulle parti residue sono da disporsi interventi di forestazione urbana, anche a separazione della nuova strada di aggiramento del centro frazionale prevista a nord, a collegamento di via Vecchia e via Nuova.
L'attuazione delle infrastrutture e delle sistemazioni previste concorre al compimento conclusivo del centro frazionale, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità.
La progettazione urbanistica e degli impianti dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazione appropriati.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Sono ammesse esclusivamente infrastrutture per l'urbanizzazione e attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto urbanistico deve essere definito dal POC, e al caso dettagliato da PUA o progetto unitario di pubblica utilità.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il recapito delle aque meteoriche è al Cavo Paussolo. Le verifiche effettuate hanno accertato la piena fattibilità degli allacciamenti alla rete dei pubblici servizi.
La sistemazione deve prestare cura ai percorsi pedonali di collegamentocon la parte residenziale del centro frazionale. In particolare la formazione del POC dovrà disporre l'inserimento di aree verdi di vicinato, a servizio dell'insediamento esistente.
L'ambito elementare è destinato esclusivamente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il limite massimo di impermeabilizzazione il 25% della superficie territoriale.
Portanza geotecnica: buona.
Sismicità: in sede di formazione degli strumenti urbanistici POC e PUA sono da effettuare integrazioni di indagine in quanto è stata evidenziata la presenza di terreni potenzialmente liquefacibili LPI = 4.8 e quindi litotipi a pericolosità di liquefazione di grado moderato. Sono da eseguire approfondimenti di indagine geognostica tramite prove Cptu, sondaggi meccanici ed analisi di laboratorio geotecnico, per valutare in dettaglio il grado di pericolosità di liquefazione. Qualora risultasse confermato IL>2 sono raccomandati interventi di consolidamento dei terreni di fondazione e di mitigazione del rischio di liquefazione; alternativamente è consigliabile d' destinare le parti di area potenzialmente liquefacibili a dotazioni territoriali che non prevedono la realizzazione di opere fuori terra.
L'ambito appartiene alla classe acustica I. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**0**	**0**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
25.000	**0**

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

AUC 48.49 VIA CHIESA SALICETO - VIA VECCHIA

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq): 22.300

LO STATO ATTUALE

L’ambito fa parte del territorio urbanizzato del centro frazionale di Saliceto Buzzalino. A carattere prevalentemente residenziale è composto da un assortimento tipologico diversificato.
All'interno dell'ambito è presente un edificio di interesse storico-architettonico.

GLI OBIETTIVI

Sono confermate le caratteristiche funzionali e morfologiche, con minimi aumenti di capacità insediativa per l'adeguamento dimensionale, funzionale e quantitativo del patrimonio edilizio esistente.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di tipo residenziale e a servizi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

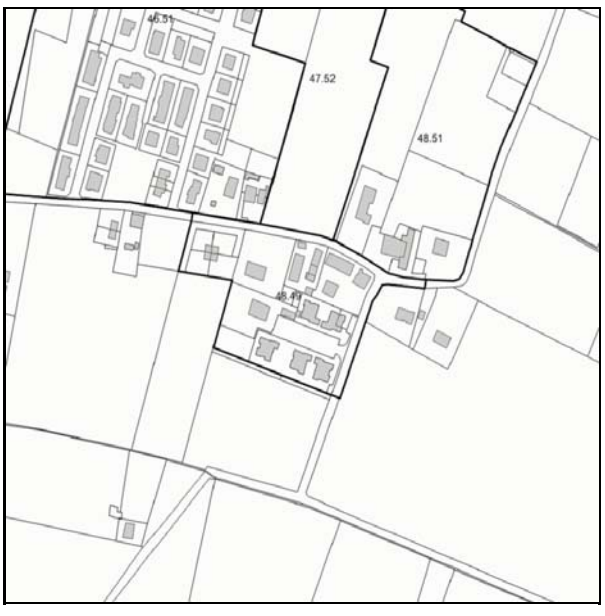
LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non esistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione.
Si riscontra un numero più che sufficiente di parcheggi di pertinenza, ma una carenza di parcheggi pubblici.
Attrezzature e spazi collettivi all'interno dell'ambito superano lo standard di 30 mq/abitante e garantiscono un'alto livello di vivibilità dell'ambiente urbano.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure.
Portanza geotecnica: buona.
Sicurezza sismica: zona stabile suscettibile di amplificazioni locali. Effetti attesi: amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche. Approfondimenti di II livello.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:



CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**60**	**65**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
900	**0**

AUC 48.49 VIA CHIESA SALICETO - VIA VECCHIA

Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale (mq) 22.300

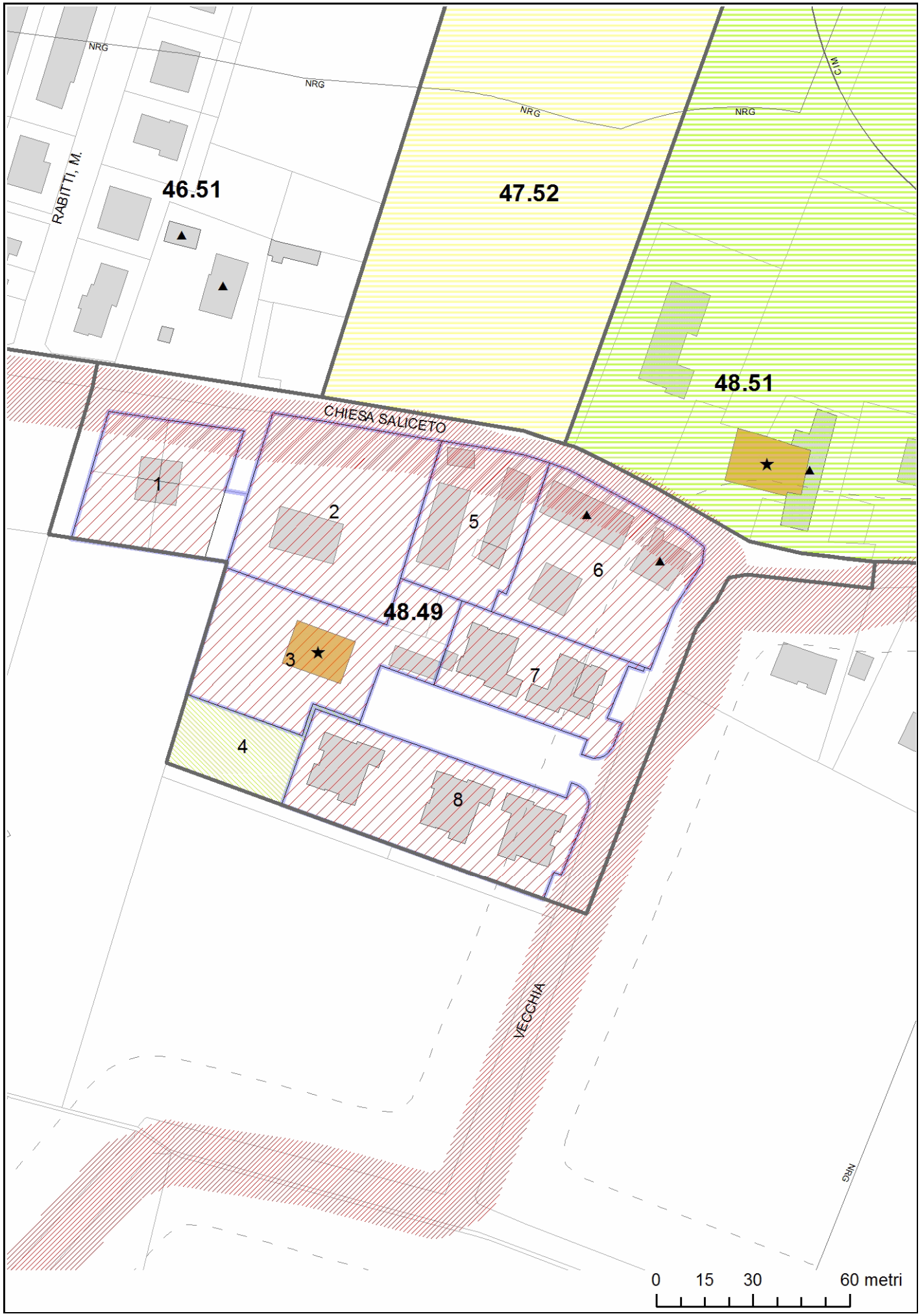
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito è presente un fabbricato di interesse storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica II.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 48.49

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,15 lotto	Prescrizioni specifiche
2	A0	4 lotto	3 pft	-	0	0,10 lotto	Prescrizioni specifiche
3	A0	conforme	conforme	-	0	conforme	Disciplina confermativa
4	G4	-	-	-	892	-	Prescrizioni specifiche
5	A0	5 lotto	2 pft	-	0	0,25 lotto	Prescrizioni specifiche
6	A0	6 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
7	A0	12 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche
8	A0	24 lotto	3 pft	-	0	0,30 lotto	Prescrizioni specifiche

AMBITO: 48.49


NRG
NRG
NRG
NRG
CIM
RABITTI, M.
46.51
47.52
48.51
CHIESA SALICETO
1
2
3
4
5
6
7
8
48.49
VECCHIA
NRG
0
15
30
60 metri

PSC - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

DOT_N 48.51 VIA VECCHIA

Nuove dotazioni territoriali

Superficie territoriale (mq): 34.400

LO STATO ATTUALE

L'ambito elementare costituisce la porzione nord orientale del centro abitato di Saliceto Buzzalino.
Comprende il centro parrocchiale e il circolo ricreativo nella parte sud, il cimitero nella parte nord, separati da territorio agricolo.

GLI OBIETTIVI

Nell'ambito elementare deve essere riorganizzata la dotazione di attrezzature collettive del centro frazionale, integrando servizi esistenti in un sistema strutturato di centri di aggregazione. In particolare il trasferimento del campo di calcio rimedia alla condizione di incompatibilità con la residenza della collocazione attuale, e offre nuove opportunità per lo sviluppo di ulteriori attività sportive e ricreative collegate.
Percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con l'ambito consolidato adiacente a ovest devono assicurare agevoli relazioni anche con il centro parrocchiale, alternativa all'attuale percorso su via Chiesa di Saliceto, disturbato dal traffico di attraversamento e comunque inadeguato.
L'attuazione del plesso di servizi previsto concorre al compimento conclusivo del centro frazionale, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità.
La progettazione urbanistica e degli impianti dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le sole ulteriori funzioni ammesse consistono in attrezzature e spazi collettivi di livello locale. E' confermata la residenza esistente senza aumento di carico urbanistico.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto urbanistico deve essere definito dal POC, e al caso dettagliato da PUA o progetto unitario di pubblica utilità.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le verifiche effettuate hanno accertato la piena fattibilità degli allacciamenti alla rete dei pubblici servizi.
La sistemazione deve prestare particolare cura ai percorsi pedonali di collegamentocon la parte residenziale del centro frazionale.
Fatta eccezione per il fabbricato residenziale esistente, l'ambito elementare è destinato esclusivamente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

E' fissato come limite massimo di impermeabilizzazione il 25% della superficie territoriale.
Portanza geotecnica: buona.
Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: amax/g, già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale.
L'ambito appartiene alla classe acustica I. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**11**	**11**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
30.400	**0**

RUE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI

AVP 55.54 VIA VECCHIA

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq): 22.800

LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato in territorio rurale a est del capoluogo su via Vecchia ed è caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi agricoli dismessi, considerati incongrui.

GLI OBIETTIVI

Allo scopo di migliorare la situazione esistente dal punto di vista morfologico e paesaggistico e per incentivare la demolizione degli edifici incongrui e del terreno, nonché in relazione alle caratteristiche tipologiche del patrimonio soggetto a vincolo conservativo, la capacità insediativa per residenza è quantificata in 23 abitazioni complessive, con un incremento di otto unità rispetto alla potenzialità ammessa dalle norme generali per il recupero di patrimonio estraneo all'agricoltura e la rimozione di costruzioni incongrue. Gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche proprie degli insediamenti rurali, sia dal punto di vista morfologico che tipologico, ponendo particolare attenzione al recupero degli edifici esistenti di interesse e alla valorizzazione degli spazi aperti.

I REQUISITI

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'ambito sono esclusivamente di tipo residenziale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'ambito è disciplinato dal RUE che subordina la realizzazione della capacità insediativa ulteriore alla stipula di un accordo tra la proprietà e l'amministrazione comunale. Tale accordo dovrà definire la tipologia di intervento, le modalità di recupero degli edifici esistenti di interesse, la localizzazione e le caratteristiche specifiche delle nuove costruzioni, da ricavarsi prioritariamente in ampliamento dei fabbricati esistenti.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

La realizzazione dell'ulteriore capacità insediativa è subordinata all'adeguamento delle reti fognarie, in particolare gli scarichi dovranno adeguarsi a quanto stabilito nel DGR 1053/2003, capitolo 4. L'attuazione è subordinata, inoltre, alla risoluzione dei problemi di accessibilità su via Vecchia.
L'ambito non comprende attrezzature e spazi collettivi. La dotazione di standard è soddisfatta nel centro frazionale di Saliceto Buzzalino, a distanza pedonale (400 metri).

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'attuazione dell'ulteriore capacità insediativa è subordinata alla bonifica e allo smaltimento degli inquinanti presenti nell'ambito, attraverso interventi che saranno disciplinati e specificati all'interno dell'accordo tra i privati e l'amministrazione comunale. Nella progettazione degli interventi dovranno essere studiate soluzioni riguardanti l'efficienza energentica dei fabbricati anche attraverso soluzioni tecnologiche innovative.
Portanza geotecnica: buona.

Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionanole dotazione territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	**15**	**23**
superficie utile per attività produttive (mq)	**0**	**0**

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	**0**

AVP 55.54 VIA VECCHIA

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq) 22.800

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE

All'interno dell'ambito sono presenti dieci edifici di pregio storico-culturale e testimoniale.
L'ambito appartiene alla classe acustica III.

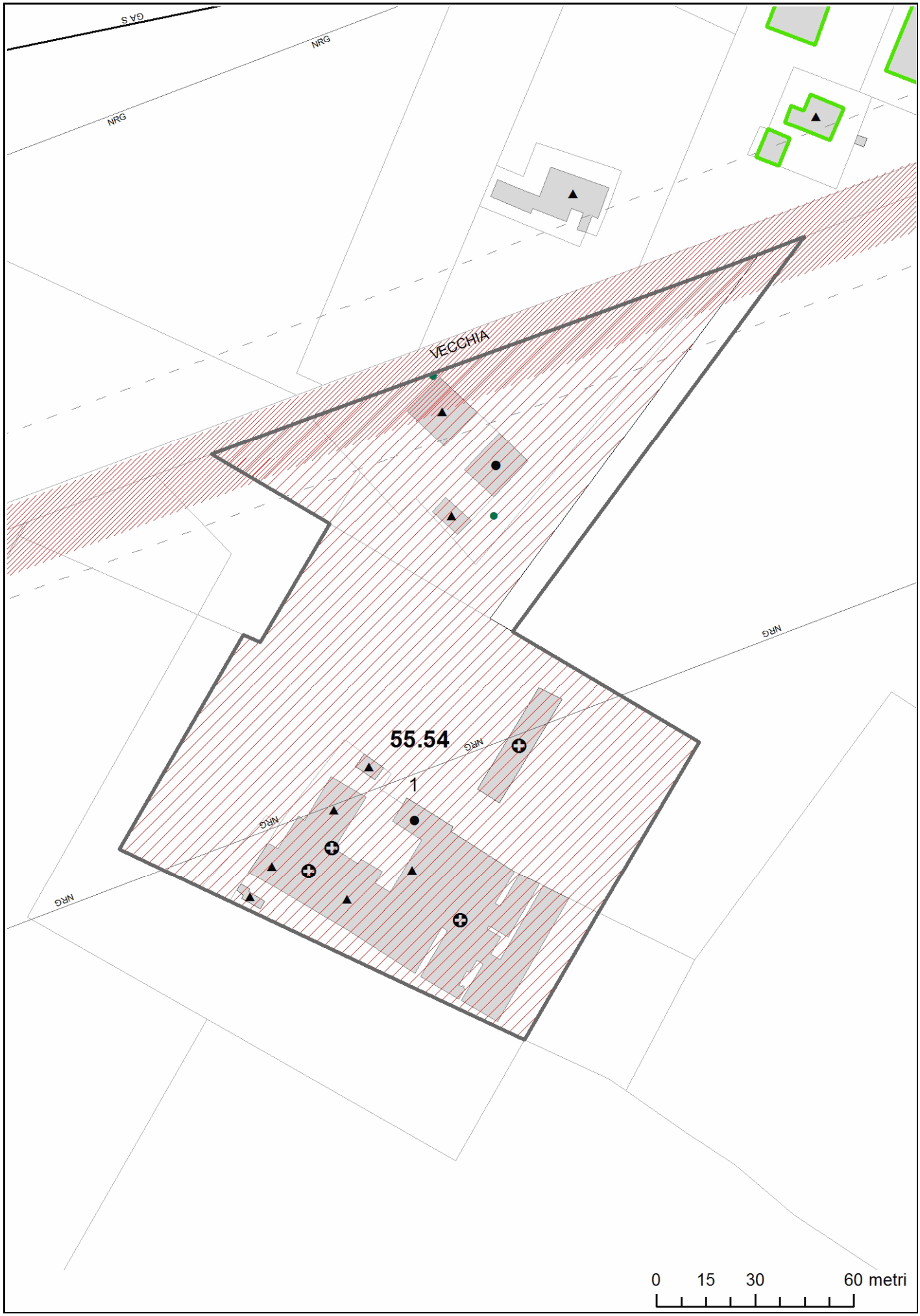
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 55.54

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	A0	23 totali	3 pft	-	0	-	Permesso di costruire convenzionato

DISPOSIZIONI AREA 1:

Gli interventi per l'attuazione delle ulteriori 8 abitazioni sono subordinati alla stipula di un accordo tra la proprietà e l'amministrazione comunale che dovrà stabilire le modalità attuative in merito:
- alla localizzazione degli eventuali nuovi fabbricati, da ricavarsi prioritariamente in ampliamento degli edifici esistenti;
- agli adeguamenti delle infrastrutture, in particolare viabilistiche;
- alle più idonee soluzioni tecnologiche per l'efficienza energetica degli edifici.

AMBITO: 55.54



LEGENDA

Perimetro del territorio comunale

Coordinamento al RUE *(Norme coordinate)*

L'assetto funzionale e qualitativo degli insediamenti

Dotazioni ecologiche *(Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)*

Funzioni produttive *(Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)*

Funzioni residenziali *(Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)*

Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale o sovracomunale*(Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)*

Attrezzature e spazi collettivi di livello locale *(Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)*

Funzioni terziarie *(Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)*

Verde privato *(Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)*

Funzioni produttive agricole *(Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)*

Fabbricati costitutivi di centri aziendali *(Sezione 100.40-RUR)*

Zone non idonee a impianti fotovoltaici e/o di biomasse *(Art.100.40.180)*

Edifici soggetti a demolizione per impatto di infrastrutture *(Art.100.40.250)*

Edifici dichiarati incompatibili per impatto di infrastrutture *(Art.100.40.260)*

La tutela del patrimonio culturale

Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale soggetti a riqualificazione e ricomposizione tipologica *(Artt. 50.20.35 e 50.20.38)*

Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale soggetti a ripristino tipologico *(Artt. 50.20.35 e 50.20.38)*

Ville, giardini e parchi di notevole interesse *(Art. 50.20.40)*

Steli e monumenti commemorativi *(Art. 50.20.50)*

Maestà *(Art. 50.20.50)*

La qualità del paesaggio

Petrimonio arboreo protetto *(Art. 60.10.140)*

Edifici incongrui *(Art. 100.40.230)*

L'officiosità idraulica

Ponte da adeguarsi con priorità 1 *(Art. 70.10.30)*

Ponte da adeguarsi con priorità 2 *(Art. 70.10.30)*

Opera irrigua *(Art. 70.10.30)*

Vasca di laminazione *(Art. 70.10.30)*

Interventi di risezionamento *(Art. 70.10.30)*

Disciplina delle attività

Distributore di carburante da delocalizzare *(Art.120.20.90)*

Distributore di carburante con funzioni complementari *(Art.120.20.90)*

Coordinamento al PSC *(Norme coordinate)*

L’assetto e la qualità degli insediamenti

Delimitazione degli ambiti elementari *(Art. 20.10.70)*

AUC — Ambiti urbani conoslidati *(Capo 100.20)*

ASP — Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale e sovracomunale *(Sezione 100.30-ASP)*

DOT — Dotazioni Territoriali *(Art. 90.20.20)*

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale da riqualificare *(Capo 100.24)*

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare *(Capo 100.24)*

Ambiti per nuovi insediamenti *(Capo 100.27)*

Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento *(Sezione 100.30-APE)*

Polo intermodale della logistica *(Art. 100.30.80)*

Ambiti agricoli periurbani *(Artt. 60.10.110 e 100.40.80)*

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico *(Art. 100.40.60)*

Aree di valore naturale e ambientale *(Art. 100.40.48)*

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola *(Art. 100.40.70)*

Nuove dotazioni territoriali *(Titolo 9)*

Infrastrutture per la mobilità *(Capo 70.20)*

La protezione dell’ambiente

Rete ecologica locale *(Art. 30.10.30)*

La qualità del paesaggio

UPRC1 - Il comprensorio dei laghi di Campogalliano *(Art.60.25.20)*

UPRC2 - La fascia perifluviale della Secchia *(Art.60.25.30)*

UPRC3 - Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola *(Art.60.25.40)*

UPRC4 - Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e periurbano *(Art.60.25.50)*

Fasce di mitigazione e ambientazione *(Artt. 60.10.110 e 70.20.50)*

Zone di ambientazione delle infrastrutture ferroviarie *(Art. 70.20.60)*

Progetti di tutela, recupero e valorizzazione *(Capo 60.30)*

Tutela della scarpata alluvionale Rivone *(Art.60.10.30)*

Paleodossi di modesta rilevanza *(Art.60.10.20)*

Visuali del paesaggio *(Art. 60.10.120)*

Coordinamento al PSC *(Norme coordinate)*

La tutela del patrimonio culturale

Centro storico *(Capo 100.10)*

Insediamenti e infrastrutture storici in territorio rurale *(Capo 100.10)*

Viabilità storica *(Art. 50.20.10)*

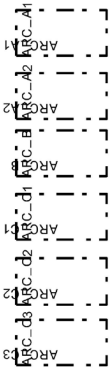
Edifici di interesse storico architettonico soggetti a restauro scientifico *(Artt. 50.20.30 e 50.20.38)*

Edifici di interesse storico architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo *(Artt. 50.20.30 e 50.20.38)*

Vincolo archeologico di tutela *(Art. 50.10.30)*

Controllo archeologico preventivo *(Art. 50.10.40)*

Elementi della centuriazione *(Art. 50.10.50)*



Potenzialità archeologiche di tipo A1 *(Art. 50.10.10)*

Potenzialità archeologiche di tipo A2 *(Art. 50.10.10)*

Potenzialità archeologiche di tipo B *(Art. 50.10.10)*

Potenzialità archeologiche di tipo C1 *(Art. 50.10.10)*

Potenzialità archeologiche di tipo C2 *(Art. 50.10.10)*

Potenzialità archeologiche di tipo C3 *(Art. 50.10.10)*

L'infrastrutturazione del territorio

Rete ciclabile principale ECONET *(Art. 70.20.40)*

Rete ciclabile principale di interesse provinciale *(Art. 70.20.40)*

Percorsi ciclabili di interesse locale *(Art. 70.20.40)*

Linea ferroviaria ad alta velocità

Collegamento a scalo ferroviario *(Art. 70.20.30)*

Autostrada esistente (classe A) *(Art. 70.20.10)*

Casello autostradale *(Art. 70.20.10)*

Viabilità esistente principale (classi C, D) *(Art. 70.20.10)*

Tratti di viabilità esistente minore (classe F) *(Art. 70.20.10)*

Corridoio per nuova viabilità *(Art. 70.20.30)*

Nuova viabilità principale *(Art. 70.20.10)*

Nuova viabilità secondaria *(Art. 70.20.10)*

Nuove rotatorie principali *(Art. 70.20.10)*

Nuove rotatorie secondarie *(Art. 70.20.10)*

Coordinamento alla Tavola dei vincoli *(Norme coordinate)*

Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua

da Piano territoriale di coordinamento provinciale

Fasce di espansione inondabili *(Art. 60.10.50)*

Zone di tutela ordinaria *(Art. 60.10.50)*

Compresenza di fasce di espansione inondabili e zone di tutela naturalistica *(Art. 60.10.50)*

La criticità idraulica del territorio

da Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Modena

A1-Aree ad elevata pericolosità idraulica *(Art. 40.10.10)*

A3-Aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo B *(Art. 40.10.10)*

La protezione delle acque sotterranee

da Piano territoriale di coordinamento provinciale

Settori di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda *(Art. 30.20.30)*

Settori di ricarica di tipo D - Fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale subalvea *(Art. 30.20.30)*

Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche *(Art. 30.20.30)*

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola *(Art. 30.20.40)*

Zone di tutela assoluta delle captazioni *(Art. 30.20.10)*

Le tutele paesaggistico ambientali

da Piano territoriale di coordinamento provinciale

Sistema forestale e boschivo *(Art. 60.10.40)*

Zone di tutela naturalistica *(Art. 30.10.10)*

Rete ecologica di livello provinciale: i corridoi ecologici *(Art. 30.10.30)*

Rete ecologica di livello provinciale: i nodi ecologici *(Art. 30.10.30)*

Rete natura 2000 - Siti d'importanza comunitaria *(Art. 30.10.40)*

Riserva naturale orientata della Cassa di espansione del fiume Secchia *(Artt. 30.10.20 e 60.20.10)*

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale *(Art. 60.10.10)*

Zone di tutela dall'inquinamento luminoso *(Art. 30.10.40)*

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua *(Art. 60.10.60)*

Gli elementi di interesse storico-testimoniale

da Piano territoriale di coordinamento provinciale

Canali storici *(Art.50.20.20)*

Le tutele storico culturali e archeologiche

da PTCP e Codice dei beni culturali e del paesaggio

Zone di tutela degli elementi della centuriazione *(Art. 50.10.50)*

Aree tutelate per legge *(Art. 60.20.20)*

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico *(Art. 50.20.30)*

Coordinamento alla Tavola dei vincoli *(Norme coordinate)*

Le attività estrattive

da Piano infraregionale delle attività estrattive

Aree soggette al Piano infraregionale delle attività estrattive *(Art. 30.10.50)*

I rispetti

da Codice della strada

Zona di rispetto autostradale *(Art. 70.20.20)*

Zone di rispetto stradale *(Art. 70.20.20)*

da Codice dei trasporti

Zone di rispetto ferroviario della linea TAV *(Art. 70.20.20)*

da Testo unico delle acque

Zone di rispetto delle acque *(Art. 70.10.10)*

da Norme in materia ambientale

Zone di rispetto dei pozzi acquedottistici *(Art. 30.20.20)*

da Testo unico delle leggi sanitarie

Zone di rispetto cimiteriale *(Art. 40.30.50)*

da Rispetti ai gasdotti

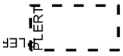
Fasce di attenzione ai gasdotti *(Art. 70.30.20)*

da Protezione dai campi elettromagnetici

Fasce di attenzione agli elettrodotti di alta tensione *(Art. 40.30.20)*

Fasce di attenzione agli elettrodotti di media tensione *(Art. 40.30.20)*

da Piano di localizzazione dell'emittenza radio e televisiva



Zone di rispetto del PLERT *(Art. 40.30.30)*