Comune di MARZABOTTO

Comune di VERGATO

(Città Metropolitana di Bologna)



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

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

stesura approvata a seguito dell'acquisizione dell'Intesa da parte della Città Metropolitana di Bologna e delle decisioni relative alle osservazioni dei privati (procedimenti di intesa e di ripubblicazione di parti del Piano Strutturale ai sensi dell'art. 32 c. 10 della l.r. 20/2000)

Comune di Marzabotto	Comune di Vergato
ADOZIONE: Del. C.C. n. 19 del 04/04/2014	ADOZIONE: Del. C.C. n. 22 del 04/04/2014
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 2 del 29/01/2016	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 2 del 29/01/2016
APPROVAZIONE A SEGUITO DELL'ACQUISIZIONE DELL'INTESA: Del. C.C. n.45 del 30/06/2016	APPROVAZIONE A SEGUITO DELL'ACQUISIZIONE DELL'INTESA: Del. C.C. n.37 del 30/06/2016

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

GIUGNO 2016

Comune di MARZABOTTO

Comune di VERGATO

(Città Metropolitana di Bologna)

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

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

stesura approvata a seguito dell'acquisizione dell'Intesa da parte della Città Metropolitana di Bologna e delle decisioni relative alle osservazioni dei privati (procedimenti di intesa e di ripubblicazione di parti del Piano Strutturale ai sensi dell'art. 32 c. 10 della l.r. 20/2000)

Comune di Marzabotto	Comune di Vergato
ADOZIONE: Del. C.C. n. 19 del 04/04/2014	ADOZIONE: Del. C.C. n. 22 del 04/04/2014
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 2 del 29/01/2016	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 2 del 29/01/2016
APPROVAZIONE A SEGUITO DELL'ACQUISIZIONE DELL'INTESA: Del. C.C. n… del 30/06/2016	APPROVAZIONE A SEGUITO DELL'ACQUISIZIONE DELL'INTESA: Del. C.C. n… del 30/06/2016

Comune di Marzabotto		Comune di Vergato	
Sindaco	Assessore all'Urbanistica	Sindaco	Assessore all'Urbanistica
ROMANO FRANCHI	SIMONE RIGHI	MASSIMO GNUDI	PIER ANTONIO GOZZOLI

Segretario Generale
FRANCA LEONARDI

Progettista responsabile:	*Ufficio di Piano associato*
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)	
Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:	
Alessandra Carini (coord. operativo) Francesco Manunza Rebecca Pavarini Diego Pellattiero Sara Maldina *Geologia e Microzonazione sismica* Studio Geologico CENTROGEO - Gian Pietro Mazzetti *Studi archeologici* WunderKammer snc - Fabrizio Finotelli, Paola Poli	*Comune di Marzabotto:* Marco Teglia Carmelina Cava *Comune di Vergato:* Katia Lenzi Giovanni Facciorusso Gianpaolo Zaccanti

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

GIUGNO 2016

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

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI:

- AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN)
- AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR.a – AR.b – AR.c – AR.d)
- AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APC.n)

AN Ambiti per nuovi insediamenti

AN.1 – Marzabotto Capoluogo 6
AN.2 – Lama di Setta (Marzabotto) 10
AN.3 – Pian di Venola (Marzabotto) 14
AN.4 – Marzabotto Capoluogo – ex Piano Integrato 19
AN.5 – Cereglio (Vergato) – Via Provinciale 23
AN.6 – Cereglio (Vergato) – Via F.lli Benassi 28
AN.7 – Vergato Capoluogo – via Modena 32
AN.8 – Vergato Capoluogo – via Ca' d'Ambrosio 37
AN.9 – Sirano (Marzabotto) - Piccolo Paradiso 41
AN.10 – Sperticano (Marzabotto) 45
AN.11 – Lama di Reno (Marzabotto) 48
AN.12 - Pian di Venola (Marzabotto) - Ca' di Lucca 52

AR Ambiti da riqualificare

AR.a1 – Lama di Reno (Marzabotto) – Ex Cartiera Burgo 56
AR.a2 – Pian di Venola (Marzabotto) – Gabellina 60
AR.a3 – Vergato Capoluogo – via della Repubblica – p.zza XXV Aprile – 64
AR.b1 – Lama di Reno (Marzabotto) – Torrenera 68
AR.b2 – Sirano (Marzabotto) – Piccolo Paradiso 72
AR.c1 – Sibano (Marzabotto) – Tacchificio Monti 77
AR.c2 – Vergato Capoluogo - Scuola Elementare 81
AR.c3 – Vergato Capoluogo – Scuola Materna 85
AR.d – Vergato – Stazione Ferroviaria 89

APC.n Ambiti specializzati per attività produttive

APC.n1 –Tolè (Vergato) 94
APC.n2 – Riola (Vergato) 97
APC.n3 – Lama di Setta (Marzabotto) 100

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area fa parte delle "Fasce di pertinenza fluviale" (4.4. PTCP) e dei "Terrazzi alluvionali" (5.2, 5.3 del PTCP). Estratto art. 5.3, comma 6, del PTCP: *"All'interno delle porzioni di "terrazzi alluvionali" che non rientrano in fascia di tutela e pertinenza fluviale (art. 4.3 e 4.4), gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.)[..] pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.)."* Inoltre rientra nelle "Zone di protezione di captazioni delle acque superficiali" (PTCP Artt.5.2 e 5.3).
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 8 ÷ 15 m., a medio grado di addensamento, su substrato marnoso – siltoso - sabbioso ed- arenaceo medio fine (CIG-CIG2) a basso grado di fatturazione a quote sottostanti 15/20 m pc (Vs> 800 m/sec) Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. - Al bordo sudorientale presenza di fascia di substrato fratturato (cedimenti differenziali) Categoria suolo di fondazione B - S_2 (DM/2008) DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. TAB A2.1.1 FA + FT FA PGA = 1,3 ÷ 1,4; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,0 ÷ 1,1~~1~~; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,0~~1~~ • Zona di fascia fratturata, settore sud est (S_2), approfondimenti di III livello (Art. 4.2 DAL 112/2007 – DGR 2193/2015)
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'ambito rientra in parte nel "Sistema insediativo" di Marzabotto, in parte negli "Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico"(art. 11.8 PTCP). Parte dell'ambito è inclusa nella fascia di rispetto ferroviario.

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

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	- Disegno e assetto unitario da definire in sede di POC - Unico accesso dalla SS Porrettana, fatto salvo il parere favorevole di ANAS. - In base al PRG previgente l'attuazione dell'ambito prevedeva inoltre la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di un percorso ciclopedonale di collegamento tra il capoluogo e l'area del Sassatello, realizzato dal Comune nel 2015, per cui in attuazione a compensazione deve essere prevista un'opera equivalente, in applicazione dell'accordo intervenuto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

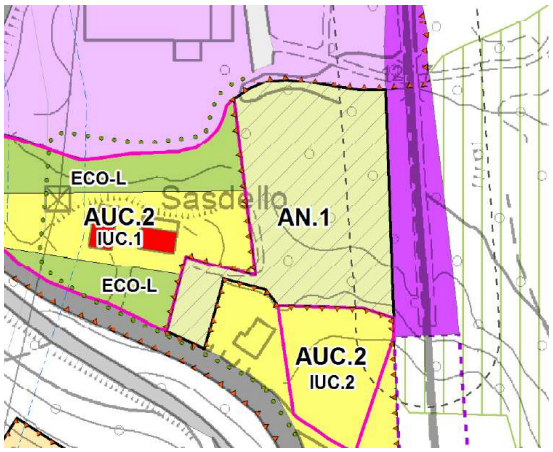
Criteri	Si applicano le prescrizioni del PTCP (artt. 5.2 e 5.3) relative alle zone di protezione dei punti di captazione delle acque superficiali. In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori del de-

	posito e sue variazioni laterali. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 - DGR n° 2193/2015; - Zona sud est: approfondimenti III° livello fascia cedimenti differenziali (Art. 4.2 - DAL.112/2007 – DGR 2193/2015) (S_2). Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /15 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007- DGR 2193/2015 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti. La realizzazione degli interventi è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; è pertanto necessario effettuare la verifica di dettaglio sull'inondabilità, dimostrando che l'area non è passibile di inondazione e/o sottoposta ad azioni erosive dei corsi d'acqua in riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni. La verifica va condotta sia in riferimento alle piene del fiume Reno che del rio Piantone in moto stazionario e moto vario. In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione al clima acustico ed atmosferico considerata la presenza della SS Porrettana, della linea ferroviaria e dell'ambito produttivo limitrofo. In particolare, in sede attuativa dovranno essere rispettati i parametri di qualità acustica previsti dalle vigenti normative per i nuovi insediamenti residenziali, con applicazione di tecniche di ingegneria naturalistica; deve comunque essere rispettata una adeguata distanza dei fabbricati dalla SS64 "Porrettana".
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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





Vista aerea e stralcio cartografico della Tav.1 del RUE "Ambiti urbani, territorio rurale e dotazioni territoriali"

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area è inclusa nei "Terrazzi alluvionali" nelle "Aree di ricarica" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP); Estratto art. 5.3, comma 6, del PTCP: *"All'interno delle porzioni di "terrazzi alluvionali" che non rientrano in fascia di tutela e pertinenza fluviale (art. 4.3 e 4.4), gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.)[..] pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.)."* Rientra nella "Fascia di Pertinenza fluviale"(art. 4.4 PTCP). Estratto art. 4.4, comma 3, del PTCP: *"[…] è ammissibile:* *- la destinazione di aree contermini al perimetro del territorio urbanizzato di centri abitati per nuove funzioni urbane, qualora si tratti di 'opere non diversamente localizzabili' (v.)."*
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 4 ÷ 8 m., su substrato prevalentemente conglomeratico (RUM1) a medio grado di fatturazione da 5/10 a 20 m p.c. (Vs = 500 ÷ 650 m/sec) ed a basso grado di fratturazione (Vs > 750/800 m/sec) a quote sottostanti 20/30m pc. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Nel settore sud occidentale presenza di fascia di substrato fratturato (cedimenti differenziali) Categoria suolo di fondazione B – S_2. • DAL 112/2007 TAB A2.1.1 – DGR n.2193/2015 • FA + FT FA PGA = 1,3 ÷ 1,4; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,2 ÷ 1,3; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,1 ÷ 1,2 • Zona a sud ovest (S_2) approfondimenti di III° livello: cedimenti differenziali

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

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2):

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	- In base all'art. 5.3 del PTCP, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 45% della ST. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi. - In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori dl deposito e sua variabilità laterale.

	Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015; - approfondimenti di III livello settore sud ovest (S_2) (art. 4.2 DAL 112/2007 – DGR 2193/2015). Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore >= 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti; analogamente approfondimenti di III° livello nella zona a sud ovest. - La realizzazione degli interventi è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; è pertanto necessario effettuare la verifica di dettaglio sull'inondabilità, dimostrando che l'area non è passibile di inondazione e/o sottoposta ad azioni erosive dei corsi d'acqua in riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni. La verifica va condotta in riferimento alle piene del Torrente Setta in moto stazionario e moto vario. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alla presenza di un elettrodotto MT e alla presenza dell'ambito produttivo posto a nord. - Verifica del clima acustico e della qualità dell'aria
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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



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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 28.540 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area verde, non utilizzata a fini agricoli; una porzione di essa è caratterizzata da una copertura boschiva di origine naturale (circa 8.370 mq)
Condizioni attuali	L'area è inedificata

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Rischio Ambientale - Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: la parte nord rientra nelle "UIE idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici" (art.6.9 del PTCP), mentre la restante parte rientra nei "terrazzi alluvionali" (artt.5.2 e 5.3 del PTCP). Inoltre una porzione piccola porzione d'ambito rientra in un'area di frana quiescente (fonte: Indagine geologica) Estratto art. 5.3, comma 6, del PTCP: *"All'interno delle porzioni di "terrazzi alluvionali" che non rientrano in fascia di tutela e pertinenza fluviale (art. 4.3 e 4.4), gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.)[..] pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.)."* - La porzione occidentale dell'area rientra nelle "Fasce di pertinenza fluviale" (art.4.4 del PTCP). Estratto art. 4.4, comma 3, del PTCP: *"[…] è ammissibile:* *- la destinazione di aree contermini al perimetro del territorio urbanizzato di centri abitati per nuove funzioni urbane, qualora si tratti di 'opere non diversamente localizzabili' (v.)."*
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di versante con presenza di depositi eluvio colluviali (a3) con spessore di 7 ÷ 10 m, a medio grado di consistenza (Vs ≥ 183 m/sec; qd > 15 kgf/cmq) con pendenze <14°; nel settore nord – nord orientale substrato arenitico – arenaceo siltoso marnoso a profondità <3 m pc. Area stabile suscettibile di amplificazioni per effetti della stratigrafia zone centrali e meridionali, stabile suscettibile di amplificazioni per effetti della stratigrafia e della topografia nella fascia nord–nord est; presenza di accumulo di frana quiescente (a2b) al limite del bordo nord ovest.

Geolitologia - Caratterizzazione sismica *(segue)*	Categoria del suolo di fondazione B – S_2 (DM/2008). DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1 FA + FT - Zona occidentale: FAPGA = 1.9 ÷ 2.0; FAIS 0.1<T0.5 sec = 1.9 ÷ 2,0; FAIS 0.5<T<1.0 sec = 1.5 ÷ 1,6 - Zona settentrionali orientale: FAPGA = 1.1 ÷ 1.2; FAIS 0.1<T<0.5 sec = 1.3 ÷ 1.4 (substrato con profondità <3m); FAIS 0.5<T<1.0 sec = 1.3 (substrato a profondità <3 m) - Zona centro orientale e meridionale: FAPGA = 1,5 ÷ 1,6; FAIS 0,1<T0,5 sec = 1,1 ÷ 1,2; FAIS 0,5<T<1,0 sec = 1,0 ÷ 1,1. - Fascia al limite del bordo nord occidentale (S_2): approfondimenti di III° livello.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- Rientra totalmente nel "connettivo ecologico diffuso" e solo in parte nel "connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico" (art. 3.5 del PTCP) - La porzione orientale dell'area rientra nelle "zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" (art. 7.3 PTCP) Estratto Art 7.3 comma 6 del PTCP: *" […]possono essere individuate, previo parere favorevole della Provincia,[..] ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola […] purché di estensione contenuta, e solamente ove si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili […]".* - Una porzione di ambito rientra nel sistema delle aree forestali boschive (art.7.2 PTCP). - Rientra negli "ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico" (PTCP art. 11.8) - La porzione ovest rientra nelle "zone di protezione di captazioni delle acque superficiali" (PTCP Artt.5.2 e 5.3). Estratto art. 5.3, comma 9, del PTCP: *"Relativamente alle "zone di protezione di captazioni delle acque superficiali" […] valgono le seguenti disposizioni:*
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi *(segue)*	*gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.) […] pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.).* - Si sviluppa su una viabilità di carattere storico (Via Porrettana, art.8.5 del PTCP). - A est l'ambito è vicino a "un complesso o area di rilevanza archeologica" costituito dal parco di Villa Aria e dal Museo Archeologico di Marzabotto (PTCP Art. 8.2)
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	*Elettromagnetismo:* l'ambito è attraversato da due elettrodotti a MT

	Mobilità: l'ambito è accessibile dalla SS Porrettana *Altre reti infrastrutturali:* l'ambito è interessato dall'attraversamento da parte di un tratto di gasdotto.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Esigenza di accurata progettazione paesaggistica in rapporto al contesto ambientale, e valutazione delle condizioni ambientali legate alla sicurezza e all'inquinamento acustico e atmosferico da traffico (prossimità alla SS 64 Porrettana)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	L'intervento è funzionale alla realizzazione di una maggiore integrazione tra l'abitato di Pian di Venola e il capoluogo, in particolare attraverso la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo la SS Porrettana, a cui questo intervento deve concorrere. Accessibilità preferibilmente da via Di Vittorio; è necessaria una verifica di fattibilità in sede di POC. Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2): *a) Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano:*

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

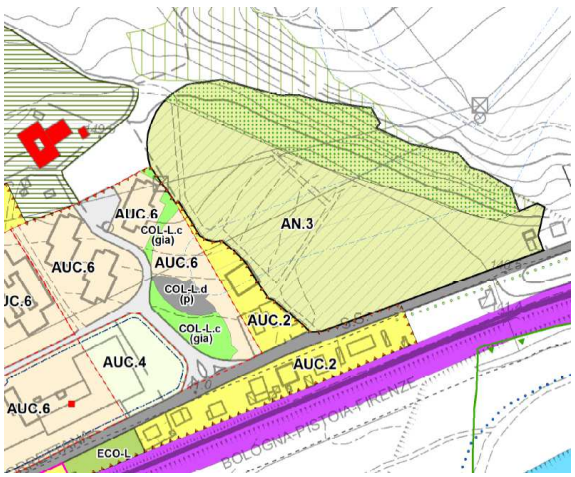
Criteri	- In base all'art. 5.3 del PTCP, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 45% della ST. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi. - Si applicano le prescrizioni del PTCP (artt. 5.2 e 5.3) relative alle zone di protezione di captazione delle acque superficiali. In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori dei depositi e loro variabilità laterale. - Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 –

	DGR n° 2193/2015; - Approfondimenti di III° livello fascia al bordo nord – nord ovest: instabilità per frana quiescente: S_2 Art. 4.2 DAL 112/2007 DGR 2193/2015. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati saturi, a bassa consistenza con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la stima dei cedimenti. - Si dovranno inoltre definire delle fasce di inedificabilità in relazione alla eventuale pericolosità derivata dalle scarpate rocciose prospicienti l'ambito (art.12 c.9 del PSAI). - La realizzazione degli interventi è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; è pertanto necessario effettuare la verifica di dettaglio sull'inondabilità, dimostrando che l'area non è passibile di inondazione e/o sottoposta ad azioni erosive dei corsi d'acqua in riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni. La verifica va condotta in riferimento alle piene del Fiume Reno, in moto stazionario e moto vario. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - Verifica del clima acustico e della qualità dell'aria - Verifica del rispetto dei valori di inquinamento elettromagnetico (elettrodotto MT)
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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





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

Denominazione ambito	Ambiti di nuovo insediamento **MARZABOTTO CAPOLUOGO** **EX PIANO INTEGRATO**	**AN.4**
Localizzazione	Capoluogo di Marzabotto, ad est della linea ferroviaria, all'altezza dell'ambito degli impianti sportivi.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 18.725 mq circa, di cui 6.000 mq circa esterni al perimetro del territorio urbanizzato.
Caratteri morfologici e funzionali	Zona pianeggiante, parte di un terrazzo fluviale del Reno
Condizioni attuali	Nella parte sud dell'ambito sono presenti alcuni edifici (ex complesso rurale).

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area rientra nelle "fasce di tutela fluviale" di cui all'art. 4.3 del PTCP. L'area rientra inoltre nel perimetro dei "terrazzi alluvionali" e nella zona di ricarica della falda (artt. 5.2 e 5.3 punto 6 del PTCP). Una porzione dell'ambito è interna alla perimetrazione delle aree esondabili con Tr = 200 anni.
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), subpianeggiante, con spessore del deposito di 2 ÷ 6 m, a medio grado di addensamento, su substrato marnoso – siltoso – sabbioso (CIG) a medio grado di fratturazione a quote tra -2/-6 m pc (Vs >350/400; substrato Vs = 700/>800 m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetto della stratigrafia. Categoria suolo di fondazione B (DM/2008) DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1 FA+FT - Zona centrale e meridionale FA PGA = 1.5 ÷ 1.6; FA IS 0.1<T<0.5 sec = 1.5 ÷ 1.6 FA IS 0.5<T<1.0 sec = 1.0 ÷ 1.1 - Zona settentrionale FAPGA = 1.3 ÷ 1.4; FA IS 0.1<T<0.5 sec = 1,0 ÷ 1.1; Fa IS 0.5<T<1.0 sec = 1.0
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	Una porzione d'ambito (parte nord-est) rientra nell'area soggetta a vincolo paesaggistico (ex Galasso) Rete ecologica: l'ambito rientra nel connettivo ecologico diffuso (art.3.5 PTCP)
Rete fognaria	È attraversato dalla rete delle acque miste.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambien-	Fasce di tutela fluviale e terrazzo alluvionale: ai sensi degli artt. 4.3

tali	e 5.3 comma 6 del PTCP la finalità primaria è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrogeologiche, paesaggistiche ed ecologiche degli ambienti fluviali.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Nella porzione ovest dell'area, che rientra nel perimetro del territorio urbanizzato, nei limiti di quanto ammissibile in base all'art.4.3 c.6 lett.c del PTCP, è consentito l'intervento edilizio per la realizzazione, da definire in sede di POC, della palestra comunale ed eventualmente per una quota di diritti edificatori assegnati ai privati per usi compatibili. In quanto sottoposto a parere dell'Autorità di Bacino, l'ambito potrà essere edificato solo se è dimostrato che l'area non è passibile di inondazione e/o sottoposta ad azioni erosive in riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Dare un assetto paesaggistico di qualità all'area, ampliando il Parco Bottonelli e realizzando una nuova attrezzatura sportiva (palestra con caratteristiche e dimensioni da definire in sede di POC).
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Sistemazione di gran parte dell'area come parco pubblico, e realizzazione della palestra e/o di altre attrezzature per usi legati al tempo libero nella parte nord e ovest dell'ambito. Il POC potrà prevedere l'integrazione dell'ambito consolidato, con possibilità di concorrere come le altre aree all'attribuzione di diritti edificatori perequativi, valutando, in alternativa al trasferimento totale, l'idoneità della realizzazione entro lo stesso sub-ambito di una quota o di tutti i diritti assegnati.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Disegno e assetto dell'area da definire in sede di POC

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi legati al tempo libero, attività ricreative e sportive anche legate alla fruizione dell'ambiente fluviale; nella parte ovest, entro il territorio urbanizzato ed esterna al perimetro delle aree esondabili con tempo di ritorno t=200 anni (art. 4.11 PTCP), possibilità di edificazione, nei limiti consentiti dalla normativa sovraordinata (vedi lett. b, c), con priorità all'insediamento di un'attrezzatura sportiva pubblica (palestra di dimensioni pari a 800 mq. circa). Il POC valuterà prioritariamente la possibilità di delocalizzazione della quota di diritti edificatori assegnati per usi residenziali e usi compatibili. A tal fine il POC potrà valutare, in base alle condizioni di fattibilità, l'onerosità dell'intervento e la possibilità di assegnare un incentivo premiale a fronte del trasferimento totale dei diritti edificatori. Per la quota di diritti edificatori per usi residenziali e usi compatibili, assegnati dal POC ed eventualmente non trasferibili, il POC potrà valutare la possibilità di insediamento di tali usi all'interno dell'ambito.
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'assegnazione in sede di POC di diritti edificatori alle proprietà private è finalizzata all'acquisizione e sistemazione di tutta o di gran parte dell'area come parco pubblico ed è pertanto condizionata a tali impegni da parte dei soggetti attuatori. I diritti pubblici assegnabili dal POC per l'eventuale realizzazione della palestra o di altre opere pubbliche (fino a 600 mq. di Sc) sono aggiuntivi rispetto ai diritti perequativi assegnabili alle proprietà. L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7) e sulla base dei valori IMU stabiliti dal comune per le diverse parti del territorio. Condizioni per l'assegnazione in sede di POC dei diritti edificatori: obbligo di cessione di una parte dell'ambito da destinare ad attrezzature collettive, con trasferimento dei diritti assegnati in ambito urbanisticamente idoneo (AN.3 o altro ambito da definire in sede di POC). Il POC può valutare, in alternativa alla opzione prioritaria di trasferimento dei diritti edificatori assegnati, l'idoneità della realizzazione entro lo stesso ambito di una quota o di tutti i diritti.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Contributo di sostenibilità (da definire in sede di POC): cessione delle aree da destinare a dotazione pubblica (ampliamento Parco Bottonelli) ed eventuale concorso alla realizzazione della palestra.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Esistenti, da adeguare
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

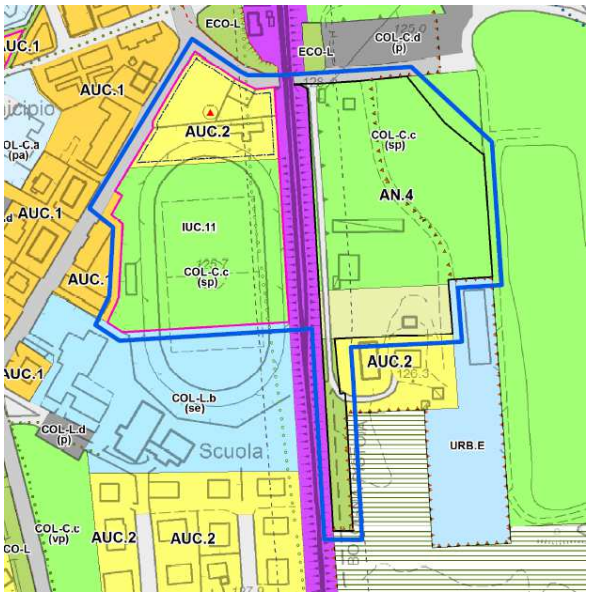
Criteri	- Tutela fluviale Si applicano le prescrizioni del PTCP (artt. 5.2 e 5.3) relative alle zone di protezione dei punti di captazione delle acque superficiali. In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori del deposito e sue variazioni laterali. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi o limoso sabbiosi-limosi a scarsa consistenza, con spessore ≥ 1 m nei primi 5/6 m. del sottosuolo, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III°

	livello, Art 4.2, DAL 112/2007, DGR 2193/2015, per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti. La realizzazione degli interventi è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; è pertanto necessario effettuare la verifica di dettaglio sull'inondabilità, dimostrando che l'area non è passibile di inondazione e/o sottoposta ad azioni erosive dei corsi d'acqua in riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni. La verifica va condotta in riferimento alle piene del fiume Reno in moto stazionario e moto vario. In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione al clima acustico ed atmosferico considerata la presenza della SS Porrettana, della linea ferroviaria e dell'ambito produttivo limitrofo. In particolare, in sede attuativa dovranno essere rispettati i parametri di qualità acustica previsti dalle vigenti normative per i nuovi insediamenti residenziali (classe acustica III), con applicazione di tecniche di ingegneria naturalistica; deve comunque essere rispettata una adeguata distanza dalla Ferrovia Bologna – Pistoia. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito; - E' richiesto il rispetto dei limiti della classe acustica III
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di POC
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.





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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

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

Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di versante, con pendenze comprese tra 10° e 20° gradi, costituito da depositi eluvio-colluviali con spessore di 2/3 m su substrato prevalentemente marnoso - marnoso siltoso (CTG), presente a quote sottostanti -3/-4 m pc, caratterizzato da medio basso grado di fatturazione nei primi 6/8 m p.c. (Vs = 600 m/sec) ed a basso grado di fratturazione a profondità sottostanti -8/-10 m dal pc (Vs>680/720 m/sec);); presenza di fascia di substrato fratturato nel settore meridionale occidentale. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. - Zona sud ovest fascia suscettibile di instabilità per cedimenti differenziali. Categoria suolo di fondazione B – S_2 (DM/2008). • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 TAB A2.1.1 FA PGA = 1,1 ÷ 1,2; FA IS 0,1<T>0,5 sec = 1,3 ÷ 1,4; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,2 ÷ 1,3 - Settore meridionale occidentale fascia con substrato fratturato: cedimenti differenziali (S_2) approfondimento di III° livello.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- Una porzione dell'area rientra nelle "Aree forestali boschive" (art. 7.3 PTCP). Estratto Art 7.3 comma 6 del PTCP: *" […]possono essere individuate, previo parere favorevole della Provincia,[..] ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola […] purché di estensione contenuta, e solamente ove si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili […]."* - Una porzione consistente dell'area rientra nel "Connettivo Ecologico Diffuso" (art. 3.5 del PTCP). L'area rientra nel "Sistema insediativo" di Cereglio (Titoli 9 e 10 del PTCP).
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dei tessuti edificati, in adiacenza al centro storico, con definizione del margine nord ovest dell'insediamento di Cereglio.

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

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

	- le parti di territorio non utilizzate dall'intervento privato potranno essere cedute gratuitamente al Comune, e costituire, in quanto cessioni aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali, una parte del corrispettivo del "contributo di sostenibilità" definito in base ai criteri fissati dal PSC. I vincoli esistenti (area forestale nella parte ovest dell'ambito; area a rischio di frana sottoposta a perimetrazione e zonizzazione co n scheda 68) fanno sì che l'ambito potrebbe ospitare solo parzialmente i diritti edificatori assegnati dal POC. In questo caso il POC potrà prevedere il parziale trasferimento di tali diritti nell'ambito AN.6 di via F.lli Benassi (vedi scheda relativa)

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

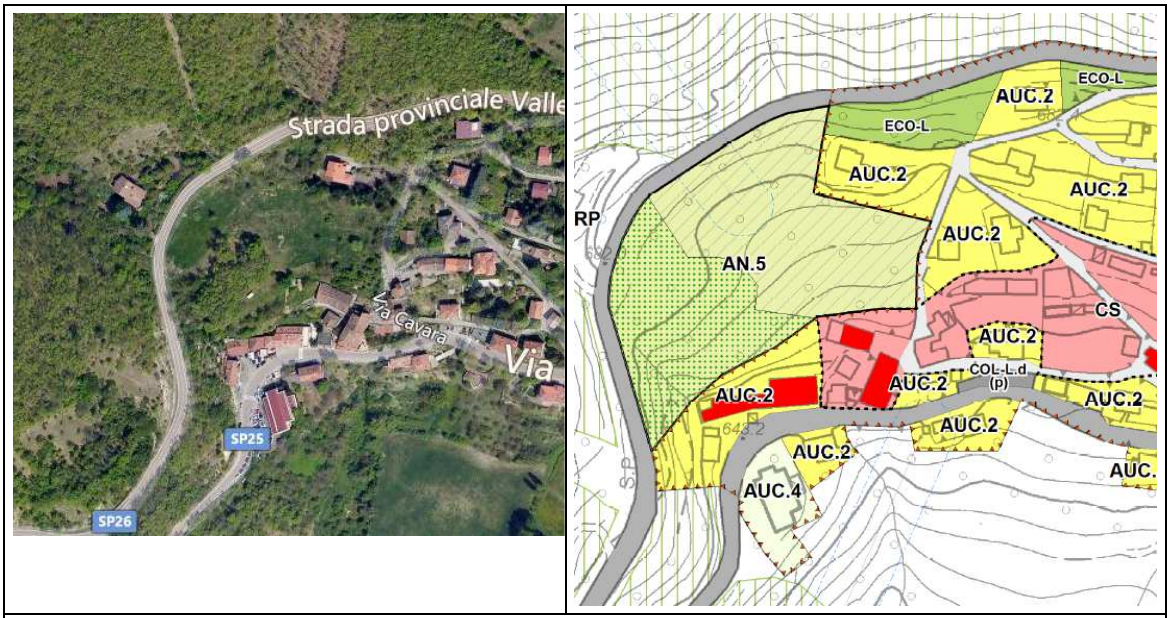
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	- In base all'art. 5.3 del PTCP, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 45% della ST. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi. - In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori dei depositi e lora variabilità laterale in potenza. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. - Nel settore sud occidentale approfondimenti di III° livello Art. 4.2 DAL 112/2007 DGR 2193/2015 Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di pronunciate variazioni del grado di consistenza sulla verticale, saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica di stabilità del versante. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alla presenza del vincolo forestale e alle l' relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - considerata la situazione geomorfologica esistente (rientra in un'area perimetrata e zonizzata, appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto"), l'intervento dovrà conformarsi a quanto specificato dagli artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP.

Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori. Possibilità di parziale trasferimento dei diritti edificatori assegnati nell'ambito AN.6 di via F.lli Benassi (vedi scheda)
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA o a Intervento Unitario Convenzionato.



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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Rischio Ambientale – l'ambito rientra nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP)
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito appartenente a deposito di frana quiescente per scivolamento in blocco (a2h), in materiali prevalentemente arenitici (PAT), ad elevato grado di fratturazione nei primi 30 m dal piano campagna (Vs = 490 ÷ 570 m/sec), seguito da substrato arenitico a basso grado di fratturazione (Vs = 790/800 m/sec); pendenza del versante maggiore di 15°. Area suscettibile di instabilità di versante per presenza di deposito di frana quiescente e per effetti della topografia (art. 6.14. QD PTCP). Categoria suolo di fondazione S_2 (DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1 FA + FT FA PGA = 1,8 ÷ 2,1; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,8 ÷ 2,1; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,6 ÷ 1,8
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'area rientra negli "Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico"(art. 11.8 PTCP).
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	- Rischio Ambientale – l'ambito rientra nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP) - L'ambito rientra nelle "Zone suscettibili di instabilità", per un'instabilità di versante quiescente. Mobilità: l'ambito è accessibile da via Fratelli Benassi

Limiti e condizioni di sostenibilità	Analisi di approfondimento di III° livello

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dei tessuti edificati con definizione del margine est-dell'insediamento di Cereglio. L'ambito è attuabile previo inserimento nel POC a condizione che ospiti una parte dei diritti edificatori assegnati all'ambito AN.5 di via Provinciale (vedi scheda relativa)
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insediamento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di Sc da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'attribuzione dei diritti edificatori alle proprietà interessate è condizionata in sede di POC all'obbligo di ospitalità di una parte dei diritti edificatori che il POC potrà assegnare all'ambito AN.5 di via Provinciale, non realizzabili all'interno di quell'ambito. L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC sarà quindi condizionata all'obiettivo sopra indicato, e sarà comunque definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2): *a) Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano:* IP: da 0,10 a 0,15 mq/mq di Sc; fino a 0,18 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC. c) Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche Diritti edificatori assegnabili dal POC a titolo di compen-

	sazione del valore dell'indennità di esproprio, ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000. In linea di massima l'indice perequativo IP può variare da 0,02 a 0,04 mq/mq di Sc. d) Aree del tipo a) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità: vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a) e c) Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali: Nelle parti insediate dell'ambito l'indice di utilizzazione territoriale non potrà superare il valore di 0,30 mq./mq.; la St delle parti insediate comprende le infrastrutture e le dotazioni territoriali dell'insediamento da realizzare. - Le parti di territorio non utilizzate dall'intervento privato potranno essere cedute gratuitamente al Comune, e costituire, in quanto cessioni aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali, una parte del corrispettivo del "contributo di sostenibilità" definito in base ai criteri fissati dal PSC.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

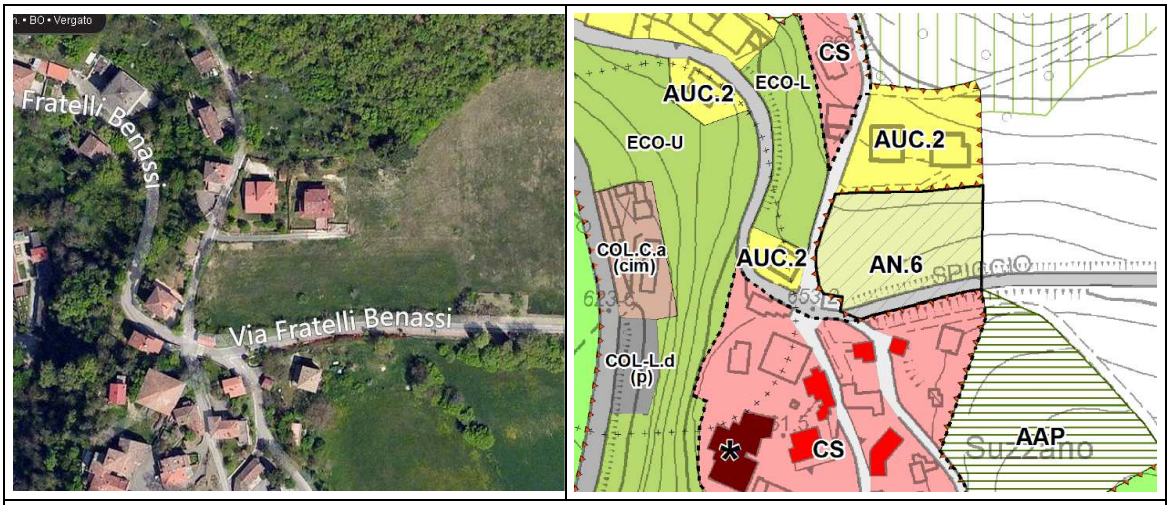
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	- In base all'art. 5.3 del PTCP, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 45% della ST. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi. - In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione sia stratigrafici che topografici. Precondizione all'attuazione degli interventi: monitoraggio del versante mediante messa in opera di tubi inclinometrici attestati nel substrato non fratturato rinvenibile a profondità >30 m pc . Analisi di approfondimento di III° livello, S_2, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. - l'ambito rientrando nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP) necessita di approfondimenti geomorfologici. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare

	particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - Dovrà inoltre essere realizzato un adeguato sistema per lo smaltimento e depurazione dei reflui.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Condizione per l'inserimento nel POC: disponibilità ad ospitare parte dei diritti edificatori assegnati dal POC all'ambito AN.5 di via Provinciale. Scheda di assetto urbanistico in sede di POC, progettazione unitaria per l'ambito
Strumenti attuativi	PUA o Intervento Unitario Convenzionato.



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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Rischio Ambientale – L'ambito rientra nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP); rientra in un'area perimetrata e zonizzata: appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto". (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP). Estratto art. 6.6 del PTCP: *"Nelle zone […] 5 gli interventi […] sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:* *a) allontanamento delle acque […];* *b)verifica dello stato di conservazione e tenuta della rete acquedottistica e fognaria […];* *c) […] inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni[…];* *d) le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988 […];* *e) in ogni nuovo intervento qualora durante opere di scavo venga intercettata la presenza di acque sotterranee, dovranno essere eseguiti drenaggi a profondità […] tale da intercettare le venute d'acqua presenti."*
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di versante costituito da deposito di frana quiescente per colata (a2d) nella parte centrale; nelle zone sud est e nord ovest del sito presenza di depositi eluvio colluviali su substrato argillitico (APAa) rinvenibile a profondità <3 m pc, litotipi detensionati nei primi 7/10 m del sottosuolo (Vs = 350/400 m/sec) seguiti da argilliti compatte sino a 30 m pc (Vs = 550 m/sec) pendenze inferiori a 15°. Area suscettibile di instabilità di versante per presenza di deposito di frana quiescente nella zona centrale.

Geolitologia - Caratterizzazione sismica *(segue)*	Area stabile e soggetta di amplificazione per effetti della stratigrafia.zone sud ovest e nord est. Categoria suolo di fondazione S_2 - B. (DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1 - Zone ovest ed est FA PGA = 1,5 ÷ 1,6; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,3 ÷ 1,4; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3 ÷ 1,4 - Zona centrale: frana quiescente (S_2): approfondimenti di III° livello Art.4.2 DAL 112/2007 – DGR. 2193/2015
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	-Rientra quasi integralmente Sistema delle aree forestali boschive (PTCP art. 7.2). Estratto art. 7.2. del PTCP: *"Eventuali proposte di ulteriori variazioni dei perimetri della Carta forestale possono essere presentate alla Provincia, anche da soggetti privati, sulla base di analisi dello stato di fatto prodotta da tecnico abilitato, secondo le medesime metodologie adottate dalla Provincia per l'elaborazione della Carta forestale [...]. Il recepimento delle modifiche […] è effettuato dalla Provincia con apposito atto amministrativo."* - Rientra negli "ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico" (PTCP art. 11.8) - Si sviluppa a est su una viabilità storica (PTCP art. 8.5**)** Come documenta la relazione presentata dalla Comunità Montana Alta e Media Valle del Reno, nell'area in esame non sono presenti formazioni boschive ma solo arbusti, soprattutto per quel che riguarda la fascia più prospicente via Modena; pertanto si conferma l'ipotesi di errore materiale nella cartografia del PTCP e si richiede la revisione della classificazione, ai sensi dell'art. 27-bis della L.R. n.20/2000. In particolare, nel contributo della Comunità Montana si afferma che "a seguito di sopralluogo tecnico compiuto dallo scrivente e dalla analisi delle foto aeree regionali dell'area, eseguita per l'intera successione disponibile (1998-2011), è palesemente emerso che l'area in questione (…) è costituita da un precedente coltivo abbandonato ed è interessata soltanto da una copertura forestale di origine naturale, in attuale strato di arbusteto misto composto da sole specie colonizzatrici della fascia meso-termofila (pruno, rovo, rosa canina, biancospino) e pertanto libera dal vincolo di rimboschimento per finalità pubblica. Sull'aggiornamento cartografico di tale situazione di fatto si è già provveduto a ridefinire i poligono con maggior previsione e ad inoltrare (ns. prot. n.7368 del 18/1172913) la nuova perimetrazione corretta al competente Ufficio dell'Amministrazione provinciale di Bologna, per ogni adeguamento normativo. Stante pertanto lo stato di fatto descritto e visto il carattere di pubblica utilità dell'inserimento di tale porzione di terreno (…) si ha ragione di ritenere che il solo ambito afferente a parte del mappale n.472 del F.43 del Comune di Vergato come riportato nell'allegata cartografia, possa essere oggetto di trasformazione ex art.4 del citato D.lgs. 227/2001, che nel caso di utilizzazione urbanistica dovrà essere preventivamente autorizzata in base alla Delibera di Giunta Regionale n.549/2012 e smi." Trattandosi di un'area di proprietà pubblica, si ritiene particolarmente

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

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	- Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: L'ambito rientra nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP); rientra in un'area perimetrata e zonizzata: appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto" (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP). - parte dell'ambito, nel settore centrale, è interessata da un deposito di frana quiescente; sono presenti depositi eluvio colluviali ai lati nord/est e sud/ovest (fonte: Regione Emilia Romagna) - Elettromagnetismo: una porzione d'ambito è attraversata da un elettrodotto MT - Mobilità: l'ambito è accessibile da via Modena
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni relative agli aspetti geologici/sismici: lo studio di microzonazione sismica effettuato dal PSC ha evidenziato la necessità dello studio di microzonazione sismica di III livello.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza
Interventi ammessi in assenza	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC e usi

di POC	agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

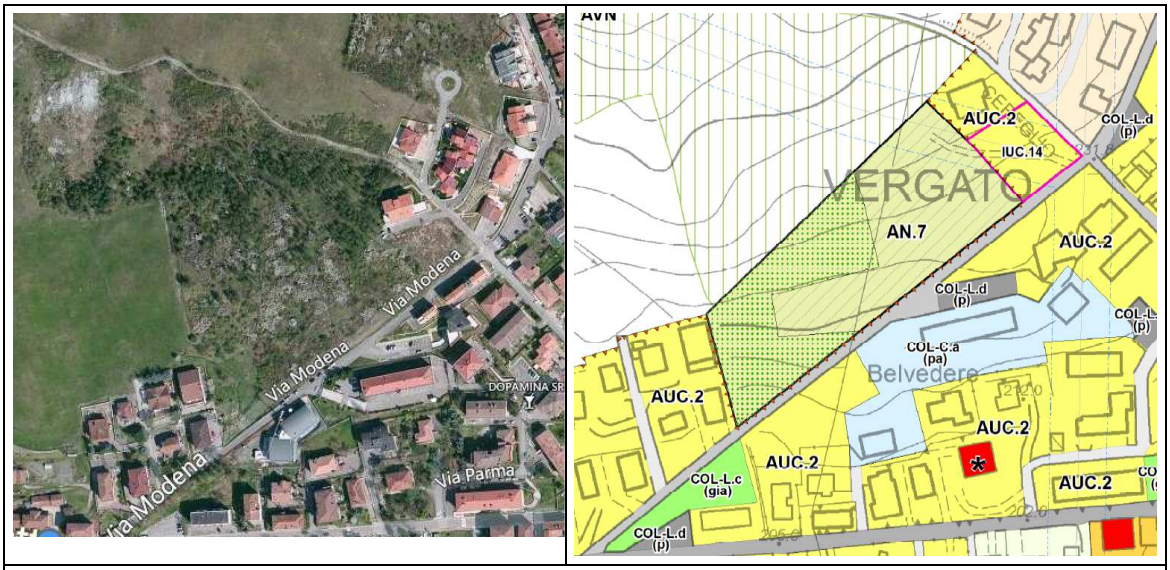
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per valutazione degli spessori e geometrie dei depositi e del corpo di frana e

	caratterizzazione geotecnica sia dell' accumulo che del substrato; sviluppo delle analisi di stabilità in condizioni statiche e dinamiche sia nello stato di fatto che delle previste modifiche. Precondizione all'attuazione degli interventi: monitoraggio del versante per almeno 1 – 2 anni, mediante la messa in opera di tubi inclinometrici. Analisi di approfondimento di III° livello, S_2, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. - precondizioni per l'attuazione dell'intervento: effettuare in sede di POC un'analisi degli effetti della topografia nelle aree prossime ai bordi superiori di scarpate o a quote immediatamente superiori agli ambiti soggetti ad amplificazione per caratteristiche topografiche. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito: in particolare all'area di vincolo forestale presente.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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



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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Rischio Ambientale – L'ambito rientra nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP); rientra in un'area perimetrata e zonizzata, appartenente alla zona 5 "area di influenza sull'evoluzione del dissesto". (artt. 6.2, 6.6, 6.7, 6.14 del PTCP). Estratto art. 6.6 del PTCP: *Nelle zone […] 5 gli interventi […] sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:* *a) allontanamento delle acque […];* *b)verifica dello stato di conservazione e tenuta della rete acquedottistica e fognaria […];* *c) […] inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni[…];* *d) le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988 […];* *e) in ogni nuovo intervento qualora durante opere di scavo venga intercettata la presenza di acque sotterranee, dovranno essere eseguiti drenaggi a profondità […] tale da intercettare le venute d'acqua presenti."*
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di versante, con pendenze tra 15° e 20° gradi, costituito da argilliti (APAa) rinvenibili a profondità < -3 m. pc seguite da unità detensionate sino a -6/-8 m dal piano campagna; valori di velocità media delle argilliti APAa in zone prossime adiacenti Vs = 350/400 m/sec primi 8/10 m del sottosuolo, Vs > 500 m/sec a quote sottostanti. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Area suscettibile di instabilità al limite occidentale Parametri della microzona di appartenenza: Categoria del suolo di fondazione: B –S_2 (DM/2008)

Geolitologia - Caratterizzazione sismica *(segue)*	• DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab A2.1.1 FA + FT FA PGA = 1,5 ÷ 1,6; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,4 ÷ 1,6; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,4 ÷ 1,6 All'estremità occidentale una ridotta porzione dell'ambito è interessata da una frana quiescente (a2g) Q – suscettibile di instabilità, PTCP-PSC, (S_2).
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- Rientra nel "Sistema insediativo" di Vergato (PTCP Tit. 9 e 10) - Poggia a est su una viabilità storica, Via Ca' d'Ambrosio (PTCP Art. 8.5)
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

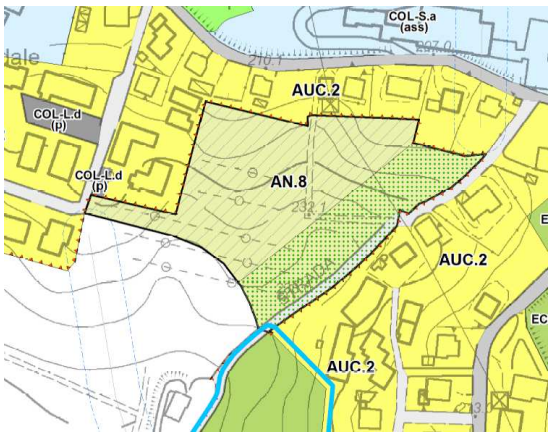
Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE

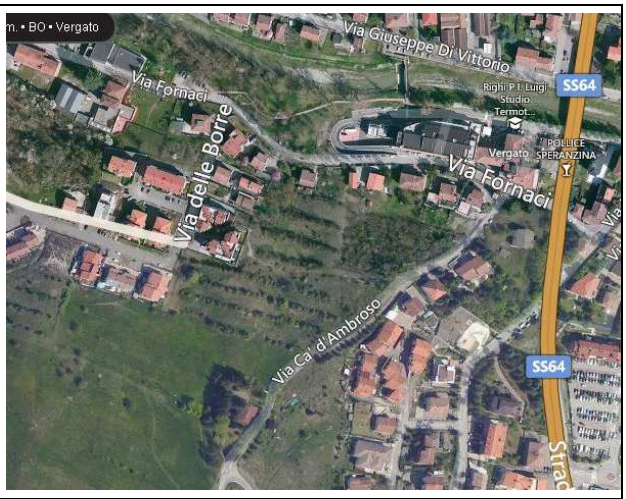
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e degli spessori e variazioni laterali dell'unità costituita da argilliti detensionate. - Analisi di approfondimento di II livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 ad eccezione della parte di ridotta estensione al bordo occidentale soggetta ad approfondimenti di III° livello Art.4.2 DAL 112/2007 DGR 2193/2015. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di discontinuità del grado di consistenza sulla verticale (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, S_2, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la verifica di stabilità del versante sia in condizioni statiche che dinamiche, nello stato di fatto e di previste modifiche. - l'ambito rientrando nelle UIE a "rischio da frana" molto elevato (R4) (art 6.8 PTCP) e nell'area "perimetrata e zonizzata con scheda 71M1, necessita, in sede attuativa, di approfondimenti di carattere geomorfologico, in conformità all'art. 11, Titolo 1 PSAI.- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - L'ambito non presenta particolari limitazioni dal punto di vista dell'ambiente acustico e atmosferico.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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





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

Denominazione ambito	Ambiti di nuovo insediamento **SIRANO (MARZABOTTO)** **PICCOLO PARADISO**	**AN.9**
Localizzazione	Area a sud-ovest dell'abitato di Sirano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 16.360 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una zona pianeggiante a sud-ovest dei tessuti urbanizzati dell'abitato di Sirano.
Condizioni attuali	L'area non è edificata.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è attraversato da un corso d'acqua affluente del torrente Setta (PTCP art. 4.2). La quasi totalità dell'area fa parte dei "Terrazzi Alluvionali" (artt. 5.2 e 5.3 del PTCP). L'ambito rientra nella zona di ricarica (artt.5.2 e 5.3 PTCP)
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di versante con presenza di depositi eluvio /colluviali (a3) che coprono depositi alluvionali (AES8), con spessore complessivo di 10/12 m, a medio grado di consistenza (Vs ≥ 210 m/sec; qd > 15 kgf/cmq); su substrato arenitico fine (PAT) al passaggio per contatto tettonico ad arenarie fini (ADO1) pendenza <15° ad eccezione del bordo al limite occidentale con p = 20°/27°; presenza di fascia di substrato fratturato al bordo orientale del sito. -Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetto della stratigrafia. -Area suscettibile di instabilità per cedimenti differenziali al bordo orientale Categoria suolo di fondazione B – S_2 (DM/2008) DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1 FA+FT FA PGA = 1.9 ÷ 2.0; FA IS 0.1<T<0.5 sec = 1.9 ÷ 2.0; FA IS 0.5<T<1.0 sec = 1.5 ÷ 1.6 -Approfondimento di III° livello al bordo orientale (S_2).
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'ambito rientra nel sistema collinare (art.10.8 PTCP) - Una porzione marginale dell'ambito lungo il lato ovest rientra nel perimetro di un'area SIC, che fa anche parte del "Parco storico di Montesole" (art. 3.8 del PTCP); - L'ambito fa parte degli "Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico" (PTCP Art. 11.8); - Rete ecologica: gran parte dell'ambito rientra nel connettivo ecologico diffuso (art.3.5 PTCP)
Rete fognaria	Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: L'ambito rientra nella zona di ricarica (artt.5.2 e 5.3 PTCP)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dell'ambito residenziale di Sirano. L'inserimento dell'intervento nel POC è subordinato all'attuazione dell'ambito di riqualificazione AR.b2 e alla realizzazione della viabilità di accesso da via Belvedere e delle opere di urbanizzazione ad esso connesse (illuminazione, percorsi ciclopedonali, ecc. – vedi scheda AR.2b).
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insediamento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Realizzazione della viabilità di accesso da via Belvedere e delle opere di urbanizzazione ad essa connesse (vedi scheda AR.2b) Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7). Sc max = 2142 mq., di cui Su max = 1.575 mq. Entro tali limiti massimi, i diritti edificatori attribuiti all'ambito AN.9 rientrano tra quelli che il POC può assegnare per l'attuazione dell'ambito AR.b2 "Piccolo Paradiso" (vedi punto 4 lett.g) della scheda relativa). Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito).

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Dovrà essere ceduta al comune un'area di circa 3.500/4.000 mq da destinare a ERS o al trasferimento di diritti edificatori. Altre aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione della viabilità di accesso da via Belvedere
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

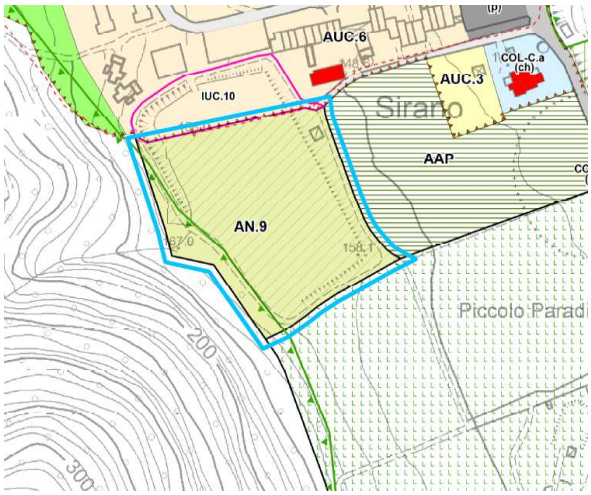
Criteri	La realizzazione degli interventi è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; è pertanto necessario effettuare la verifica di dettaglio sull'inondabilità; - è richiesta la classe acustica III o inferiore - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - In fase attuativa si rendono necessarie valutazioni di compatibilità ambientale, al fine di valutare l'eventuale interferenza degli interventi proposti con l'habitat tutelato del SIC IT4050003. In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori dei depositi e loro variabilità laterale. Nei settori centrale ed occidentale analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. Nella zona al bordo orientale approfondimento di III° livello: S_2, Art. 4.2 DAL 112/2007 – DGR 2019/2015 Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati saturi, a bassa consistenza con spessore >= 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la stima dei cedimenti e valutazione di eventuale pericolosità di liquefazione.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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

Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.





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

Denominazione ambito	Ambiti di nuovo insediamento **SPERTICANO (MARZABOTTO)**	**AN.10**
Localizzazione	L'ambito è localizzato a Sperticano,	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 4.000 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una zona sostanzialmente pianeggiante.
Condizioni attuali	L'area non è edificata.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	La quasi totalità dell'area fa parte dei "Terrazzi Alluvionali" (artt. 5.2 e 5.3 del PTCP). Rientra nelle aree di alimentazione delle sorgenti certe
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 8 ÷ 12 m., a medio grado di addensamento, su substrato marnoso – siltoso - sabbioso (CIG) a basso grado di fatturazione a quote sottostanti 10/15 m pc (Vs> 600/700 m/sec) -Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. -Al bordo presenza di scarpata con h= 20 m Categoria suolo di fondazione B (DM/2008) DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. • TAB A2.1.1 • FA+FT • FA PGA = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,5 ÷ 1,6 • Zona al bordo settentrionale valutazione amplificazione per effetti della topografia.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'area è interessato dal "Parco storico di Montesole" (art. 3.8 del PTCP) e dall'ambito del SIC - L'ambito rientra negli "Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico" (PTCP Art. 11.8); - L'ambito rientra nella zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art.7.3 PTCP) - Rete ecologica: rientra nel nodo ecologico costituito dall'area del SIC di Montesole(art.3.5 PTCP)
Rete fognaria	Presente nelle aree limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: l'ambito è incluso nei "terrazzi alluvionali" e nelle "aree di ricarica" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Completamento di un ambito residenziale posto lungo la via Sperticano, in adiacenza all'area insediata.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insediamento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito. E' inoltre ammessa la possibilità del trasferimento parziale o totale, in sede di POC, dei diritti edificatori assegnati, nell'ambito AN.3 a Pian di Venola o in altro ambito classificato idoneo dal PSC; a tal fine il POC potrà valutare, in base alle condizioni di fattibilità, l'onerosità dell'intervento e la possibilità di assegnare un incentivo premiale a fronte del trasferimento totale dei diritti edificatori.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7). e sulla base dei valori IMU stabiliti dal Comune per le diverse parti del territorio. Ai sensi dell'art 4.6 del PSC l'intervento è soggetto a contributo di sostenibilità, da definire in sede di POC e di convenzione attuativa. Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito). Realizzazione di dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, aree a parco pubblico, sistemazione viabilità di accesso e distribuzione) secondo criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica, secondo criteri progettuali e quantità da definire in sede di POC.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

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

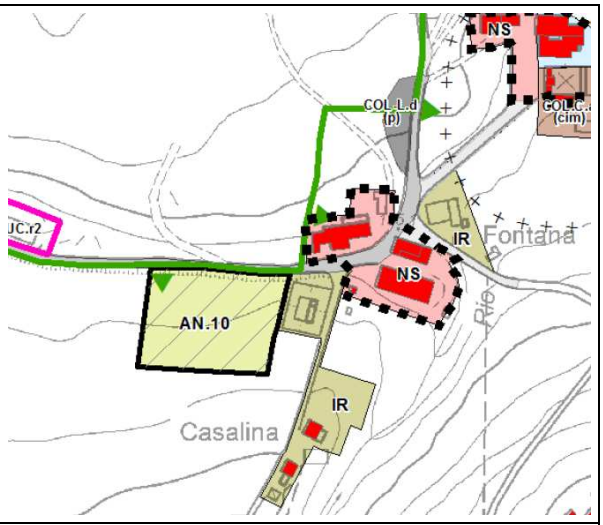
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito; - E' richiesto il rispetto dei limiti di clima acustico della classe III o inferiore. Si applicano le prescrizioni del PTCP (artt. 5.2 e 5.3) relative alle zone di protezione dei punti di captazione delle acque superficiali. In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori del deposito e sue variazioni laterali. -Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015; -Valutazione amplificazione per effetti della topografia al bordo settentrionale. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi o limoso sabbiosi – limosi a bassa consistenza, con spessore >= 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 - DGR 2193/2015, per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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





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

Denominazione ambito	Ambiti di nuovo insediamento **LAMA DI RENO (MARZABOTTO)**	**AN.11**
Localizzazione	L'ambito è localizzato a sud del centro abitato di Lama di Reno, a nord della linea ferroviaria.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 26.950 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Zona pianeggiante adiacente a tessuti edificati, accessibile da sud da via Caduti 27/11/1943, e da ovest da via Barleda.
Condizioni attuali	L'area non è edificata.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area rientra nelle "fasce di pertinenza fluviale" di cui all'art. 4.4 del PTCP. L'area rientra inoltre nel perimetro dei "terrazzi alluvionali" (artt. 5.2 e 5.3 punto 6 del PTCP). L'area è interna alla perimetrazione delle aree esondabili con Tr = 200 anni; per la messa in sicurezza idraulica dell'area sono state eseguite opere di difesa spondale che rientrano nel progetto "Lavori di manutenzione straordinaria opere idrauliche esistenti nel tratto montano del Fiume Reno in località Lama di Reno", approvato dal Servizio Tecnico di bacino del Reno con determinazione 11283 del 16/09/2013. Il costo complessivo dell'intervento è pari a 800.000 €: 400.000 a carico della Regione e 400.000 € a carico del Comune di Marzabotto (quest'ultimo importo è già stato versato dai proprietario dell'ambito AN.11)
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 3 ÷ 5 m., a medio grado di addensamento, su substrato marnoso – siltoso - sabbioso (CIG) a basso grado di fatturazione a quote sottostanti -5 m pc (Vs> 500/600 m/sec) Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria suolo di fondazione B (DM/2008) DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. • TAB A2.1.1 FA+FT FA PGA = 1,3÷1,4; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,5÷1,6; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3÷1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'area rientra nel Sistema collinare (Artt. 3.2, 7.1 e 10.8 PTCP) e nell' "Ambito agricolo a prevalente rilievo paesaggistico" (PTCP Art. 11.8);
Rete fognaria	Esistente nelle limitrofe aree urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Fasce di pertinenza fluviale e terrazzo alluvionale: ai sensi degli artt. 4.4 e 5.3 comma 6 del PTCP la finalità primaria è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrogeologiche, paesaggistiche ed ecologiche degli ambienti fluviali.
Limiti e condizioni di sostenibilità	In quanto residuo non attuato del PRG previgente, confermato dal PSC, l'ambito può essere attuato a condizione che concorra al miglioramento sostanziale delle condizioni di sicurezza idraulica (condizione preventiva già realizzata a carico dei soggetti attuatori). In quanto sottoposto a parere dell'Autorità di Bacino, l'ambito potrà essere edificato solo se è dimostrato che l'area non è passibile di inondazione e/o sottoposta ad azioni erosive in riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Dare attuazione ad una previsione del PRG previgente, consistente in una zona residenziale di espansione localizzata in posizione accessibile dalla fermata "Lama di Reno" del SFM.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'intervento può essere attuato: - Secondo il disegno urbanistico definito dal PUA in attuazione del quadro normativo del PRG previgente - Attraverso un nuovo procedimento, che comporta la programmazione nel POC di un insediamento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito. Nel primo caso è riconosciuto all'intervento l'onere della realizzazione (già avvenuta) delle opere di difesa spondale. Nel secondo caso l'applicazione dei criteri perequativi del PSC dovrà avvenire tenendo conto, sia per quanto riguarda i diritti edificatori assegnati che per il calcolo del contributo di sostenibilità dovuto, dell'avvenuta realizzazione a carico delle proprietà interessate delle opere di difesa di cui sopra.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	- Disegno urbanistico definito dal PUA in attuazione del PRG previgente - Definizione di un nuovo schema di assetto in sede di POC e successiva approvazione del PUA. Fascia di mitigazione lungo la linea ferroviaria Viabilità principale in prosecuzione della via Caduti 27/11/1943 e collegamento con via Barleda.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi residenziali e usi urbani compatibili

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	- PUA in attuazione del PRG previgente: diritti edificatori e disciplina normativa definiti dallo strumento attuativo. - Nuovo intervento da attuare previo inserimento nel POC: L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7). e sulla base dei valori IMU stabiliti dal Comune per le diverse parti del territorio. Al fine di definire un equilibrio tra il contributo di sostenibilità dovuto e l'importo economico delle opere di difesa spondale già realizzate dalle proprietà il POC può assegnare diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli base, fino ad una Sc privata massima di 4.700 mq., da utilizzare (con Ut = 0,20 mq./mq.) su una ST1 = 23.500 mq. destinata all'intervento privato. La ST2 dell'area insediabile residua (circa 3.700 mq.) sarà ceduta al Comune. Il valore convenzionale di tale area (parametrato in base ai valori assunti dal POC), in aggiunta al valore delle opere di difesa spondale già realizzate, dovrà corrispondere alla somma del contributo di sostenibilità richiesto per i diritti perequativi e del valore dei diritti edificatori aggiuntivi assegnati alle proprietà.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuova viabilità in prosecuzione della via Caduti 27/11/1943 e collegamento con via Barleda. Collegamento pedonale e ciclabile con la fermata del SFM.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento con le reti esistenti ed eventuale loro adeguamento
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

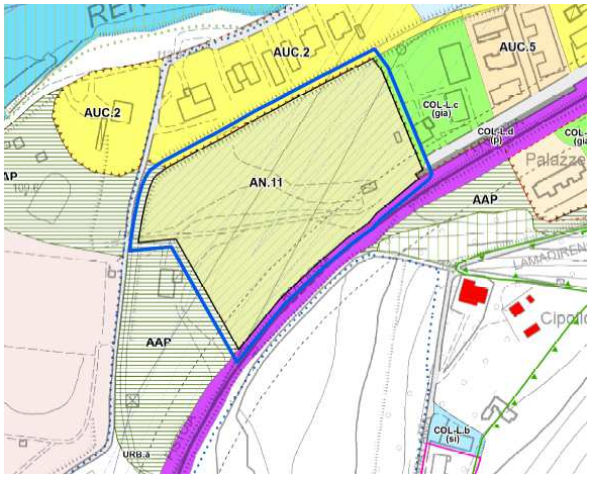
Criteri	- Fascia verde di mitigazione dell'inquinamento acustico lungo la linea ferroviaria.- Nella definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico. - E' richiesta la classe acustica III o inferiore per la parte residenziale. Si applicano le prescrizioni del PTCP (artt. 5.2 e 5.3) relative alle zone di protezione dei punti di captazione delle acque superficiali.

	In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori del deposito e sue variazioni laterali. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015; Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi o limoso sabbiosi - limosi a bassa consistenza, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007, DGR 2193/2015, per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti. La realizzazione degli interventi è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; è pertanto necessario effettuare la verifica di dettaglio sull'inondabilità, dimostrando che l'area non è passibile di inondazione e/o sottoposta ad azioni erosive dei corsi d'acqua in riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni. La verifica va condotta in riferimento alle piene del fiume Reno in moto stazionario e moto vario.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	- Recepimento nel POC del PUA vigente; *oppure:* - Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	- Attuazione tramite PUA nel rispetto del PRG previgente *oppure:* - Approvazione di un nuovo PUA (previo inserimento della proposta nel POC), anche attraverso l'eventuale definizione di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.





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

Denominazione ambito	Ambiti di nuovo insediamento **PIAN DI VENOLA (MARZABOTTO) CA' DI LUCCA**	**AN.12**
Localizzazione	Area a nord - ovest dell'abitato di Pian di Venola	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 18.280 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area inedificata localizzata ad nord-ovest dell'abitato di Pian di Venola, accessibile dalla SP69 a sud e da via Torrente Venola ad est.
Condizioni attuali	L'area non è edificata. Una parte dell'ambito (circa 10.800 mq) è disciplinata da un piano particolareggiato vigente (ex zona C2.3 del PRG previgente)

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito rientra nella fascia di pertinenza fluviale (PTCP art. 4.4). Fa parte dei "Terrazzi Alluvionali" (artt. 5.2 e 5.3 del PTCP). Un limitata porzione d'ambito a sud rientra nella zona di ricarica (artt.5.2 e 5.3 PTCP)
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di versante con presenza di depositi eluvio /colluviali (a3) con spessore di 7 ÷ 12 m, a medio grado di consistenza (Vs ≥ 210 m/sec; qd > 15 kgf/cmq); su substrato marnoso siltoso sabbioso (CIG) a medio grado di fratturazione sino a -10/-12 m pc (Vs 350/400 m/sec) ed a basso grado di fratturazione da -12 a -30 m pc (Vs = 500/700 m/sec), pendenza <15°. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetto della stratigrafia. Categoria suolo di fondazione B (DM/2008) DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1 FA+FT FA PGA = 1.9 ÷ 2.0; FA IS 0.1<T<0.5 sec = 1.9 ÷ 2.0; FA IS 0.5<T<1.0 sec = 1.5 ÷ 1.6
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	Una parte dell'ambito rientra in un'area di rilevanza archeologica (art.8.2 PTCP). Un piccola porzione di ambito a nord rientra nella zona di particolare interessa paesaggistico ambientale (art.7.3 PTCP)
Rete fognaria	Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica: L'ambito rientra nella fascia di pertinenza fluviale (art.4.4 PTCP) e una limitata porzione d'ambito anche nella zona di ricarica (artt.5.2 e 5.3 PTCP). Una parte dell'ambito rientra in un'area di rilevanza archeologica (art.8.2 PTCP).
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione dell'insediamento di Pian di Venola; rispetto alla zona C del PRG, oggetto di un Piano particolareggiato approvato, il PSC prevede la possibilità di ampliamento finalizzata al trasferimento della quota residenziale dei diritti edificatori (950 mq di Sc) previsti nell'ambito (APC.ct, ex zona D3 del PRG previgente), localizzato all'intersezione tra via Sperticano e la strada statale Porrettana.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Insediamento residenziale a bassa densità, da definire in base ad un disegno unitario, in coerenza con i caratteri del tessuto esistente e del contesto ambientale in cui l'ambito è inserito.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Disegno e assetto dei lotti da definire in sede di POC

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	In relazione alla preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente (PUA approvato), il PSC conferma tale previsione, senza assoggettarla a inserimento nel POC. Attraverso un nuovo PUA (che per l'area interessata costituirà variante al vigente), previa approvazione del POC, il Comune potrà modificare l'ambito territoriale di intervento, entro l'ambito AN.12 definito dal PSC, aggiungendo ai diritti edificatori del PRG previgente (2.700 mq. di Sc) in tutto o in parte i diritti edificatori trasferiti dall'ambito APC.c di via Sperticano (950 mq. di Sc residenziale). Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero nuovo ambito).

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

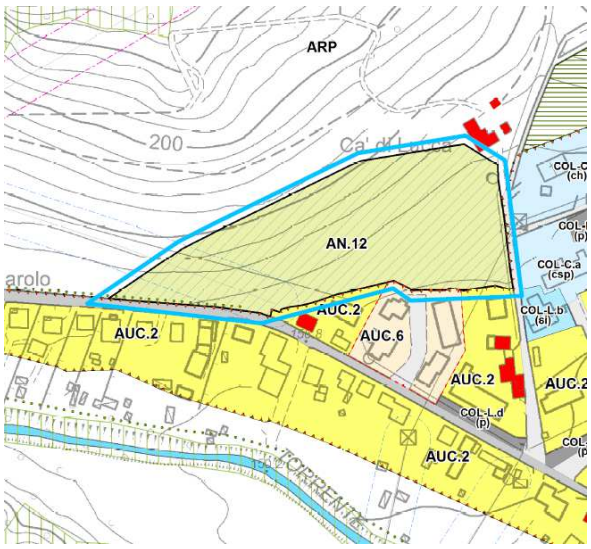
Criteri	- La realizzazione degli interventi è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico; è pertanto necessario effettuare la verifica di dettaglio sull'inondabilità, sottoponendo le eventuali proposte attuative di variante al parere dell'Autorità di Bacino; - la presenza di "un'area di rilevanza archeologica (art.8.2 PTCP)" rimanda alla necessità di effettuare, in sede attuativa, approfondimenti di carattere archeologico, volti ad accertare la compatibilità degli interventi con gli obiettivi di tutela. - è richiesta la classe acustica III o inferiore - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori dei depositi e loro variabilità laterale. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015;. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati saturi, a bassa consistenza con spessore >= 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la stima dei cedimenti.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Attuazione del PUA vigente; oppure, in alternativa: Inserimento nel POC del nuovo ambito, con trasferimento dei diritti

	edificatori da APC.ct, e possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.





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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area è totalmente inclusa nei "Terrazzi alluvionali" e, parzialmente, nelle "Aree di ricarica" (PTCP Artt.5.2 e 5.3). Fa parte inoltre delle "Fasce di pertinenza fluviale" (art. 4.4 del PTCP). Tutto il l'ambito è indicato come "Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni" (Art. 4.11 del PTCP), mentre solo la parte adiacente all'alveo fluviale a nord di via Lama di Reno è cartografata come "Area ad alta probabilità di inondazione" (PTCP Art. 4.5).
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 2/3 ÷ 5/6 m, su substrato prevalentemente arenitico (PAT) a medio grado di fatturazione da 10 a 20 m p.c. (Vs = 550 m/sec) nella zona nord; substrato marnoso siltoso sabbiso (CIG) a medio basso grado di fratturazione (Vs = 370/400 m/sec) nel settore meridionale; a profondità sottostanti -3/-4 ÷-6 m pc litotipi unità litiche a basso grado di fratturazione (Vs > 800 m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. (DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab.A2.1.1 • FA + FT FA PGA = 1,5 ÷ 1,6; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,5 ÷ 1,6; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3 ÷ 1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'area rientra nel "Sistema insediativo di Lama di Reno" (Titoli 9 e 10 del PTCP).
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambien-	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica

tali	Elettromagnetismo: una porzione d'ambito rientra nella fascia di rispetto dell'elettrodotto MT Mobilità: Viabilità principale via Lama di Reno. Da integrare con nuova rete interna all'ambito da riqualificare
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	Cessione al Comune e sistemazione della fascia limitrofa al fiume Reno ricompresa nell'ambito da destinare a verde pubblico. All'esterno dell'ambito si pone in sede di POC il tema del miglioramento dell'accesso dalla SS Porrettana

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Funzioni di servizio e terziarie – servizi e attrezzature di interesse collettivo – Funzioni commerciali e terziarie – Funzioni produttive compatibili con tessuti urbani misti
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC. Nelle porzioni degli edifici esistenti destinate ad usi terziari connessi alle attività produttive è possibile il CD verso gli usi b3 e b12, fatta salva la verifica e l'eventuale reperimento delle dotazioni territoriali richieste. Per gli altri edifici esistenti interventi di riuso ai sensi dell'art. 4.3.1 comma 5 del RUE

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base

	alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7). Nel caso in oggetto si dovrà definire in sede di POC un accordo ex art. 18 con i proprietari e con gli investitori, valutando progetti di trasformazione e gestione di attività che valorizzino l'area e, in funzione dei quali definire anche entità dei diritti assegnati e modalità di attuazione. Il riferimento metodologico di base per l'assegnazione di diritti edificatori è costituito dall'art.4.7 del PSC; in particolare: *e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento)*: si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree artigianali o miste, dismesse o di prevista dismissione). Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,10 e 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq del fabbricato esistente). Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito),

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Aree di cessione	Le aree di cessione per dotazioni territoriali, comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune, saranno definite nel POC.
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'intervento di riqualificazione richiede che siano definiti e attuati contestualmente interventi in grado di migliorare in modo sostanziale le condizioni di accessibilità viabilistica all'ambito.
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	- Esigenza di sostanziale miglioramento delle condizioni di accessibilità viabilistica e della relativa sicurezza. - In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 / 6 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 per la verifica della pericolosità di liquefazione e stima dei cedimenti.

	- Dovrà essere esclusa dall'edificazione la porzione d'ambito che ricade in alveo attivo e per la parte che ricade nell'area ad alta probabilità di esondazione, gli interventi di ampliamento AM o di nuova costruzione NC dovranno essere limitati ai casi che non incrementano il rischio idraulico, previo parere dell'Autorità di Bacino. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - L'ambito non presenta particolari limitazioni dal punto di vista dell'ambiente acustico e atmosferico.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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



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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è incluso nei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale" (art. 4.4 PTCP). La parte più prossima all'alveo fluviale rientra nelle "Fasce di Tutela fluviale" (art. 4.3 PTCP). Una piccola porzione d'ambito rientra nell'area dell'alveo. Una piccola porzione settentrionale dell'area rientra nelle Zone di protezione di captazioni delle acque superficiali (PTCP Artt.5.2 e 5.3)
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di conoide alluvionale non attiva (i2) su deposito alluvionale sub pianeggiante, con spessore del deposito di 10 ÷ 15 m, a medio - medio elevato grado di consistenza, (qc > 15/20 kgf / cmq – Vs = 400/450 m/sec) su substrato marnoso – siltoso – sabbioso (CIG) a basso grado di fatturazione (Vs > 800 m/sec) a profondità sottostanti -15 m. p.c. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria suolo di fondazione B. (DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1 • FA + FT FA PGA = 1,5 ÷ 1,6; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,3 ÷ 1,4; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,0 ÷ 1,1
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'intero ambito costituisce "Connettivo ecologico diffuso" (PTCP Art. 3.5)
Rete fognaria	Assente. L'ambito è limitrofo all'edificato.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambien-	Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica

tali	Elettromagnetismo: una porzione d'ambito rientra nella fascia di rispetto dell'elettrodotto MT Mobilità:
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

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

	nizzabili: IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a), b) e c) *e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento)*: si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree artigianali o miste, dismesse o di prevista dismissione). Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,10 e 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq del fabbricato esistente).

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

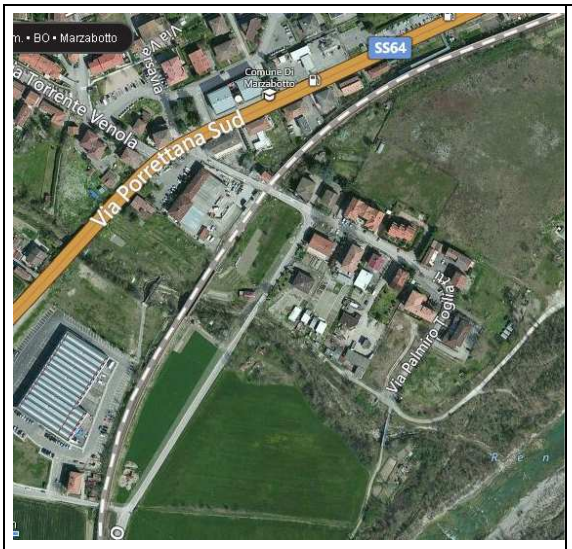
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

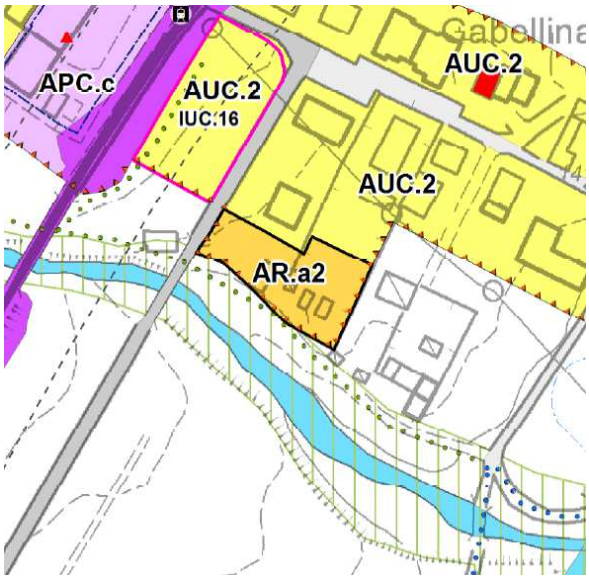
Criteri	- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori dei depositi e loro variazioni laterali. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi o limosi-limoso sabbiosi a bassa consistenza, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la verifica di pericolosità di liquefazione e stima dei cedimenti. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito.
Fasce di rispetto e ambientazione	Fascia in edificabile lungo il torrente Venola, da definire in sede di POC

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

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

	venti convenzionati definiti nell'accordo art.18.
Strumenti attuativi	Intervento unitario convenzionato con possibilità di interventi edilizi - stralcio.





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

Denominazione ambito	Ambiti da riqualificare **VERGATO CAPOLUOGO** **Via della REPUBBLICA – P.zza XXV APRILE**	**AR.a3**
Localizzazione	Localizzato a Vergato, lungo via della Repubblica	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è interessata da un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minore. E inoltre incluso nell'area dei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale" (art. 4.4 PTCP).
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 7 ÷ 15 m. a medio grado di consistenza, nei primi 5/7 m (N_{30} = 3 / 4; Vs = 250/300 m/sec) su substrato prevalentemente argillitico (AVTa) a basso grado di fatturazione a quote sottostanti 10 m p.c. (Vs = 700/750 m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. (DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A21.1. • FA + FT FA PGA = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3 ÷ 1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- L'ambito rientra nel "Connettivo ecologico diffuso" (PTCP Art. 3.5)
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	L'ambito AR.a3 è vocato ad una trasformazione edilizia e urbanistica finalizzata ad una rigenerazione dell'assetto e degli usi. In particolare l'obiettivo del PSC è costituito dalla possibilità di realizzare nell'area funzioni urbane qualificate, ad integrazione di quelle esistenti. Tra esse il POC dovrà valutare la fattibilità della realizzazione del nuovo polo scolastico del capoluogo, operazione possibile soprattutto se attraverso accordi con i privati si potrà includere nel progetto di trasformazione anche l'area individuata in cartografia con grafia simile a quella dell'ambito AR, ma tuttora soggetta a piano attuativo vigente (comparto C2.1 – area programma di recupero Urbano ex ILM)
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nuovo insediamento terziario per dotazioni urbane private e pubbliche (polo scolastico), e usi complementari, da definire in base ad un disegno unitario di forte integrazione con i tessuti residenziali, commerciali e di servizi limitrofi. Il PSC considera coerente con il nuovo disegno urbanistico, ed anzi in grado di valorizzare la nuova previsione, l'idea di includere nel disegno di trasformazione anche il sub-ambito est dell'ambito AN.e (comparto C2.1 del PRG vigente), che potrebbe essere in parte destinato a verde pubblico attrezzato, ed in parte alle nuove dotazioni e attrezzature, tra le quali il polo scolastico, che potrebbe essere costituito da scuola elementare e materna.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

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

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

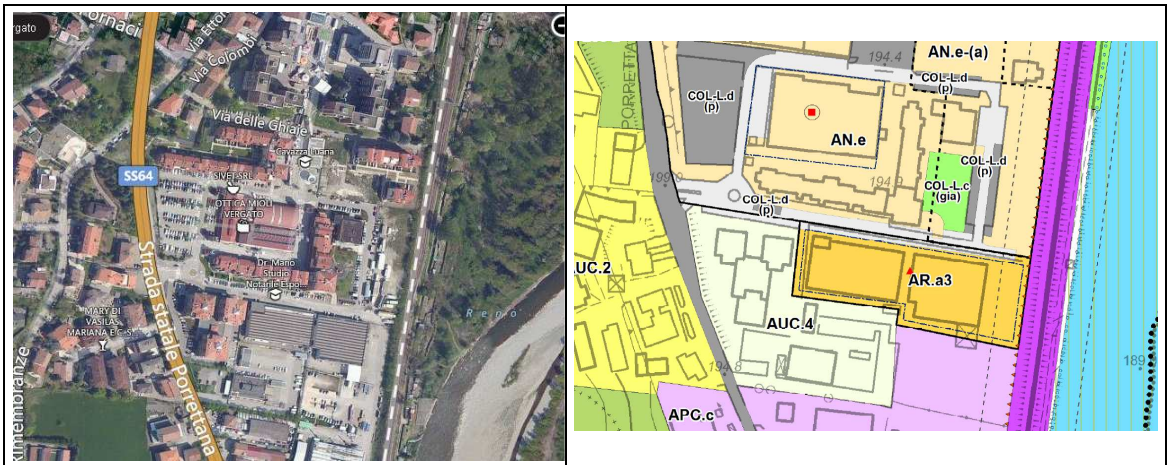
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione dello spessore dei depositi e loro variazione laterale. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 DGR n° 2193/2015.

	Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 - DGR n° 2193/2015 per la verifica di pericolosità di liquefazione e stima dei cedimenti.- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - In considerazione delle condizioni idrauliche – ambientali (presenza di un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minore; l'ambito rientra in un'area di terrazzo fluviale e nell'area di pertinenza fluviale), preliminarmente agli interventi, vanno valutate le condizioni di eventuali criticità idraulica per poter prevedere le misure minime necessarie per la riduzione del rischio idraulico secondo le indicazione del PSAI. -nell'ipotesi della realizzazione della sede del nuovo polo scolastico del capoluogo e in considerazione della presenza della ferrovia e dell'insediamento produttivo esistente, è richiesto che in sede di POC sia effettuato uno studio sul clima acustico, al fine di garantire il rispetto della classe acustica I, e un monitoraggio atmosferico per verificare se esistono eventuali criticità. -nell'ipotesi della realizzazione di una M-G struttura di vendita alimentare è richiesto che in sede di POC sia effettuata un'analisi sulla mobilità (atta a verificare se esistono eventuali criticità), estesa per un'area significativa che consideri i flussi di traffico generati e attratti dalla nuova previsione, e un correlato studio di impatto acustico.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC rispetto all'area produttiva a sud e alla linea ferroviaria ad est.

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

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



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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito rientra nella zona di ricarica (artt.5.2 e 5.3 PTCP)
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di versante con presenza di depositi eluvio colluviali, con spessori di 5/6 m. nel settore centrale (a3), con pendenze comprese tra 10° e 40°, su substrato prevalentemente arenitico (PAT zone nord est – CIG2 centro e sud ovest) a basso grado di fratturazione ad eccezione del settore nord est per presenza di fascia di roccia fratturata; nelle zone con depositi: - Vs < 400 m nei primi 5/7/10 m del sottosuolo, nelle zone di substrato a profondità sottostanti -3/-4 m. pc Vs> 800 m/sec. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B/A.(DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab.A2.1.1 • FA + FT - zone con depositi di versante FA PGA = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,1<T<1,5 sec = 1,5 ÷ 1,6; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,4 ÷ 1,5 - zone di substrato affiorante con P< 15° FA PGA = 1,0; FA IS 0,1<T<1,5 sec = 1,0 ÷ 1,1; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,0 - zone di substrato affiorante con P>15° FA PGA = 1,2÷1,3; FA IS 0,1<T<1,5 sec = 1,2 ÷ 1,4; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,2 ÷ 1,3 - zona di fascia di fratturazione (S_2) approfondimenti di III° livello

Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'ambito rientra nella Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art.7.3 PTCP), negli ambiti a prevalente rilievo paesaggistico (art. 11.8 PTCP) e marginalmente anche nel Sistema delle aree forestali (art.7.2 PTCP)
Rete fognaria	Da integrare e adeguare

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

	(viabilità; percorso pedonale) e impegno alla manutenzione e gestione coordinata degli spazi non costruiti (pubblici e privati) in applicazione dei criteri di cui all'art. 4.6.15 del RUE.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è da commisurare agli impegni assunti dai proprietari in sede di accordo art.18 per l'inserimento dell'intervento nel POC. In ogni caso tale entità non potrà superare per l'intero ambito i 600 mq. di Sc, aggiuntivi rispetto al riuso (anche attraverso interventi di ristrutturazione "pesante" con demolizione e ricostruzione) delle costruzioni esistenti da recuperare e/o demolire.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

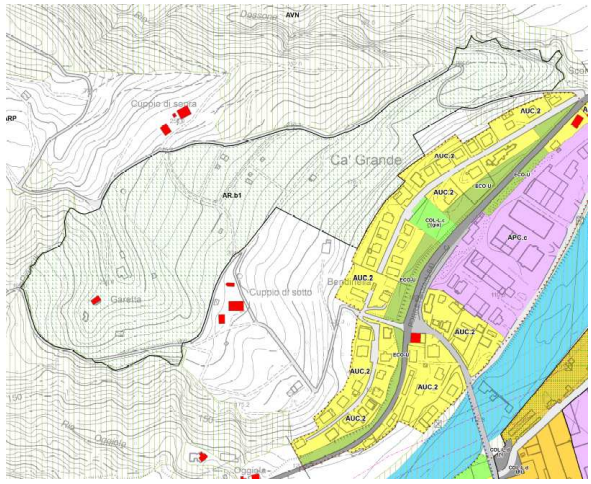
Criteri	- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori e loro variabilità laterale. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007. -Per le zone con substrato a profondità <3 m pc, verifica del valore Vs 30, se minore di 800 m/sec analisi di II° livello. Per le zone con presenza di depositi di versante approfondimenti di II° livello.. - Per le fasce con presenza di substrato fratturato (S_2) analisi di approfondimento di III° livello settore nord est, zona nord ovest, Art.4.2 DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015.

	- In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di POC, a cui dovrà attenersi il PUA. Eventuale approvazione di POC con valenza di PUA.
Strumenti attuativi	Accordo art. 18 e successivo piano attuativo da approvare in sede di POC (approvazione di POC con valenza di PUA), con possibilità di successivo rilascio di permessi di costruire per stralci attuativi con modalità da disciplinare nella stessa sede.





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

Denominazione ambito	Ambiti di /riqualificazione/riorganizzazione in territorio rurale **SIRANO (MARZABOTTO)** **PICCOLO PARADISO**	**AR. b2**
Localizzazione	Sirano, in prossimità del torrente Setta, poco a monte della confluenza nel Reno	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 250.600mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una zona pianeggiante a sud dell'abitato di Sirano, su un terrazzo alluvionale del Setta; è caratterizzata da una buona dotazione di vegetazione e da uno specchio d'acqua formato da un affluente del Setta.
Condizioni attuali	L'area è parzialmente occupata da un complesso di attrezzature sportive e ricreative di valenza territoriale significativa, da tempo dismesse.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è attraversato da un corso d'acqua affluente del torrente Setta (PTCP Art. 4.2). La quasi totalità dell'area fa parte dei "Terrazzi Alluvionali" (artt. 5.2 e 5.3 del PTCP). L'ambito rientra nella zona di ricarica (artt.5.2 e 5.3 PTCP)
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 6 ÷ 12 m., su substrato prevalentemente arenitico (PAT) ed arenaceo (ADO1), a medio grado di fatturazione da – 10 a - 20 m p.c. (Vs = 450 m/sec) e medio basso grado di fratturazione (Vs > 500 m/sec) a quote sottostanti 20 m pc nella zona settentrionale, su substrato marnoso siltoso sabbioso (CIG) a medio grado di fratturazione da -8/-10 a -20 m pc (Vs = 450 ÷ 500 m/sec) successivamente Vs > 550 m/sec nella parte meridionale; presenza di fasce di substrato lapideo fratturato nel settore nord occidentale e meridionale. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. -Area suscettibile di instabilità per cedimenti differenziali nella fascia occidentale e nella zona meridionale.

Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Categoria sullo di fondazione B. (DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab.A2.1.1 FA+FT • zona occidentale: FA PGA = 1,9 ÷ 2,0; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,9 ÷ 2,0 FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,5 ÷ 1,6 • zona orientale FA PGA = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,5 ÷ 1,6; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,1÷ 1,2 • zona meridionale centro orientale FA PGA = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,5 ÷ 1,6; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3 ÷ 1,4 Approfondimento di III° livello fascia centrale e fascia meridionale (S_2)
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	- Una piccola parte dell'area rientra nel "Sistema delle aree forestali boschive" (PTCP Art. 7.2), mentre la porzione sud-ovest costituisce una "Zona di particolare interesse paesaggistico – ambientale" (PTCP Art. 7.3). - L'area fa parte degli "Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico" (PTCP Art. 11.8)
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi *(segue)*	- Una parte ridotta dell'ambito costituisce "Connettivo diffuso", mentre una porzione di maggior entità è classificata come "Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico" (PTCP Art. 3.5). L'area è lambita a ovest e a sud dal "Parco storico di Montesole" (art. 3.8 del PTCP).
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione di una importante dotazione territoriale, e suo nuovo assetto morfologico-funzionale e gestionale finalizzati alla piena ripresa delle attività economiche in campo turistico-ricreativo
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'intervento viene attuato previo inserimento nel POC sulla base di una proposta di piano industriale di investimento e di gestione del complesso da riqualificare; tale piano sarà valutato dall'Amministrazione e recepito in un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000. Esso conterrà anche la proposta di intervento urbanistico, paesaggistico ed edilizio per il recupero e l'integrazione delle dota-

	zioni esistenti e la riqualificazione paesaggistica dell'intero complesso, secondo un disegno unitario attuabile anche per stralci funzionali.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7).Nel caso specifico il PSC ammette l'assegnazione in sede di POC di una capacità edificatoria fino ad un massimo di 15.388,3 mq. di Sc, compreso il recupero dell'intero complesso del "Piccolo Paradiso", per gli usi di cui alla lett. f). In considerazione della particolarità delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e della complessità degli interventi di riqualificazione necessari, il POC potrà attribuire, in rapporto a specifiche soluzioni progettuali riconosciute di particolare qualità dal Comune, diritti edificatori aggiuntivi, fino ad un massimo del 10% di tale quantità (1.538,8 mq. di Sc). Le motivazioni dell'eventuale incremento, da documentare adeguatamente in sede di POC; potranno riguardare: la qualità del recupero/riuso dell'edilizia esistente (sotto i profili dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica, della qualità funzionale e architettonica, dell'accessibilità, ecc.); la qualità della progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico e degli interventi di sistemazione paesaggistica; la coerenza degli interventi con gli esiti del processo partecipativo promosso ai sensi dell'art.8 della L.R. 20/2000 e smi; il conseguimento di livelli di prestazioni di

	qualità ecologico-ambientale superiori a quelle di base definite dal POC in sede di Avviso pubblico (sez. l) della presente scheda normativa di PSC); gli impegni assunti per l'attuazione e gestione degli interventi, in termini di tempi di esecuzione e di modalità di gestione delle attrezzature (piano industriale di investimento e di gestione del complesso da riqualificare, di cui alla lett. d) della presente scheda normativa). I diritti edificatori che il POC potrà assegnare al limitrofo ambito AN.9 (fino ad una Sc max di 2.142 mq., di cui 1.585 mq. di SU - vedi scheda normativa punto 4 lett. g) rientrano nella quantità massima sopra indicata, e sono subordinati all'attuazione del programma di interventi di riqualificazione in oggetto, e condizionati anche in termini temporali agli accordi da sottoscrivere con le proprietà interessate e all'attuazione degli interventi, con particolare riguardo alle opere infrastrutturali. Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito), nel rispetto dei seguenti criteri generali: - masterplan dell'intero ambito costituito da un progetto di sistemazione paesaggistica e di qualificazione e recupero funzionale degli edifici e degli impianti esistenti - ai fini dell' integrazione degli impianti esistenti con realizzazione di nuovi impianti scoperti, questi ultimi non concorrono al calcolo della Sc assegnata dal POC - realizzazione di dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, aree a parco pubblico, sistemazione viabilità di accesso e distribuzione) secondo criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica, secondo criteri progettuali e quantità da definire in sede di POC.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

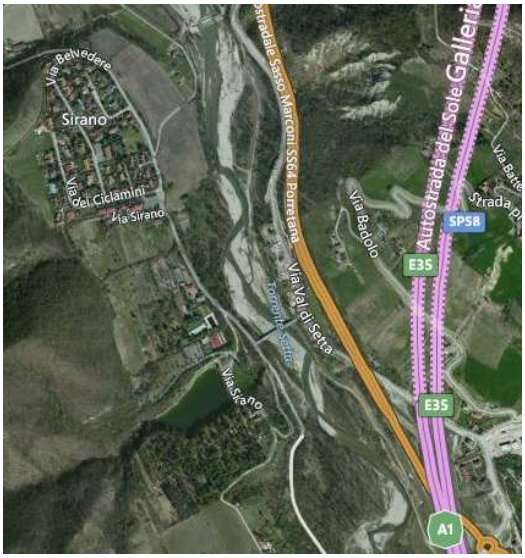
Criteri e livelli di dotazioni	- Sistemazione e ampliamento del parcheggio pubblico esistente a Sirano (esterno all'ambito) tra le via Sirano e dei Ciclamini - Sistemazione della via Ca' Fortuzzi dalla via Ca' Bianca (rifacimento manto stradale e realizzazione reti tecnologiche) - Sistemazione della via Sirano, dal ponte sul Setta al parcheggio pubblico (rete raccolta acque scolanti, ammodernamento rete illuminazione pubblica, realizzazione di marciapiede pedonale) - Restauro del cimitero di Sirano sulla base di un progetto di manutenzione straordinaria definito dal Comune.

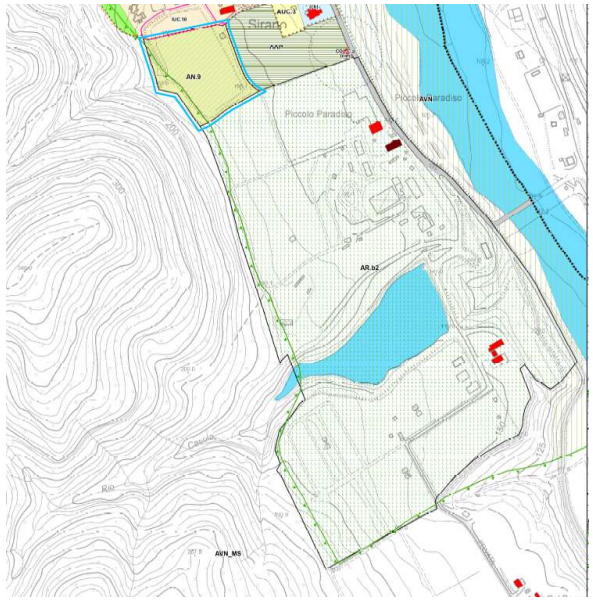
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione dello spessore dei depositi e loro variazione laterale. Nei settori orientale ed occidentale analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015; -Nelle fasce centrali e meridionali (S_2) approfondimento di III° livello Art. 4.2 DAL 112/2007 – DGR 2019/2015 Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati saturi, a bassa consistenza o sabbiosi, con spessore >= 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la stima dei cedimenti e valutazione della pericolosità di liquefazione. - In fase attuativa si rendono necessarie valutazioni di compatibilità ambientale, al fine di valutare l'eventuale interferenza degli interventi proposti con l'habitat tutelato del SIC IT4050003. - mantenimento di una superficie permeabile complessiva pari ad almeno l'85% della ST dell'ambito - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - gli interventi che producano scarichi di tipo idrico, dovranno essere attentamente valutati al fine di prevederne il corretto collettamento e smaltimento successivamente alla depurazione se necessaria. - L'ambito non presenta particolari limitazioni dal punto di vista dell'ambiente acustico e atmosferico.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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





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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'area è totalmente inclusa nei "Terrazzi Alluvionali" e nelle "Aree di ricarica" (5.2, 5.3 del PTCP). Rientra inoltre nella "Fascia di pertinenza fluviale" (art. 4.4 del PTCP). L'ambito è inoltre interessato da due rii appartenenti al reticolo idrografico minore e minuto.
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 8/10 m. a medio basso grado di consistenza (qc = 14/20 kgf/cmq; Vs = 220-280 m/sec), su substrato prevalentemente arenitico (PAT) a basso grado di fatturazione a quote sottostanti 10 m p.c. (Vs ≥ 800 m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazione per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. (DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab.A2.1.1 • FA + FT FA PGA = 1,9 ÷ 2,0; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,1 ÷ 1,2
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'area rientra nel "Sistema insediativo di Sibano (Titoli 9 e 10 del PTCP).
Rete fognaria	Presente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

bilità	dinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7). Nel caso in oggetto si dovrà definire in sede di POC un accordo ex art. 18 con i proprietari, valutando il progetto di trasformazione dell'area in rapporto alla delocalizzazione dell'azienda, in funzione del quale definire anche entità dei diritti assegnati e modalità di attuazione. Il riferimento metodologico di base per l'assegnazione di diritti e edificatori è costituito dall'art.4.7 del PSC; in particolare: *e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento)*: si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree artigianali o

	miste, dismesse o di prevista dismissione). Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,10 e 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq del fabbricato esistente). - Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico complessivo dell'ambito sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito),

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

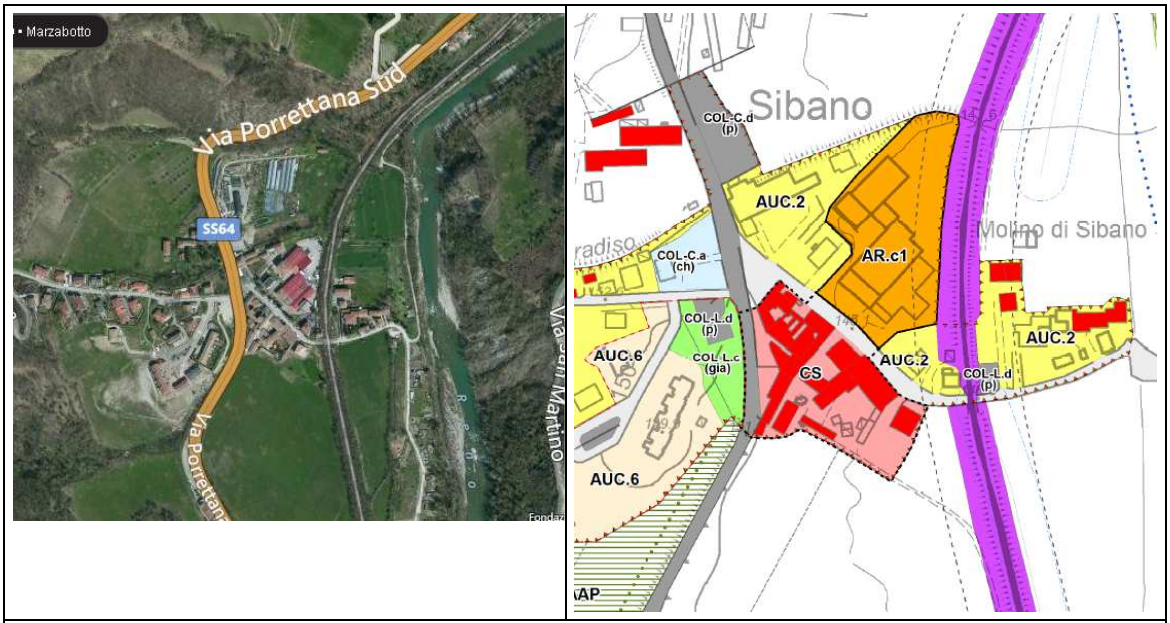
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e degli spessori del deposito e sue variazioni laterali. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi o limoso sabbiosi – limosi a bassa consistenza, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015.per la verifica della pericolosità di liquefazione e stima dei cedimenti. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'ambito è inserito. - In considerazione della vicinanza alla ferrovia, si richiede uno studio sul clima acustico al fine di verificare la compatibilità acustica rispetto ai limiti di legge.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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

Strumenti attuativi	PUA o progetti unitari convenzionati coerenti con scheda di assetto approvata con il POC



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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è incluse nell'area dei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale) (art. 4.4 PTCP).
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 5 ÷ 10 m., a medio bassa - media consistenza e pronunciata variabilità laterale in spessore, su substrato prevalentemente argillitico (APAa) a medio elevato grado di fatturazione sino a 20 m p.c. (Vs = 360 m/sec), a basso grado di fratturazione alle quote sottostanti (Vs > 700 m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazione per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. (DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1 • FA + FT FA PGA = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3 ÷ 1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'ambito rientra nel "Connettivo ecologico diffuso" (PTCP Art. 3.5) - A sud l'ambito è adiacente al centro storico di Vergato "di rilevanza metropolitana" (Tit. 10 del PTCP).
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7). Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito: *e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento)*:

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

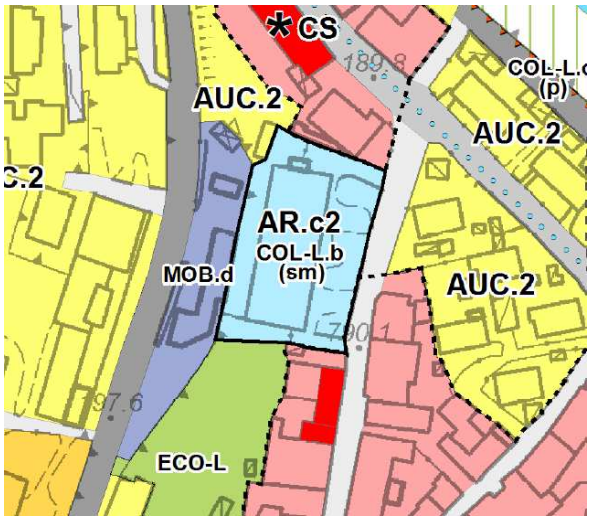
Criteri	- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione valutazione degli spessori del deposito e sue variazioni laterali. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi o limoso sabbiosi – limosi a bassa consistenza, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 - DGR n° 2193/2015.per la verifica della pericolosità di liquefazione e stima dei cedimenti. - la previsione di nuovi fabbricato è consentita previa adozione di misure di riduzione del rischio idraulico (essendo l'ambito in fascia di pertinenza fluviale) e previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino. - In fase di ri-definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto in cui l'ambito è inserito.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i

	diritti edificatori.
Strumenti attuativi	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.





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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è incluso nei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale) (art. 4.4 PTCP).
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 5 ÷ 10 m., a medio bassa-media consistenza e pronunciata variabilità laterale in spessore e resistenza meccanica, su substrato prevalentemente argillitico (APAa) a medio elevato grado di fatturazione sino a 20 m p.c. (Vs = 360 m/sec), ed a basso grado di fratturazione alle quote sottostanti (Vs = 680 ÷ 780 m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. (DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1 • FA + FT FA PGA = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3 ÷ 1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'intero ambito rientra nel "Connettivo ecologico diffuso" (PTCP Art. 3.5) - L'area si sviluppa lungo una viabilità storica (via Porrettana).
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

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

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC (art. 4.7). Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito: *e) Aree entro ambiti urbanizzati da trasformare attraverso interventi di "riabilitazione o rigenerazione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento)*: si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

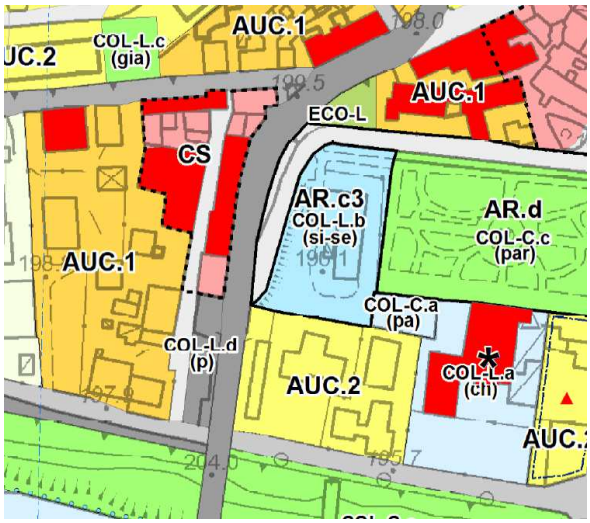
Criteri	- In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori del deposito e sua variazione laterale. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi, limoso sabbiosi – limosi a bassa consistenza, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la verifica della pericolosità di liquefazione e stima dei cedimenti. - la previsione di nuovi fabbricato è consentita previa adozione di misure di riduzione del rischio idraulico (essendo l'ambito in fascia di pertinenza fluviale) e previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino. - la vicinanza alla SS Porrettana richiede di mitigare il clima acustico posizionando gli edifici con uso residenziale nella parte interna dell'area e altri usi (meno sensibili) sul fronte strada. - In fase di definizione dell'assetto dell'ambito si dovrà prestare particolare attenzione alle relazioni con il contesto paesaggistico in cui l'ambito è inserito.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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

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





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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	L'ambito è incluso nei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale) (art. 4.4 PTCP). Inoltre una piccolissima porzione d'ambito ricade nell'area dell'alveo attivo del Torrente Vergatello e limitate porzioni rientrano in zone ad alta probabilità di esondazione e in aree di Tutela Fluviale (art. 4.3 PTCP).
Geolitologia - Rischio sismico	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 5 ÷ 10 m. a medio grado di consistenza ed a pronunciata variabilità laterale in potenza nei primi 4/5 m del sottosuolo, su substrato prevalentemente argillitico (APAa) a medio – medio elevato grado di fatturazione sino a 20 m p.c. (Vs = 350 m/sec), basso grado di fratturazione a quote sottostanti (VS >700 m/sec) Area stabile suscettibile di amplificazione per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B. (DM/2008) DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1 FA + FT FA PGA = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3 ÷ 1,4
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	L'intero ambito rientra nel "Connettivo ecologico diffuso" (PTCP Art. 3.5)
Rete fognaria	Presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito è incluso nei "Terrazzi alluvionali" (artt. 5.2, 5.3 del PTCP) e nella "Fascia di Pertinenza fluviale) (art. 4.4 PTCP).
Limiti e condizioni di sostenibilità	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Completamento, aggiornamento ed evoluzione dei Programmi di Riqualificazione Urbana PRU 1 e PRU2 Riqualificazione dell'area urbana della stazione di Vergato (parcheggio pubblico, sottopasso per collegamento pedonale con la stazione e qualificazione del collegamento pedonale con la stazione delle autocorriere), recupero e realizzazione di edifici per servizi pubblici; L'edificio scolastico richiede interventi di adeguamento di complessa fattibilità. Il PSC individua come obiettivo prioritario la realizzazione di un nuovo polo scolastico, individuando allo scopo una ipotesi di soluzione urbanistica, e prevede la possibilità di trasformazione dell'area in oggetto nel quadro di tale operazione.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nell'ambito del *progetto di riqualificazione dell'area della Stazione di Vergato*: - Sistemazione delle aree tra il torrente Vergatello e via Lolli, compresa l'area dell'autostazione - Realizzazione di parcheggi pubblici aggiunti, oltre a quello di 120 p.a. previsto al di là del fascio dei binari - Realizzazione del collegamento tra il sottopasso ferroviario e il nuovo parcheggio - Realizzazione del percorso pedonale lungo via A.Fini - Ristrutturazione servizi nella Stazione e collegamento pedonale con l'autostazione. Nell'ambito AR.d rientrano inoltre l'area dei giardini pubblici di Piazza della Pace, e il complesso architettonico del Pincio, da riqualificare, oltre all'area della scuola materna-asilo nido, che il PSC classifica ambito da riqualificare AR.c3. A seguito della realizzazione del nuovo polo scolastico, quest'ultima area potrà essere trasformata, e concorrere al ridisegno dell'intera area urbana centrale.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	Da valutare in sede di POC verificando, in base alla soluzione urbanistica definita, le modalità del concorso, attraverso interventi pubblici e privati, all'obiettivo del 20% di Sc da destinare ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.6 comma 11 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	L'ambito di applicazione dei PRU e del futuro progetto di riqualificazione comprende spazi pubblici ed edifici potenzialmente oggetto di trasformazioni che potranno prevedere, in alternativa e in parte in modo complementare: Servizi e attrezzature di interesse collettivo; Funzioni commerciali e terziarie; Usi residenziali e funzioni di servizio complementari alla residenza
Interventi ammessi in assenza di POC	L'ambito rappresenta l'areale di possibile applicazione di politiche pubbliche di riqualificazione (PRU), ma non rappresenta un ambito soggetto al preventivo inserimento nel POC per l'attuazione di interventi edilizi negli Ambiti Urbani Consolidati. Pertanto le parti classificate AUC in assenza di altre indicazioni del POC sono soggette alla disciplina del RUE (sub-ambiti AUC.1 e AUC.2)

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

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

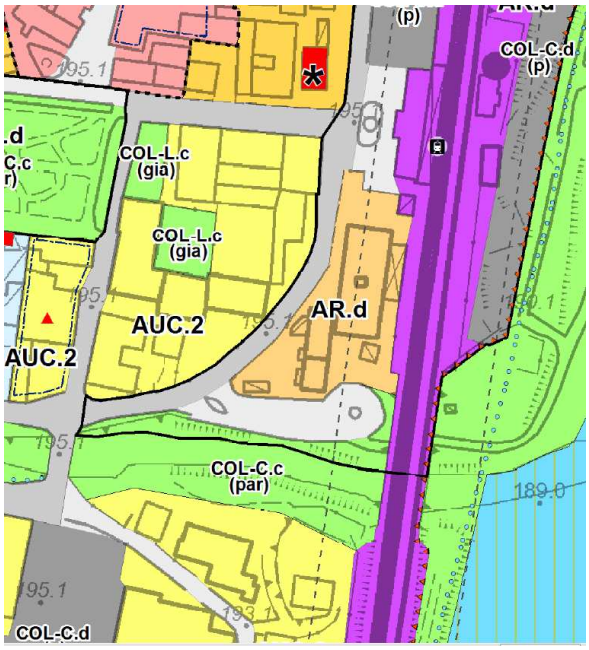
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione degli spessori del deposito e sue valutazioni laterali. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi o limoso sabbiosi – limosi a bassa consistenza, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la verifica della pericolosità di liquefazione e stima dei cedimenti. Le limitazioni sono riferibili al rispetto dei limiti posti dalle norme sovraordinate (vedi punto b). In particolare la previsione di nuovi fabbricati è consentita previa adozione di misure di riduzione del rischio idraulico e previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino. Le porzioni ricadenti in alveo e nel demanio dovranno essere escluse dall'edificazione.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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





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

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti specializzati per attività produttive **TOLE' (VERGATO)**	**APC.n1**
Localizzazione	Ambito localizzato nella parte ovest del centro di Tolè	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Una porzione d'ambito rientra in un'area perimetrata e zonizzata; in particolare ricade nella zona 5 "zona d'influenza sull'evoluzione del dissesto" (artt.6.6 e 6.7 PTCP).
Geolitologia - Caratterizzazione sismica	Ambito di versante, con pendenze inferiori a 15°, costituito da depositi eluvio colluviali sino a -2/-3 m pc, su substrato prevalentemente argillitico (AVN) a basso grado di fatturazione a quote sottostanti -3 m pc (Vs = 550 ÷ 650 m/sec) Presenza di corona di accumulo di frana quiescente (a2d) al bordo del limite sud ovest e di fascia di sub-strato argillitico fratturato al bordo meridionale. - Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. - Zone suscettibili di instabilità per cedimenti differenziali nella fascia sud e per presenza di frana quiescente al bordo sud ovest. Categoria suolo di fondazione B – S_2 (DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 TAB A2.1.1 • FA + FT FA PGA = 1,1 ÷ 1,2; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3 ÷ 1,4 - Nel settore meridionale, cedimenti differenziali, ed al bordo sud ovest, frana quiescente, S_2, approfondimenti di III livello.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	Una porzione d'area rientra nell'Ambito a prevalente rilievo paesaggistico (art. 11.8 PTCP) e nell' Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (Art.11.9 PTCP).
Rete fognaria	Non presente. Si tratta comunque di un ambito limitrofo ad aree già urbanizzate.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	*Sicurezza e vulnerabilità idrogeologica:* Una porzione d'ambito rientra in un'area perimetrata e zonizzata; in particolare ricade nella zona 5 "zona d'influenza sull'evoluzione del dissesto" (artt.6.6 e 6.7 PTCP).

	Elettromagnetismo: non si segnalano criticità *Mobilità:* l'ambito è accessibile da via Basabue in Tolè
Limiti e condizioni di sostenibilità	L'ambito non presenza particolari limitazioni, fatto salvo il necessario rispetto delle condizioni di sostenibilità relative all'adeguatezza delle reti tecnologiche e alla verifica della compatibilità ambientale degli usi previsti

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

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

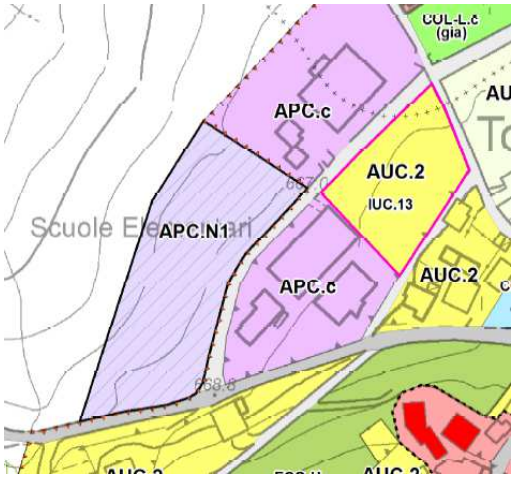
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione. Fascia di rispetto non edificabile con larghezza non inferiore a 10 m nel settore sud ovest prospicente la corona dell'accumulo di frana quiescente. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per le parti centrali e settentrionali dell'ambito. Analisi di approfondimento di III° livello, S_2, art. 4.2 DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la parte meridionale dell'ambito, per una fascia con larghezza non inferiore a 50 m rispetto alla Via Basabue in Tolè e di almeno 30 m al bordo sud ovest.. Inoltre l'intervento dovrà conformarsi alle prescrizioni contenute negli dagli artt.6.6 e 6.7 PTCP e definiti dalla scheda n19 del PSAI.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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





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

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti specializzati per attività produttive **RIOLA (VERGATO)**	**APC.n2**
Localizzazione	Al margine est dell'ambito produttivo esistente	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

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

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Rientra in un'area perimetrata e zonizzata; in particolare ricade nella zona 5 "zona d'influenza sull'evoluzione del dissesto" (artt.6.6 e 6.7 PTCP).
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di versante con pendenze di 16° ÷ 18° costituito da depositi di versante sl. Nella parte meridionale, su substrato conglomeratico (LOI2) affiorante nella parte centrale – centro settentrionale, con spessore del deposito e/o roccia detensionata di 10/15 m, a medio basso grado di consistenza (vs = 250 ÷ 350 m/sec). Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetto della stratigrafia. Categoria del suolo di fondazione B – S_2 (DM/2008) DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 Tab. A2.1.1. FA + FT - zona sud occidentale e centro meridionale: FAPGA = 1,9 ÷ 2,0; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,7 ÷ 1,8; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3 ÷ 1,4 - zona settentrionale centro orientale: FAPGA = 1,3÷1,4; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,7÷1,8; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,3÷1,4 - fascia meridionale e bordo sud ovest cedimenti differenziali – instabilità di versante (S_2).
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	Non si segnalano particolari vincoli di carattere storico- culturale e paesaggistico
Rete fognaria	È limitrofo ad aree già urbanizzate

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali Mobilità	Elettromagnetismo: non si segnalano criticità Mobilità: è accessibile dalla SS64

Limiti e condizioni di sostenibilità	L'ambito non presenza particolari limitazioni, fatti salvi un'attenzione progettuale al contesto paesaggistico e il necessario rispetto delle condizioni di sostenibilità relative all'adeguatezza delle reti tecnologiche e alla verifica della compatibilità ambientale degli usi previsti

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

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

e) Criteri per la progettazione urbanistica

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

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

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

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

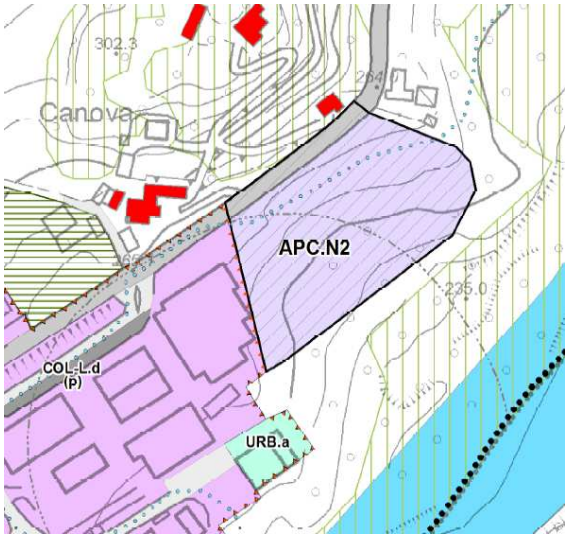
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione dello spessore dei depositi – roccia detensionata e sue variazioni laterali. Depositi di versante con pendenze >15°. -Nelle zone con presenza di depositi di versante con p> 15° analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la verifica di stabilità del versante sia in condizioni statiche che dinamiche, nello stato di fatto e di previste modificazioni. - Nelle aree con spessore delle coperture < 3 m approfondimenti di II livello Art. 4.1 DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. - Nella fascia meridionale e bordo sud occidentale (S_2) analisi di approfondimento di III° livello (S_2), Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 L'intervento dovrà conformarsi alle prescrizioni contenute negli dagli artt.6.6 e 6.7 PTCP e definiti dalla scheda n19 del PSAI.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

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





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

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti specializzati per attività produttive **LAMA DI SETTA (MARZABOTTO)**	**APC.n3**
Localizzazione	A nord dell'abitato di Lama di Setta, a sud del casello autostradale di Sasso Marconi (confine con il territorio del comune di Sasso Marconi	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 59.300 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Terrazzo fluviale del torrente Setta; l'area è separata dal torrente ad ovest dall'autostrada e dalla SP325 R di Val di Setta e Val di Bisenzio
Condizioni attuali	Edifici produttivi realizzati in base al PUA vigente; piazzali per deposito mezzi e materiali, legati ai lavori autostradali della "variante di valico".

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e rischio idraulico e vulnerabilità idrogeologica	Gran parte dell'ambito rientra in parte nella fascia di pertinenza fluviale (art.4.4 PTCP), nelle area dei terrazzi alluvionali " e nell'area di ricarica (5.2, 5.3 del PTCP)
Geolitologia – Caratterizzazione sismica	Ambito di terrazzo alluvionale (AES8a), sub pianeggiante, con spessore del deposito di 4 ÷ 8 m., su substrato prevalentemente conglomeratico (RUM1) a medio grado di fatturazione da 5/10 a 20 m p.c. (Vs = 500 ÷ 650 m/sec) ed a basso grado di fratturazione (Vs > 750/800 m/sec) a quote sottostanti 20/30m pc. Area stabile suscettibile di amplificazioni locali per effetti della stratigrafia. Categoria sullo di fondazione B.(DM/2008) • DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015. TAB A2.1.1 FA+FT FA PGA = 1,3 – 1,4; FA IS 0,1<T<0,5 sec = 1,2 ÷ 1,3; FA IS 0,5<T<1,0 sec = 1,1 ÷ 1,2
Risorse storico-culturali e paesaggistiche – Tutele e vincoli relativi	Rientra in un ambito a prevalente rilievo paesaggistico (art. 11.8 PTCP) e in una zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art.7.3 PTCP).
Rete fognaria	Presente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali Mobilità	Elettromagnetismo: l'ambito è interessato da più elettrodotti a MT Nell'ipotesi alternativa alla prosecuzione dell'attuazione del PUA vigente (vedi sez. 3 della Scheda), imn sede di POC dovranno essere effettuate le valutazioni specifiche relative al nuovo assetto di progetto, e realizzate le opere di adeguamento infrastrutturale eventualmente necessarie.
Limiti e condizioni di sosteni-	Condizioni definite dal rispetto dei limiti posti dalle norme sovraor-

bilità	dinate (vedi punto b)

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	In alternativa alla prosecuzione dell'attuazione del PUA vigente, il PSC prevede l'attuazione di un progetto di promozione dell'economia locale, sviluppato dai Comuni di Marzabotto, Monzuno e Grizzana Morandi, attraverso la riqualificazione dell'area e l'insediamento di un complesso integrato di sedi di attività artigianali, commerciali e turistico-ricettive (nuove funzioni e usi ammessi dal PSC e definiti attraverso il POC).
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Gli interventi possono essere attuati, in alternativa: - Secondo il disegno urbanistico definito dal PUA in attuazione del quadro normativo del PRG previgente - Attraverso un nuovo procedimento, che comporta la programmazione attraverso il POC di un insediamento con gli obiettivi di cui al punto precedente, da definire in base ad un disegno unitario, nel quadro di un Accordo territoriale da sottoscrivere, preliminarmente all'inserimento nel POC, dai Comuni di Marzabotto, Monzuno e Grizzana Morandi. Nel secondo caso l'applicazione dei criteri perequativi del PSC dovrà avvenire tenendo conto dei diritti edificatori da trasferire dal comune di Monzuno.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Criteri generali e specifici – Assetto della viabilità	L'accessibilità all'ambito è garantita dalla SP325

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi previsti dal PUA vigente. In alternativa, ed in termini indicativi, il progetto unitario di insediamento dell'area (da definire in sede di POC) dovrà prevedere una significativa riduzione rispetto alla capacità edificatoria massima prevista dal PUA vigente. Entro i limiti definiti applicando l'indice perequativo e sommandovi i diritti trasferiti potranno essere introdotti i seguenti usi: - Usi relativi ai diritti edificatori trasferiti: Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto (b14.2) - Usi artigianali di servizio (b5) e laboratori (b7) Sc = 1.200 mq. - Usi commerciali: medio-piccola struttura di vendita alimentare con SV < 800 mq. (b11.1a o b11.1n); in alternativa: medio-grande struttura di vendita non alimentare (b11.2n), esercizi di vicinato (b1) Sc = 1.600 mq. - Pubblici esercizi (uso b2): Sc = 800 mq. - Attività ricettive alberghiere (uso e1): Sc = 600 mq. - Attività ricreative, sportive di spettacolo (usi b14.1 e b14.2): Sc = 600 mq. - Attività di servizio, funzioni urbane e infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio (usi gruppo F): Sc = 600 mq. - Attività espositive, fieristiche, congressuali (uso b13): Sc da definire

Interventi ammessi in assenza di POC	Usi definiti dal PUA vigente

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa massima	Attraverso Accordo territoriale - da sottoscrivere, preliminarmente all'inserimento nel POC, tra i Comuni di Marzabotto e Monzuno – sarà possibile definire il trasferimento di diritti edificatori corrispondenti ad una Sc = 1.942 mq. costituiti da un edificio industriale dismesso di cui il Rue di Monzuno prevede l'integrale demolizione, e la contestuale possibilità di trasferimento nell'area in oggetto, con destinazione ad uso b14.2 (attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto). Il trasferimento di tali diritti edificatori (di cui alla Del. G.C. di Monzuno n.1 del 14/01/2016 relativa al trasferimento della ex Marloren) costituisce condizione necessaria per l'inserimento nel POC degli interventi relativi all'ambito in oggetto. I diritti edificatori che il POC potrà assegnare alle proprietà dell'ambito sono da definire, in base ai criteri generali del PSC, in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dalle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip così definito (art. 4.7, comma 2): *f) Ambiti produttivi di rilievo comunale di integrazione* Indice perequativo IP: non superiore a 0,15 mq/mq di Sc. Questo indice comprende sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità a fornire il contributo di sostenibilità, sotto forma di cessione di aree alla collettività a favore delle politiche pubbliche (da destinare al trasferimento dei diritti edificatori di cui sopra), di realizzazione di attrezzature e infrastrutture come dotazioni territoriali, di disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

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

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

Criteri e livelli di dotazioni	Dotazioni minime da definire in base al RUE. Le dotazioni relative al progetto alternativo saranno definite dal POC in relazione ai nuovi usi previsti.

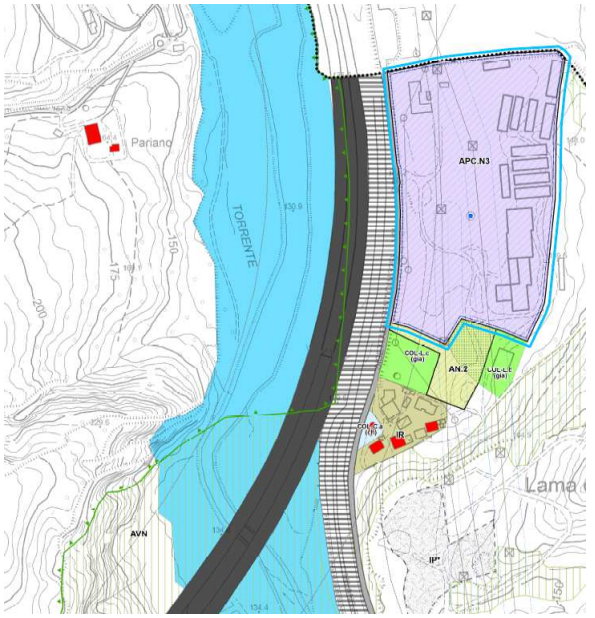
l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La realizzazione del progetto con le quantità e funzioni/usi definite al precedente punto 4f è condizionata da una valutazione di impatto sulla mobilità, atta a verificare eventuali criticità ambientali derivanti dall'attuazione dell'intervento stesso, estesa ad un'area significativa che consideri i vari flussi di traffico originati dalla nuova previsione urbanistica e da uno studio sul clima acustico. In fase attuativa sono da eseguire indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica e prospezioni geofisiche per la verifica dei fattori di amplificazione e valutazione dello spessore dei depositi – roccia detensionata e sue variazioni laterali. Analisi di approfondimento di II° livello, Art 4.1, DAL 112/2007– DGR n° 2193/2015; Qualora le indagini geognostiche evidenzino la presenza di strati sabbiosi saturi o limoso sabbiosi – limosi a bassa consistenza, con spessore ≥ 1 m nei primi 5 /10 m. del sottosuolo (S_2), saranno da sviluppare analisi di approfondimento di III° livello, Art 4.2, DAL 112/2007 – DGR n° 2193/2015 per la verifica di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.In considerazione delle condizioni idrauliche – ambientali descritte al punto b precedente, preliminarmente agli interventi, vanno valutate le condizioni di eventuali criticità idraulica per poter prevedere le misure minime necessarie per la riduzione del rischio idraulico. L'attuazione del progetto di promozione dell'economia locale dovrà garantire il miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e di inserimento paesaggistico, sottoponendolo al parere dell'Autorità di Bacino. La verifica è da condurre in riferimento alle piene del Torrente Setta per eventi con tempo di ritorno di 200 anni in moto stazionario e moto vario. Esigenza di accurata progettazione paesaggistica in rapporto al contesto ambientale entro cui l'ambito è inserito.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

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

POC	- Recepimento nel POC del PUA vigente; *oppure:* - Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito di PSC, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali costituiti dai sub-ambiti a cui il POC assegna i diritti edificatori.
Strumenti attuativi	- Attuazione tramite PUA nel rispetto del PRG previgente *oppure:* - Approvazione di un nuovo PUA (previo inserimento della proposta nel POC), anche attraverso l'eventuale definizione di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.





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