



COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

ART.28 LG.RG.20/00 MODIFICATA E INTEGRATA

ADOTTATO CON D.C. N° 79 DEL 29-09-2003 - APPROVATO CON D.C. N° 30 DEL 31-03-05

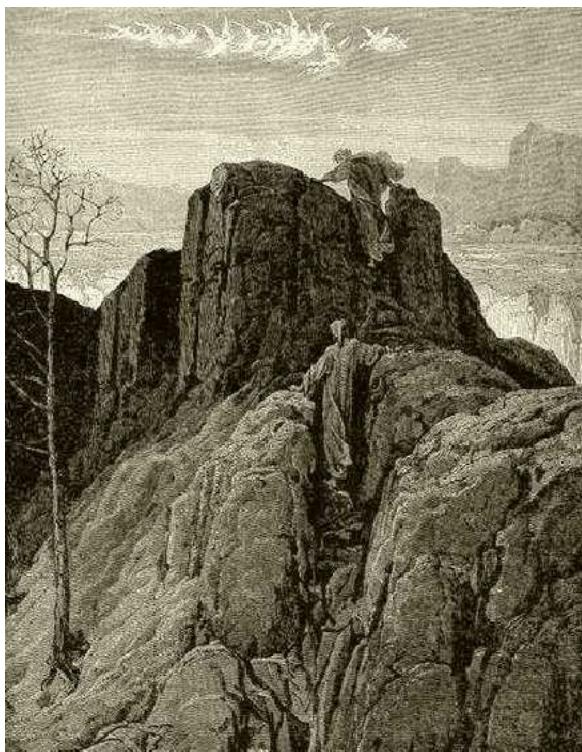
2[^] VARIANTE PARZIALE AL PSC

ADOTTATA CON D.C. N° 41

DEL 21-04-2009

APPROVATA CON D.C. N° 63

DEL 20-7-2010



SCHEDE NORMATIVE RELATIVE
AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO DA RIQUALIFICARE,
DA TRASFORMARE

ccdp



centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: Info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352



Il Progettista
Arch. ALDO CAFFI

Il Sindaco
GIAN LUCA MARCONI

Il Segretario
Dott. MATTEO MARZILLANO

INDICE

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

INDICE

NU1 – AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

NU1.a	CAPOLUOGO
NU1.b	CAPOLUOGO
NU1.c	CAPOLUOGO
NU1.d	CAPOLUOGO
NU1.e	CASINO
NU1.f	CASINO
NU1.g	CASINO
NU1.h	CASINO
NU1.i	CASINO
NU1.l	CASALE
NU1.m	CASALE <i>ambito soppresso con la 2^ variante al PSC</i>
NU1.n	FELINA
NU1.o	CASE PERIZZI
NU1.p	CASE PERIZZI
NU1.q	CAMPOLUNGO
NU1.r	CAMPOLUNGO
NU1.s	FELINA
NU1.t	CAPOLUOGO
NU1.v	CAPOLUOGO

NU2 – AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA

NU2.a	CAPOLUOGO
NU2.b	CAPOLUOGO
NU2.c	FELINA “EX PEEP”
NU2.d	FELINA - CAVICCHIOLO
NU2.e	FELINA - RONCOBERCHIO
NU2.f	FELINA

INDICE

ARR – AMBITI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

ARR.a	CAPOLUOGO
ARR.b	CAPOLUOGO
ARR.c	FELINA
ARR.d	FELINA
ARR.e	FELINA
ARR.f	CASALE

APT – AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

APT.a	TAVERNELLE
APT.b	BOCEDRO
APT.c	CAPOLUOGO
APT.d	FELINA AMATA
APT.e	CAPOLUOGO
APT.f	CASALE
APT.g	CASALE
APT.h	CASALE
APT.i	QUARQUA
APT.I	GOMBIO
APT.m	BERZANA
APT.o	CAPOLUOGO

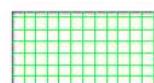
AP3 – AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA

AP3.a	FORNACIONE
AP3.b	FORNACIONE
AP3.c	FELINA
AP3.d	LA CROCE
AP3.e	CASINO
AP3.f	CASINO
AP3.g	FELINA

LEGENDA



AREE PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (SF o ST)



AREE DA SISTEMARE A VERDE ALBERATO



AREE PER LA VIABILITA' E PARCHEGGI

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1a

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

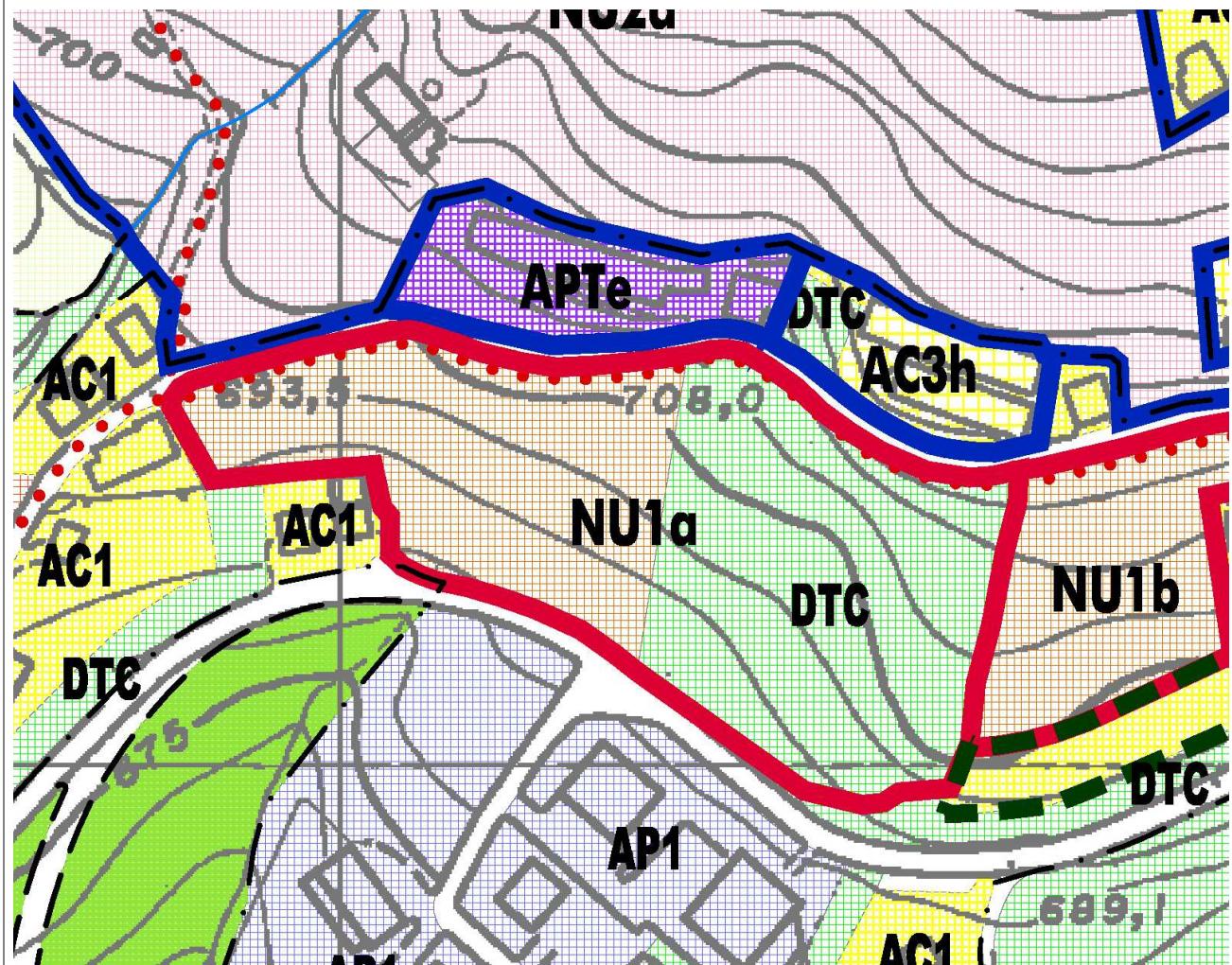
LOCALITÀ CAPOLUOGO

Localizzazione	Settore occidentale del Capoluogo tra la SS 63 (Via Bagnoli) e Via Sozzi
Superficie territoriale	ST = circa 17.400 mq.
UT max	UT = 0,10mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 17.400 x 0,10 = mq 1.740 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 47)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni ad elevata pendenza da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica.</p> <p>La potenzialità edificatoria aggiuntiva assegnata al comparto in sede di controdeduzione alle osservazioni al PSC (+960 mq di SU) potrà essere esercitata in sede di pianificazione attuativa previo inserimento nel POC a condizione che vengano realizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • trincee drenanti, che evitino la possibilità di instaurazione di battenti idrici sotterranei coinvolgenti le coperture limoso argilloso che formano i primi 1 ÷ 2 ÷ 4 ÷ 5 m del sottosuolo, sia a monte che a valle dell'area di impronta degli edifici; • opere di consolidamento del pendio tipo paratie su pali nel lato di monte delle zone dove sono previsti scavi che si approfondiscono a quote sottostanti -2 ÷ -3 m dal piano campagna, da mettersi in opera prima dell'esecuzione degli scavi. <p>In fase esecutiva dell'intervento dovranno essere effettuate ulteriori indagini di approfondimento per la definizione della profondità del substrato roccioso nel quale incastrare le strutture fondali, in corrispondenza della effettiva ubicazione dei futuri fabbricati</p>
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di parcheggi pubblici lungo Via Sozzi, di percorsi ciclo-pedonali di connessione con il sistema del verde e dei servizi pubblici e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)

<i>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</i>	<p>Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.</p> <p>Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile</p> <p>di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti</p>
<i>Funzioni ammesse e capacità insediativa massima</i>	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1740 mq di SU per 17 - 22 alloggi.</p> <p>In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% della SU costruibile</p>
<i>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</i>	<p>Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopipedonali, strade e parcheggi per pubblica utilità, bonifica del movimento gravitativo.</p>

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1b

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

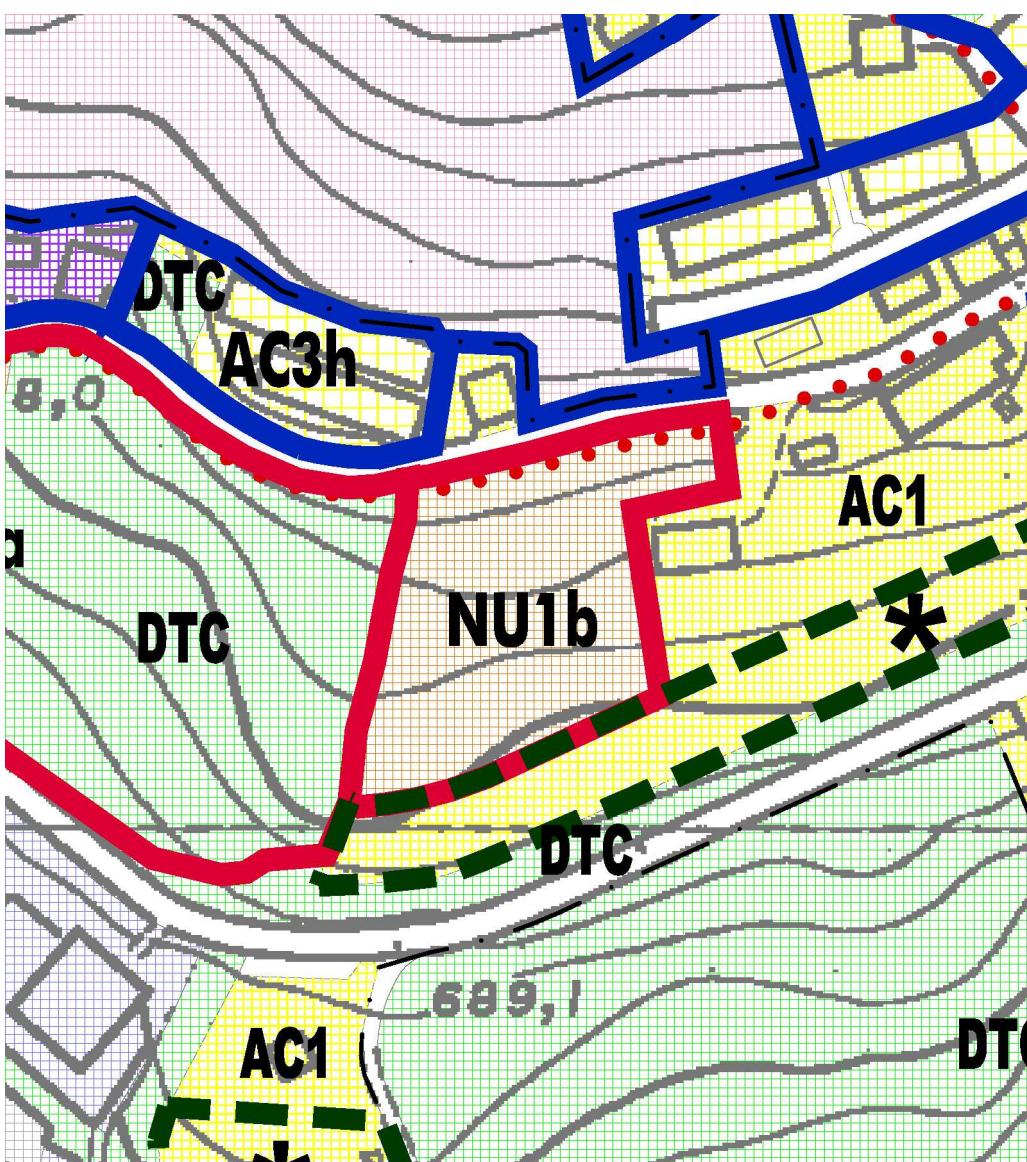
LOCALITÀ CAPOLUOGO

Localizzazione	Settore occidentale del Capoluogo tra la SS 63 (Via Bagnoli) e Via Sozzi
Superficie territoriale	ST = circa 8.600 mq
UT max	UT = 0,14 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 8.600 x 0,14 = mq 1214 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 32)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni ad elevata pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali e ad aree per attrezzature per l'istruzione di livello comunale per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di parcheggi pubblici lungo Via Sozzi, di fasce verdi di mitigazione degli impatti con cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà dei soggetti attuatori incluse nell'ambito DTCa per attrezzature per l'istruzione di livello comunale
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedenale Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Cessione delle aree ricomprese nel perimetro NU1b all'interno dell'ambito DTCa per attrezzature per l'istruzione di livello comunale (scuola media di Via Sozzi) Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1214 mq di SU per 12 – 15 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili purché contenuti entro il 20% della SU realizzabile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopoidinali, strade e parcheggi per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale attraverso accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1c

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

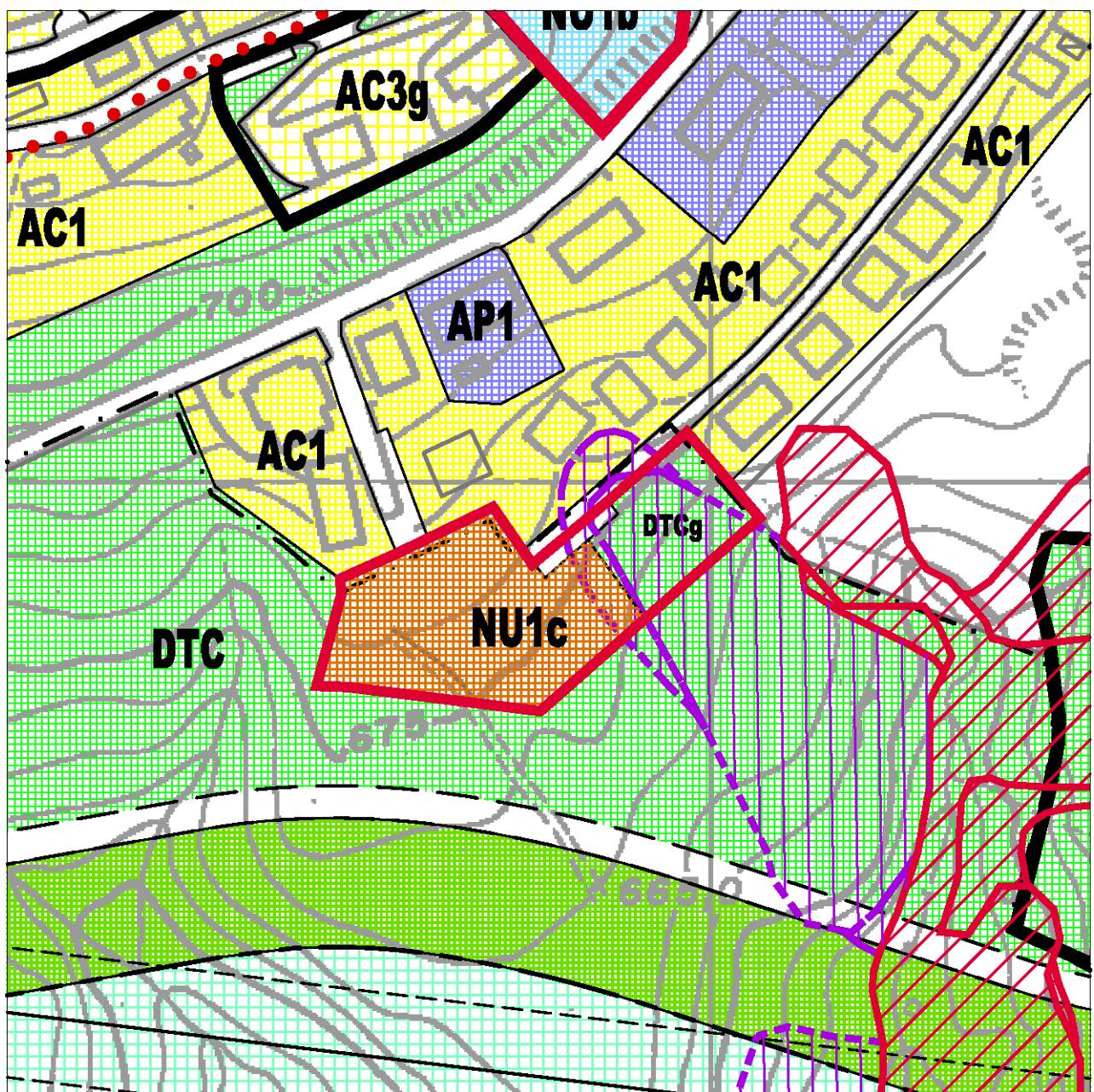
LOCALITÀ CAPOLUOGO

Localizzazione	Settore occidentale del Capoluogo tra la SS 63 (Via Bagnoli) e la variante alla SS 63 di progetto
Superficie territoriale	ST = circa 5.750 mq.
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 5.750 x 0,10 = mq 575 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 15)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni ad elevata pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di aree verdi attrezzate ed eventualmente di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopipedonale Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 575 mq di SU per 6 – 7 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili in quantità non superiore al 20% della SU costruibile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopoidinali, strade e parcheggi per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(Lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale attraverso accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1d

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

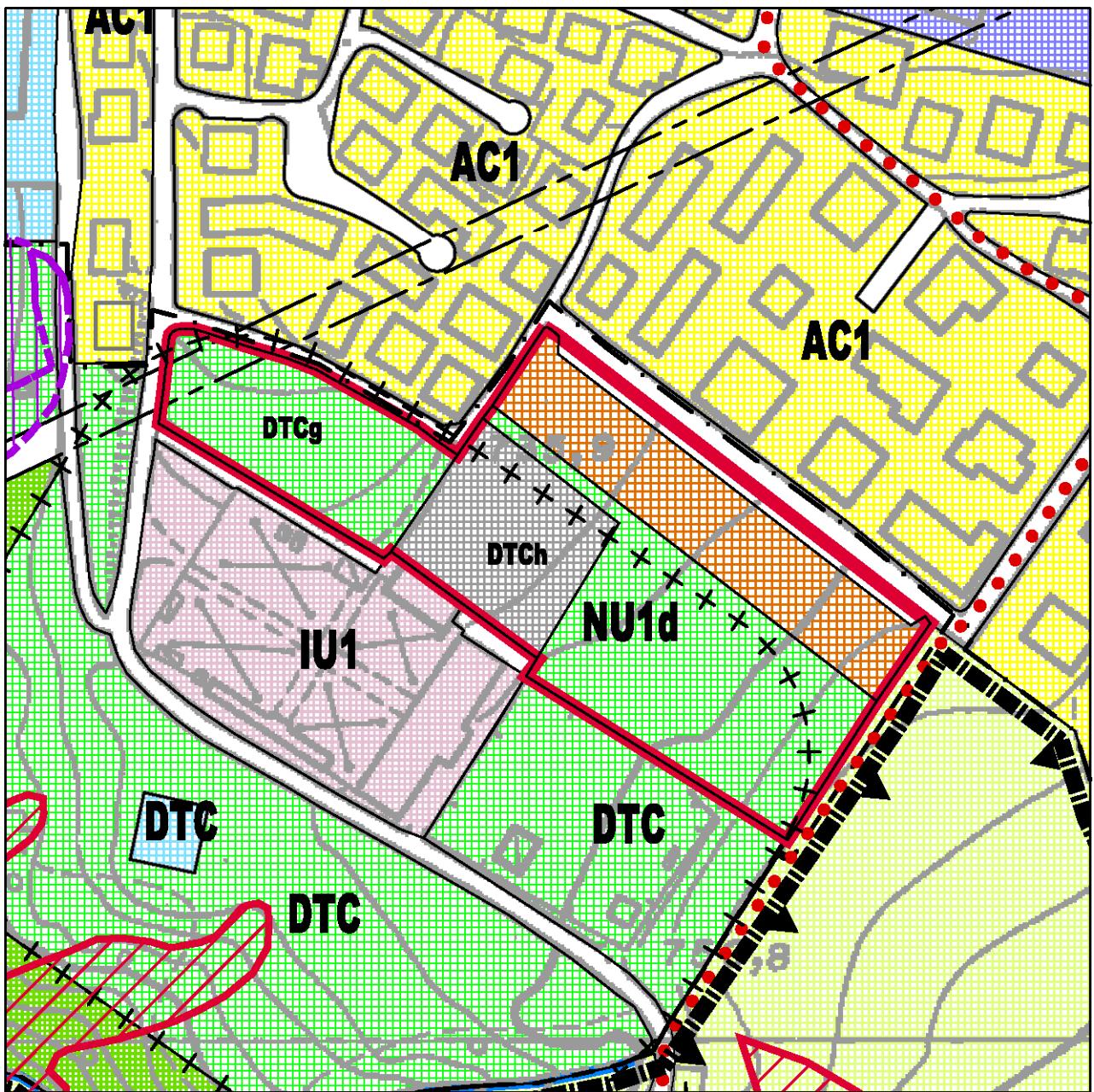
LOCALITÀ CAPOLUOGO

Localizzazione	Settore centro meridionale del Capoluogo tra Via Manfredi e il cimitero
Superficie territoriale	ST = circa 16.100 mq.
UT max	UT = 0,124 mq/mq circa
SU costruibile max	SU costruibile max definita in = 2.000 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 54)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni a medio / bassa pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali, parcheggi pubblici e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie di altezza contenuta (da precisare in sede di convenzione sulla base di verifica degli impatti visivi verso la Pietra di Bismantova) e comunque con non più di tre piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; per la realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via Manfredi e a servizio del cimitero, di aree a verde pubblico e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedenale Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di eventuali opere di compensazione ambientale da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 2.000 mq di SU per 20 – 25 alloggi.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedenali, strade e parcheggi per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1e

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

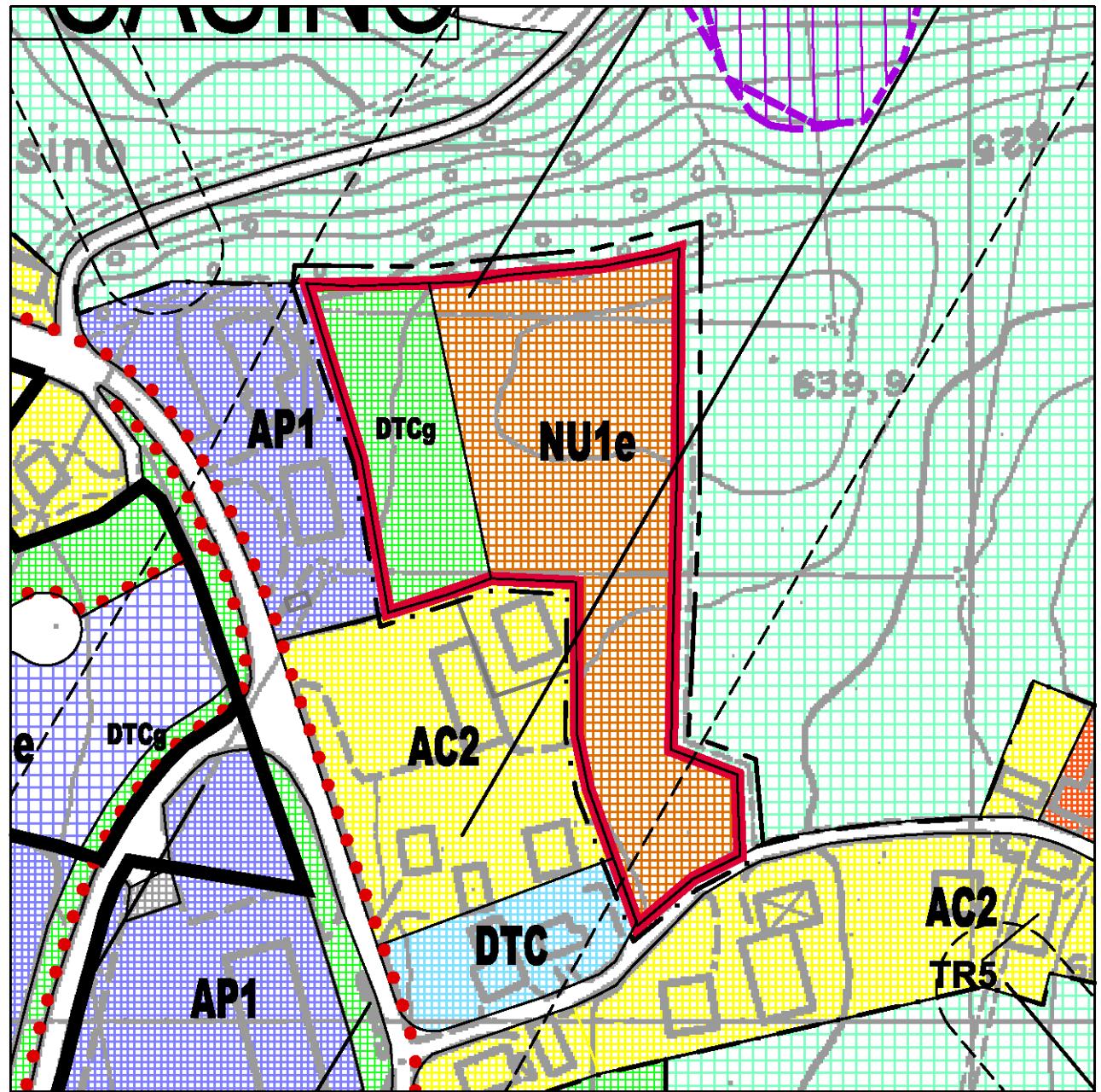
LOCALITÀ CASINO

Localizzazione	Settore centro orientale di Casino ad est della ex SS 513
Superficie territoriale	ST = circa 13.200 mq.
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = $13.200 \times 0,10 = \text{mq } 1.320$ (Ab. teorici con 37 mq/ab = 36)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni a medio/bassa pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica. In particolare l'edificazione è subordinata alla dismissione e/o allo spostamento delle reti elettriche ad alta tensione esistenti
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di aree per verde pubblico e di fasce verdi di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali). Nelle disposizioni dei nuovi corpi edilizi dovranno essere minimizzati gli effetti sulla morfologia dei luoghi quali sbancamenti e riporti di terreno e segnatamente i nuovi corpi edilizi non potranno interessare la porzione sommitale del crinale interno all'ambito.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico, di cui una parte da localizzare obbligatoriamente lungo il confine occidentale del comparto in adiacenza all'ambito produttivo esistente, secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.320 mq di SU per 13 – 16 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza con essa compatibili in quantità non superiore al 20% della SU realizzabile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde e opere di regimazione idraulica, reti tecnologiche, verde pubblico, viabilità, parcheggi e percorsi ciclopedinali per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1f

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

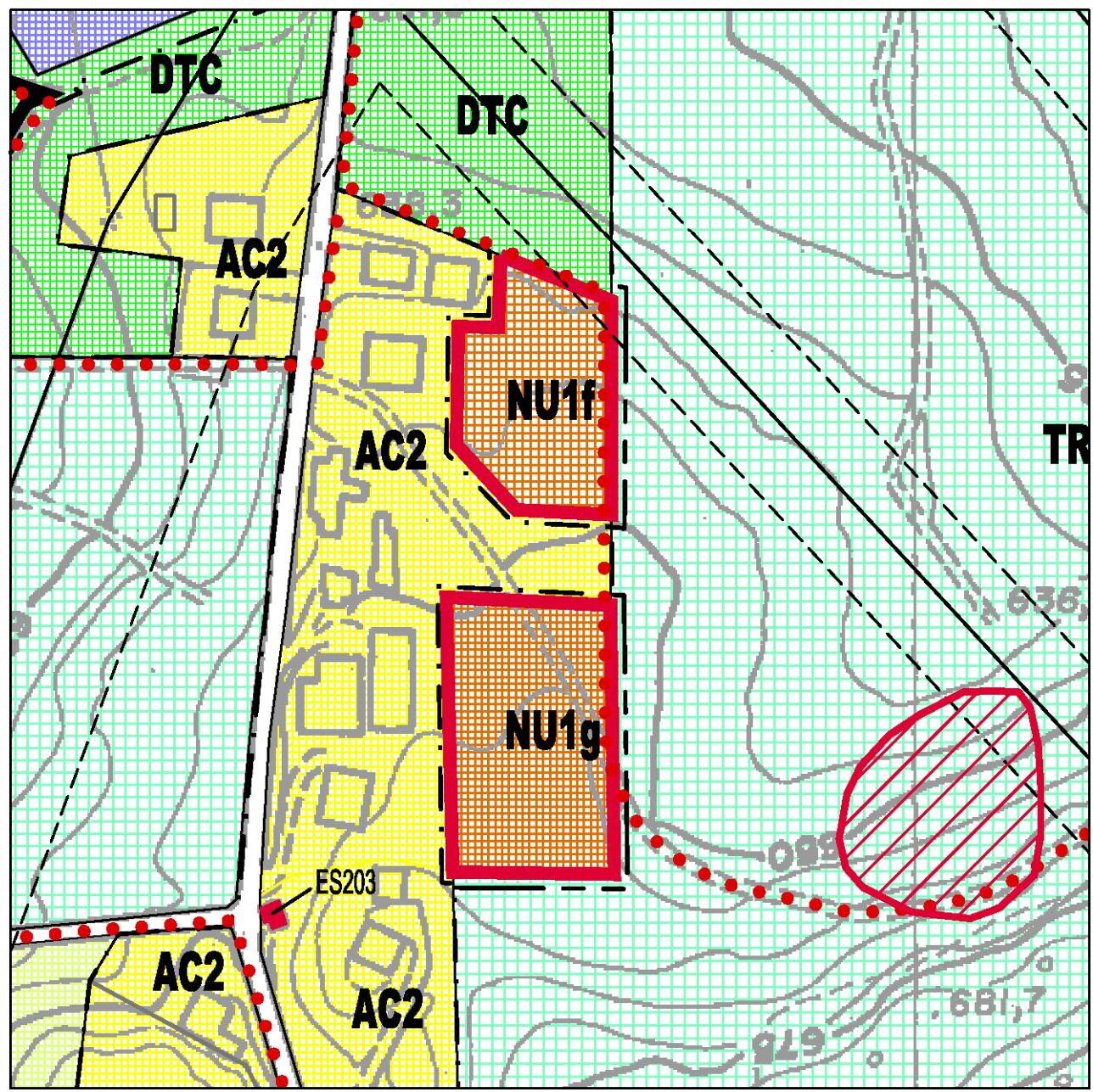
LOCALITÀ CASINO

Localizzazione	Settore sud orientale di Casino ad est della ex SS 513
Superficie territoriale	ST = circa 3.100 mq.
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 3.100 x 0,10 = mq 310 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 8)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni a medio/bassa pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di aree a verde pubblico e fasce per la mitigazione degli impatti (visivi, ambientali, acustici). In accoglimento dell'osservazione n. 72, restano validi gli eventuali diritti di passaggio esistenti a favore delle proprietà confinanti, da far salvi al momento dell'edificazione nel comparto.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 310 mq di SU per 3 – 4 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza con essa compatibili in quantità non superiore al 20% della SU realizzabile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde e opere di regimazione idraulica, reti tecnologiche, verde pubblico, viabilità, parcheggi e percorsi ciclopoidinali per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1g

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

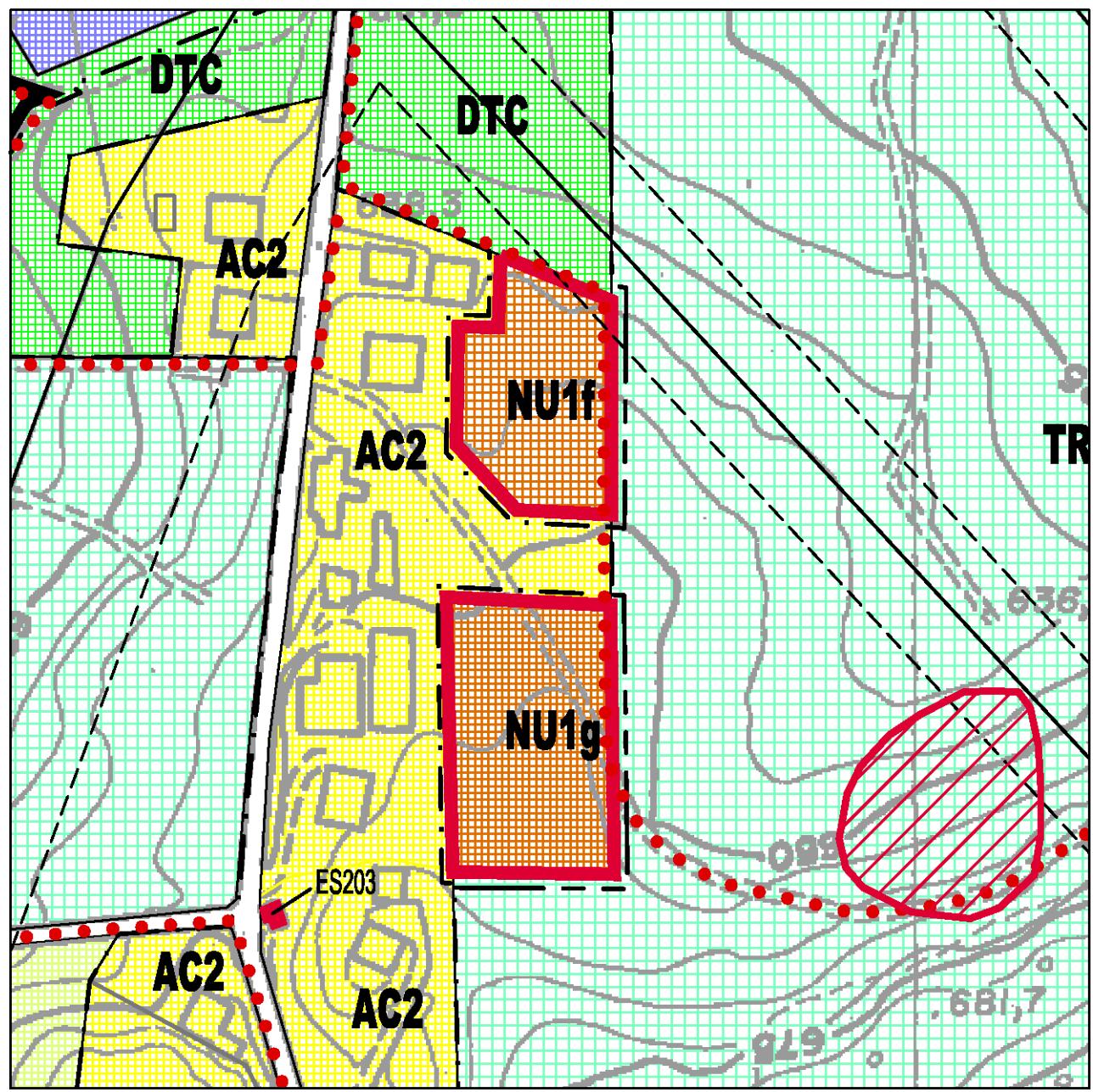
LOCALITÀ CASINO

Localizzazione	Settore sud orientale di Casino ad est della ex SS 513
Superficie territoriale	ST = circa 4.300 mq.
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 4.300 x 0,10 = mq 430 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 12)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni a bassa pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di aree a verde pubblico e fasce di mitigazione degli impatti (visivi, ambientali, acustici)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile</p> <p>di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo</p>

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 430 mq di SU per 4 – 5 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili in quantità non superiore al 20% della SU realizzabile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde e opere di regimazione idraulica, reti tecnologiche, verde pubblico, viabilità, parcheggi e percorsi ciclopoidonali per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1h

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

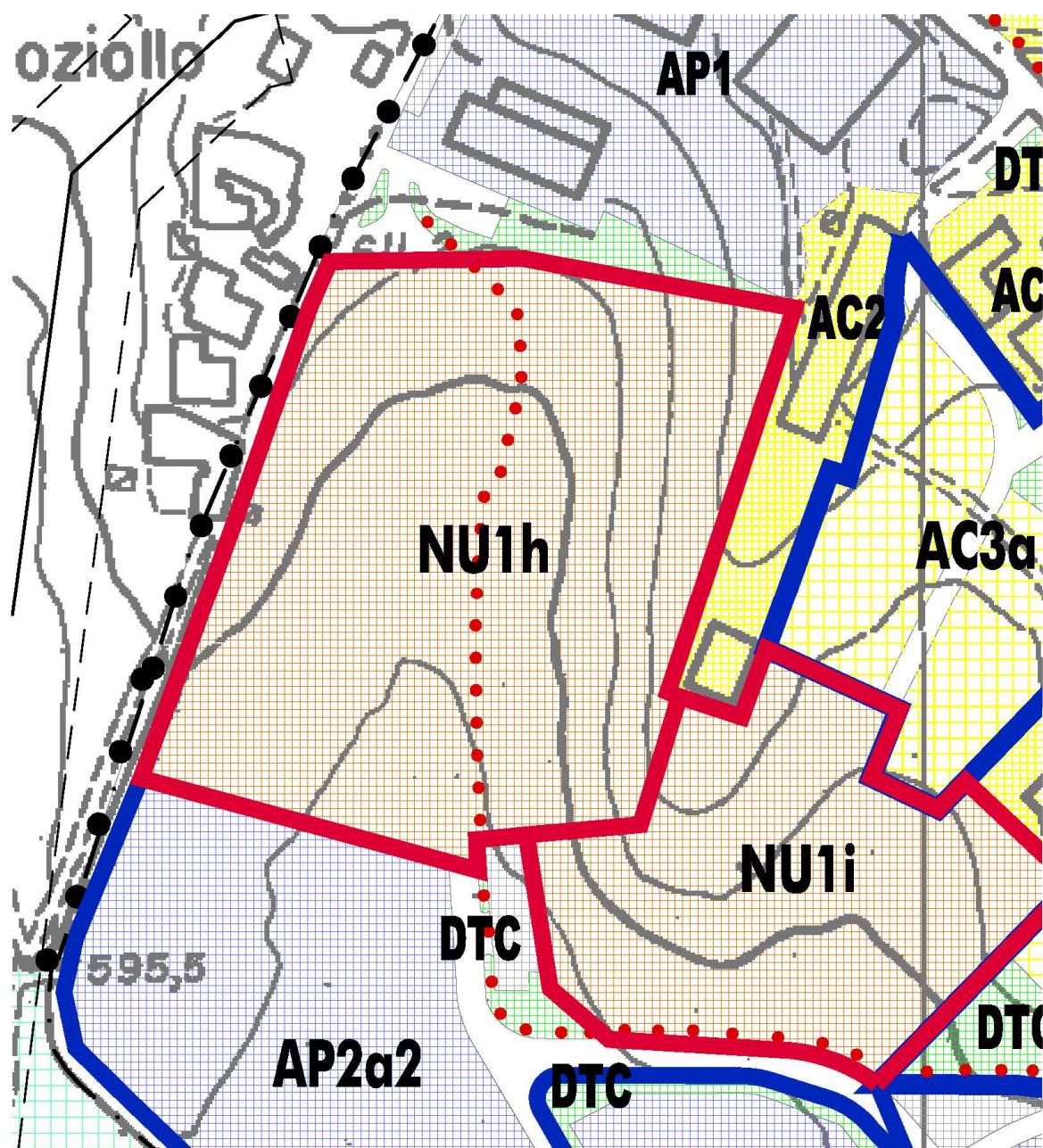
LOCALITÀ CASINO

Localizzazione	Settore centro - occidentale di Casino tra la ex SS 513 e il confine con il Comune di Vetto d'Enza
Superficie territoriale	ST = circa 21.000 mq.
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 21.000 x 0,10 = mq 2.100 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 56)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni a media acclività privi di vegetazione arborea, da riconvertire ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di ambiti di verde pubblico attrezzato, di percorsi ciclo-pedonali di connessione con il sistema del verde pubblico e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico e di ambientazione secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 2.100 mq di SU per 21 - 26 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza con essa compatibili in quantità non superiori al 20% della SU realizzabile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopoidinali, strade e parcheggi per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1i

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

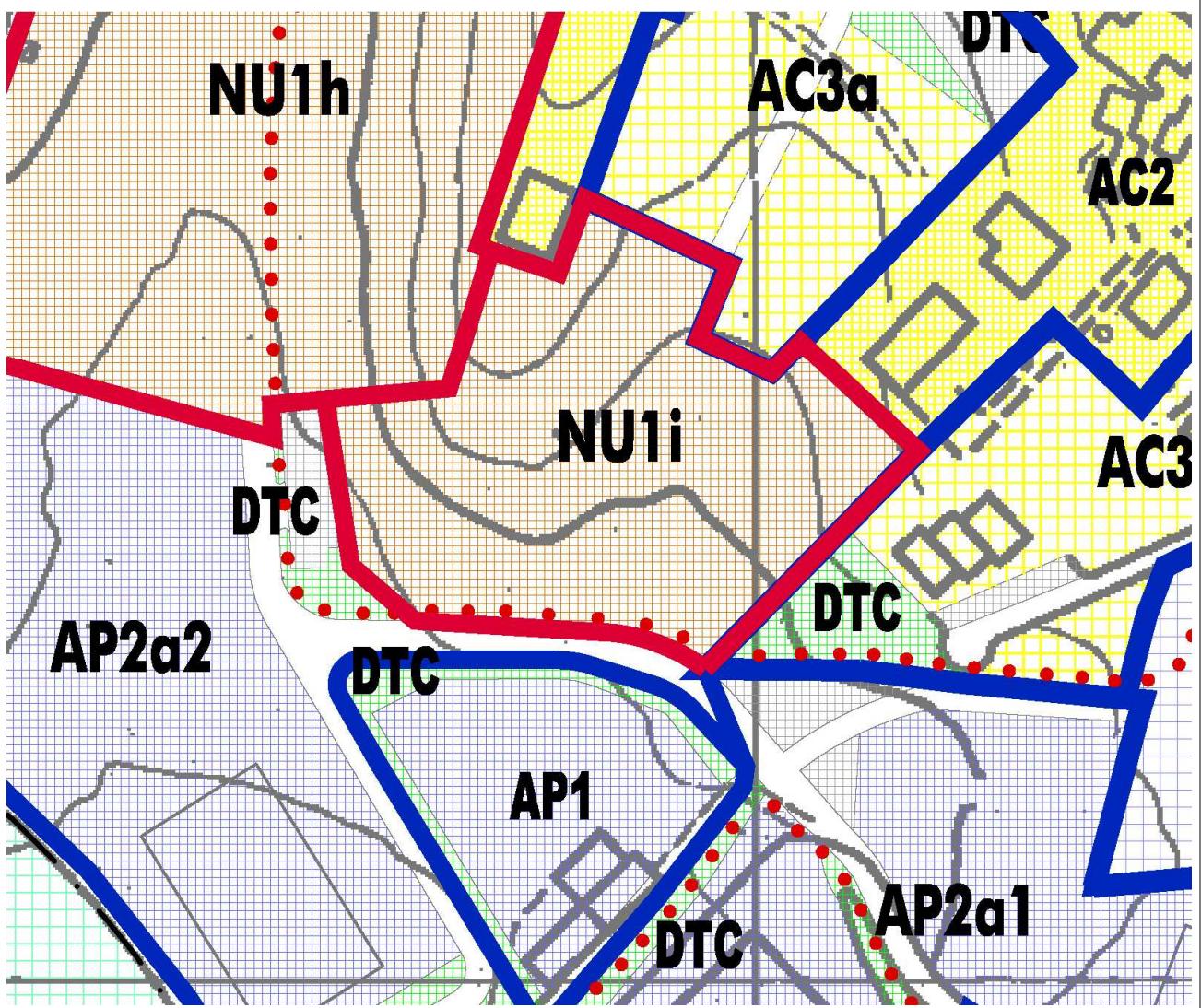
LOCALITÀ CASINO

Localizzazione	Settore centro - occidentale di Casino tra la ex SS 513 e il confine con il Comune di Vetto d'Enza
Superficie territoriale	ST = circa 10.750 mq.
SU costruibile max	SU costruibile max = mq 960 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 26)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni ad elevata pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere; di ambiti di verde pubblico attrezzato, di percorsi ciclo-pedonali di connessione con il sistema del verde pubblico e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 960 mq di SU per 10 - 12 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza con essa compatibili in quantità non superiore al 20% della SU realizzabile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1I

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

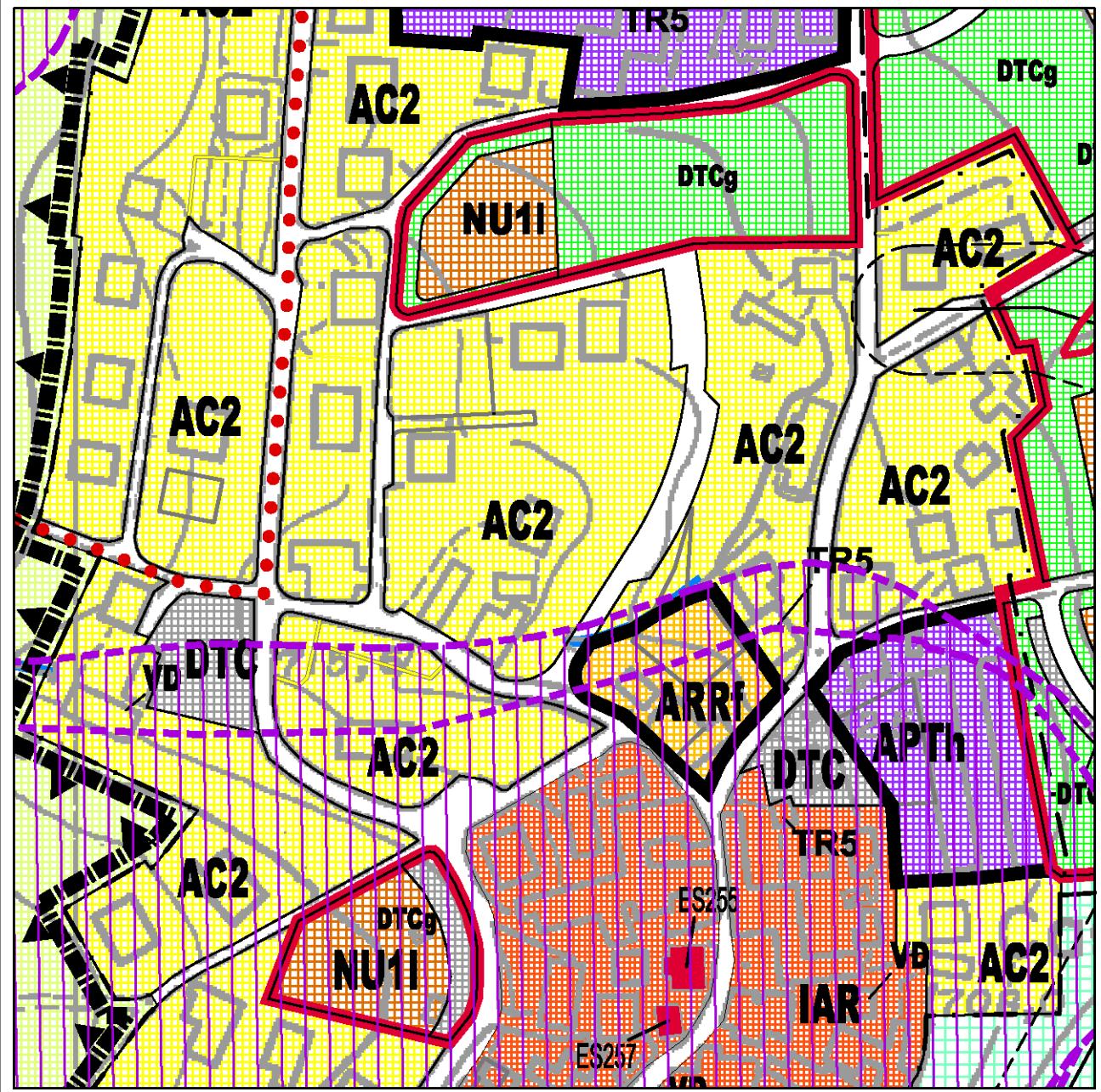
LOCALITÀ CASALE

Localizzazione	Settore centro occidentale di Casale
Superficie territoriale	ST = circa 9.000 mq.
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 9.000 x 0,10 = mq 900 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 24)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato che comprende due aree separate caratterizzate da terreni a medio/bassa pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica con cessione gratuita al Comune di aree per verde pubblico ed attrezzature sportive, quando lo stesso ne farà richiesta, per una quantità almeno uguale a quella evidenziata nella cartografia del PSC.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di un'area a verde pubblico a servizio del nuovo insediamento e dell'ambito consolidato del settore centrale di Casale, di percorsi ciclopedinali, di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedenale Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 900 mq di SU per 9 – 11 alloggi.</p> <p>In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza con essa compatibili in quantità non superiore al 20% della SU realizzabile</p>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	<p>Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi per pubblica utilità</p>

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1m

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

LOCALITÀ CASALE

Ambito soppresso a seguito della 2^ variante al PSC

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1n

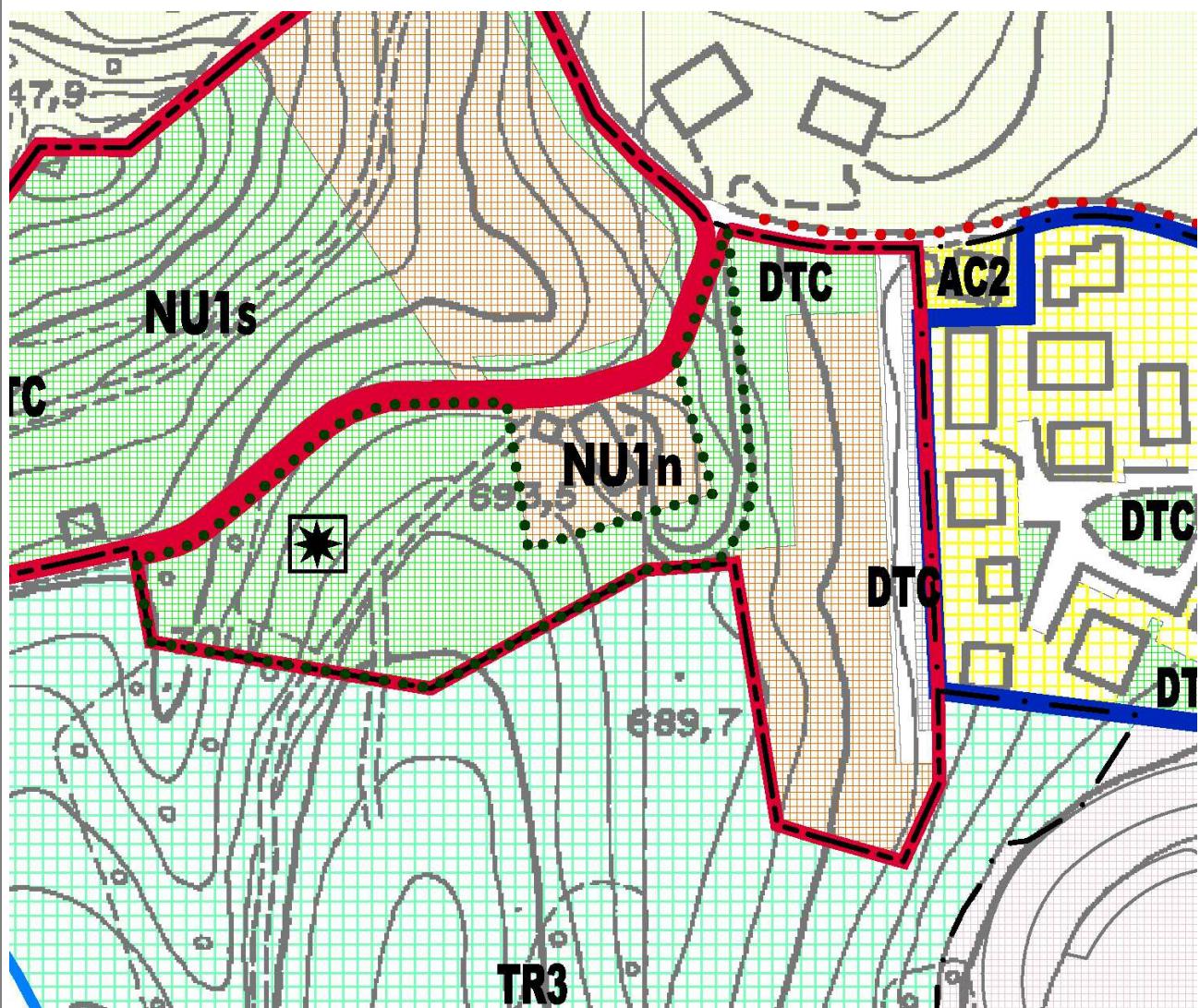
AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

LOCALITÀ FELINA

Localizzazione	Settore centro-occidentale di Felina ad ovest della variante alla SS 63
Superficie territoriale	ST = circa 21.515 mq.
SU costruibile max	SU costruibile max = mq 1.800 ad usi residenziali (Ab. teorici con 37 mq/ab = 49) + recupero edificio esistente per attrezzature ricettive e per sede di associazioni culturali (uso 4.6 del RUE e uso 2.3 del RUE).
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni a media pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali e per attrezzature ricettive per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di due piani e mezzo fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica e cessione gratuita al Comune delle aree a verde pubblico del comparto, con esclusione delle aree classificate in "Ambito a vincolo permanente di mantenimento del verde boscato" .
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes e per il recupero quale attrezzatura ricettiva dell'edificio esistente.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedenale Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa delle aree di verde pubblico attrezzato e dei parcheggi da definire in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.800 mq di SU per 18 – 22 alloggi, nonché al recupero dei contenitori edilizi esistenti per attrezzature ricettive
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, reti tecnologiche, verde pubblico, viabilità, parcheggi e percorsi ciclopedenali per pubblica utilità e manutenzione ordinaria e straordinaria del contenitore edilizio esistente

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(Lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale attraverso accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1o

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

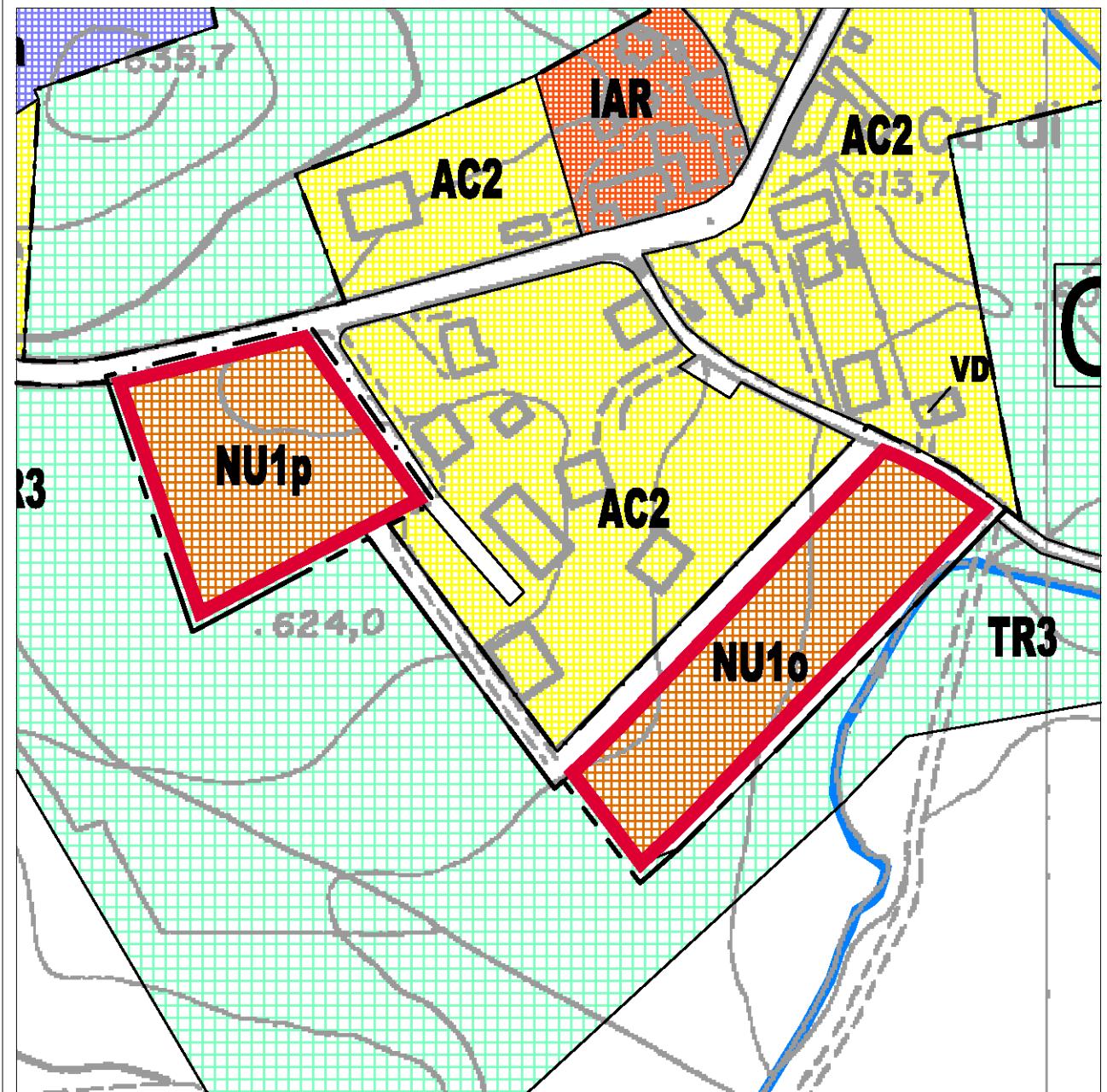
LOCALITÀ CASE PERIZZI

Localizzazione	Settore meridionale di Case Perizzi a sud della SP 7
Superficie territoriale	ST = circa 5.100 mq.
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 5.100 x 0,10 = mq 510 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 14)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato adiacente al territorio urbanizzato su terreni a limitata pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di parcheggi pubblici lungo la viabilità di accesso al comparto, di aree a verde pubblico e per il completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopipedonale da localizzare in fregio al comparto e a completamento della viabilità del limitrofo ambito NU1p
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopipedonale Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 510 mq di SU per 5 – 6 alloggi.</p> <p>In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza con essa compatibili in quantità non superiore al 20% della SU realizzabile</p>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde e opere di regimazione idraulica, reti tecnologiche, verde pubblico, viabilità, parcheggi e percorsi ciclopedinali per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1p

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

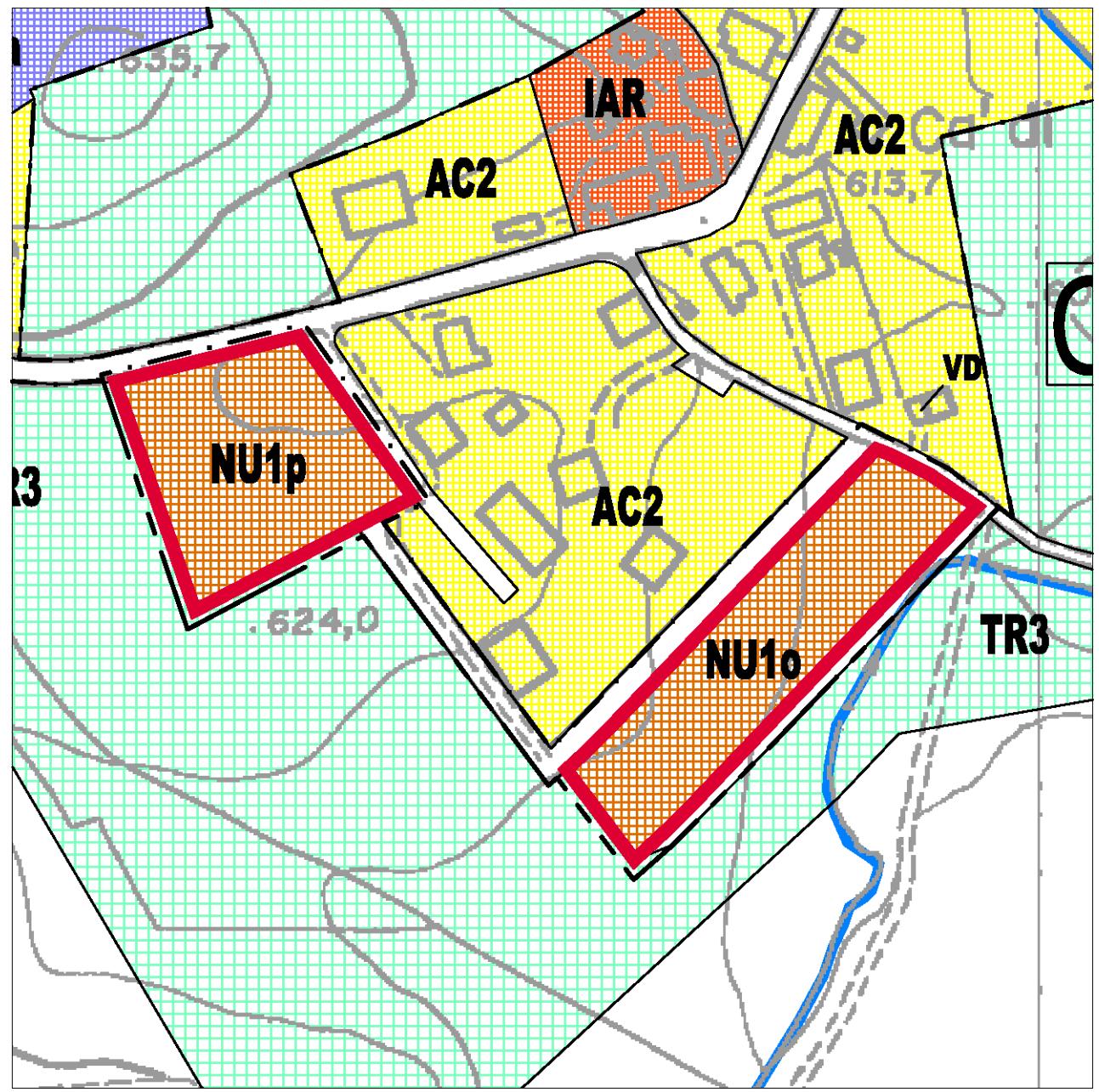
LOCALITÀ CASE PERIZZI

Localizzazione	Settore centrale di Case Perizzi a sud della SP 7
Superficie territoriale	ST = circa 4.500 mq.
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = $4.500 \times 0,10 = \text{mq } 450$ (Ab. teorici con 37 mq/ab = 12)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni a ridotta acclività privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; del verde pubblico e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali) e per il completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 450 mq di SU per 4 - 6 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza con essa compatibili in quantità non superiore al 20% della SU realizzabile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopoidinali, strade e parcheggi per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1q

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

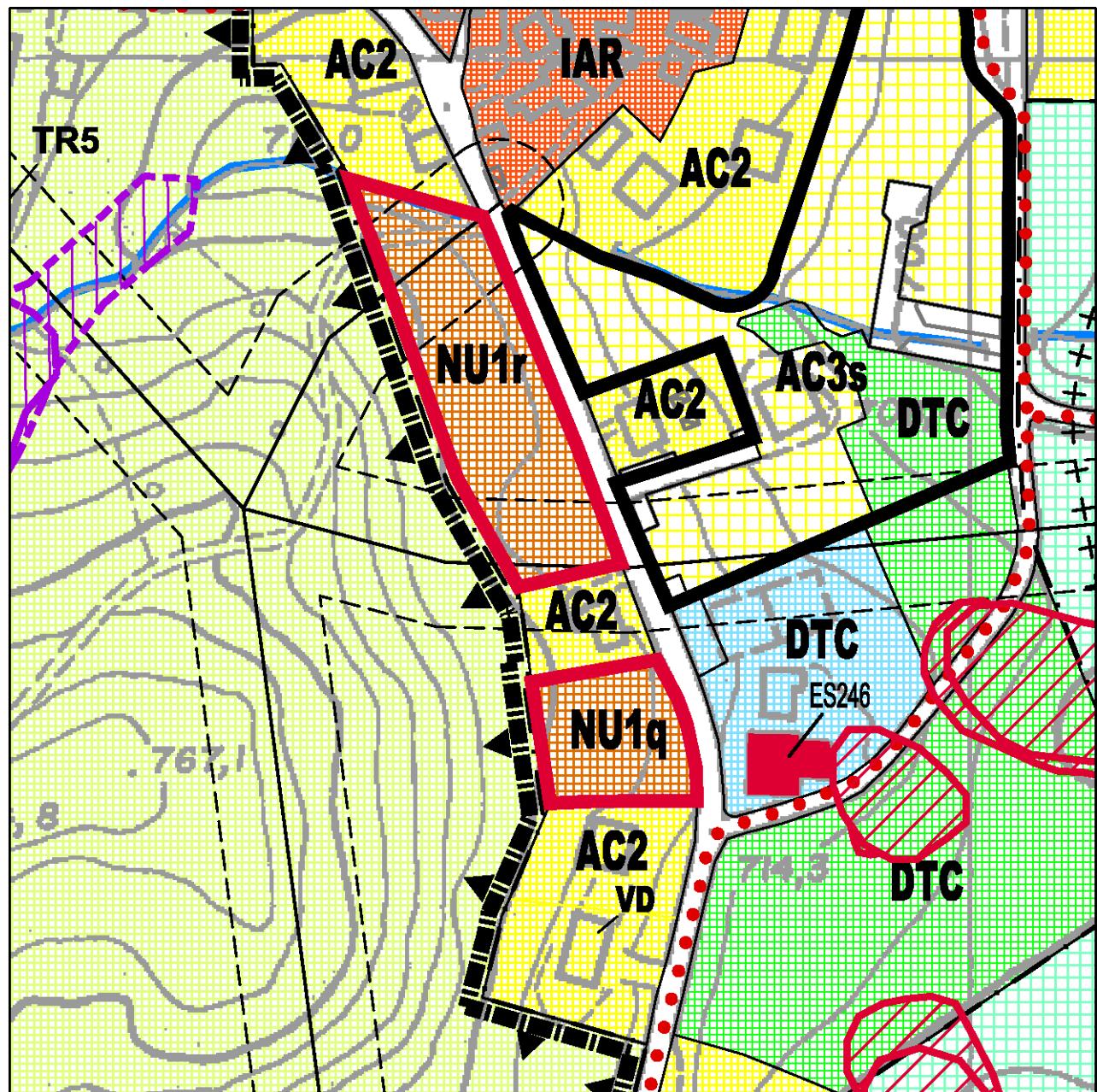
LOCALITÀ CAMPOLUNGO

Localizzazione	Settore meridionale di Campolungo ad ovest della Strada Comunale Campolungo - Casale
Superficie territoriale	ST = circa 1.800 mq.
UT max	UT = 0,33 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.800 x 0,33 = mq 595 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 16)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni a media pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di due piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica e verificando in particolare l'impatto visivo verso la Pietra di Bismantova
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di aree a verde pubblico e fasce di mitigazione degli impatti (visivi, acustici, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico e parcheggi secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 595 mq di SU per 6 – 7 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza con essa compatibili in quantità non superiore al 20% della SU realizzabile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde e opere di regimazione idraulica, reti tecnologiche, verde pubblico, viabilità, parcheggi e percorsi ciclopoidinali per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1r

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

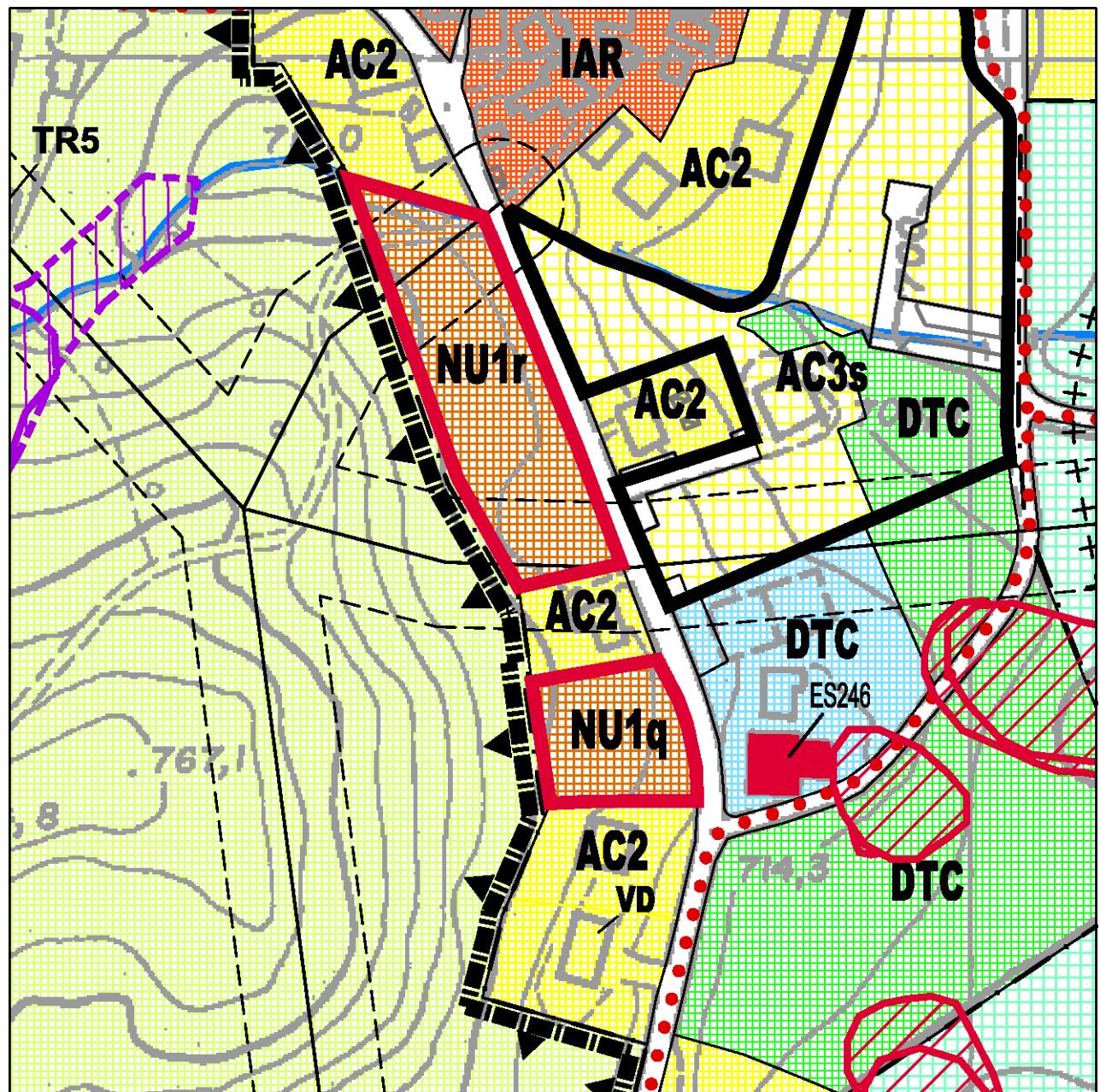
LOCALITÀ CAMPOLUNGO

Localizzazione	Settore centrale di Campolungo ad ovest della Strada Comunale Campolungo - Casale
Superficie territoriale	ST = circa 5.000 mq.
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 5.000 x 0,10 = mq 500 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 14)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni a media pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali per il completamento del tessuto abitativo
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di due piani fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica e verificando in particolare l'impatto visivo verso la Pietra di Bismantova
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes; di aree a verde pubblico e fasce per la mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. Insediabile di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 500 mq di SU per 5 – 6 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde e opere di regimazione idraulica

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1s

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

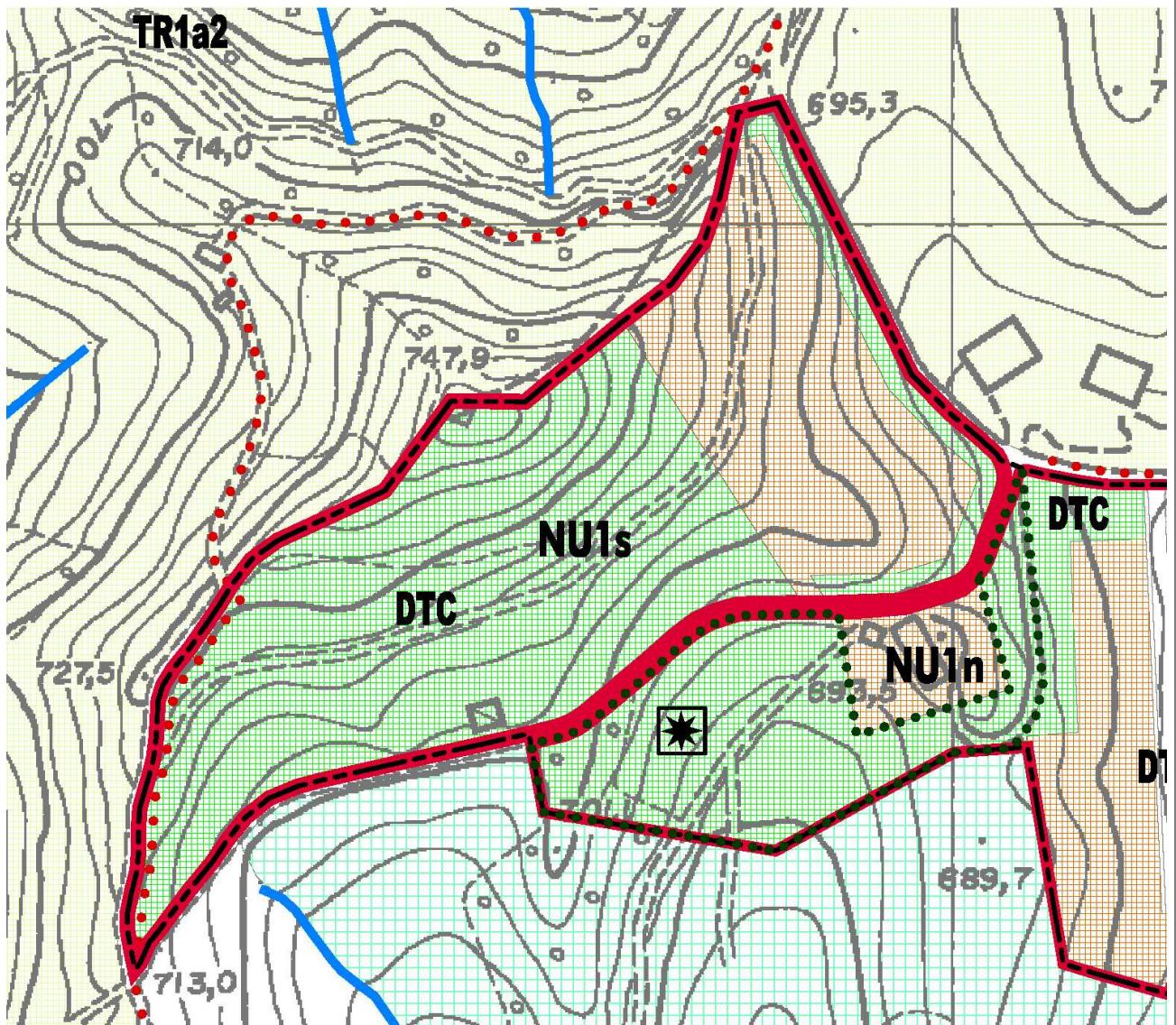
LOCALITÀ FELINA

Localizzazione	Settore centro-occidentale di Felina ad ovest della variante alla SS 63
Superficie territoriale	ST = circa 36.400 mq.
SU costruibile max	SU costruibile max = mq 750 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 20)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni a forte pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali per il completamento del tessuto abitativo e a verde pubblico attrezzato
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di due piani e mezzo fuori terra a valle, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica e cessione gratuita al Comune delle aree a verde pubblico
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, di aree a verde pubblico e fasce per la mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore alla misurazione grafica del PSC (23.000 mq circa)</p> <p>di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 70% della ST) da sistemare a verde alberato profondo</p>

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 750 mq di SU per 7 – 9 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde e opere di regimazione idraulica

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1t

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

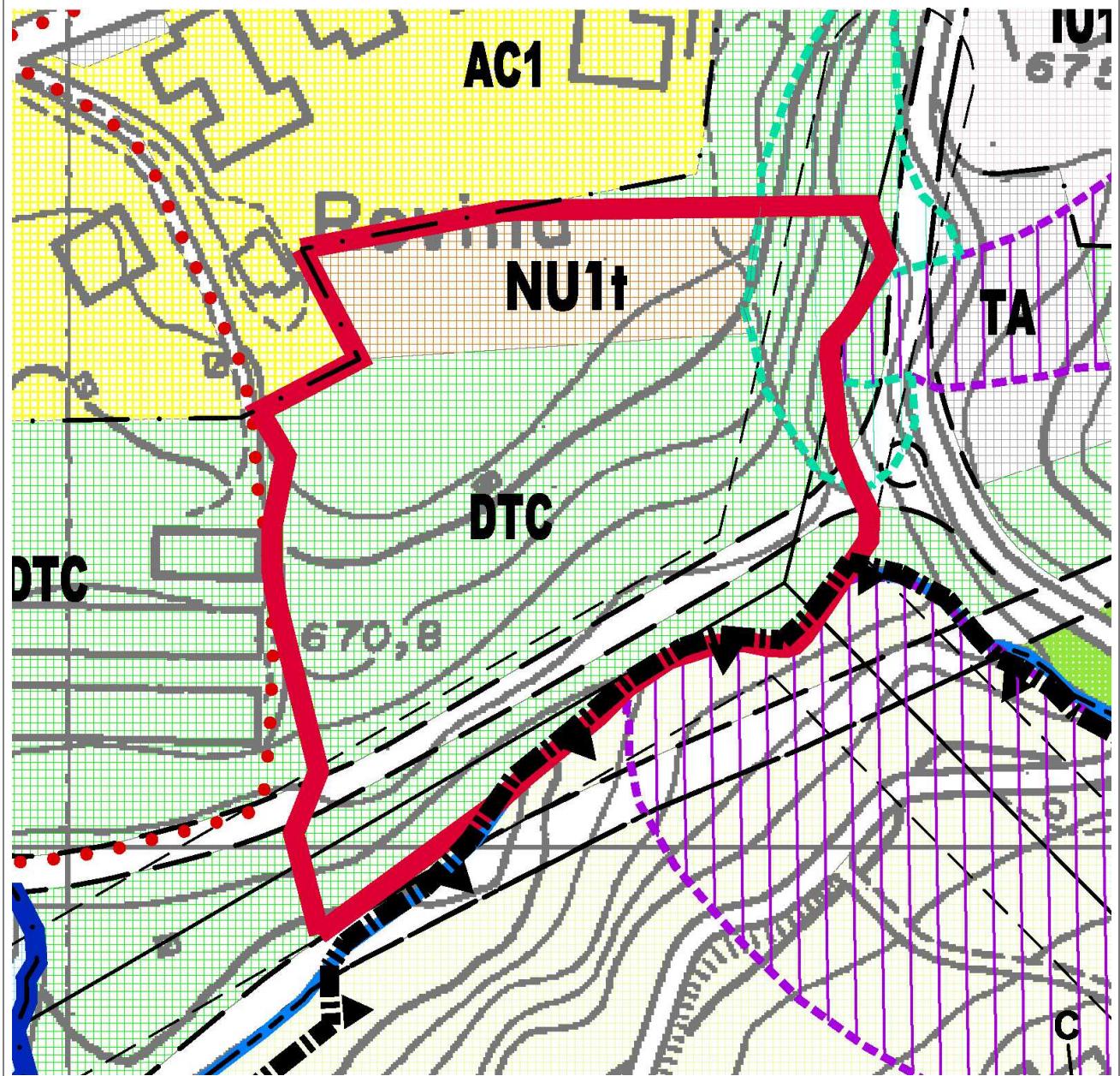
LOCALITÀ CAPOLUOGO

Localizzazione	Settore centro-meridionale del Capoluogo
Superficie territoriale	ST = circa 21.600 mq.
SU costruibile max	SU costruibile max = mq 720 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 19)
H max	H max = m 8,50
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni a media pendenza nel settore settentrionale e a forte pendenza a sud, privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali per il completamento del tessuto abitativo, a verde pubblico attrezzato e a viabilità
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità geologico – sismica, realizzazione delle aree a verde pubblico e cessione gratuita al Comune delle aree destinate a viabilità
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, di aree a verde pubblico e fasce per la mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore alla misurazione grafica del PSC (13.000 mq circa) di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Cessione gratuita al Comune delle aree ricadenti all'interno dell'ambito, necessarie alla realizzazione della viabilità di progetto Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 720 mq di SU per 7 – 9 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde e opere di regimazione idraulica

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.1v

AMBITI RESIDENZIALI DA ATTUARE TRAMITE CONVENZIONE ATTUATIVA

LOCALITÀ CAPOLUOGO

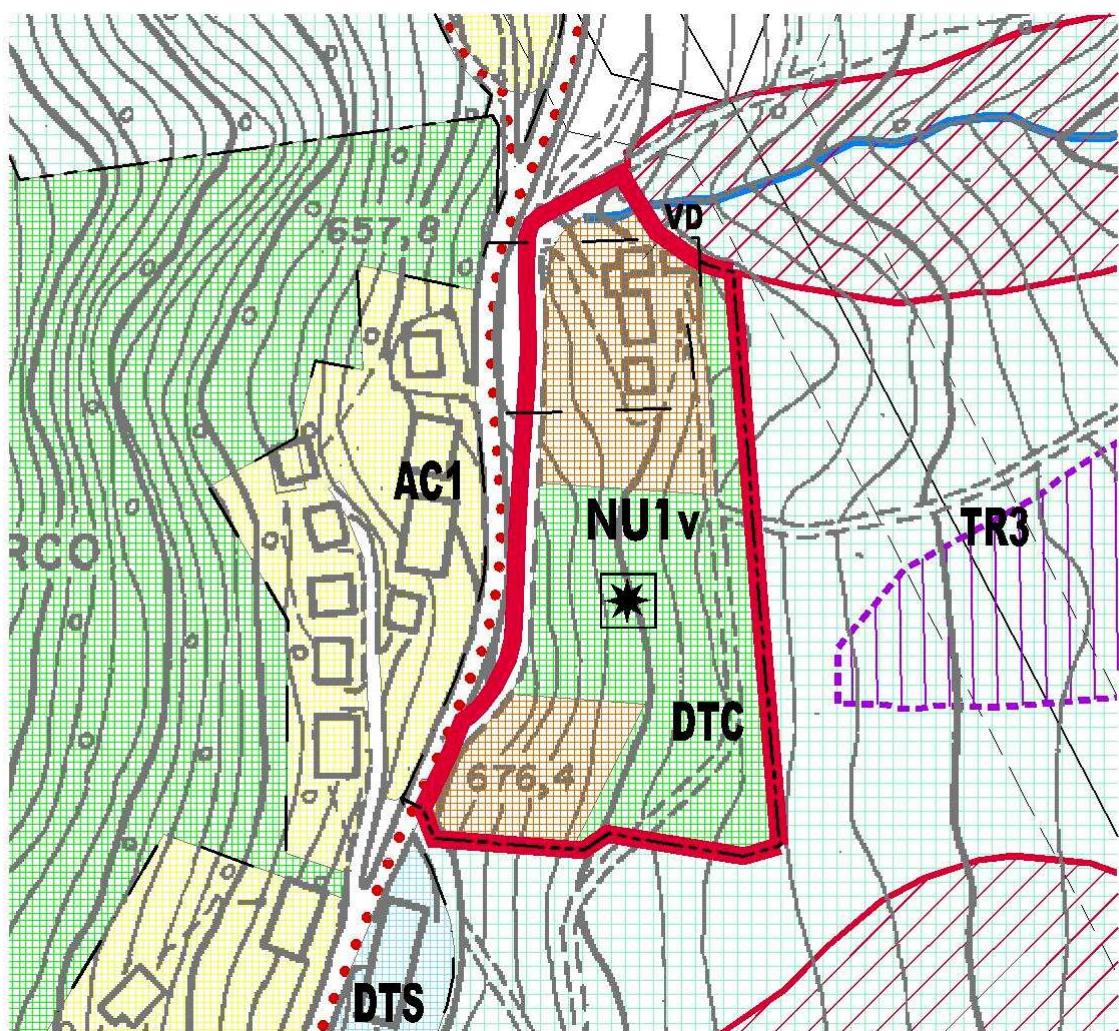
Localizzazione	Settore nord-occidentale del Capoluogo
Superficie territoriale	ST = circa 14.425 mq.
SU costruibile max	SU costruibile max = mq 1.200 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 32) esistente + progetto
H max	H max = m 8,50
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito in parte edificato periurbano caratterizzato da terreni a medio-alta pendenza, privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali per il completamento del tessuto abitativo e a verde privato
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità geologico – sismica, e realizzazione delle aree a verde pubblico con esclusione delle aree classificate in "Ambito a vincolo permanente di mantenimento del verde boscato".
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, di aree a verde pubblico e fasce per la mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.200 mq di SU per 12 – 15 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza

**Interventi ammessi prima
dell'inserimento nel POC**

Demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, coltivazione del terreno, manutenzione del verde e opere di regimazione idraulica

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA

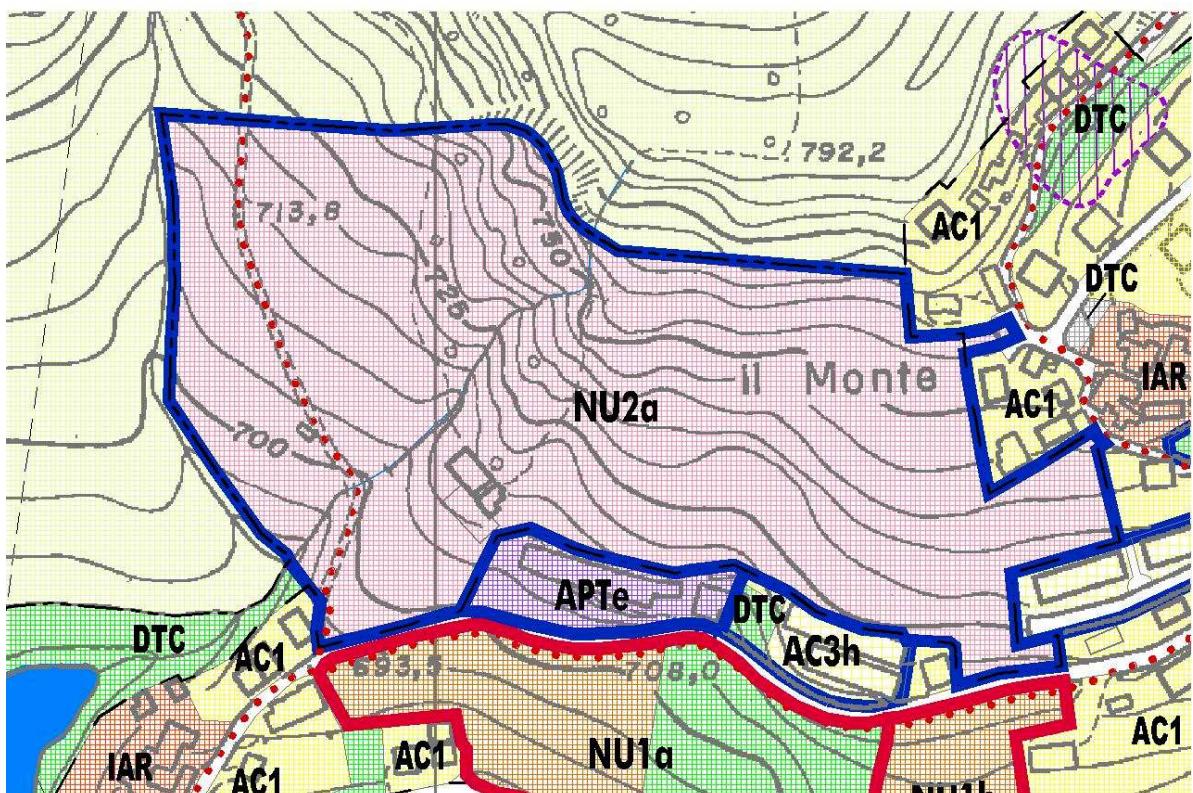
NU.2a

	Località	CAPOLUOGO
Localizzazione	Settore nord-occidentale del Capoluogo a nord di Via Sozzi	
Superficie territoriale	ST = circa 59.200 mq.	
UT max	UT = 0,155 mq/mq	
SU costruibile max	SU costruibile max = 59.200 x 0,155 = mq 9.180 dei quali 600 mq da riservare al comune su una Sf di 800 mq minimo per il trasferimento dell'”Ecomostro di Calcinara” (Ab. teorici con 37 mq/ab = 248)	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni ad elevata pendenza privi di vegetazione arborea, ad esclusione di frange di aree boscate che entrano nel settore settentrionale del comparto e seguono il fosso che lo attraversa da nord/est a sud/ovest, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato	
Limiti e condizioni di fattibilità	L’urbanizzazione dell’area, che coincide con i pochi terreni stabili periurbani del Capoluogo liberi da vincoli paesaggistici, è attivabile solo se relativa a carichi urbanistici di media densità ed operata con tipologie edilizie a non più di quattro piani fuori terra a valle per gli edifici condominiali e non più di tre piani fuori terra a valle per le restanti tipologie, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L’assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini; per la realizzazione di parcheggi pubblici, di percorsi ciclo-pedonali, di verde pubblico e/o privato (di cui in parte obbligatoriamente da localizzare nell’ambito già caratterizzato dalla presenza di bosco) e di una attrezzatura di interesse pubblico da definire con l’Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. L’assetto urbanistico del comparto dovrà essere studiato in modo da evitare forti sbancamenti e riporti di terreno, perseguiendo obiettivi di corretto inserimento delle architetture nel paesaggio, salvaguardando il bosco esistente e prevedendo una fascia di rinaturalazione delle sponde del fosso che attraversa il comparto. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze	

Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; di aree di verde pubblico con continuità spaziale e funzionale e secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile; di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato.
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 9.180 mq di SU per 92 - 115 alloggi. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essi compatibili per un massimo del 20% delle superfici complessive costruibili
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità; recupero con il criterio della ristrutturazione edilizia, senza aumento delle superfici edificate, dei fabbricati esistenti

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

NU.2b

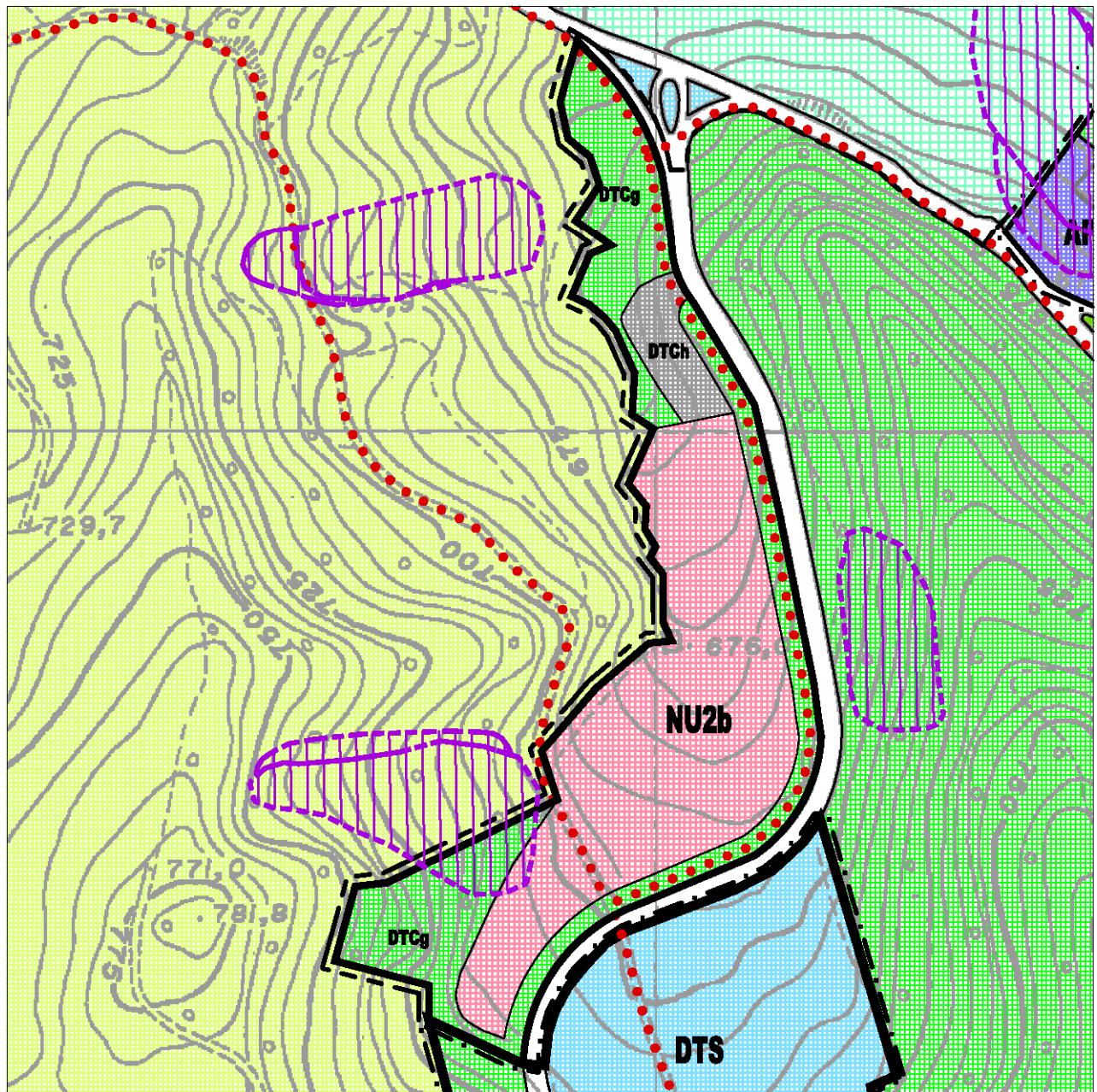
AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA

	Località	CAPOLUOGO
Localizzazione	Settore settentrionale del Capoluogo in fregio alla SS 513 per Vetto	
Superficie territoriale	ST = circa 31.400 mq.	
SU costruibile max (definita dalla variante al previgente PRG adottata il 23/12/02 - vedi art.7.5 "Comparto 6" delle NTA previgenti)	SU costruibile max è definita nel PRG previgente confermato in 5.500 mq corrispondenti ad un UT = 0,175 mq/mq. (Ab. teorici con 37 mq/ab = 54 calcolati solo per la SU a destinazione residenziale)	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni a forte pendenza privi di vegetazione arborea, ad esclusione di frange di area boscata che penetrano nel settore meridionale del comparto, da trasformare ad usi residenziali e per attrezzature pubbliche e a verde alberato	
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile recependo le prescrizioni e le indicazioni operative contenute nelle NTA del previgente PRG all'art.7.5 "Comparto 6" che vengono confermate ed esplicitate nel RUE, nonché gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e di sostenibilità ambientale	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica (vedi art.7.5 "Comparto 6" delle NTA previgenti)	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica per l'edificazione di edifici a ridotto impatto visivo che si adattino al profilo naturale del terreno, con altezza massima fissata in tre piani fuori terra compreso l'eventuale livello mansardato e obbligo di prevedere autorimesse totalmente o parzialmente interrate. Le aree edificabili non potranno interessare i terreni boscati o con pendenza superiore al 30%	
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste (vedi art.7.5 "Comparto 6" delle NTA previgenti)	I movimenti di terra dovranno essere supportati da adeguata relazione di fattibilità geologica. Dovrà essere assicurata un'adeguata depurazione dei reflui in conformità ai pareri preventivi di AUSL e ARPA. In caso di necessità dovranno essere realizzate opere atte a far rientrare l'intervento entro le soglie di rumorosità, come previsto dalla vigente legislazione e dal piano di zonizzazione acustica. Gli spazi permeabili non potranno essere inferiori al 50% della ST da destinare a verde alberato profondo.	

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 2.000 mq di SU per 20 - 25 alloggi, nonché ad usi complementari e di servizio così indicativamente ripartiti: 1.500 mq caserma polizia o altri servizi pubblici; 2.000 mq nuova sede AUSL o altri servizi pubblici
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade, piste ciclabili e parcheggi per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA

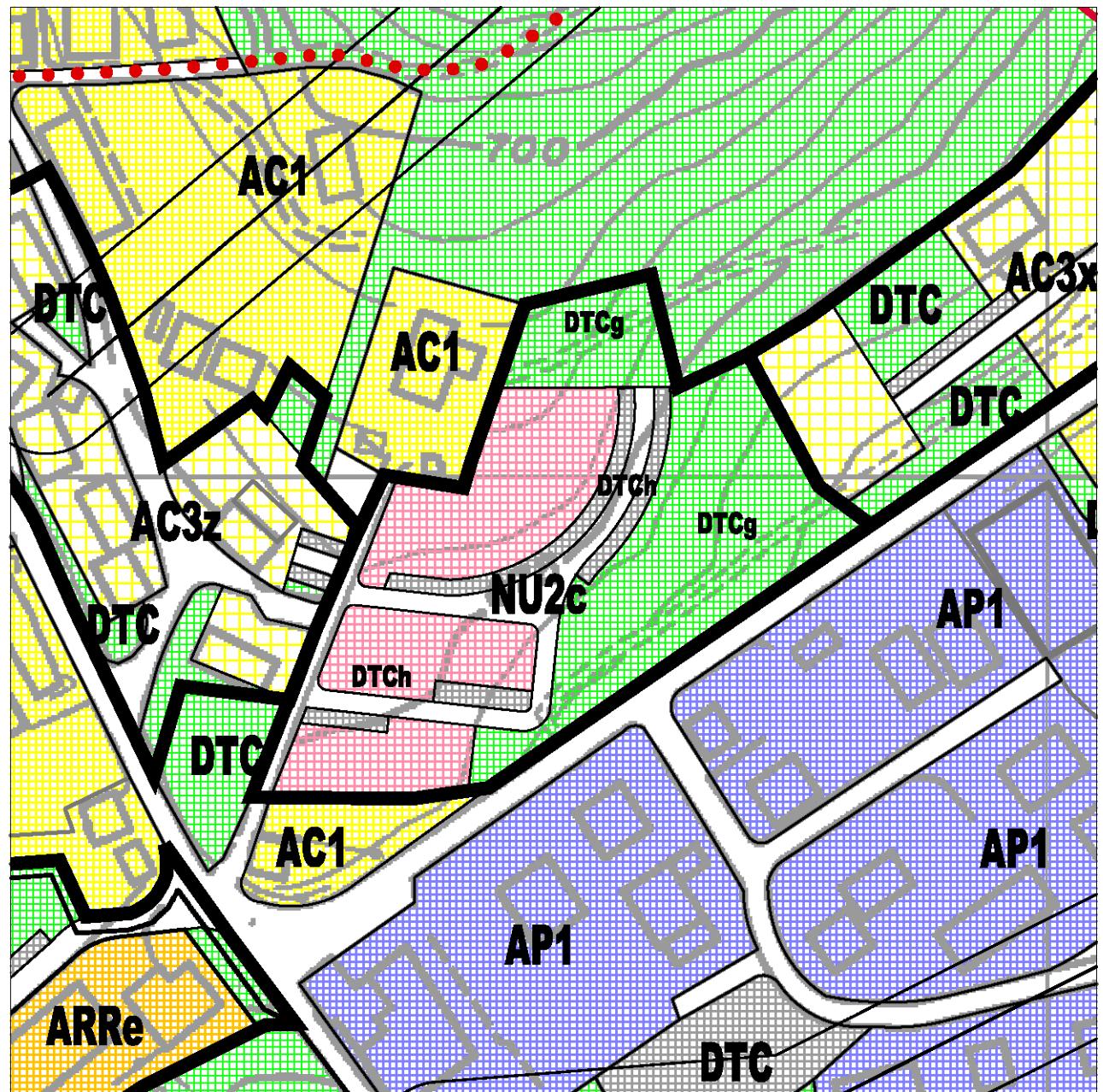
NU.2c

Località	FELINA
Localizzazione	Settore centro-meridionale di Felina in fregio alla SP. 7 per Carpineti
Superficie territoriale	ST = circa 15.900 mq.
UT max	UT = 0,15 mq/mq
SU costruibile max	SU costruib. max = $15.900 \times 0,15 = \text{mq } 2.385$ (Ab. teorici con 37 mq/ab = 64)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato (ex PEEP) caratterizzato da terreni a forte pendenza alle falde del monte su cui sorge il "Salame", tuttavia privi di vegetazione arborea da trasformare ad usi residenziali e verde alberato
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a carichi urbanistici contenuti ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, sia per gli edifici condominiali, che per le restanti tipologie, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini; per la realizzazione di parcheggi pubblici, di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali) e di verde pubblico alberato. L'assetto urbanistico di progetto dovrà perseguire il più corretto inserimento delle architetture nell'ambiente naturale evitando i forti movimenti di terra; adeguando il più possibile le costruzioni all'andamento naturale del terreno; salvaguardando i coni visivi dalla SP verso il "Salame", con particolare riferimento al settore orientale del comparto.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedenale che dovrà essere connesso con la rete dei percorsi esistenti. Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile; di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

<i>Funzioni ammesse e capacità insediativa massima</i>	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 2.385 mq di SU per 24 - 30 alloggi.</p> <p>In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza con essi compatibili, in quantità comunque non superiore al 20% delle superfici complessive costruibili</p>
<i>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</i>	<p>Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade, parcheggi e percorsi ciclopedinali per pubblica utilità</p>

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA

NU.2d

Località

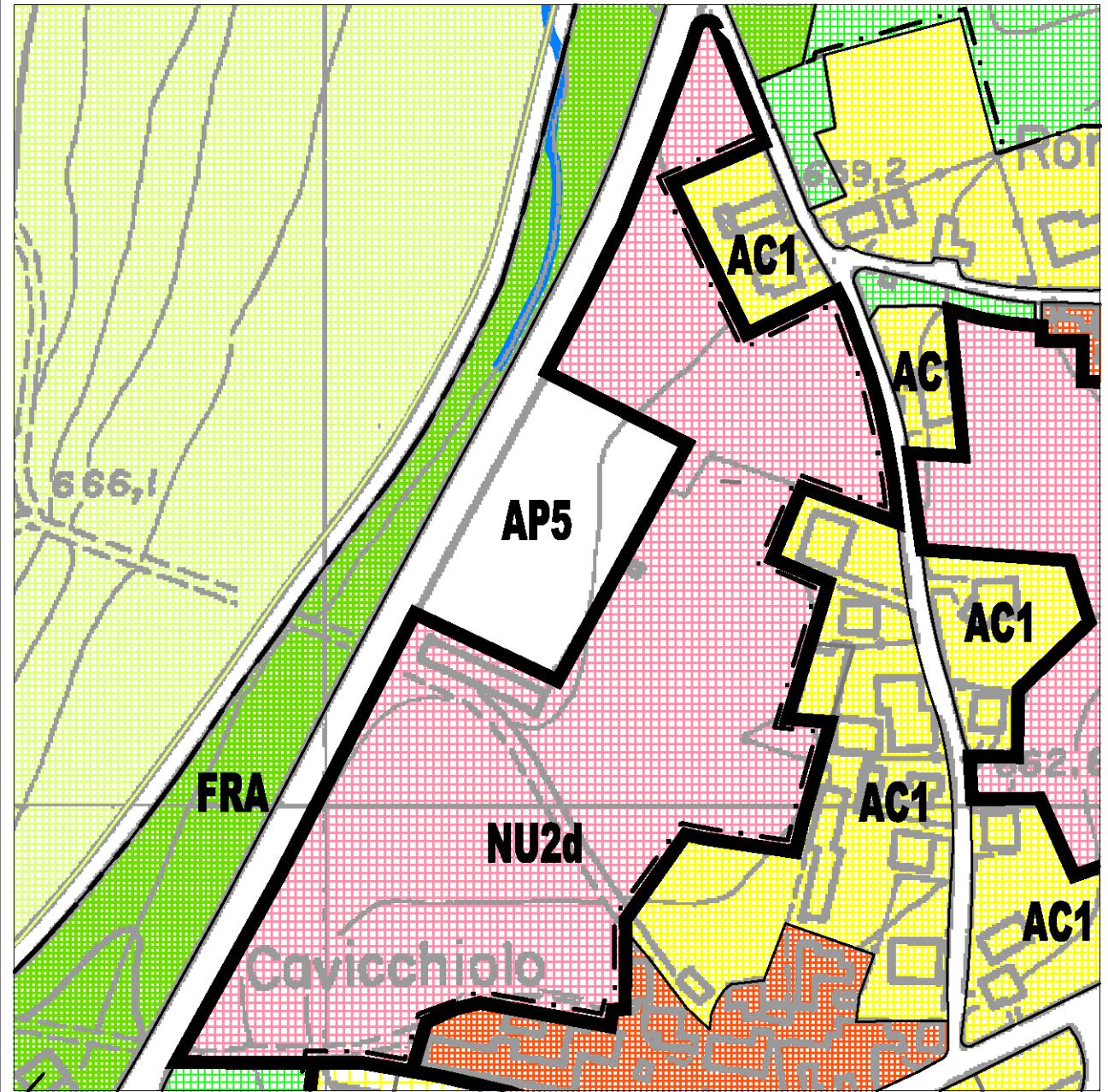
**FELINA -
CAVICCHIOLO**

Localizzazione	Settore nord-occidentale di Felina tra il paese e la SS. 63 in località Cavicchiole
Superficie territoriale	ST = circa 25.550 mq.
UT max	UT = 0,15 mq/mq
SU costruibile max	SU costruib.max = 25.550 x 0,15 = mq 3.833 +320 mq dell'ex volume dismesso VDA 02 = 4.153 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 112)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni a bassa pendenza privi di vegetazione arborea da trasformare ad usi residenziali e verde alberato
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a carichi urbanistici medio – bassi ed operata con tipologie edilizie a non più di quattro piani fuori terra a valle (per gli edifici condominiali) e non più di tre piani fuori terra a valle per le restanti tipologie, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica. Dovrà inoltre essere demolito l'ex volume dismesso VDA 02
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini; per la realizzazione di parcheggi pubblici, di verde pubblico e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali). Il progetto planivolumetrico dovrà perseguire obiettivi di integrazione morfologica e funzionale con il contesto edificato con particolare riferimento al sistema delle piazze e dei servizi esistenti al contorno (scuole, cinema - teatro, attività commerciali) ed il borgo di antico impianto. In particolare andrà localizzata una fascia di verde alberato inedificabile lungo il fronte della SS, di ampiezza utile a far rientrare l'insediamento entro i limiti di rumorosità ammessi dal piano di zonizzazione acustica del territorio e dovranno essere osservate le distanze di legge dal distributore carburanti
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediable; di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo.

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 4.153 mq di SU per 42 - 52 alloggi. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili fino al massimo del 50% della SU costruibile.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade, parcheggi e percorsi pedonali per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA

NU.2e

Località

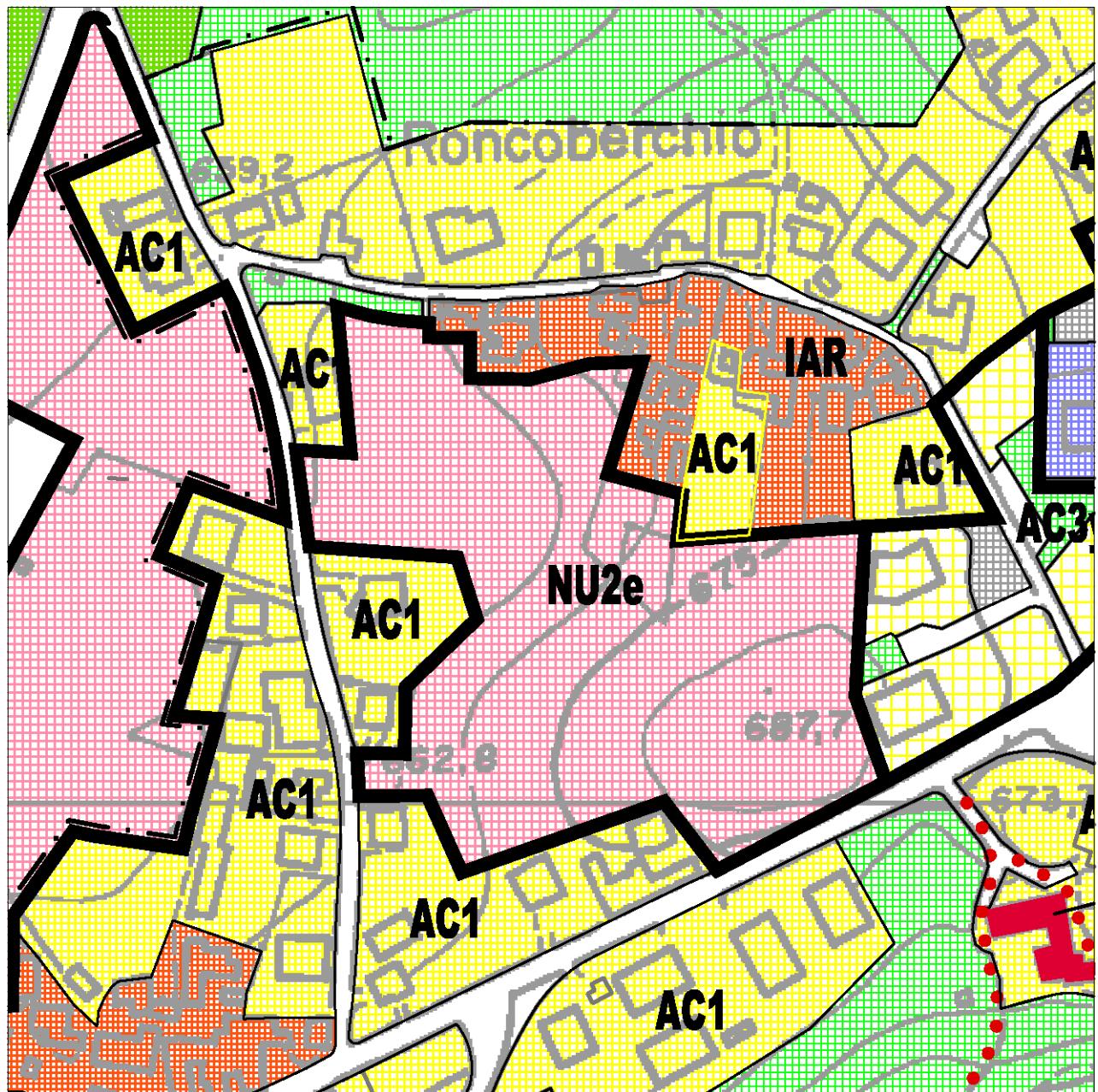
**FELINA -
RONCOBERCHIO**

Localizzazione	Settore settentrionale di Felina in località Roncoberchio a nord del vecchio tracciato della strada statale 63
Superficie territoriale	ST = circa 18.400 mq.
UT max	UT = 0,15 mq/mq
SU costruibile max	SU costruib. max = 18.400 x 0,15 = mq 2.760 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 75)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato (ex PEEP) caratterizzato da terreni a media pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per completare l'insediamento esistente
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a carichi urbanistici medio – bassi ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle, sia per gli edifici condominiali, che per le restanti tipologie, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini e per la realizzazione di verde pubblico alberato a servizio del nuovo ambito e dell'edificato esistente. In particolare l'assetto planivolumetrico di progetto dovrà tenere conto delle pendenze naturali del terreno evitando di collocare gli edifici nei punti più alti e panoramici; perseguendo obiettivi di integrazione morfologica e funzionale con l'edificato circostante, di connessione, senza soluzione di continuità, del sistema del verde pubblico e dei percorsi ciclo - pedonali con i servizi ed il verde pubblico esistente
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile; di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 2.760 mq di SU per 28 - 35 alloggi. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essi compatibili per non più del 20% delle superfici complessive costruibili
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade, parcheggi e percorsi pedonali per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA

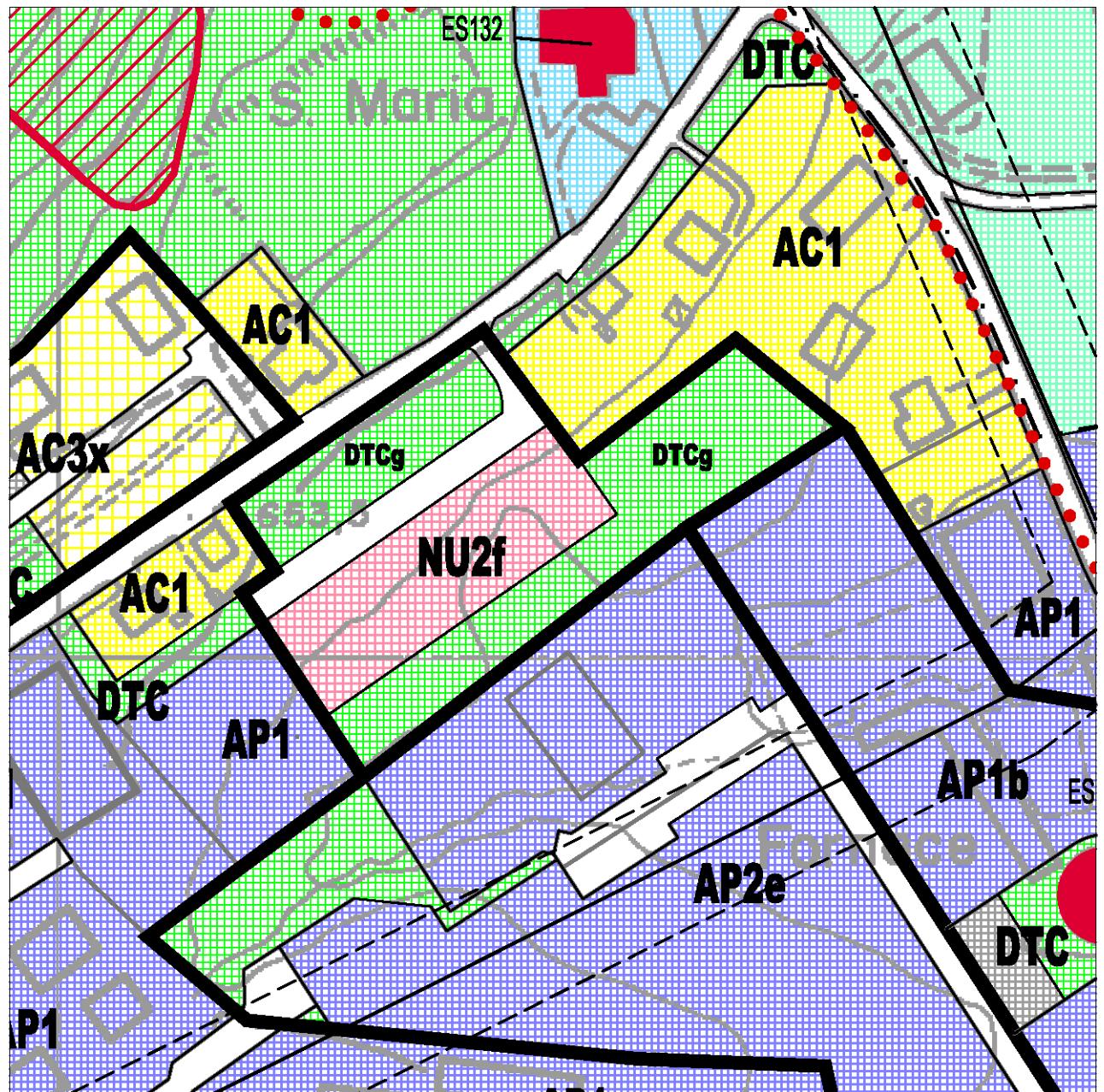
NU.2f

	<i>Località</i>	FELINA
Localizzazione	Settore centro-meridionale di Felina tra la SP.7 e l'insediamento artigianale	
Superficie territoriale	ST = circa 12.100 mq.	
UT max	UT = 0,10 mq/mq	
SU costruibile max	SU costruib. max = 12.100 x 0,10 = mq 1.210 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 33)	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato caratterizzato dalla vicinanza alla zona artigianale e da terreni a ridotta pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato	
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa a ridotti carichi urbanistici ed operata con tipologie edilizie a non più di tre piani fuori terra a valle per tipologie di case singole, abbinate, eventualmente integrate a piccoli laboratori artigiani per attività compatibili con la residenza, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere; per la realizzazione di parcheggi pubblici, di verde pubblico alberato e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali). L'assetto planivolumetrico dovrà essere caratterizzato da tipologie edilizie su lotto di pertinenza esclusiva, separate dall'insediamento produttivo circostante tramite fascia alberata ed arretrate dalla SP per Carpineti di una distanza utile a mitigare gli impatti acustici in conformità ai limiti definiti nella zonizzazione acustica del territorio comunale.	
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.; di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediable; di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo	

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.815 mq di SU per 12 - 15 alloggi. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari anche artigianali compatibili con la residenza in percentuale del 50% massimo sulla SU costruibile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade, parcheggi e percorsi ciclopedinale per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DA RIQUALIFICARE

ARR.a

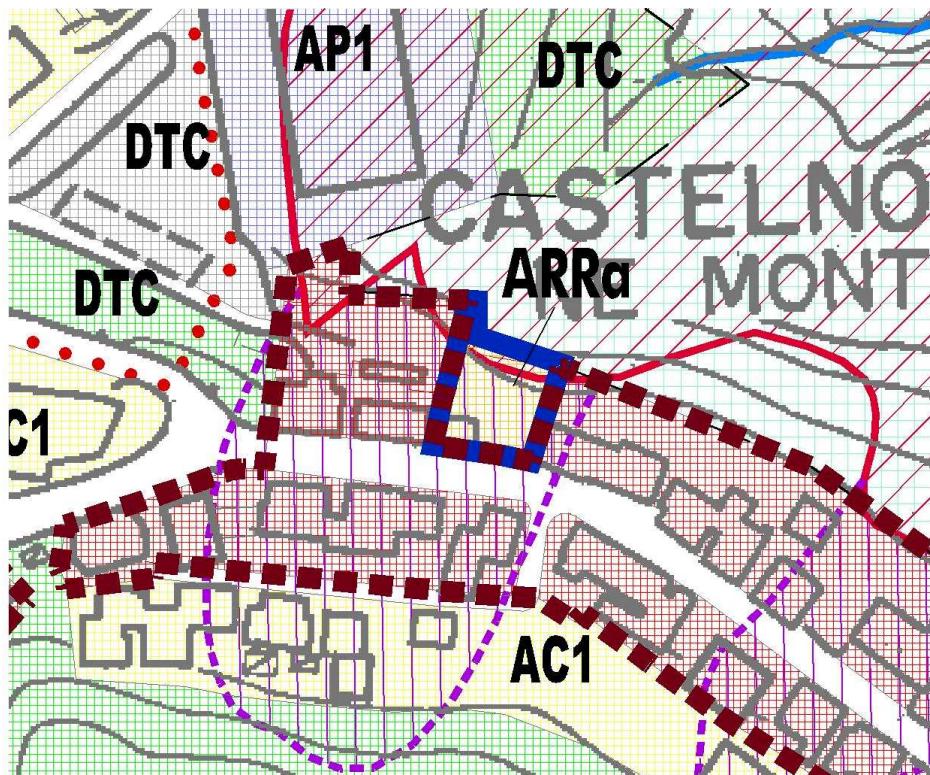
AMBITI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

LOCALITÀ CAPOLUOGO

Localizzazione	Settore centro - settentrionale del Capoluogo lungo Via Roma
Superficie territoriale	ST = circa 836 mq.
UT max	UT = 0,55 mq/mq
SU costruibile max	<p>SU costruibile max = 459,8 mq ad usi residenziali e ad usi commerciali – direzionali compatibili con la residenza secondo percentuali da definire in sede di PUA. Detta superficie utile sarà realizzabile tramite demolizione e ricostruzione dell'immobile ricompreso nell'ambito ARR.a.</p> <p>Ulteriori 229,90 mq di SU potranno essere localizzati nell'ambito ARR.a mediante delocalizzazione dall'ambito NU2.a, in applicazione dell'articolo 79 delle NTA, secondo i contenuti dell'atto di accordo sottoscritto tra la proprietà ed il Comune.</p>
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni ad elevata pendenza in, con fabbricati in disuso da riconvertire ad usi residenziali
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile rispettando le prescrizioni della relazione geologica e delle schede di sostenibilità ambientale e quanto definito nell'Atto di Accordo ai sensi dell'art.18 della Lg. Rg.20/2000 sottoscritto tra la proprietà ed il Comune.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata – per la demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio da costruire in fregio a via Roma
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<p>Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>dei parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione secondo le quantità stabilite per i diversi usi dal RUE da localizzare e quantificare secondo quanto definito nell'Accordo ai sensi dell'art.18 della Lg. Rg.20/2000 sottoscritto tra la proprietà ed il Comune.</p> <p>Le opere strutturali previste per le fondazioni e/o per il consolidamento del versante, dovranno essere verificate e dimensionate contemplando l'ipotesi dell'influenza instabilizzante sul pendio dovuta ad azione sismica convenzionale corrispondente al grado di sismicità dell'area. Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 10% della ST) da sistemare a verde alberato profondo o verde pensile.</p>
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali e ad usi compatibili con la residenza secondo percentuali da definire in sede di PUA.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico andrà precisato in sede di POC)



AMBITO DA RIQUALIFICARE

ARR.b

AMBITI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

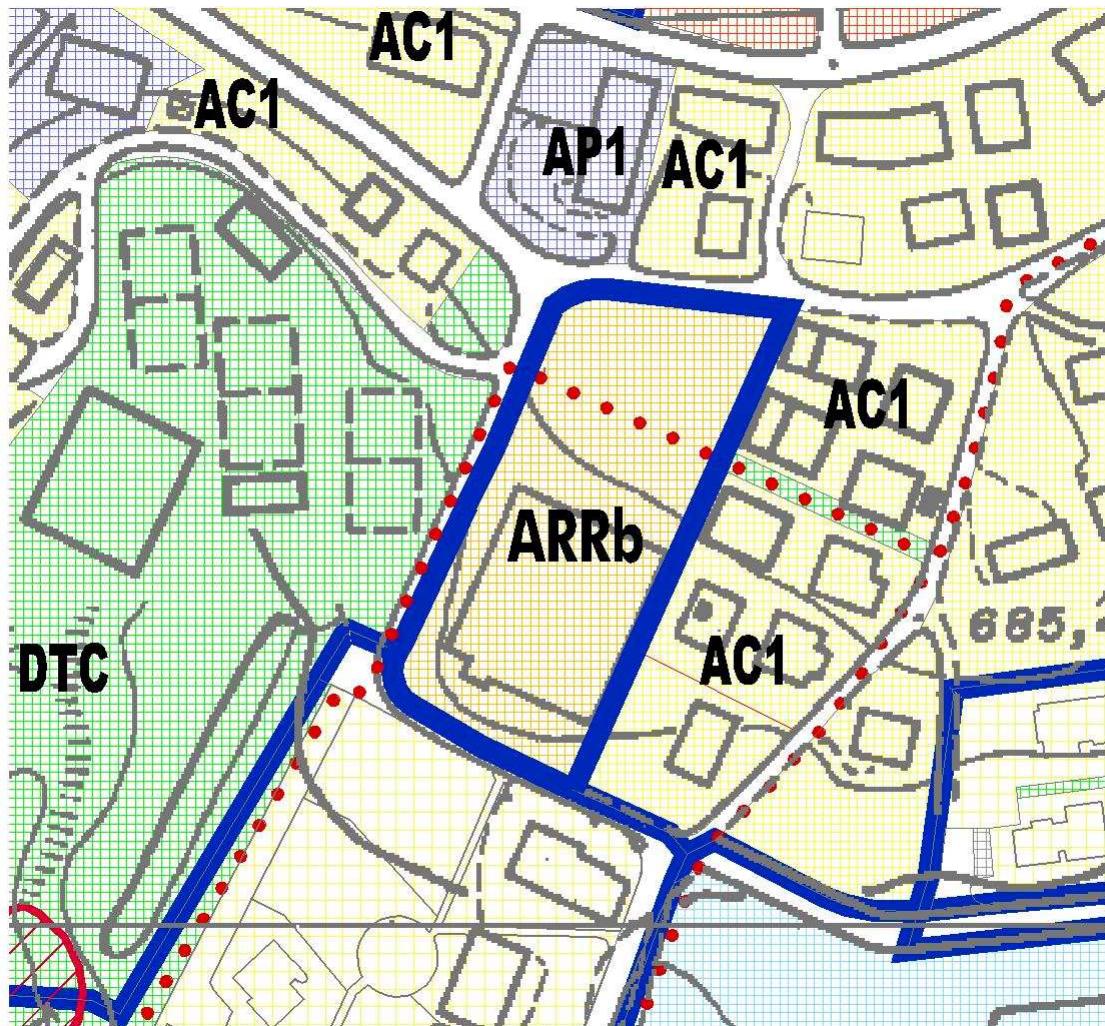
LOCALITÀ CAPOLUOGO

Localizzazione	Settore centro - meridionale del Capoluogo sulle aree occupate dalla piscina comunale
Superficie territoriale	ST = circa 6.232 mq.
SU costruibile max	<p>SU costruibile max = 2.320 mq complessivi</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.000 mq per usi commerciali • 1.320 mq ad usi residenziali, dei quali 200 mq da delocalizzare ai sensi dell'art.79 delle NTA del PSC. (Ab. teorici con 37 mq/ab = 36)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato caratterizzato da terreni pianeggianti attualmente occupati dalla piscina comunale con i parcheggi di pertinenza da riconvertire ad usi prevalentemente residenziali
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile recependo le indicazioni operative contenute nelle NTA del previgente PRG all'art.4.4 comma 16, parzialmente confermate nel RUE, nonché recependo le prescrizioni contenute nella relazione geologica e nelle schede di sostenibilità ambientale
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa pubblica - per la realizzazione di edifici condominiali e case singole o abbinate a max 2 piani utili terra più eventuale sottotetto mansardato e piano interrato o seminterrato (H max 10.5 a valle)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste <i>(vedi art.4.4 "Comma 16 delle NTA previgenti mod.)</i>	<p>Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>I parcheggi pubblici di P1 e P3 dovranno essere reperiti in contiguità con le aree già esistenti di parcheggio o, in alternativa, monetizzati secondo quanto previsto dagli artt. 1.6 e 1.7 delle NTA. del PRG previgente</p> <p>La quota di verde pubblico di cessione dovrà essere monetizzata.</p> <p>I soggetti attuatori dovranno ristrutturare le aree destinate a parcheggio e a verde presenti nel comparto e dovranno ampliare la carreggiata della strada confinante ad ovest e a sud del comparto, fino al raggiungimento di una larghezza di 9 ml, in continuità con la viabilità prevista nel Centro Fiera e dotandola di marciapiede adeguato.</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo.</p>
Funzioni ammesse e capacità insediativa	L'ambito è destinato ad usi commerciali e residenziali per una capacità insediativa massima di 2.320 mq di SU dei quali 1.000 mq per usi commerciali e

massima	1.320 mq per usi residenziali per 13 - 17 alloggi
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti e manutenzione del verde e dei parcheggi esistenti. Realizzazione di verde pubblico, parcheggi e viabilità per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DA RIQUALIFICARE

ARR.c

AMBITI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

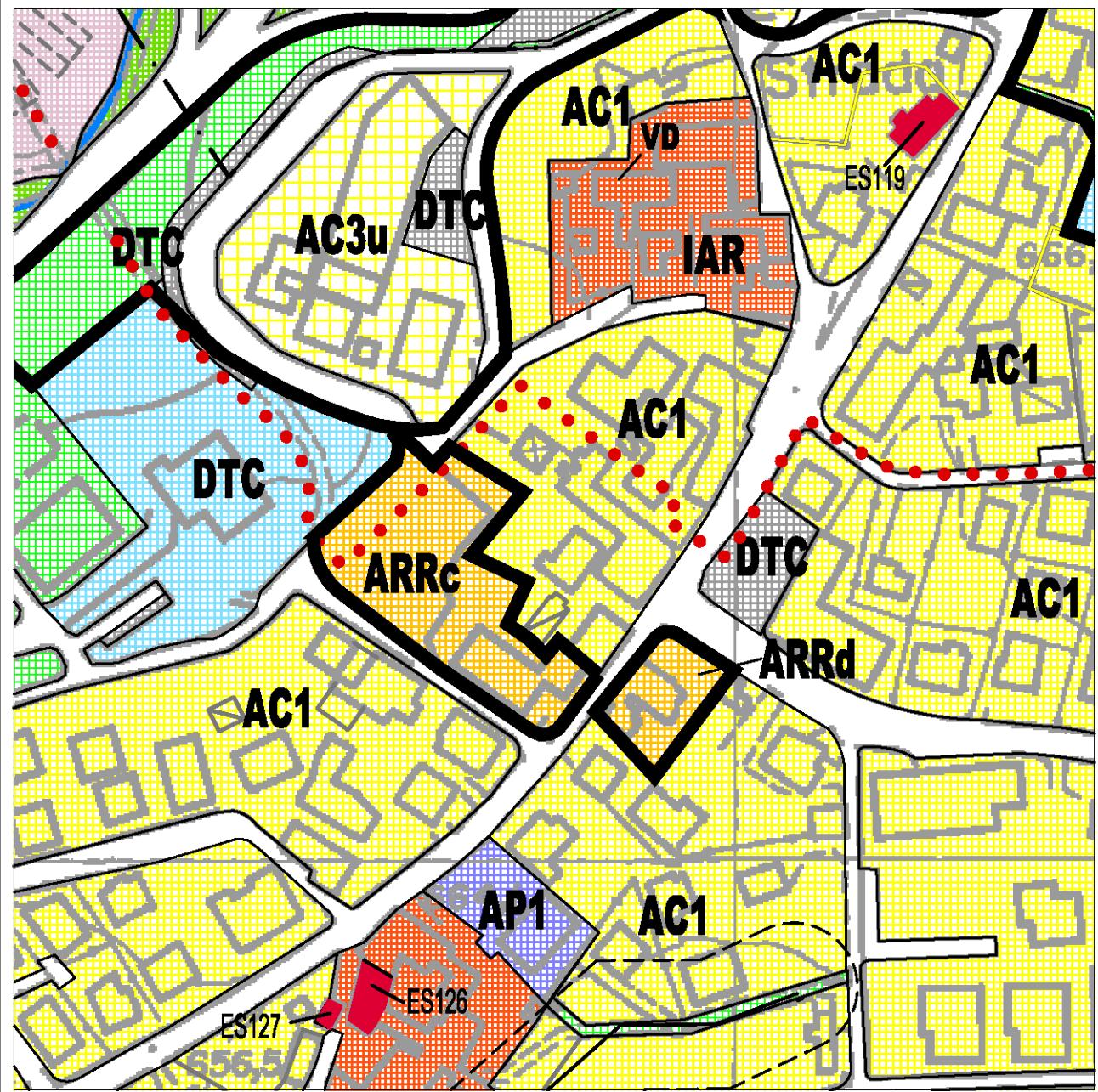
LOCALITÀ FELINA

Localizzazione	Settore centrale di Felina sulle aree occupate dal cinema e da porzione del fabbricato residenziale confinante. Il perimetro di comparto potrà essere meglio definito nel RUE o nel POC senza che ciò comporti variante al PSC
Superficie territoriale	ST = circa 3.740 mq.
UT max	UT = 0,54 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 2.000 mq a destinazione mista residenziale – direzionale comprendente i 400 mq di SU derivanti dal trasferimento all'interno dell'ambito ARR.c di capacità edificatoria presente su aree già oggetto di PP convenzionato e trasformate in aree DTC per attrezzature scolastiche; detta SU, per 400 mq, potrà essere realizzata o su terreno trasferito in permuta dal Comune o su diverso terreno, attualmente già edificato, interno al perimetro dell'ambito ARR.c, in applicazione di quanto previsto dall'accordo sottoscritto ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000. (Ab. teorici con 37 mq/ab = 27 calcolati solo sulla parte a destinazione residenziale pari al 50% della SU costruibile)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato caratterizzato da terreni pianeggianti attualmente occupati dal cinema, da una porzione di fabbricato residenziale e dalla piazza destinata a parcheggio
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo allo scopo di riqualificare l'ambiente urbano, sia in termini edilizi, che in termini ambientali con eventuale riconversione del cinema teatro ARISTON; ampliamento degli spazi a piazza – parcheggio e miglioramento dell'arredo urbano. Dovrà essere assicurata la realizzazione della capacità edificatoria già di competenza di aree oggetto di PP convenzionato e trasferita all'interno dell'ambito, in applicazione di quanto previsto dall'accordo ai sensi della L.R.20/2000. All'uopo e con esclusivo riferimento alla realizzazione di detta capacità edificatoria trasferita all'interno dell'ambito, sarà consentito, in sede di progettazione unitaria, derogare alla distanza dal confine di zona urbanistica (D2) di cui all'atr.95.21 del RUE, con possibilità di costruire sino al confine di zona, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 95.20; 95.22 e 95.23 del RUE. Andranno recepite le prescrizioni della relazione geologica e delle schede di sostenibilità ambientale
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa pubblica - per la realizzazione di spazi urbani qualificati al centro della frazione, integrati con il sistema delle piazze e dei servizi esistenti.

<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<p>Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e pedonale e riqualificazione dell'arredo urbano.</p> <p>Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>di spazi a piazza e di parcheggi pubblici in conformità a quanto previsto dal Comune in sede di elaborazione del PUA e comunque non inferiori ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di salvaguardare le alberature di pregio esistenti. Andranno in ogni caso garantite le quantità di aree a verde previste nelle schede di sostenibilità ambientale da reperire anche su aree esterne al comparto come opere di compensazione ambientale da concordare con il comune in sede di convenzione attuativa.</p>
<p>Funzioni ammesse e capacità insediativa massima</p>	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.000 mq di SU per 10 - 12 alloggi; i restanti 1.000 mq dovranno essere destinati ad usi commerciali – direzionali o di servizio compatibili con la funzione residenziale. L'Amministrazione Comunale in sede di POC può stabilire le funzioni e gli usi ammessi purchè compatibili con gli ambiti residenziali e per servizi pubblici circostanti.</p>
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti e manutenzione dei parcheggi esistenti. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, parcheggi, viabilità e percorsi ciclopedonali per pubblica utilità</p>

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto va preventivamente concertato con l'Amministrazione Comunale attraverso accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.20/2000)



AMBITO DA RIQUALIFICARE

ARR.d

AMBITI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

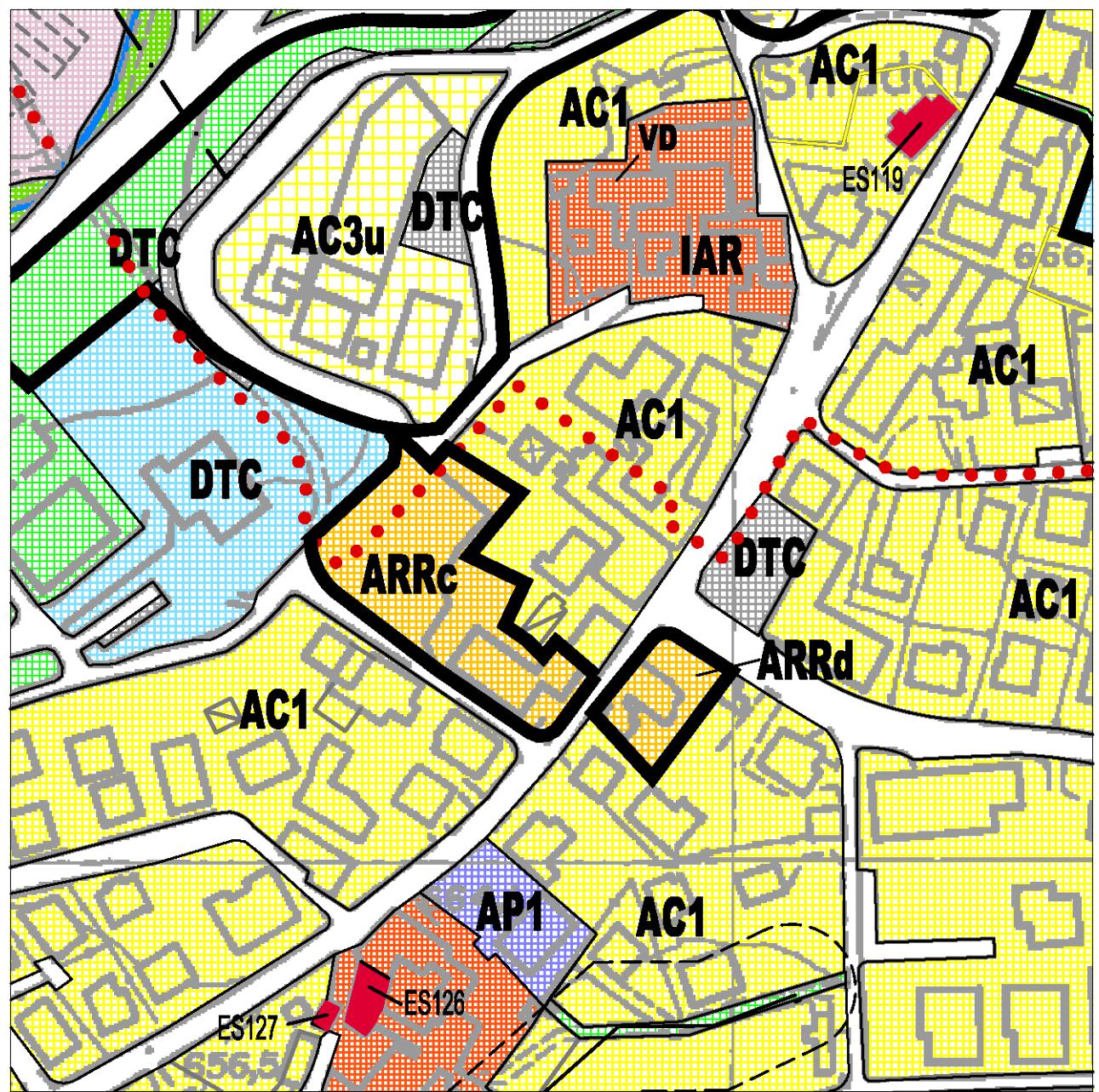
LOCALITÀ FELINA

		LOCALITÀ FELINA
Localizzazione	Settore centrale di Felina sulle aree occupate da un immobile ad uso misto residenziale e commerciale (bar ristorante ed attività alberghiera dismessa)	
Superficie territoriale	ST = circa 1.000 mq.	
UT max	UT = 0.80 mq/mq e comunque quello risultante dal PUA in base al rilievo dello stato di fatto	
SU costruibile max	SU costruibile max = recupero superfici edificate esistenti; circa 800 mq da precisare in sede di PUA (Ab. teorici con 37 mq/ab = 22)	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato caratterizzato da terreni pianeggianti attualmente occupati da un fabbricato utilizzato prima ad albergo, successivamente ad appartamenti turistici, con annesso bar – ristorante, attualmente solo parzialmente utilizzato	
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>La trasformazione da attività ricettiva a residenza è attivabile solo se finalizzata alla riqualificazione architettonica, reperimento di parcheggi pubblici, anche su aree asservite nelle vicinanze, ed assentita dall'Amministrazione Comunale in sede di POC, sulla base di accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.20/2000.</p> <p>Andranno recepite le prescrizioni della relazione geologica e delle schede di sostenibilità ambientale</p>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa privata per la realizzazione dei necessari interventi di ristrutturazione urbanistico – edilizia con recupero di spazi a verde e parcheggi pubblici da definire in sede di POC	
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<p>Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e pedonale</p> <p>Riqualificazione dell'arredo urbano</p> <p>Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>di spazi per parcheggio pubblico in misura non inferiore ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo o, nella impossibilità di reperire spazi permeabili, realizzazione di aree a verde di compensazione ambientale nella misura minima prevista nelle schede di sostenibilità ambientale da concordare in sede di convenzione attuativa.</p>	
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi misti residenziali - commerciali per una capacità insediativa massima di 800 mq di SU per 8 - 10 alloggi. In sede di POC dovranno essere definiti in dettaglio gli usi consentiti che, in ogni caso, dovranno	

	essere compatibili con la prevalente funzione residenziale delle zone circostanti
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti. Realizzazione di reti tecnologiche, percorsi ciclopedinali, parcheggi e viabilità per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DA RIQUALIFICARE

ARR.e

AMBITI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

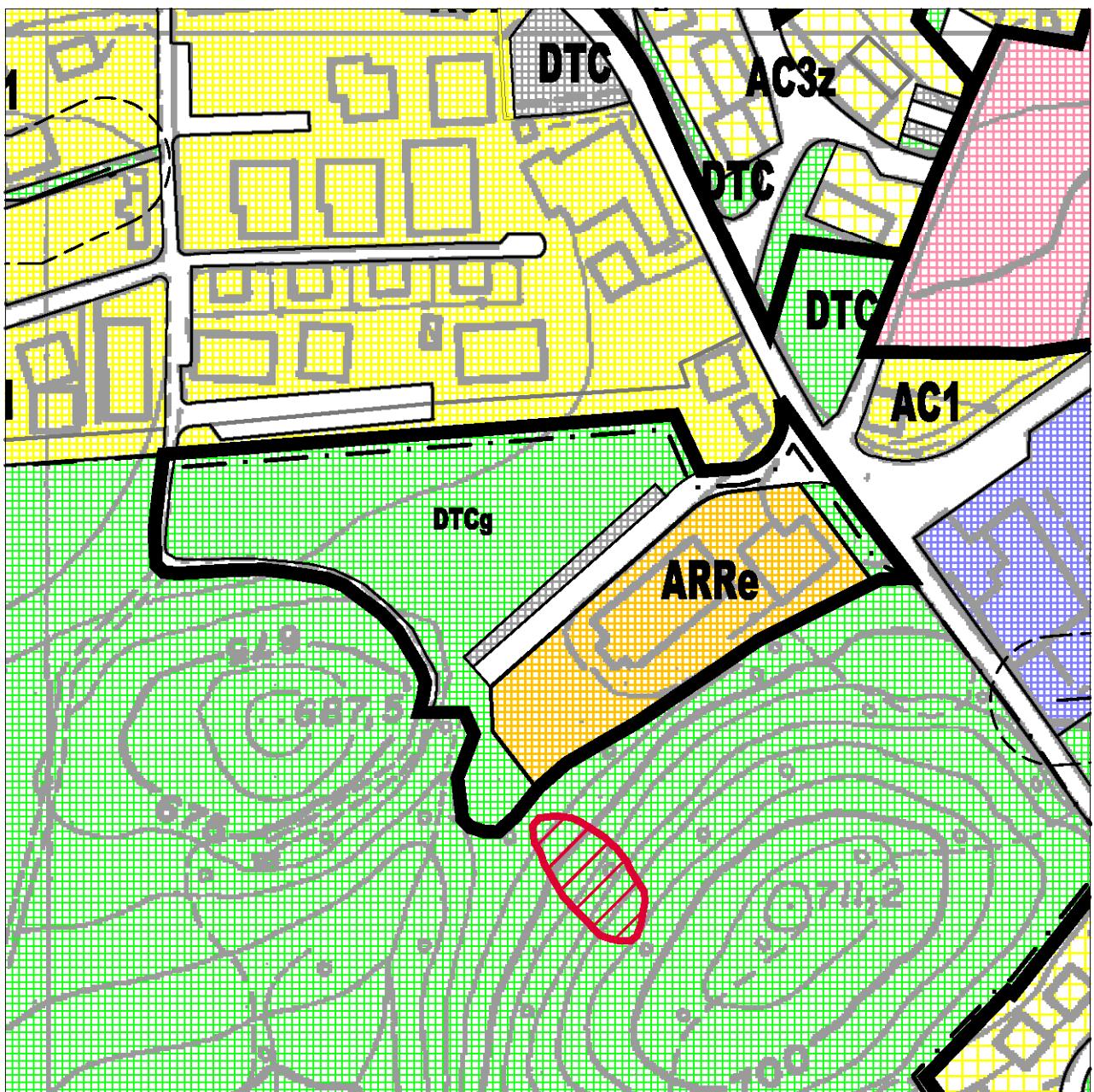
LOCALITÀ FELINA

Localizzazione	Settore centro - meridionale di Felina sulle aree occupate dall'ex bocciodromo e da un edificio attualmente destinato a pizzeria
Superficie territoriale	ST = circa 15.100 mq.
UT max	UT = 0.10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.510 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 41)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato localizzato in contiguità al territorio urbanizzato e caratterizzato da terreni pianeggianti attualmente occupati da un fabbricato dismesso (ex bocciodromo) e da una pizzeria con le relative aree di pertinenza ai limiti dei boschi esistenti in località la Fratta
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo a condizione che i nuovi interventi edificatori siano realizzati con tipologie edilizie a basso impatto ambientale (case singole e/o abbinate, maisonettes) su lotti di pertinenza esclusiva e solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree a verde pubblico individuate in sede di PUA Andranno recepite le prescrizioni della relazione geologica e delle schede di sostenibilità ambientale
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata - per la realizzazione di edifici a prevalente uso residenziale di altezza contenuta (non più di tre piani utili fuori terra), verde pubblico e parcheggi pubblici per aumentare le dotazioni esistenti anche a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi del tessuto urbano consolidato
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile con realizzazione di parcheggi pubblici anche a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.510 mq di SU per 15 - 19 alloggi con possibilità di usi complementari alla residenza e ad essa compatibili da definire in sede di PUA
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati e del parcheggio esistente. Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, parcheggi, percorsi ciclopedinali e viabilità per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DA RIQUALIFICARE

ARR.f

AMBITI RESIDENZIALI DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

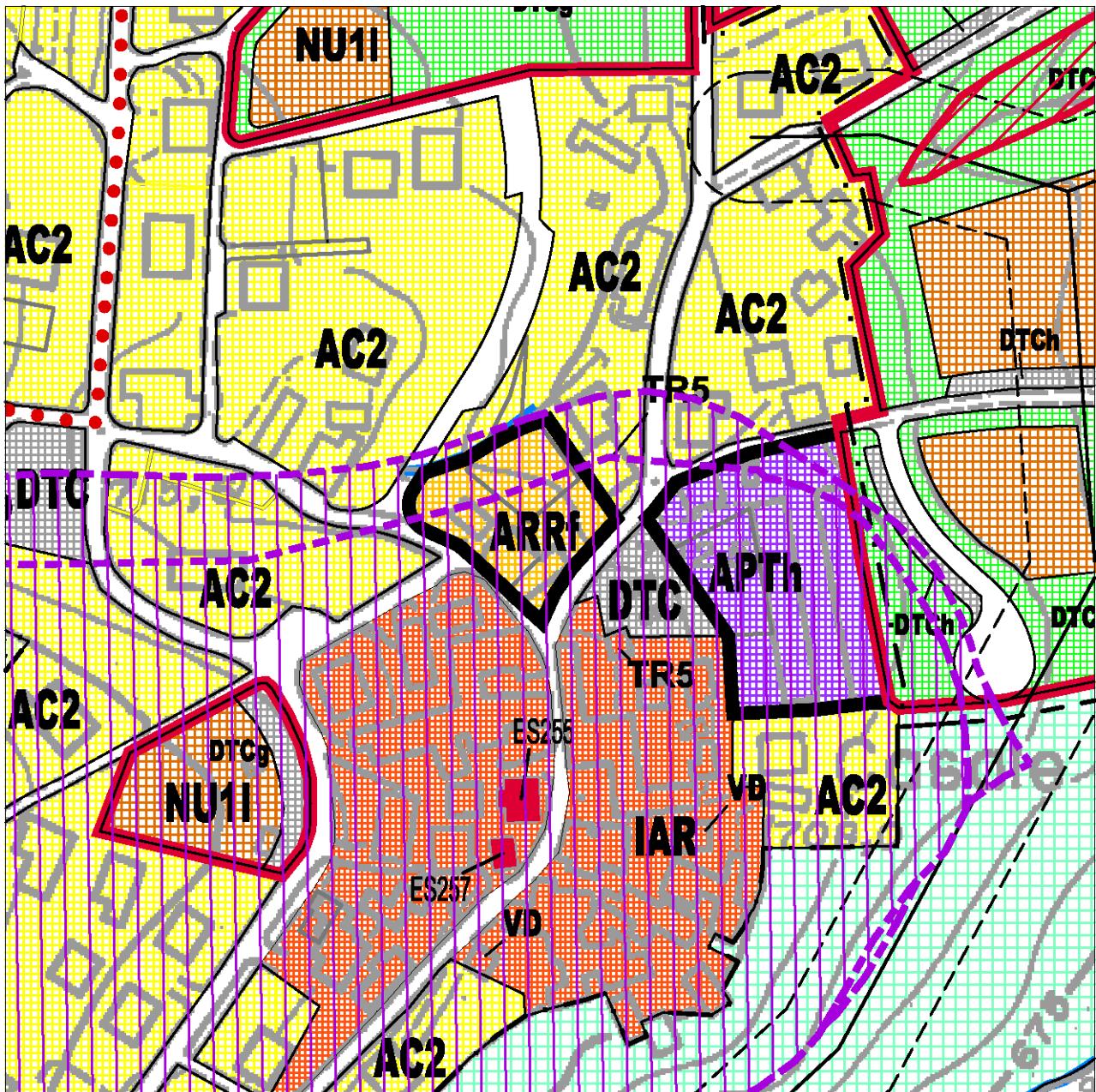
LOCALITÀ CASALE

		LOCALITÀ CASALE
Localizzazione	Settore centro - meridionale di Casale in continuità con l'area IAR, che individua l'ambito storico principale dell'abitato.	
Superficie territoriale	ST = circa 2.100 mq.	
SU costruibile max	SU costruibile max = 850 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 23)	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato localizzato nel territorio urbanizzato e caratterizzato da terreni sostanzialmente pianeggianti, attualmente occupati da due fabbricati dismessi.	
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo a condizione che i nuovi interventi edificatori siano realizzati con tipologie edilizie a basso impatto ambientale (case singole e/o abbinate, maisonettes) su lotti di pertinenza esclusiva e che vengano cedute gratuitamente al Comune le aree esterne al comparto, parte del lotto 294 fg. 53, per la realizzazione della viabilità prevista nel PSC.</p> <p>Andranno recepite le prescrizioni della relazione geologica e delle schede di sostenibilità ambientale</p>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata - per la realizzazione di edifici a prevalente uso residenziale di altezza contenuta (non più di 2 piani utili fuori terra più eventuale seminterrato), parcheggi pubblici per aumentare le dotazioni esistenti.	
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<p>Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e pedonale Riqualificazione dell'arredo urbano Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di spazi per parcheggio pubblico in misura non inferiore ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo o, nella impossibilità di reperire spazi permeabili, realizzazione di aree a verde di compensazione ambientale nella misura minima prevista nelle schede di sostenibilità ambientale da concordare in sede di convenzione attuativa.</p>	

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 850 mq di SU per 8 - 11 alloggi con possibilità di usi complementari alla residenza e ad essa compatibili da definire in sede di PUA
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati. Realizzazione di reti tecnologiche, parcheggi e viabilità per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.a

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

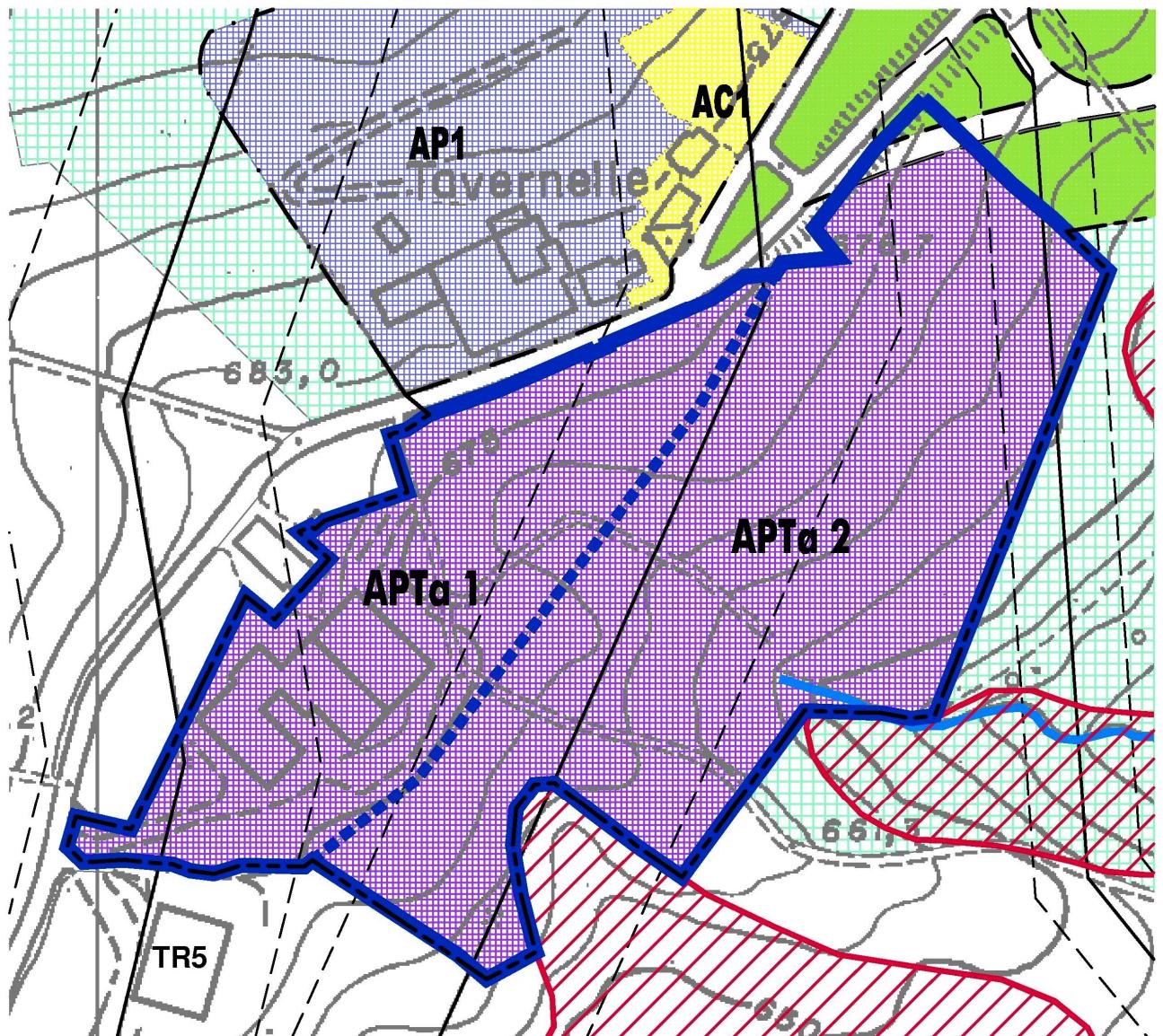
LOCALITÀ TAVERNELLE

Localizzazione	Estremità occidentale dell'abitato del Capoluogo lungo la SS63 sulle aree occupate da edifici agricoli dismessi.
Superficie territoriale	ST = 54.450 mq. – ST del sub – ambito APT.a1 = 19.450 mq.; ST del sub ambito APT.a2 = 35.000 mq.
SU costruibile max	<p>SU costruibile max definita in = 4.500 mq ad usi produttivi, alberghieri, artigianali - commerciali e 2.700 mq di SU per la realizzazione del museo della campana</p> <p>Nell'ambito della SU costruibile massima, l'uso commerciale non potrà eccedere 1.000 mq di SU, da destinarsi esclusivamente ad esercizi di vicinato, mentre l'uso residenziale non potrà eccedere 150 mq di SU, da destinarsi esclusivamente ad alloggio di servizio per la custodia della struttura museale.</p>
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato periurbano caratterizzato da terreni a media ed elevata pendenza occupati da una stalla dismessa, in parte distrutta dal fuoco.
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>La trasformazione degli usi in atto e l'urbanizzazione dell'area sono attivabili solo previo accordo con il Comune ai sensi dell'art.18 della Lg.20/2000, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica. La totalità della SU costruibile massima, sia per quanto attiene gli usi produttivi, alberghieri, artigianali-commerciali, sia per quanto attiene le strutture destinate ad ospitare il museo della campana e l'eventuale alloggio di servizio, dovrà essere allocata esclusivamente all'interno del sub-ambito APT.a1. All'interno del sub-ambito APT.a2 è esclusa la possibilità di realizzare qualsiasi unità edilizia diversa dalla realizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche o dalle dotazioni private pertinenziali per verde, parcheggi, viabilità e sottoservizi, con la sola eccezione degli elementi strutturali fissi indispensabili all'allestimento del materiale museale e delle opere d'arte allocabili all'interno del sub-ambito stesso. Il medesimo sub ambito APT.a2 potrà ospitare l'esposizione di materiale museale e di opere di artisti di chiara fama internazionale o nazionale, indipendentemente dalle loro dimensioni, nonché l'allestimento di materiale didattico, con esclusione della edificazione di strutture fisse ad eccezione della possibilità di installare gli elementi strutturali fissi indispensabili all'allestimento delle opere d'arte e del materiale museale. All'interno dell'ambito APT.a1 la progettazione e la esecuzione degli interventi potrà derogare al parametro "D2 - Distanza dal confine di zona urbanistica" di cui all'articolo 95.21 del RUE, rispetto al confine di zona con il sub ambito APT.a2.</p>

Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata – che riqualifichi il tessuto ex produttivo tramite demolizione o riqualificazione dei volumi ex rurali a forte impatto ambientale e ricostruzione degli stessi secondo tipologie a minore impatto visivo. A tale fine i fabbricati di progetto dovranno essere articolati in modo da seguire il più possibile la pendenza naturale del terreno e costruiti con il ricorso a materiali e tecniche consone alla tradizione costruttiva storica locale
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile. Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA e comunque in misura non inferiore a 50mq/100mq SU, nonché di opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30 % della ST) da sistemare a verde alberato profondo
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi commerciali, artigianali produttivi, alberghieri e di servizio per una capacità insediativa massima di 7.200 mq di SU comprensiva della quota da destinare eventualmente alla realizzazione del museo della campana. Nell'ambito della SU costruibile massima, l'uso commerciale non potrà eccedere 1.000 mq di SU, da destinarsi esclusivamente ad esercizi di vicinato, mentre l'uso residenziale non potrà eccedere 150 mq di SU, da destinarsi esclusivamente ad alloggio servizio per la custodia della struttura museale.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti privi di valore. Realizzazione di reti tecnologiche, parcheggi, percorsi ciclopedonali e viabilità per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(Lo schema di assetto va preventivamente concertato con l'Amministrazione Comunale attraverso accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.20/2000)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.b

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

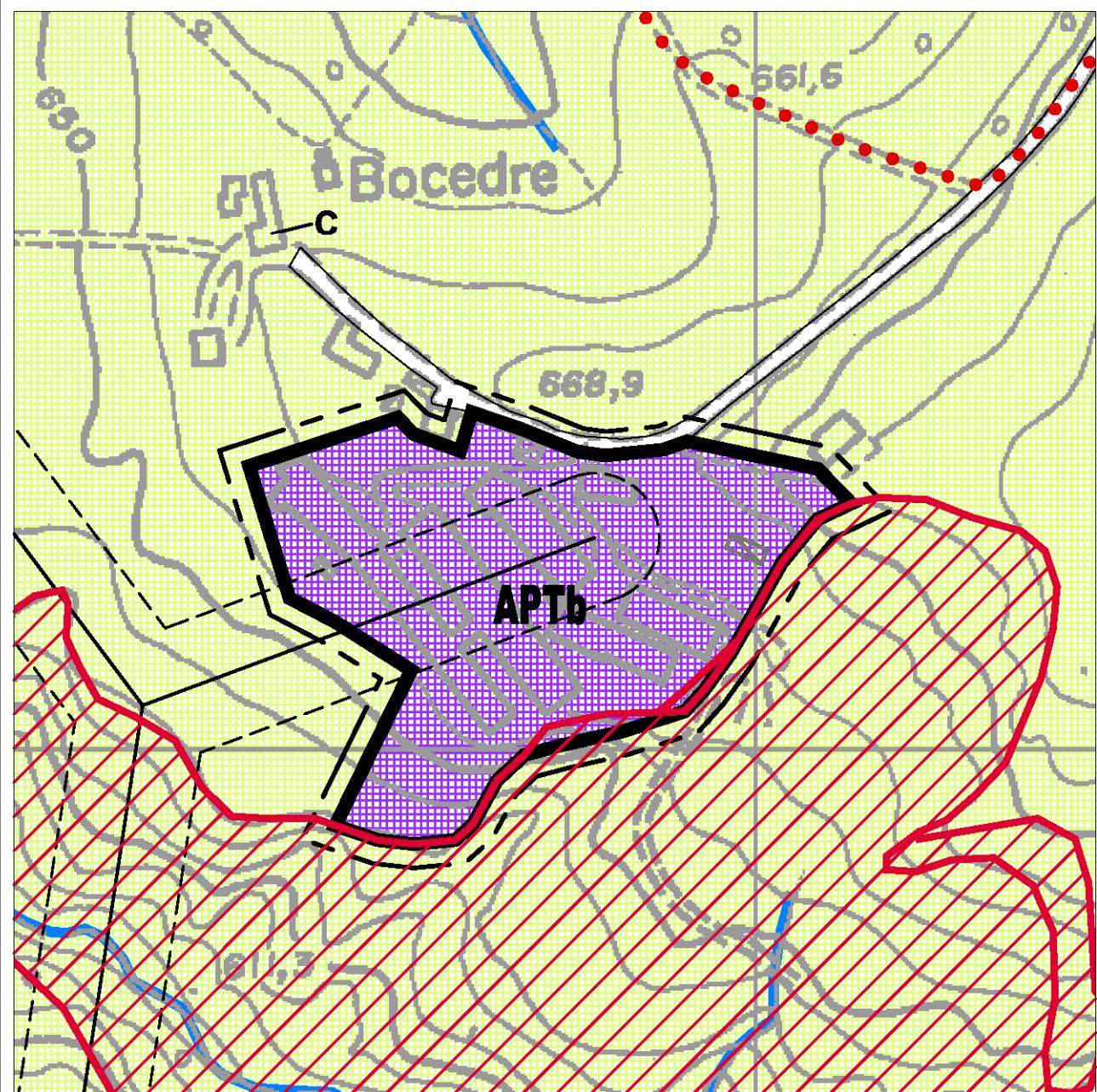
LOCALITÀ BOCEDRO

Localizzazione	Ambito rurale ubicato a sud – ovest del centro abitato del Capoluogo sulle aree occupate da un allevamento suinicolo intensivo con aree pertinenziali in parte ricadenti su aree ad alto rischio idrogeologico del PAI
Superficie territoriale	ST = circa 14.000 mq.
SU costruibile max	SU costruibile max definita in = 5.000 mq dei quali 4.200 ad usi residenziali civili, e 800 mq. minimo da destinare ad usi turistico ricettivi. (Ab. teorici con 37 mq/ab = 114)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato rurale caratterizzato da terreni a medio – elevata pendenza attualmente occupati da un allevamento suinicolo intensivo
Limiti e condizioni di fattibilità	<p>L’urbanizzazione dell’area è attivabile solo se operata con tipologie edilizie a non più di tre piani utili fuori terra a valle ben inserite nel contesto ambientale e naturale.</p> <p>Bonifica dell’area e recepimento delle indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica</p> <p>Andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell’azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT</p>
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L’assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa privata per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini e strutture ricettive, possibilmente articolate in forma di borgo e di limitato impatto, con particolare riferimento a quelli visivi verso il profilo della Pietra di Bismantova
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>di aree di verde pubblico o di uso collettivo secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile</p> <p>di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l’Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo</p>

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi prevalentemente residenziali per una capacità insediativa massima di 4.200 mq di SU per 42 - 53 alloggi e ad usi turistico – ricettivi per una potenzialità edificatoria minima di 800 mq di SU.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, coltivazione del terreno e opere di regimazione idraulica. Eliminazione delle condizioni di degrado ed opere necessarie a rientrare nel rispetto della legge sulla tutela dall'inquinamento delle risorse idriche superficiali e sotterranee

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto va preventivamente concertato con l'Amministrazione Comunale attraverso accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.20/2000)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.c

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

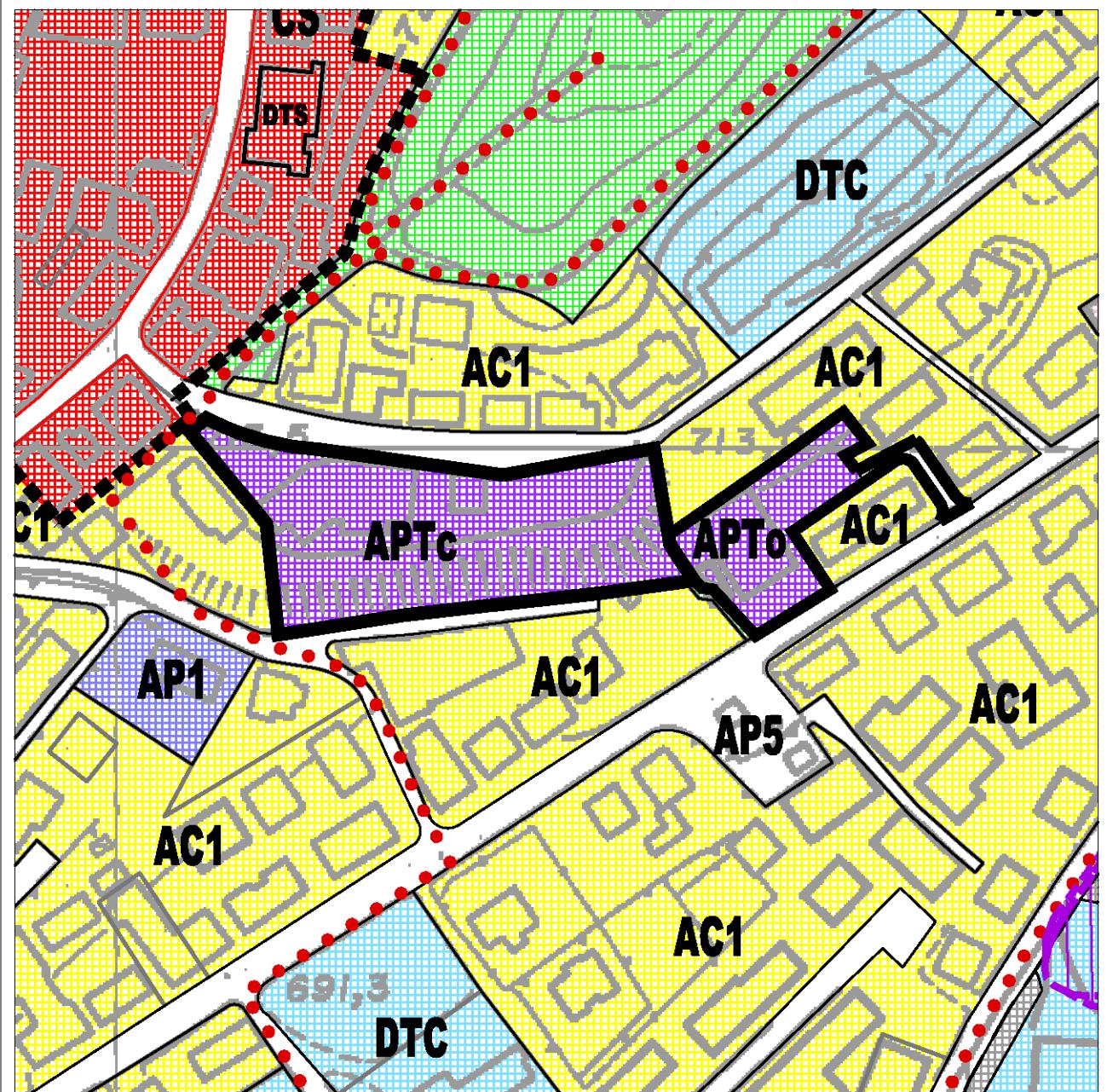
LOCALITÀ CAPOLUOGO

Localizzazione	Ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato del Capoluogo in fregio a Via Alighieri (ex Consorzio agrario)
Superficie territoriale	ST = circa 6.950 mq.
SU costruibile max	SU costruibile max definita in = 3.475 mq corrispondenti ad un UT = 0,50 mq/mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato attualmente occupato dal consorzio agrario con le aree di pertinenza già di proprietà pubblica
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'intera area, con recepimento delle indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa pubblica - finalizzato alla riqualificazione urbanistico – edilizia dell'area precisando che gli spazi inedificati dovranno essere sistemati a verde pubblico e piazza parcheggio
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento del sistema di accessibilità carrabile e pedonale Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabiliti in sede di PUA e comunque in quantità non inferiore a 5 mq/ab. insediabile, e a 40mq/100mq di superfici utili ad usi commerciali – direzionali e per servizi collettivi di percorsi ciclopedonali di connessione con le aree ed i servizi circostanti Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde pubblico

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi pubblici per 975 mq. di SU e ad usi terziari per 2.500 mq. di SU con possibilità tuttavia di articolare diversamente tali usi in sede di POC senza che ciò costituisca variante al PSC
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.d

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

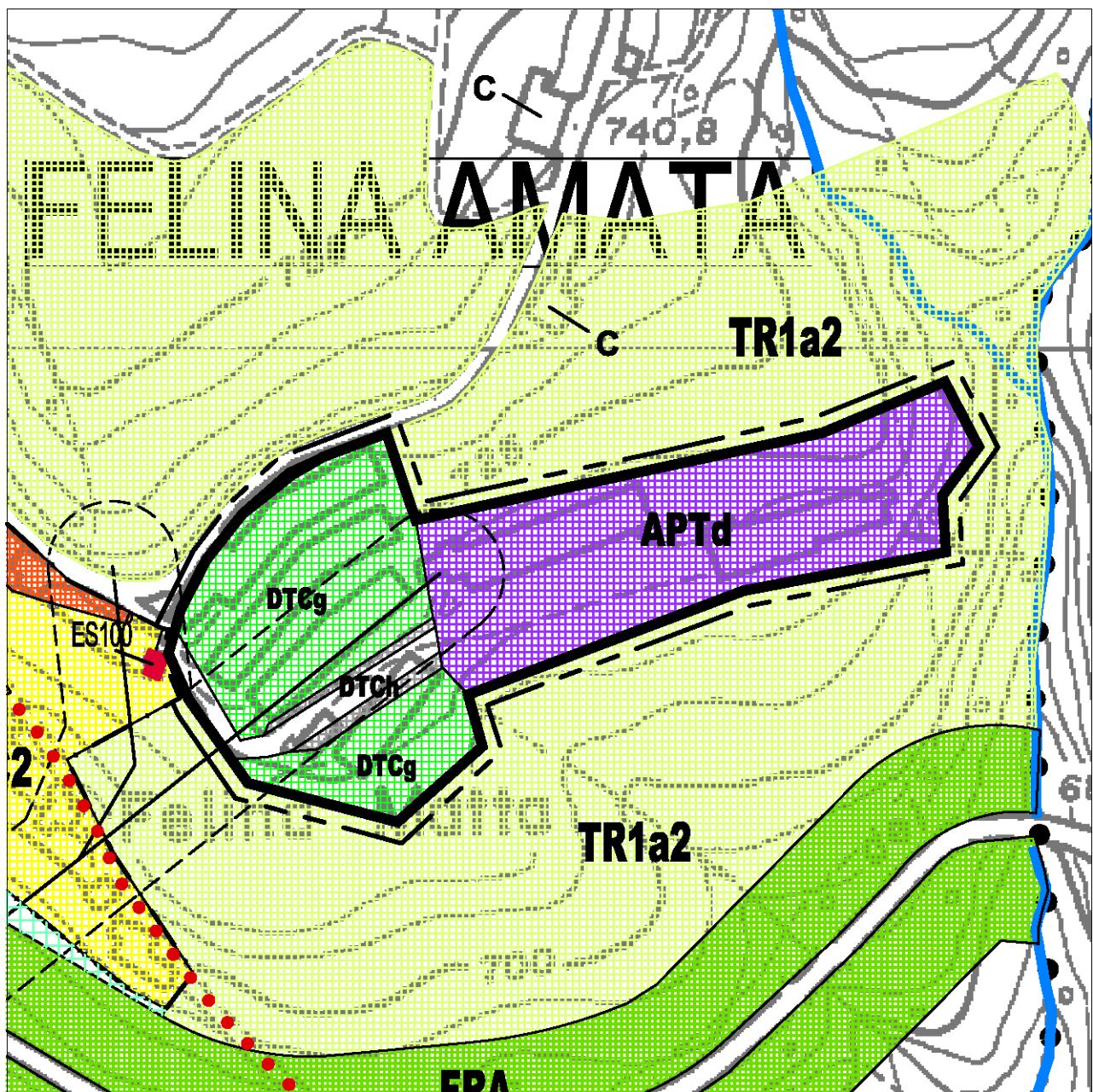
LOCALITÀ FELINA AMATA

Localizzazione	Settore orientale di Felina Amata su aree occupate da un allevamento intensivo da tempo dismesso ed in stato di abbandono
Superficie territoriale	ST = circa 15.400 mq.
SU costruibile max (vedi art.5.8 Comma 3 delle NTA previgenti - variante in corso)	SU costruibile max definita in = 1.500 mq ad usi residenziali, per attività terziarie e di servizio privato, per attrezzature e servizi di interesse collettivo (Ab. teorici con 37 mq/ab = 41 nella ipotesi di soli usi residenziali)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato periurbano caratterizzato da terreni a media pendenza privi di vegetazione arborea di pregio, da riconvertire ad usi prevalentemente residenziali
Limiti e condizioni di fattibilità (vedi art.5.8 Comma 3 delle NTA previgenti - variante in corso)	L'urbanizzazione dell'area è attivabile recependo le indicazioni operative contenute nelle NTA del previgente PRG all'art.5.8 comma 3 delle NTA per tipologie a due piani più eventuale seminterrato. I soggetti attuatori dovranno demolire tutti gli immobili esistenti nell'ambito e dovranno eseguire il risanamento ambientale dell'area che dovrà essere sottoposto al parere preventivo dell'AUSL e della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio. Andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell'azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica (vedi art.5.8 Comma 3 delle NTA previgenti - variante in corso)	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata - per la demolizione e ricostruzione di edifici da realizzare con tecniche e materiali tipici della tradizione costruttiva della montagna con le limitazioni di cui all'art.7.1 delle NTA del PRG previgente richiamate nel RUE. L'intervento sui terreni dovrà privilegiare, quando possibile, l'inerbimento dei pendii e i rivestimenti in pietra a spacco per gli eventuali muri di sostegno delle scarpate
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste (vedi art.5.8 Comma 3 delle NTA previgenti - variante in corso)	Attrazzare e cedere le aree destinate a verde pubblico nelle quali dovranno essere previsti i parcheggi di U1 Miglioramento della viabilità comunale anche fuori comparto con modalità da stabilire in sede di convenzione attuativa Rispetto delle condizioni di depurazione dei reflui fognari come prescritte nelle norme del PRG previgente ed in ogni caso realizzazione di sistemi di depurazione in conformità alla vigente legislazione in materia e ai pareri ARPA e AUSL. Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde pubblico

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima complessiva di 1.500 mq di SU per 15 - 19 alloggi. In sede di convenzione attuativa potrà essere assentita la realizzazione di usi terziari e di servizio privato e per attrezzature e servizi di interesse collettivo purchè nel complesso la SU non superi i 1.500 mq.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, messa in sicurezza dell'insediamento e opere di regimazione idraulica.

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.e

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

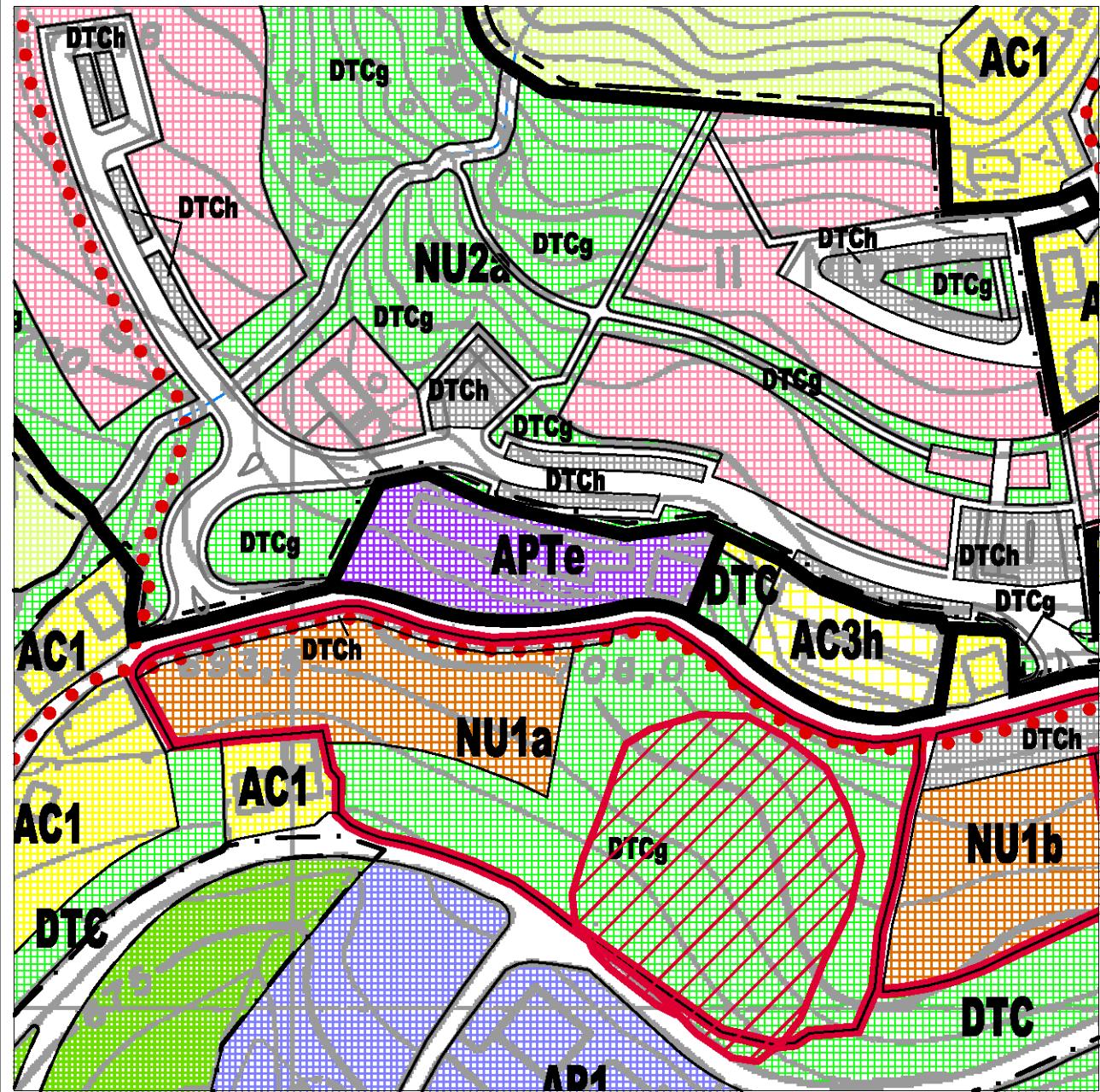
LOCALITÀ CAPOLUOGO

Localizzazione	Ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato del Capoluogo in fregio a Via Sozzi
Superficie territoriale	ST = circa 3.450 mq.
UT max	UT = 0,30 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.035 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 28)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato caratterizzato da terreni ad elevata pendenza attualmente occupato da una stalla e da un fabbricato di civile abitazione
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa alla demolizione dell'edificio rurale e alla ricostruzione con ridotti carichi urbanistici dell'area, con reperimento di parcheggi pubblici e aree verdi. Recepimento delle indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata - per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini purché siano lasciati varchi visivi ampi verso il "Monte" e sia adottato un adeguato sistema di accessibilità carrabile e pedonale con la realizzazione di aree verdi e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali) verso la strada pubblica e gli edifici circostanti
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile. delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico e di mitigazione ambientale secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 30 mq/ab. insediabile integrandole con quelle previste nel confinante ambito NU2a. Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.035 mq di SU per 10 – 13 alloggi e ad usi complementari con la residenza da definire in sede di POC e comunque in quantità non superiore al 20% della SU costruibile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico andrà definito in sede di POC)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.f

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

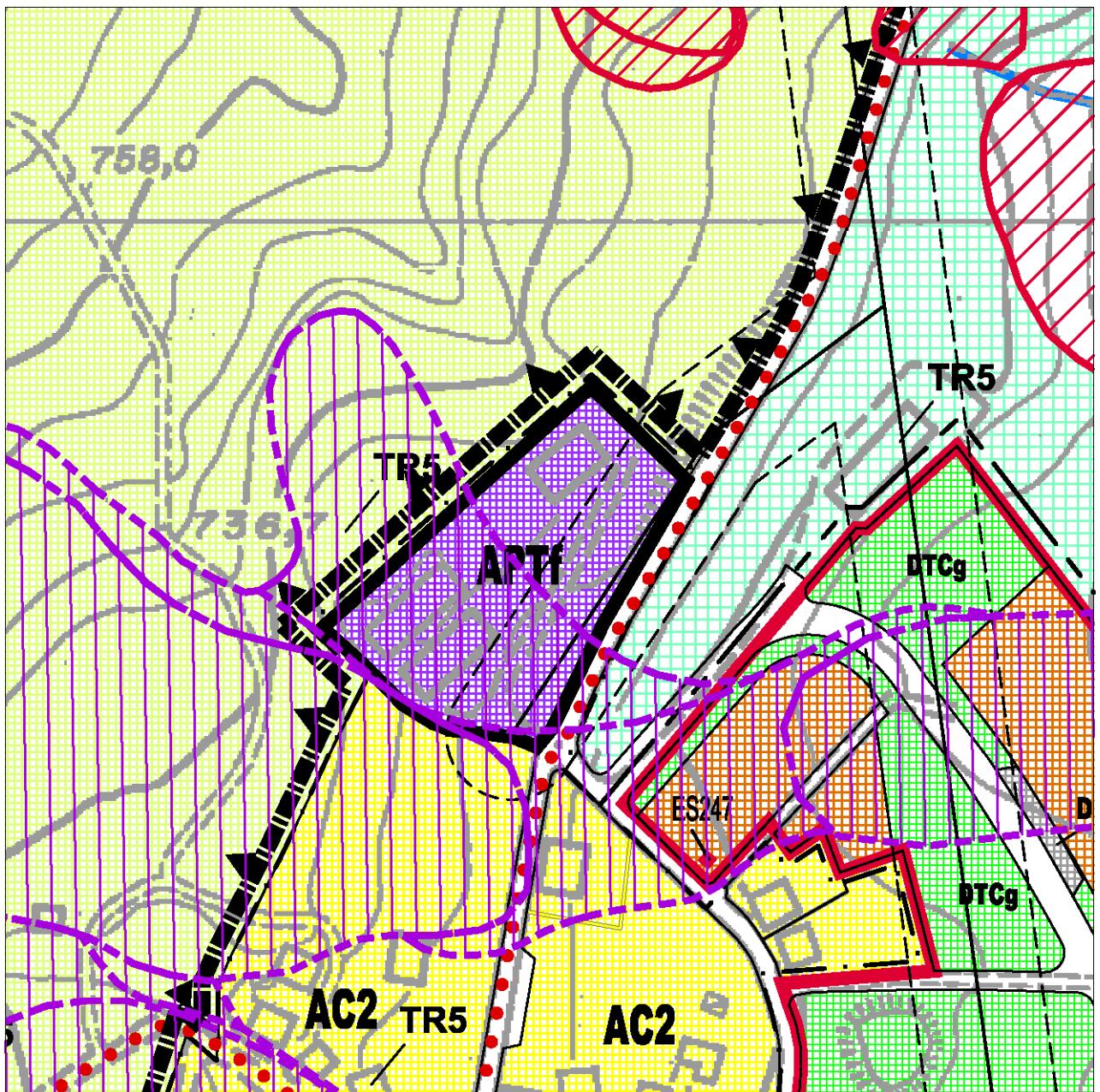
LOCALITÀ CASALE

Localizzazione	Settore settentrionale di Casale in fregio alla strada Campolungo – Casale
Superficie territoriale	ST = circa 6.250 mq.
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 625 mq di SU ad usi residenziali (Ab. teorici con 37 mq/ab = 17)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato caratterizzato da terreni sub-pianeggianti attualmente occupato da edifici rurali (ex allevamento suinicolo) in stato di abbandono, posto all'ingresso della frazione di Casale, ai piedi della rupe di Bismantova
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa alla demolizione degli edifici rurali e alla ricostruzione con ridotti carichi urbanistici di edifici residenziali con tipologie di case singole e/o abbinate, su lotti di pertinenza esclusiva, a non più di due piani utili fuori terra a valle, reperimento di aree per verde e per parcheggi pubblici e recepimento delle indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa privata - per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole o abbinate a ridotto impatto visivo; ricerca delle posizioni più idonee per lasciare ampi scorci visivi verso la Pietra di Bismantova e utilizzazione di materiali e tecniche proprie della tradizione costruttiva storica locale; realizzazione di aree verdi attrezzate e di fasce di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico e di mitigazione ambientale secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di mq. 625 di SU per 6 – 8 alloggi
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e risanamento ambientale, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedenali, strade e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico andrà precisato in sede di POC)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.g

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

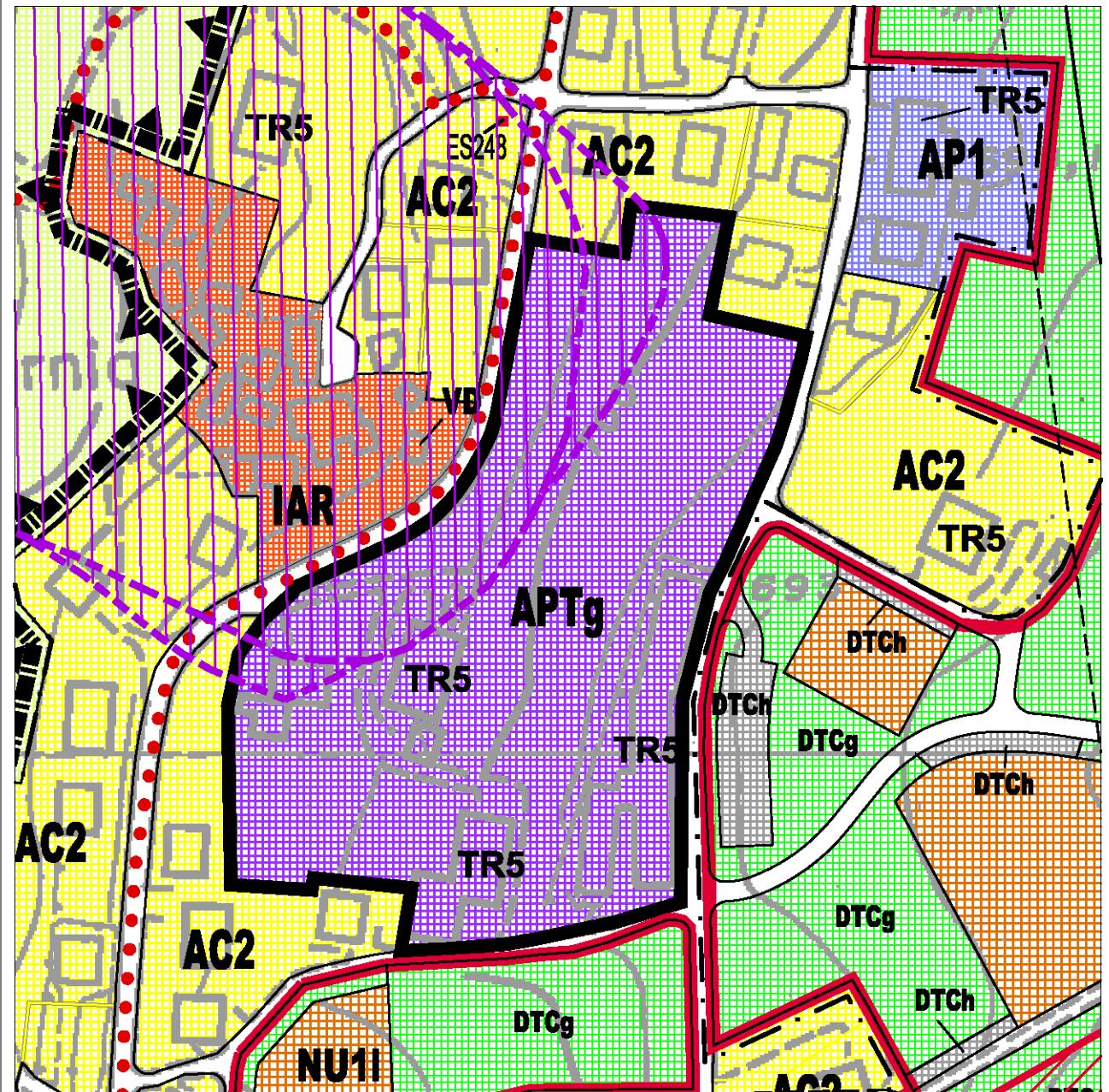
LOCALITÀ CASALE

Localizzazione	Settore centrale di Casale in fregio alla strada Campolungo – Casale
Superficie territoriale	ST = circa 23.700 mq.
UT max	UT = 0,15 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 3.555 mq di SU ad usi residenziali (Ab. teorici con 37 mq/ab = 96)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato all'interno del territorio urbanizzato caratterizzato da terreni a media pendenza attualmente occupato dalla latteria sociale, da stalle e porcilaie circondate da edifici a prevalente destinazione residenziale e perciò da trasferire nel medio – lungo termine
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa alla dismissione dell'attività di allevamento zootecnico e alla eliminazione delle incompatibilità funzionali tra attività produttiva e residenza in conformità ai pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL. Dovranno inoltre essere recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa privata per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, a limitato impatto visivo e ambientale con non più di tre piani fuori terra a valle, integrate ad aree di verde pubblico e di mitigazione degli impatti (acustici, visivi, ambientali) connesse con il sistema del verde e dei percorsi ciclopedinali esistenti e di progetto nell'ambito NU1m
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile. delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico e di mitigazione ambientale secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile Bonifica dell'area Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo.

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 3.555 mq di SU per 35 – 44 alloggi e ad usi complementari alla residenza ma con essa compatibili per un massimo del 20% della SU realizzabile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento delle parti adibite alla produzione del Parmigiano Reggiano, con esclusione degli edifici adibiti all'allevamento suinicolo , opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico andrà precisato in sede di POC)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.h

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

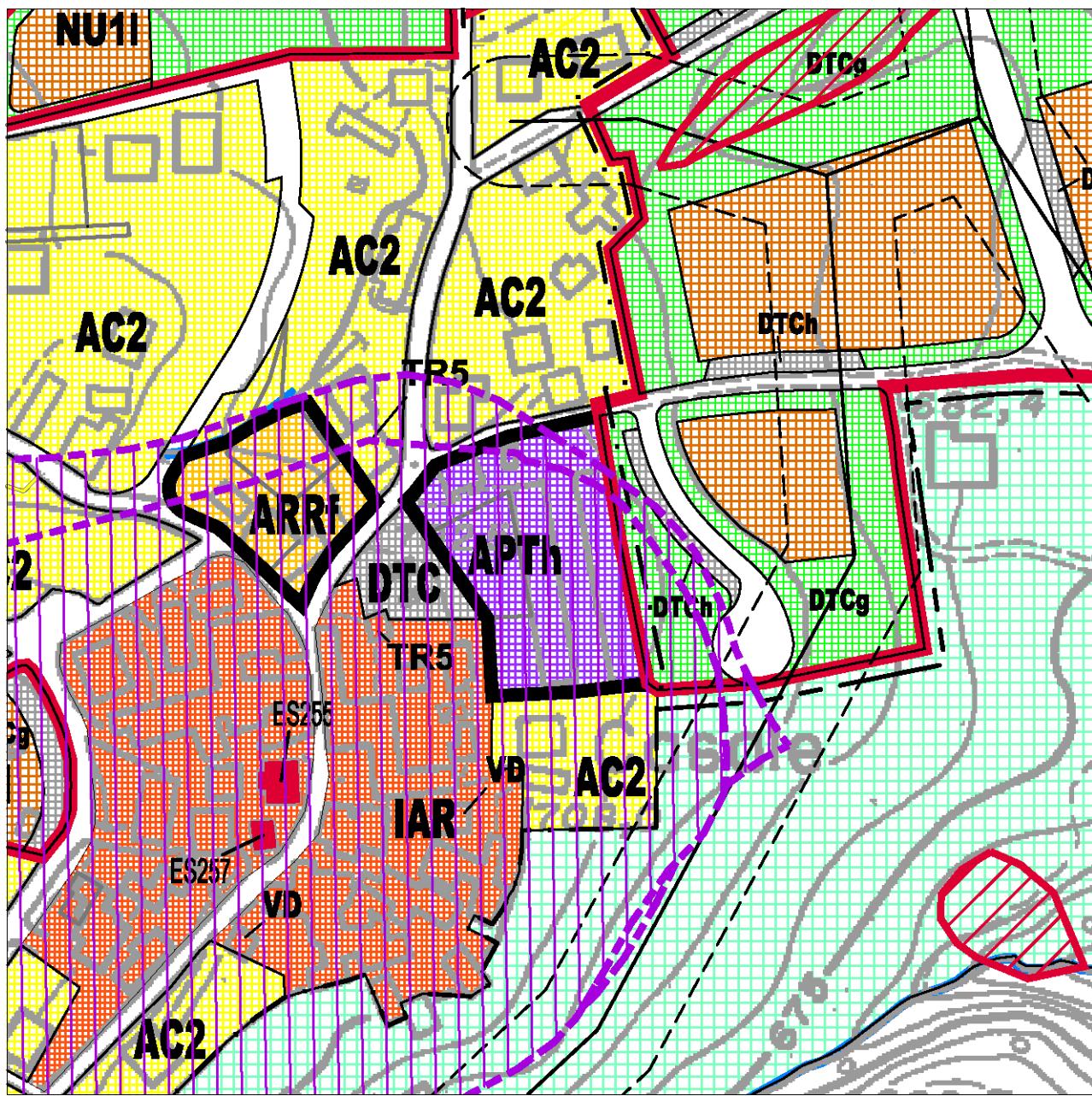
LOCALITÀ CASALE

		LOCALITÀ CASALE
Localizzazione	Settore meridionale di Casale in fregio a Via Casale	
Superficie territoriale	ST = circa 4.150 mq.	
UT max	UT = 0,20 mq/mq	
SU costruibile max	SU costruibile max = 830 mq di SU ad usi residenziali (Ab. teorici con 37 mq/ab = 22)	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato all'interno del territorio urbanizzato caratterizzato da terreni a ridotta pendenza attualmente occupato da capannoni, stalla e edificio residenziale di cui è prevista anche dal previgente PRG la trasformazione in edifici residenziali	
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa alla demolizione degli edifici esistenti a forte impatto visivo e ambientale e alla ricostruzione con ridotti carichi urbanistici di tipologie edilizie di case singole, a schiera, piccoli condomini a non più di tre piani utili fuori terra a valle. Dovranno essere recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa privata - per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini articolati in impianto a corte che, ricalcando le aree di sedime dei fabbricati esistenti, reperisca almeno la dotazione di parcheggi pubblici in rapporto al carico urbanistico come specificato nel RUE e realizzi aree verdi e interventi di miglioramento dell'accessibilità e dell'arredo urbano	
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 30 mq/ab. insediabile</p> <p>di opere di miglioramento dell'arredo urbano da concordare in sede di convenzione attuativa</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo.</p>	

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di mq. 830 di SU per 8 – 10 alloggi e ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili per non più del 30% della SU costruibile
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, realizzazione di verde pubblico, strade e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.i

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

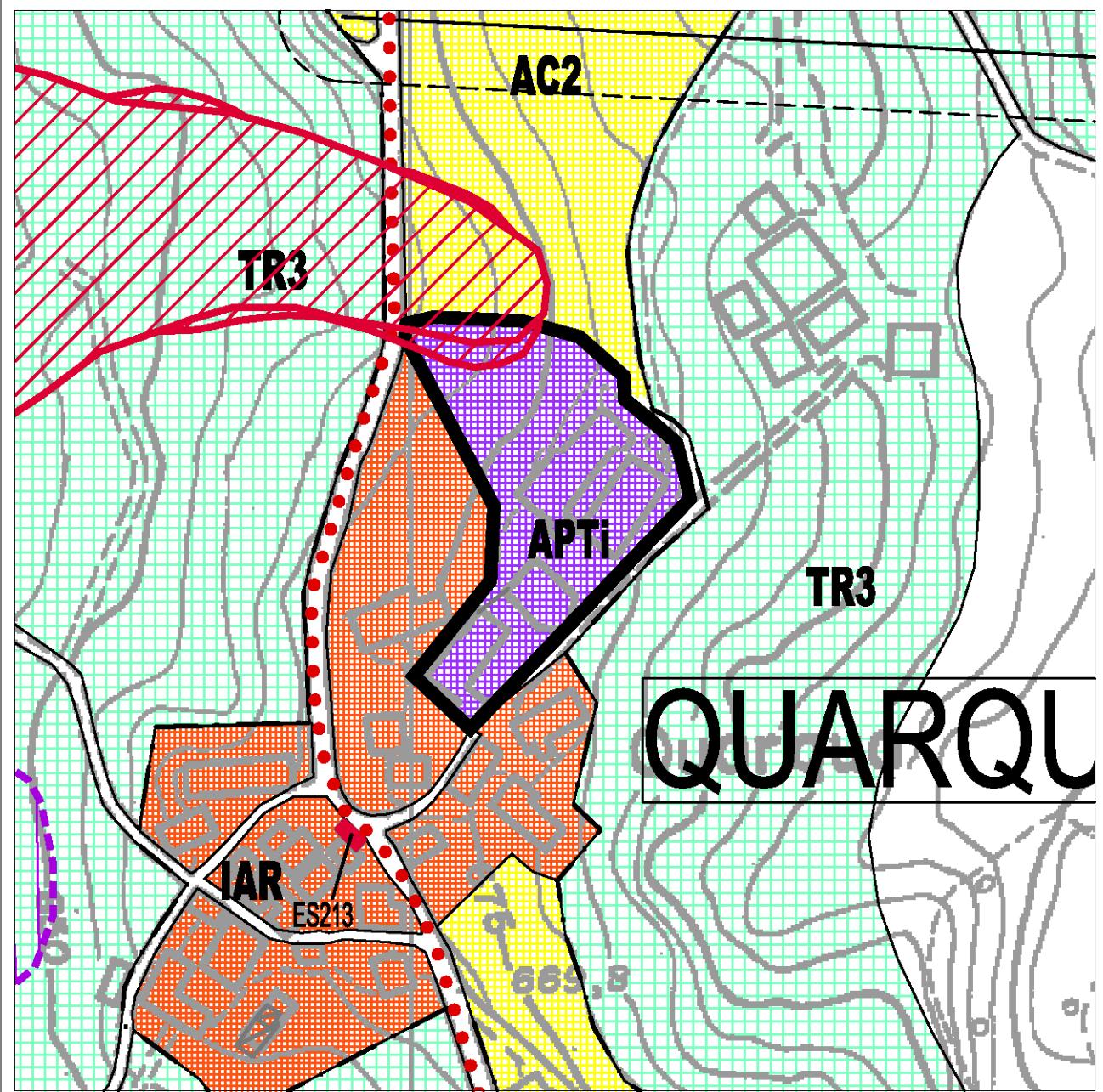
LOCALITÀ QUARQUA

Localizzazione	Settore settentrionale di Quarqua in aree periurbane tra i nuclei abitati di Quarqua e Ca' del Cavo
Superficie territoriale	ST = circa 5.900 mq.
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.215 mq di SU (Ab. teorici con 37 mq/ab = 33)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato a ridosso dell'abitato di Quarqua, che si collega alla SS63 tramite la comunale Ca' del Cavo – Croce, caratterizzato da terreni a media pendenza attualmente occupato dalla latteria e da porcilaie in via di dismissione
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa alla demolizione degli edifici per allevamenti suinicoli, all'eventuale recupero o alla demolizione degli edifici per la lavorazione del latte e alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'intera area di pertinenza del caseificio dismesso osservando le prescrizioni contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario - PUA di iniziativa privata - per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale per case singole, abbinate, maisonettes, schiere da realizzare con non più di due piani fuori terra a valle, concentrando la potenzialità edificatoria nelle aree più pianeggianti e stabili, con tecniche e materiali propri della tradizione costruttiva storica locale. In sede di PUA andranno reperite aree per la realizzazione di spazi verdi attrezzati a servizio della frazione e di mitigazione dell'impatto ambientale
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di parcheggi pubblici nel rispetto delle quantità minime stabilite dal RUE per i diversi usi Bonifica dell'area Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di mq. 1.215 di SU per 12 – 15 alloggi e ad usi compatibili con la residenza, anche di artigianato laboratoriale secondo percentuali da definire nel POC (fino al 50% della SU costruibile)
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, realizzazione di verde pubblico, reti tecnologiche, strade, percorsi ciclopedinali e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico andrà precisato in sede di POC)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.I

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

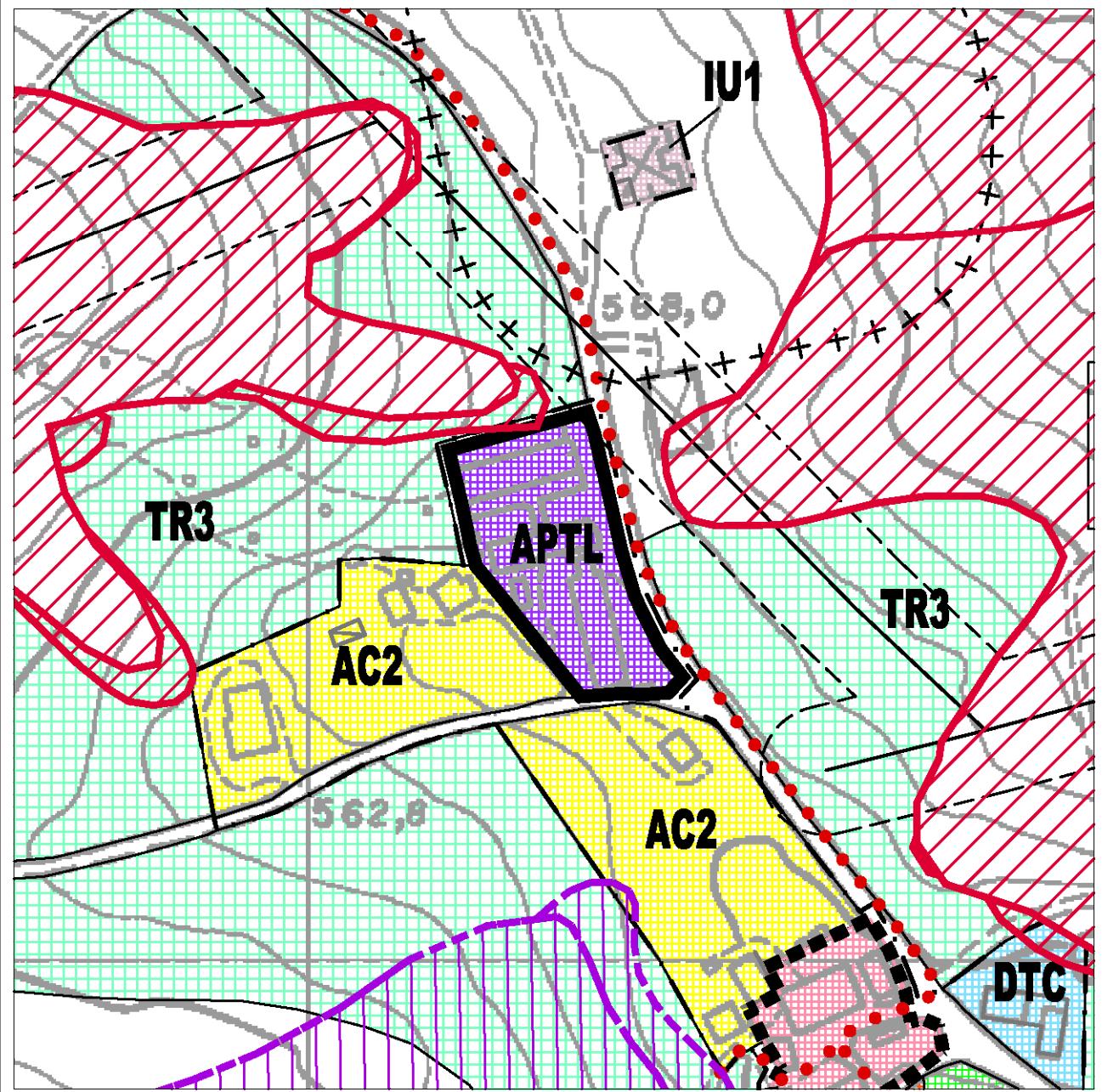
LOCALITÀ GOMBIO

Localizzazione	Settore settentrionale di Gombio in fregio alla strada provinciale 79
Superficie territoriale	ST = circa 3.500 mq.
UT max	UT = 0,15 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 525 mq di SU (Ab. teorici con 37 mq/ab = 14)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato a nord dell'abitato di Gombio caratterizzato da terreni a media pendenza attualmente occupato da caseificio sociale con allevamento suinicolo in via di dismissione
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa alla demolizione degli edifici esistenti già destinati all'allevamento e alla riqualificazione urbanistico – edilizia ed ambientale dell'intera area perimetrita nel PSC, osservando le prescrizioni contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa privata - per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale per case singole, abbinate, maisonettes, schiere a non più di due piani fuori terra a valle con tecniche e materiali propri della tradizione costruttiva storica locale. In sede di PUA andranno reperite aree verdi attrezzate a servizio del nucleo e di mitigazione dell'impatto ambientale
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab. insediabile di parcheggi pubblici Bonifica dell'area Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di mq. 525 di SU per 5 – 7 alloggi e ad usi compatibili con la residenza, anche di artigianato laboratoriale secondo percentuali da definire in sede di POC (fino al 50% della SU costruibile)
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, realizzazione di verde pubblico, reti tecnologiche, strade, percorsi ciclopedinali e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico andrà precisato in sede di POC)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.m

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

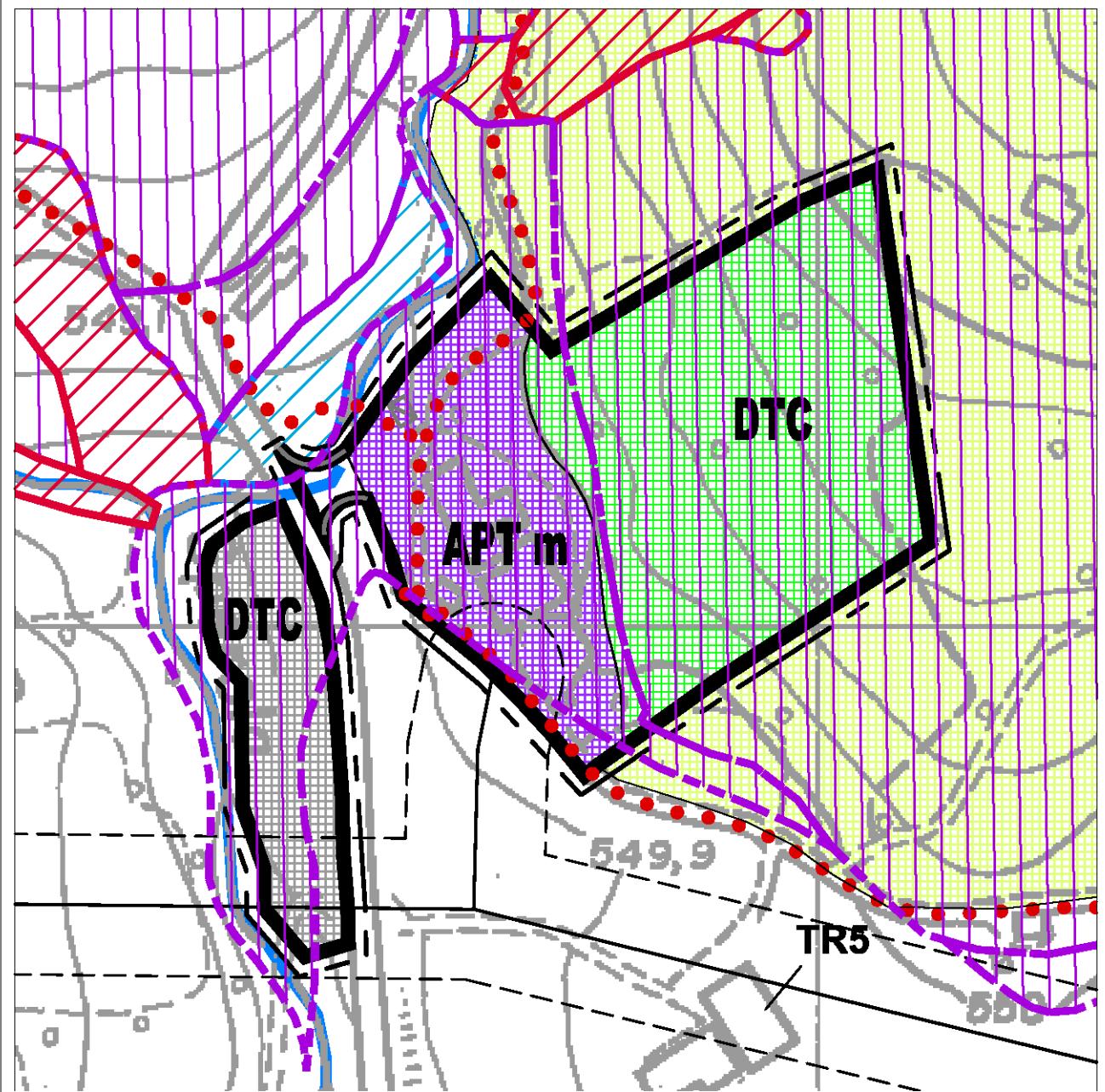
LOCALITÀ BERZANA

Localizzazione	In fregio alla SP 9 Felina - Gatta
Superficie territoriale	ST = circa 20.300 mq.
SU costruibile max	SU costruibile max = mq 1.700 complessivi
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato localizzato in territorio agricolo caratterizzato da terreni a forte pendenza, in parte interessati da un frana quiescente, attualmente occupato dalla latteria sociale con annesso caseificio in attività da recuperare per usi connessi alla trasformazione, conservazione, vendita e degustazione di prodotti agricoli tipici e della montagna reggiana, anche attraverso la realizzazione di spazi da destinare a ristorante e relativi servizi.
Limiti e condizioni di fattibilità	La trasformazione degli usi in atto e l'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa alla riqualificazione urbanistico – edilizia ed ambientale dell'intera area perimetrita nel PSC, osservando le prescrizioni contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata – per il recupero e la riqualificazione architettonica e funzionale degli edifici esistenti con possibilità di ampliamento fino ad ottenere un massimo di 1.700 mq di SU, conservando tuttavia le superfici boscate esistenti. In sede di convenzione attuativa, in luogo della cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica di comparto, l'Amministrazione Comunale potrà concordare con il soggetto attuatore la realizzazione di opere di compensazione ambientale anche in aree esterne al comparto
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa ovvero di opere di compensazione ambientale da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di POC di parcheggi pubblici Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi di trasformazione, conservazione, degustazione e vendita dei prodotti agricoli tipici e della montagna reggiana, anche attraverso la realizzazione di spazi da destinare a ristorazione e relativi servizi secondo le definizioni specificate nel RUE
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti; realizzazione di verde pubblico, reti tecnologiche, strade, percorsi ciclopedinali e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico andrà precisato in sede di POC)



AMBITO DA TRASFORMARE

APT.o

AMBITI PRODUTTIVI / COMMERCIALI / DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

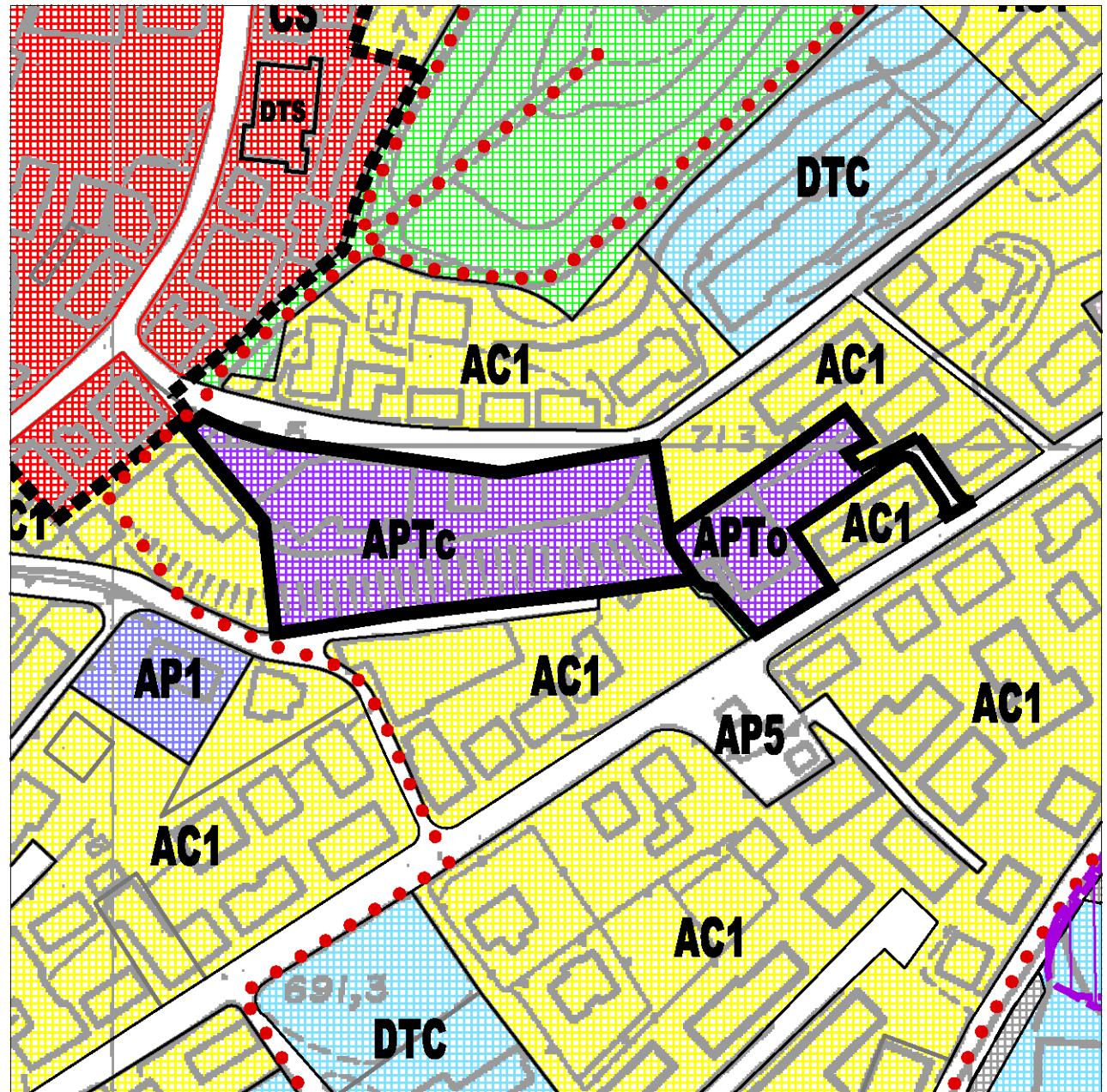
LOCALITÀ CAPOLUOGO

Localizzazione	In fregio a via Bagnoli
Superficie territoriale	ST = circa 2.150 mq.
UT max	UT = 0,55 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = mq 1.190 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 32)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato caratterizzato da terreni a forte pendenza, attualmente occupato dalla discoteca in disuso Edelweiss da riconvertire ad usi residenziali
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa alla demolizione del fabbricato esistente e finalizzata alla riqualificazione degli spazi inedificati, osservando le prescrizioni contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica. I soggetti attuatori sono obbligati a cedere le aree a viabilità e parcheggi pubblici esistenti sul confine est e di assicurare la dotazione di P1 e P3 necessaria per la nuova edificazione.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario – PUA di iniziativa privata – per la riqualificazione architettonica e funzionale dell'ambito
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di parcheggio di P1 e di P3 secondo le quantità congrue al carico urbanistico costruibile Cessione delle aree a viabilità e parcheggi pubblici esistenti sul confine est Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima complessiva di 1.190 mq di SU per 12 – 15 alloggi
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato esistente; realizzazione di reti tecnologiche, strade, percorsi ciclopedonali e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico andrà precisato in sede di POC)



AMBITO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AP3.a

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA

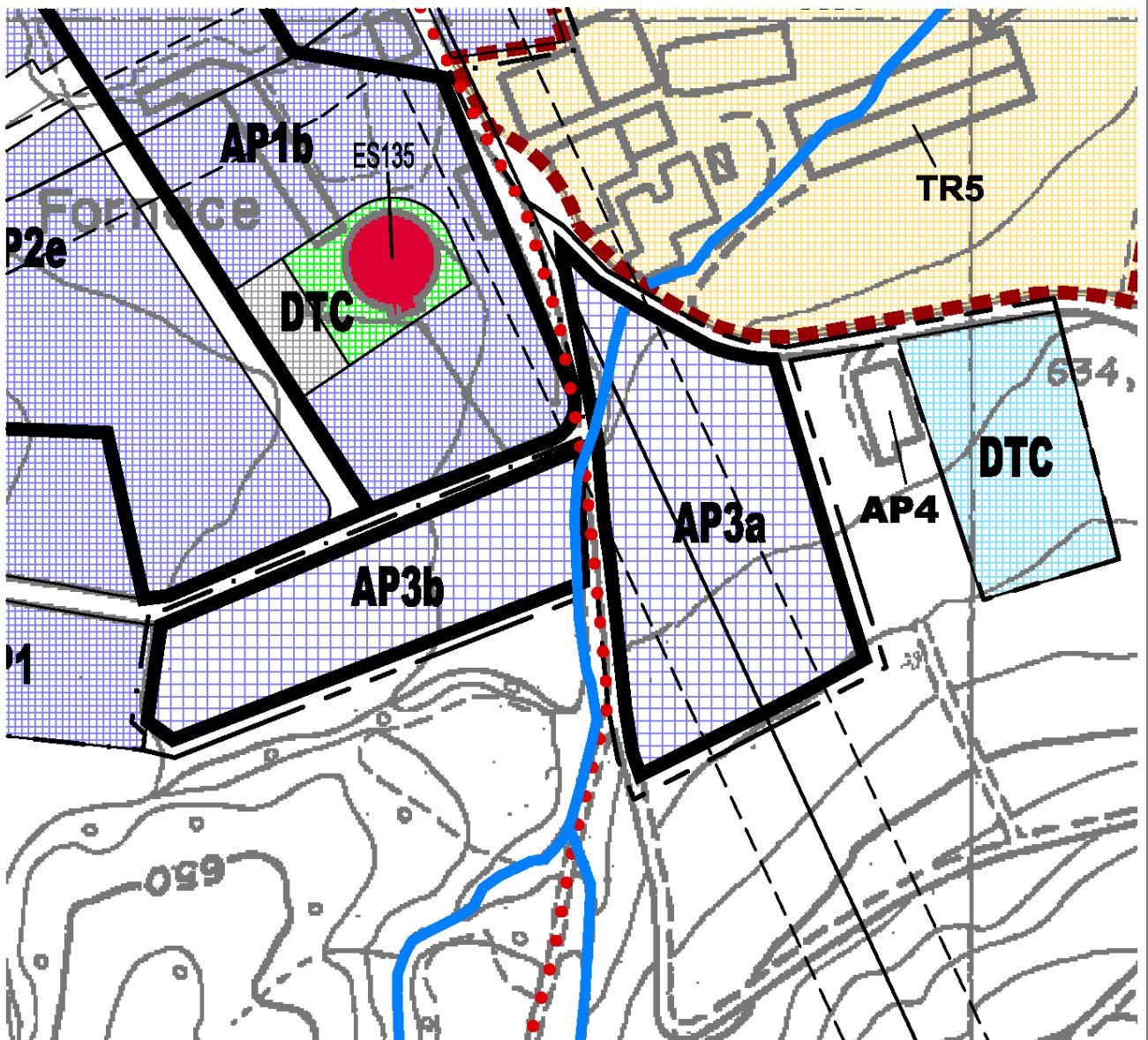
LOCALITÀ FORNACIONE

Localizzazione	Settore sud - orientale di Felina, a sud della zona artigianale esistente
Superficie territoriale	ST = circa 8.100 mq.
UT max	UT = 4.500 mq/ha
SU costruibile max	SU costruibile max = 3.645 mq ad usi produttivi speciali per il trasferimento del macello comunale o attività private con funzione equiparabile
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni a ridotta pendenza privi di vegetazione arborea, da riconvertire ad usi produttivi, verde pubblico e parcheggi per il trasferimento del macello comunale
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata agli scopi evidenziati sopra, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica. In particolare andrà rimossa o interrata la linea elettrica aerea a MT.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di attrezzature e servizi di macellazione, anche se di iniziativa privata, di verde di compensazione ambientale e di parcheggi pubblici
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di verde pubblico e di compensazione ambientale secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore al 10% della ST di eventuali opere di mitigazione degli impatti e di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi di servizi per la macellazione e assimilati per 3.645 mq di SU compreso eventuale alloggio di custodia
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade, percorsi ciclopedinale e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AP3.b

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA

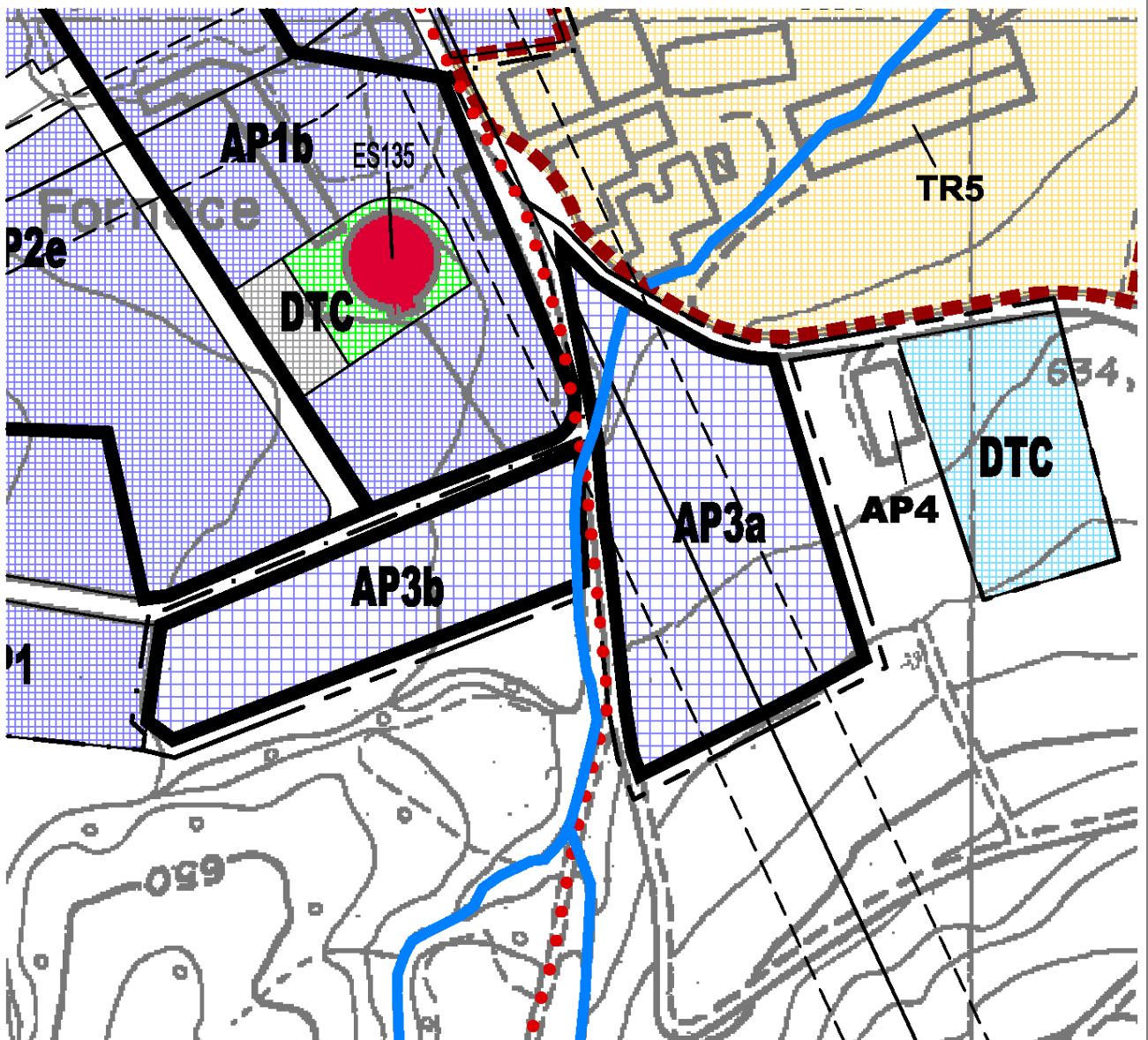
LOCALITÀ FORNACIONE

Localizzazione	Settore sud - orientale di Felina, a sud della zona artigianale esistente
Superficie territoriale	ST = circa 5.000 mq.
UT max	UT = 4.500 mq/ha
SU costruibile max	SU costruibile max = 2.250 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni sub-pianeggianti privi di vegetazione arborea, da riconvertire ad usi produttivi, verde pubblico e parcheggi
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata alla realizzazione di capannoni di piccole e medie dimensioni per lavorazioni artigianali (produttive e di servizio) a basso impatto ambientale osservando le prescrizioni contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di capannoni di altezza massima di 10.00ml. a valle su terreni urbanizzati dotati di verde e di parcheggi pubblici
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di parcheggio e verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore al 15% della ST di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30 % della ST) da sistemare a verde alberato profondo

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi produttivi per una capacità massima di 2.250 mq di SU compresi gli eventuali alloggi di custodia
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AP3.c

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA

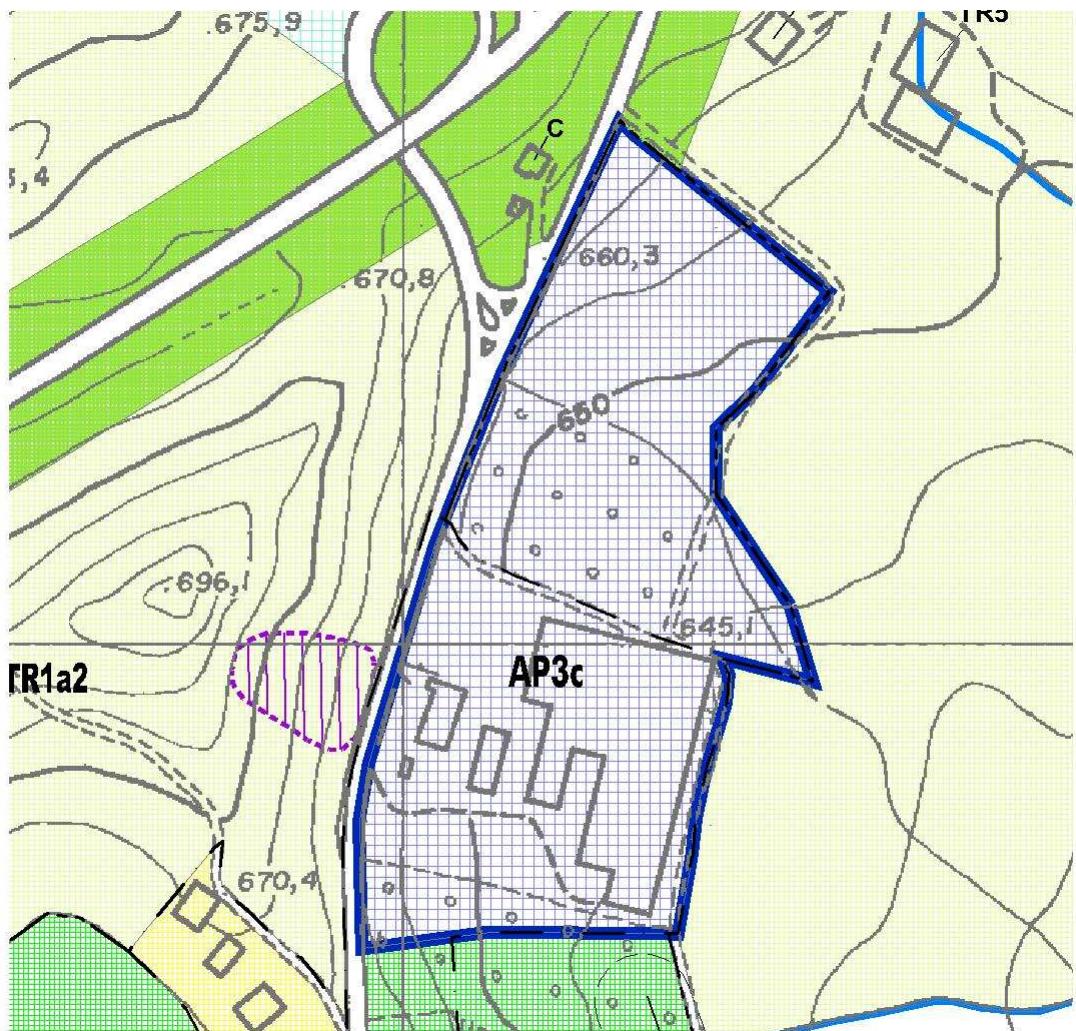
LOCALITÀ FELINA

Localizzazione	Settore nord - orientale di Felina, in fregio all'ex SS 63
Superficie territoriale	ST = circa 38.800 mq.
SU costruibile max	SU costruibile max = 15.000 mq per l'attività esistente e 2.000 mq per la nuova previsione (vedi art.4.12 comma 12 delle NTA del previgente PRG)
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito parzialmente edificato periurbano caratterizzato da terreni a bassa pendenza, privi di vegetazione arborea, ad esclusione di un'area di ridotte dimensioni localizzata al centro dell'ambito che presenta qualche rada alberatura, da trasformare ad usi produttivi, verde pubblico e parcheggi
Limiti e condizioni di fattibilità (vedi art.4.12 comma 12 delle previgenti NTA)	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se attuata su due soli lotti con edifici realizzati con tecniche e materiali a basso impatto visivo (vietato il cemento per tamponamenti e coperture e vietate le coperture piane). Si dovrà privilegiare l'inerbimento dei pendii e i rivestimenti in pietra a spacco per gli eventuali muri. <i>Andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell'azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT</i>
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa privata per la realizzazione di capannoni di altezza massima di 12 m e di 8.5 per gli altri edifici. Per i fabbricati non artigianali due piani fuori terra con eventuale seminterrato. Previsione di parcheggi come da art.1.7 delle previgenti NTA e di verde pubblico come da art.1.6 delle previgenti NTA. confermate nel RUE
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste (vedi art.4.12 comma 12 delle previgenti NTA)	Le aree a verde dovranno essere prevalentemente ricavate verso la piana e piantumate in modo da garantire il minore impatto visivo; entro il termine massimo di tre anni dalla stipula della convenzione dovrà essere realizzato tutto il perimetro di verde di ambientamento. Si potranno realizzare lievi spostamenti verso la Piana della strada vicinale compresa nel comparto che dovrà mantenere le caratteristiche carrabili attuali e sarà computata fra le opere di U2. Oltre detta strada è vietato ogni tipo di costruzione anche precario. Entro il termine di attuazione del PUA dovranno essere eliminati i fabbricati compresi entro le fasce di rispetto stradale e dovrà essere ristrutturato il complesso esistente con materiali e colori adeguati ad un corretto inserimento nel paesaggio. Si prescrive che al momento della richiesta di concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia verificata la presenza di un nuovo impianto fognante e depurante adeguato al carico urbanistico; in alternativa dovrà essere verificata la presenza di un progetto adeguato. In caso contrario dovrà essere realizzato dai soggetti attuatori un impianto depurante autonomo secondo le direttive ARPA. Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30 % della ST) da sistemare a verde alberato profondo.

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi produttivi per una capacità massima di 2.000 mq di SU
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Ristrutturazione e manutenzione ordinaria dei fabbricati esistenti; coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi per pubblica utilità

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AP3.d

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA

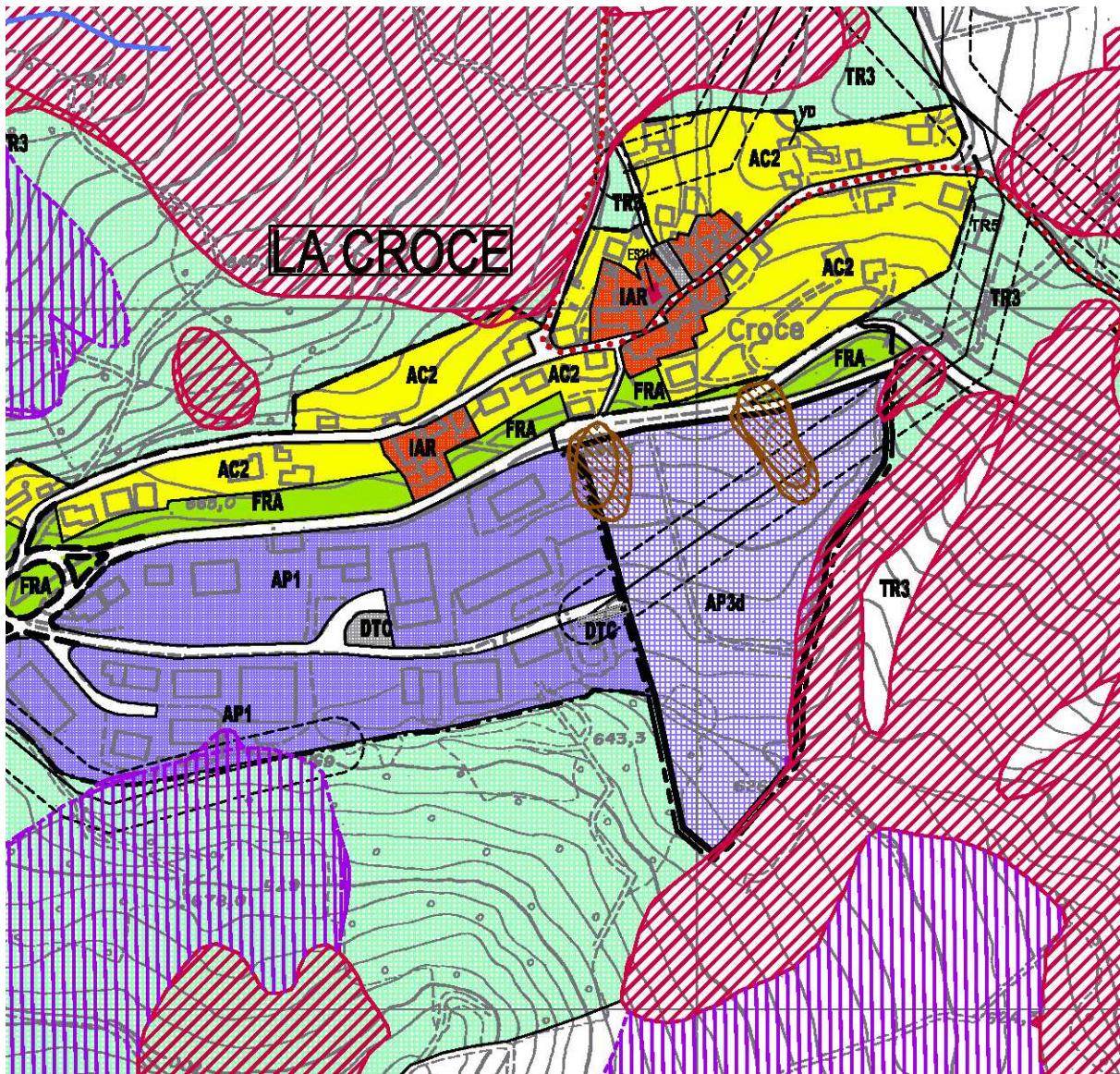
LOCALITÀ LA CROCE

Localizzazione	Settore orientale di Croce, ad est della zona artigianale esistente e in fregio alla SS 63
Superficie territoriale	ST = circa 40.550 mq.
UT max	UT = 4.500 mq/ha
SU costruibile max	SU costruibile max = 18.247 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato periurbano caratterizzato da terreni a media pendenza (circa 20%) privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi produttivi, verde pubblico e parcheggi a conferma delle previsioni del PRG previgente e a consolidamento del polo produttivo di Croce che individua l'unica area attestata sulla SS63 di cui si prevede una piccola espansione
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata all'insediamento di attività artigianali – industriali – commerciali a basso impatto ambientale, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica. In particolare andrà rimossa o interrata la linea elettrica a MT. L'eventuale realizzazione della discarica potrà essere autorizzata solo a seguito del parere favorevole dei competenti uffici ARPA e AUSL.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di capannoni di altezza massima di 12.00ml. a valle che si adattino il più possibile al profilo naturale del terreno, per l'insediamento di attività a contenuto impatto ambientale che richiedano capannoni di piccole e medie dimensioni su terreni urbanizzati dotati di verde e di parcheggi pubblici, di adeguati sistemi di accessibilità e di reti tecnologiche conformi alla vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di parcheggio e verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore al 15% della ST, escluse le fasce di ambientazione stradale di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo.

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi produttivi per una capacità massima di 18.247 mq di SU comprensivi di eventuali alloggi di custodia
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

AP3.e

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA

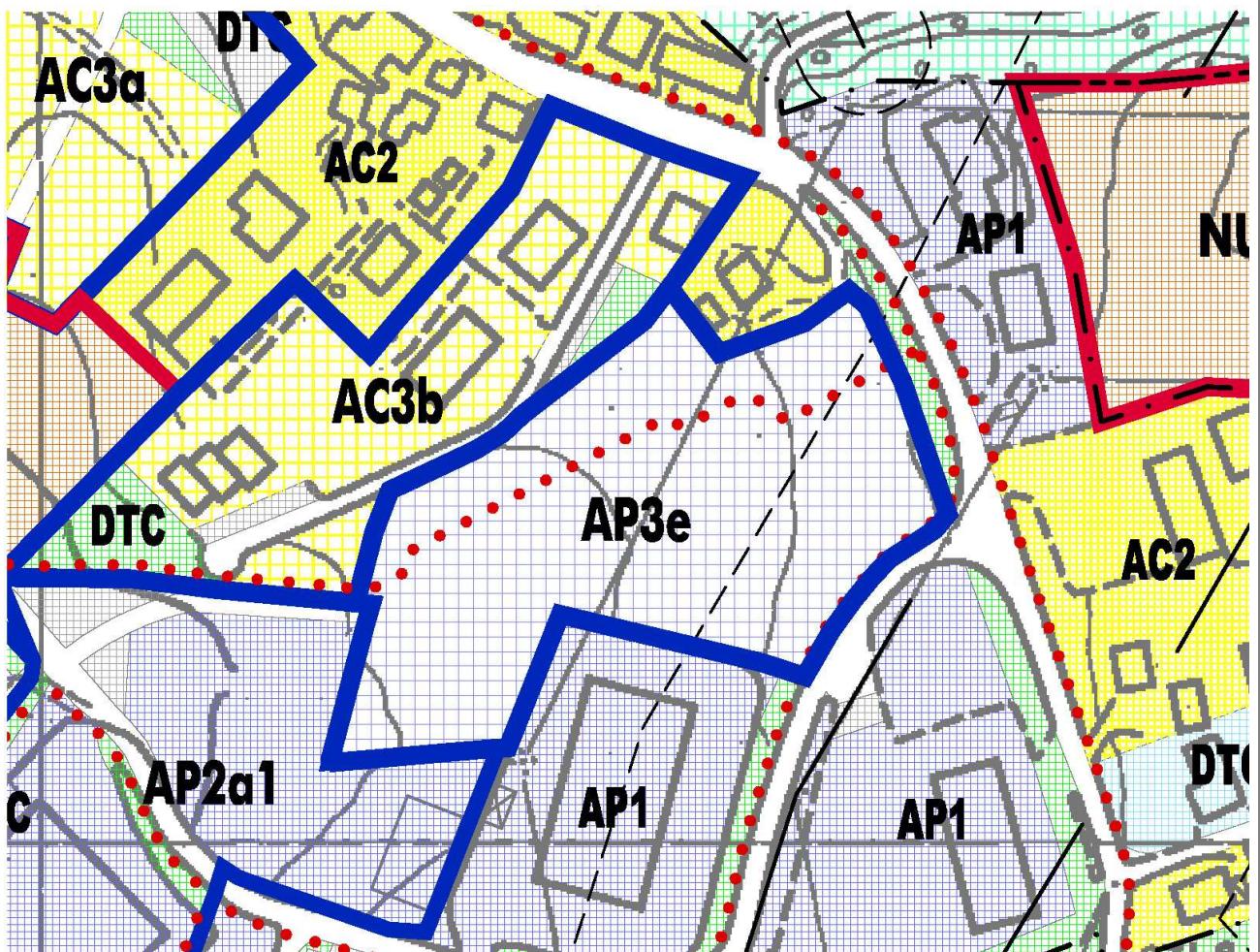
LOCALITÀ CASINO

Localizzazione	Settore centrale di Casino, a sud della SS513
Superficie territoriale	ST = circa 15.500 mq.
UT max	UT = 4.500 mq/ha
SU costruibile max	SU costruibile max = 6.975 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato intercluso nel territorio urbanizzato e a contatto con edifici a prevalente uso residenziale caratterizzato da terreni a ridotta pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi produttivi, verde pubblico e parcheggi
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata alla costruzione di capannoni di piccole dimensioni, con annessi eventuali alloggi di custodia, per lavorazioni a basso impatto ambientale, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica In particolare andrà rimossa la linea elettrica aerea ad AT
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa privata per la realizzazione di capannoni di altezza massima di 10.00ml. a valle, separati dagli insediamenti residenziali esistenti sul confine nord – ovest da fascia verde di mitigazione visiva e ambientale, di verde e di parcheggi pubblici
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedinale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di parcheggio e verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore al 15% della ST di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo.

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi produttivi per una capacità massima di 6.975 mq di SU comprensivi di eventuali alloggi di custodia
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi per pubblica utilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

AP3.f

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA

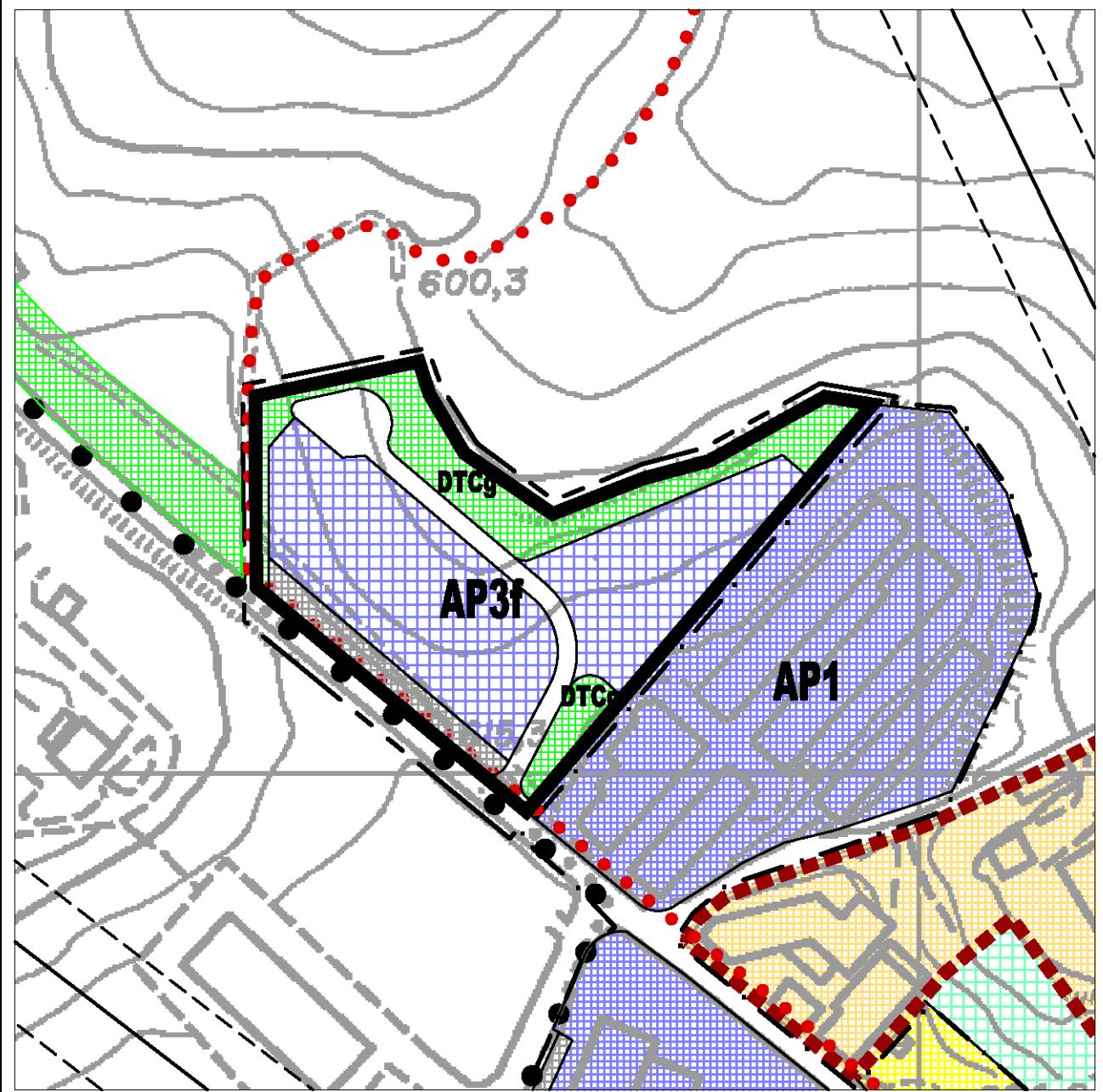
LOCALITÀ CASINO

Localizzazione	Settore nord - occidentale di Casino, in fregio alla SS513
Superficie territoriale	ST = circa 12.450 mq.
UT max	UT = 4.500 mq/ha
SU costruibile max	SU costruibile max = 5.603 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito contiguo a insediamento artigianale esistente, caratterizzato da terreni a media pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi produttivi, per rimessaggio automezzi o per altra pubblica utilità, verde pubblico e parcheggi per il consolidamento del polo produttivo della frazione di Casino, posto sulla direttrice per Vetto.
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata alla costruzione di capannoni artigianali – industriali di piccole e medie dimensioni per lavorazioni a basso impatto ambientale, recependo le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale e nella relazione di fattibilità idrogeologica. L'attuazione del comparto è altresì subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un lotto secondo quanto definito in sede di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di capannoni di altezza massima di 12.00 ml. a valle e di servizi comunali (rimessaggio e altri usi di utilità pubblica da definire in sede di POC), di verde e di parcheggi pubblici.</p> <p>Il PUA potrà prevedere una attuazione per stralci autonomamente funzionali delle dotazioni territoriali da realizzarsi all'interno dell'ambito, ferma restando la necessità che l'assetto urbanistico dell'ambito sia comunque definito da un progetto unitario. Sarà altresì consentita, per il solo lotto da cedersi gratuitamente al Comune secondo quanto definito in sede di Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000, modalità di attuazione per intervento diretto al di fuori del POC, a condizione che la progettazione dell'intervento rispetti la progettazione unitaria di massima dell'ambito e delle dotazioni territoriali definite dalla tavola planimetrica allegata al predetto Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000.</p>

<i>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</i>	<p>Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.</p> <p>di aree di parcheggi e verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore al 15% della ST escluse le fasce di ambientazione stradale</p> <p>di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo</p>
<i>Funzioni ammesse e capacità insediativa massima</i>	L'ambito è destinato ad usi produttivi e per servizi comunali per una capacità massima di 5.603 mq di SU compresi gli eventuali alloggi di custodia
<i>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</i>	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi per pubblica utilità; intervento diretto sulla sola area da cedersi gratuitamente al Comune, secondo quanto definito dai sopraesposti obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica e dall'Accordo ai sensi dell'art.18 della LR20/2000.

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(Lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale attraverso accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000)



AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

AP3.g

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA

LOCALITÀ FELINA

Localizzazione	Settore centro orientale della frazione adiacente alle aree occupate dai capannoni produttivi della ditta Termomeccanica G.L.
Superficie territoriale	ST = circa 11.516 mq.
UT max	UT = 3.000 mq/ha
SU costruibile max	SU costruibile max = 3.455 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito contiguo a insediamento artigianale esistente, caratterizzato da terreni a media pendenza privi di vegetazione arborea, da trasformare ad usi produttivi per l'ampliamento della limitrofa attività esistente, verde pubblico e parcheggi per il consolidamento del polo produttivo della frazione di Felina.
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se relativa all'ampliamento dell'attività esistente, secondo parametri da concordare con i competenti Uffici ARPA e AUSL in sede di POC, nel rispetto della vigente legislazione in materia, e prevedendo aree permeabili in misura non inferiore al 50% della St. Dovranno inoltre essere recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ambientale e nella relazione di fattibilità geologica
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa privata per la realizzazione di capannoni di altezza massima di 12.00 ml. a valle, di verde e di parcheggi pubblici e previsione di un adeguato inserimento architettonico e del verde. Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL. di aree di parcheggi e verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore al 15% della ST escluse le fasce di ambientazione stradale di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo.

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi produttivi, esclusivamente per l'ampliamento dello stabilimento esistente e la prosecuzione dell'attività in atto, per una capacità insediativa massima in ampliamento di 3.455 mq di SU
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

Stralcio di PSC

(lo schema di assetto urbanistico andrà precisato in sede di POC)

