



P.S.C. Piano Strutturale Comunale

Variante al P.S.C.:

Eliminazione dagli strumenti urbanistici
di aree edificabili di nuova urbanizzazione
ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e dell'Art. 32 della LR 20/2000

SCHEDE DEGLI AMBITI NORMATIVI

Sindaco:

Alice Parma

Assessore Pianificazione Urbanistica
e Lavori Pubblici:

Dott. Filippo Sacchetti

Vicesegretario Generale:

Dott.ssa Ambra Eleonora Giudici

Dirigente del Settore Territorio:

Ing. Natascia Casadei

Responsabile del procedimento:

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei servizi urbanistici

Incaricato redazione Variante:

Arch. Marco Zaoli

Collaboratrice:

Arch. Laura Abbruzzese

Adozione:

Del. C.C. n. 76 del 18/12/2019

Approvazione:

Del. C.C. n. 9 del 26/02/2021

PSC - NORME

- STESURA ADOTTATA con Del.C.C. N° 54 Del. C.C. 21/04/2009 E APPROVATA con Del. C.C. N° 22 del 21/07/2010.

Redazione OIKOS Ricerche Srl - Bologna

- VARIANTE ai sensi dell'Art. 32 bis della LR 20/2000, ADOTTATA con DEL.C.C. n° 38 del 12/10/2011, APPROVATA con Del.C.C. n° 41 del 09/05/2012.

Redazione OIKOS Ricerche Srl – Bologna

- VARIANTE agli strumenti urbanistici ai sensi dell'Art. A-14bis Allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. per l'attuazione dell'intervento in ampliamento dell'ambito produttivo della ditta "EDILIMPIANTI 2 S.R.L." in località San Bartolo APPROVATA con delibera di Consiglio Comunale N. 37 del 21/6/2017 e pubblicato sul BUR n. 216 del 26/7/2017

- VARIANTE ai sensi dell'Art. 32 bis della LR 20/2000, ADOTTATA con DEL.C.C. n. 76 del 18/12/2019 APPROVATA con Del. C.C. n° 9 del 26/02/2021.

Redazione Arch. Marco Zaoli - Rimini

INDICE

Premessa	3
AN.C . AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DEFINITI DAL PSC SECONDO I CRITERI DELLA PEREQUAZIONE	7
CONTEA - AN.C.1	9
PIADINA - AN.C.2	13
PARCO DELL'USO - AN.C.3	17
SANT'ERMETE - AN.C.5	21
SAN MICHELE - AN.C.7	26
FORNACE SAN MICHELE - AN.C.8	29
CAPOLUOGO - AN.C.9	32
CANONICA - AN.C.10	35
SAN VITO - AN.C.11	38
PASCOLI-PEDRIGNONE - AN.C.13	41
CANONICA - AN.C.14	45
SAN BARTOLO - AN.C.15	49
EX CORDERIA - AN.C.16	53
AR . AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	59
VIA FELICI - AR.1	62
VIA EMILIA - AR.2	65
VIA EMILIA- AR.3	68
VIA EMILIA - AR.4	71
VIA EMILIA - AR.5	74
VIA BORNACCINO - AR.6	77
VIA EMILIA - AR.7	80
VIA UGO BASSI - AR.8	83
VIA EMILIA - AR.9	86
EX TRE STELLE - AR.10	89
EX BUZZI-UNICEM - AR.11	92
APC.N2 . AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI DI INTEGRAZIONE A CONFERMA DI PREVISIONI PREVIGENTI	99
VIA TOSI - APC.N2.1	101
SAN BARTOLO - APC.N2.2	105
SAN BARTOLO EST - APC.N2.3	109
SAN BARTOLO SUD - APC.N2.4	113
VIA ACERO - APC.N2.5	116
STRADA DI GRONDA OVEST - APC.N2.6	119
APS.N2 . AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI DI NUOVO INSEDIAMENTO	123
VIA TOSI - APS.N2.1	125
STRADA DI GRONDA EST - APS.N2.2	128
TRIANGOLONE - APS.N2.3	131
APR . INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIQUALIFICAZIONE	139
IL MELOGRANO - APC.R.1	141
OLEIFICIO BRASINI - APC.R.2	145
GLOBO - APC.R.3	149
VIA TRASV. MARECCHIA - APC.R.4	153
SALUMIFICIO LOMBARDI - APC.R.5A	157
TRASVERSALE MARECCHIA - APC.R.5B	161
VIA FOSSE INCROCIATE - APC.R.6	165
FORNACE SAN MICHELE - APC.R.7	169

VIA BIANCHI - APC.R.8
CANONICA - APC.R.9

173
177

Premessa

Ai sensi dell'art. 3 delle Norme del PSC le presenti "Schede relative agli ambiti territoriali" sono elaborati costitutivi del PSC; esse definiscono le condizioni di attuazione degli ambiti soggetti a POC, insieme alle schede di ValSAT riferite agli stessi ambiti.

Come richiamato all'art. 5 delle Norme del PSC (Ruolo del PSC, prescrizioni e direttive per la formazione dei POC) il Piano Strutturale Comunale non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree e non assegna diritti edificatori né a parti del territorio né a soggetti pubblici o privati, ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione di vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, conformemente a quanto stabilito dall'art.6 e dall'art. 28 comma 1 della L.R. n.20/2000 modificata dalla L.R. n.6/2009..

E' invece compito del PSC, anche attraverso le specificazioni contenute nelle presenti schede normative, definire il sistema delle tutele in applicazione degli strumenti di pianificazione sovraordinati, il quadro delle condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni territoriali compatibili, ed il sistema degli obiettivi assegnati alle politiche di governo del territorio, insieme ai limiti quantitativi e qualitativi delle trasformazioni ammissibili.

Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono quindi le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.

Per ciascun ambito soggetto a POC (ambiti da riqualificare - ambiti per i nuovi insediamenti) sono pertanto definiti attraverso le presenti schede normative:

- a) i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
- b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche
- c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi
- d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito
- e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
- f) le funzioni ammesse
- g) i carichi insediativi massimi ammissibili, calcolati attraverso l'applicazione degli indici perequativi e la definizione della capacità insediativa teorica massima
- h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste
- i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste
- l) le azioni di mitigazione derivanti dalla ValSAT;
- m) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.

I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l), m) rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante (con le specificazioni e puntualizzazioni proprie dei rispettivi strumenti); i punti d) ed e) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

Il POC ha il compito, in applicazione delle schede normative, di perimetrare le aree di intervento (an-

che come stralci funzionali ed eventualmente effettuando le necessarie rettifiche) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione. Pertanto, come specificato dal comma 3 dell'art. 28 della L.R.n. 20/2000 come integrato dalla L.R.n. 6/2009, "le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC".

Come specificato all'art. 4.6 delle Norme, il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

Il meccanismo attuativo negli ambiti soggetti a POC è costituito dall'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria all'intero ambito, in base al quale l'assegnazione dei diritti avviene in sede di POC previa cessione al Comune di quota parte delle aree relative; nel caso in cui il PSC e/o il POC non prevedano nell'area da trasformare aree idonee al nuovo insediamento, l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati dal POC può avvenire soltanto previo trasferimento dei diritti in altra area idonea dello stesso ambito o di altri ambiti attraverso accordo tra privati, oppure ancora attraverso permuta dell'area con altra area che il Comune avrà acquisito, entro lo stesso ambito o in altre parti del territorio comunale; in ogni caso il trasferimento deve avvenire in aree idonee all'edificazione in base alle norme del PSC.

L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione ad una casistica di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG precedente).

Gli indici perequativi definiti dall'art. 4.6 del PSC possono essere integrati, nella misura massima fissata dalle presenti schede normative relative agli ambiti, da un indice aggiuntivo che il POC può assegnare alla proprietà per usi complementari integrativi della residenza (commercio di vicinato, terziario di piccola dimensione, pubblici esercizi, artigianato di servizio).

Il POC definisce per ciascun ambito le eventuali quote di edificazione trasferibili da altre aree non edificabili che l'Amministrazione Comunale è interessata ad acquisire, e la quota di edificazione spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale; tali quote – aggiuntive rispetto all'indice perequativo spettante alle proprietà – rientrano nella capacità insediativa teorica massima dell'ambito, e nel dimensionamento dell'offerta abitativa definito dal PSC.

Pertanto le schede seguenti richiamano i criteri di applicazione del metodo perequativo e fissano i termini quantitativi e le condizioni qualitative per la definizione della capacità insediativa di ciascun

ambito; l'indicazione della capacità insediativa teorica massima, mentre costituisce un vincolo per la formazione del POC e dei PUA, non deve in alcun modo essere intesa come applicazione operativa dei criteri perequativi e assegnazione di diritti edificatori, in quanto tali funzioni sono espressamente affidati dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. al POC.

Nella tavola 1 del PSC sono riportati, con la relativa sigla, tutti gli ambiti di cui è stata redatta la scheda. Per quanto riguarda gli ambiti di nuovo insediamento prevalentemente residenziali AN.C, nelle schede sono individuati ampi ambiti perequativi, all'interno dei quali sono distinte le aree per l'insediamento e quelle destinate alla realizzazione della Città pubblica: si tratta di una indicazione di organizzazione spaziale di massima, che dovrà essere precisata in sede di POC, all'atto della effettiva attribuzione dei diritti edificatori e della definizione delle dotazioni integrative.

**AN.C . AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DEFINITI DAL PSC SE-
CONDO I CRITERI DELLA PEREQUAZIONE**

Denominazione ambito	CONTEA	AN.C.1
Localizzazione	Via Celletta dell'Olio	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = mq 101.150 circa L'ambito è formato in parte dal comparto C3.17 del previgente PRG (mq 86.250 circa) e comprende: - Aree di potenziale insediamento (sub-ambiti a, b, c) per complessivi 32.480 mq. circa - Aree per infrastrutture, aree verdi e per dotazioni
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato al margine sud ovest dell'area urbana consolidata del capoluogo. È delimitato a nord da ambiti prevalentemente residenziali e da un'area a parco di rilievo comunale. Ad est confina con ambiti residenziali, mentre a sud ed a ovest con la via Celletta dell'Olio e con il territorio rurale.
Condizioni attuali	L'area è ineditata

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito fa parte dell'area di ricarica diretta della falda (art. 14 del PSC), nella quale, in applicazione dell'art. 3.4 del PTCP "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : Fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore. <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente ai margini dell'ambito.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	A nord dell'ambito è presente un edificio di interesse storico architettonico (Pieve Romanica di San Martino). L'ambito è attraversato da un elettrodotto a media tensione (15KV) e lambito da un elettrodotto ad alta tensione (132 KV) <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo

	<p>restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.</p> <p>L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario</p> <p>La Pieve di San Martino e la relativa area di pertinenza dovranno essere valorizzate dal progetto, a partire da uno studio accurato dei coni visuali.</p>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Completare il disegno dei tessuti insediati a sud del Centro storico, con la realizzazione di una vasta area verde con funzioni di parco urbano a servizio di questa parte del Capoluogo. Il nuovo insediamento dovrà avere la funzione di "limite" dell'urbanizzato verso il territorio rurale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificio non denso, con particolare attenzione agli aspetti percettivi (Pieve Romanica, parco archeologico, parco urbano) e fruitivi degli spazi pubblici. Le parti da insediare dovranno essere concentrate nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC (vedi schema preliminare allegato).
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Il nuovo insediamento dovrà essere servito da una nuova strada di gronda a sud, con caratteri di viale alberato, che dovrà fungere da segno di confine tra urbano e rurale.
Criteri specifici	La nuova strada dovrà essere inserita in una fascia boscata di larghezza complessiva pari ad almeno 30 m.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.).
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici presenti; usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	I diritti edificatori massimi assegnabili dal POC alle proprietà sono pari a Su = 6.980 mq. (indice perequativo massimo Ut = 0,069 mq./mq. calcolato sulle aree rientranti nel perimetro individuato dal PSC, su una superficie territoriale di 101.150 mq. circa).
---	---

	<p>I diritti aggiuntivi spettanti al Comune possono essere assegnati sulle aree acquisite nella misura massima di 0,15 mq./mq. (art. 38 c. 15 delle Norme), con le condizioni di non superare il valore massimo di $S_u = 3.840$ mq., e di essere concentrati su una parte delle aree insediabili, con un limite di densità territoriale definito dal valore di $U_t = 0,40$ mq./mq.</p> <p>Il carico urbanistico teorico massimo previsto dal PSC per l'intero ambito risulta pertanto pari a 10.820 mq. di S_u, di cui 6.980 mq. di diritti edificatori assegnabili dal POC ai privati proprietari, e 3.840 mq. di S_u assegnabili dal POC al Comune sulle aree acquisite.</p>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'ambito è interessato da percorsi pedociclabili di progetto.
Impianti e reti tecnologiche	Possibile l'allacciamento alla rete fognaria presente nelle parti di tessuto consolidato. L'ambito è attraversato dall'acquedotto.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	previstasi POC deve prevedere la realizzazione di percorsi pedociclabili, da integrare con quelli esistenti, di collegamento con il Centro storico, in particolare è prevista la realizzazione di un percorso pedociclabile sul sedime della ferrovia dismessa Santarcangelo - Urbino.
Attrezzature e spazi collettivi	È richiesta la realizzazione di un grande parco urbano in posizione centrale.
Contributo di sostenibilità	Realizzazione e cessione del parco urbano centrale. Realizzazione e cessione della strada di gronda sud. Realizzazione di parcheggi aggiuntivi rispetto alla dotazione minima, in misura da definire in sede di POC. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	Tutela del nuovo insediamento dall'inquinamento elettromagnetico, creazione di un'ampia area verde centrale a servizio anche delle parti già insediate; realizzazione di un'ampia fascia verde a sud di separazione tra il nuovo urbanizzato e il territorio rurale.
---------	--

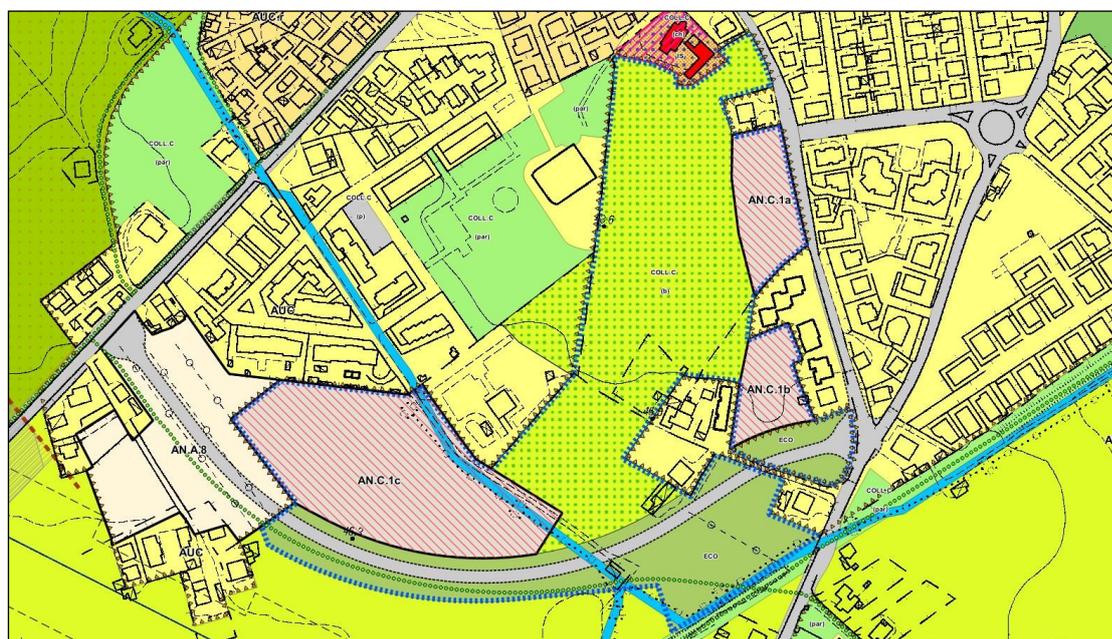
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>La localizzazione e le caratteristiche dell'ambito richiedono la concentrazione della parte edificata verso le aree già urbanizzate a sud est lungo la via Celletta dell'Olio e ad ovest, in modo da lasciare libera un'ampia fascia di verde da destinare a parco urbano, fino alla Pieve di San Martino, su cui si affacceranno gli insediamenti esistenti e quelli di nuova previsione.</p> <p>Non è ammessa la realizzazione di vani interrati (p.e. autorimesse o cantine).</p> <p>La realizzazione della nuova strada dovrà essere sottoposta, in fase di progettazione attuativa, alla verifica delle eventuali ricadute ambientali negative (acustiche, atmosferiche) sui ricettori esistenti e quindi considerare la necessità di predisporre le adeguate opere</p>
---------	---

	di mitigazione.
--	-----------------

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Denominazione ambito	PIADINA	AN.C.2
Localizzazione	Via Piadina – Via Pedrignone (ex comparto C3.14 del previgente PRG)	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = 111.690 mq circa.
Caratteri morfologici e funzionali	Le parti insediabili sono quattro sub-ambiti: AN.C.2 sub a – b – c – d, per una ST complessiva di 35.040 mq. circa.
Condizioni attuali	Si tratta una vasta area pianeggiante a nord-est del Centro Storico, delimitata a nord dal tracciato della ferrovia Rimini - Bologna.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale: assente</i> Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.3 del PSC), nella quale, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP, "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP". L'ambito ricade inoltre all'interno del "limite di abbattimento della falda freatica".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia:</i> fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia:</i> l'ambito ricade all'interno di due classi: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" e "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico:</i> aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente nell'ambito consolidato ad ovest e a sud,

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito è limitato a sud da una strada storica extraurbana (via Emilia, art. 5.9 del PTCP) <i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra nelle classi "Aree di tipo misto (III)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Completare il disegno urbano di questo settore del Capoluogo, attraverso la progettazione di un ambito con funzioni residenziali, commerciali e alberghiere ad ovest. Il POC deve programmare la precisa localizzazione e la realizzazione di nuove strutture scolastiche che – favorite dalla buona ac-
---	---

	cessibilità con il trasporto pubblico - consentiranno di creare una nuova polarità di rilievo extraurbano, contribuendo alla qualificazione dell'assetto complessivo e alla integrazione con le aree già urbanizzate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Integrazione del nuovo insediamento con il tessuto consolidato ad ovest e sud.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è ben collegato alla rete viaria: a sud la via Emilia (strada extraurbana di scorrimento), ad ovest via Piadina (strada urbana di quartiere), a nord la via P.Tosi (strada urbana di scorrimento a traffico sostenuto). In sede di POC deve essere definita la realizzazione, nel confinante ambito APC.N2.1, di un asse di scorrimento in direzione nord-sud allo scopo di creare un'alternativa di penetrazione al sistema urbano da nord.
Criteri generali e specifici	Il nuovo asse dovrà avere il carattere di viale urbano, ed essere inserito in una fascia di mitigazione di larghezza complessiva non inferiore a 20 m. per parte. La fascia di mitigazione interessa pertanto il lato est dell'ambito AN.C.2.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.); uso alberghiero.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici presenti; usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle proprietà inserite nel perimetro perequativo possono essere assegnati dal POC diritti edificatori pari al massimo ad una Su = 12.066 mq. (indice perequativo massimo Ut = 0,101 mq./mq. calcolato sulle aree rientranti nel perimetro individuato dal PSC, su una superficie territoriale di circa 119.500 mq.); Tale Su massima deve essere così ripartita: <ul style="list-style-type: none"> - residenziale 32% - ricettiva 11% - terziario/commerciale 11% - produttiva (da trasferire) 46% I diritti aggiuntivi spettanti al Comune possono essere assegnati dal POC sulle aree acquisite nella misura massima di 0,15 mq./mq. (art.38 c.15 delle Norme), alle condizioni di non superare il valore massimo di Su = 7.958 mq., e di essere concentrati su una parte delle aree insediabili (e per la quota di attrezzature sulle aree destinate a dotazioni territoriali), con un limite di densità territoriale definito dal valore di Ut = 0,40 mq./mq.
---	---

	In totale i diritti edificatori massimi assegnabili dal POC all'ambito AN.C.2 ammontano quindi a 19.239 mq. di Su. I diritti edificatori per usi non ammessi potranno essere in sede di POC trasferiti da e verso l'ambito APC.N2.1 in applicazione dei criteri perequativi e nel rispetto degli usi ammessi, entro il perimetro individuato dalla Variante al PSC.
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'area rientra nel raggio di accessibilità pedonale (500 m.) della stazione ferroviaria
Impianti e reti tecnologiche	La vicinanza all'ambito urbano consolidato garantisce l'infrastrutturazione di base
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro del Capoluogo e con i principali servizi.
Attrezzature e spazi collettivi	Il POC deve prevedere la realizzazione di un'area a verde pubblico in continuità con quella relativa alle attrezzature scolastiche esistenti
Contributo di sostenibilità	Realizzazione e cessione del parco urbano centrale; realizzazione di percorsi pedociclabili da integrare alla rete esistente; cessione dell'area per l'ampliamento del Polo scolastico e concorso alla realizzazione di attrezzature pubbliche; cessione della fascia di mitigazione sul lato ovest dell'asse urbano centrale. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

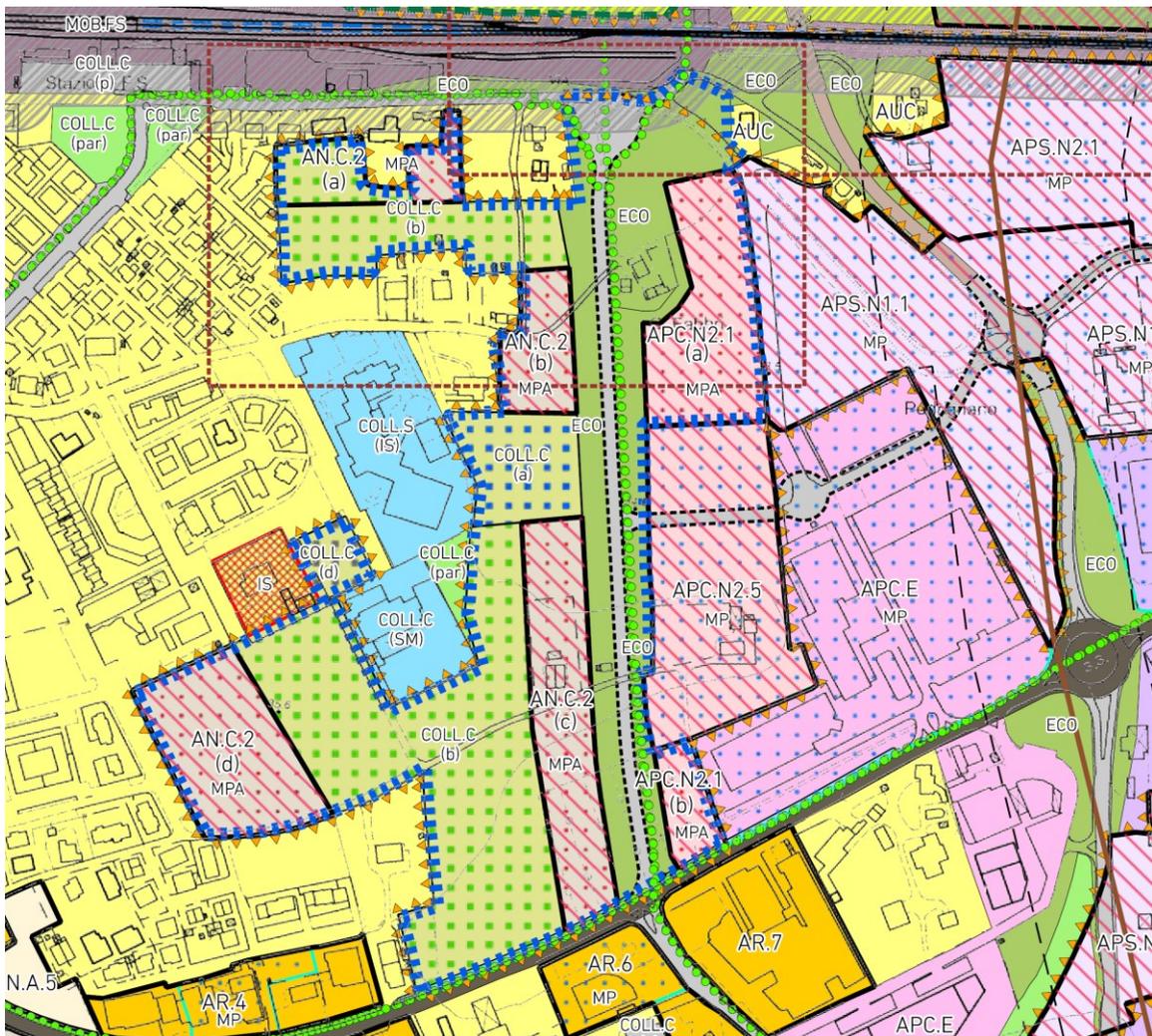
Criteri	L'ambito non presenta particolari limitazioni. È comunque localizzato in adiacenza alla linea ferroviaria, pertanto si rende necessaria una preventiva verifica del clima acustico. Da valutare anche l'intorno di via P.Tosi, caratterizzata sia da significativi volumi di traffico sia dalla velocità sostenuta dei veicoli, condizioni che richiedono azioni di mitigazione in sede di pianificazione attuativa.
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Adeguata separazione tra le parti dell'insediamento destinate a residenza e quelle per usi scolastici. La separazione può essere realizzata attraverso fasce di verde fruibile.
---------	---

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Denominazione ambito	PARCO DELL'USO	AN.C.3
Localizzazione	Via Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = mq 174.870, di cui - St vincolata mq 138.830 - St edificabile mq 36.040
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato al margine nord ovest dell'area urbana consolidata. È delimitato a nord dalla ferrovia, a sud dalla via Emilia, ad ovest dal torrente Uso e ad est dall'area residenziale.
Condizioni attuali	L'ambito è ineditato.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : una porzione significativa dell'area è compresa nella fascia di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 29 del PSC), l'area nel suo insieme fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC) nella quale, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP". L'ambito rientra inoltre in parte nel sistema delle aree PAN (aree di collegamento ecologico di rilevanza regionale).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : l'ambito ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti". <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	La rete fognaria è presente nelle aree urbanizzate immediatamente ad est dell'ambito.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Nella parte di ambito compresa nella fascia di Tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 29 del PSC), non è ammessa l'edificazione; nelle altre parti è richiesta una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema degli scarichi. La presenza della ferrovia a nord richiede infine una particolare attenzione al clima acustico dell'area. <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Concentrazione dell'edificato nella parte di ambito esterna alla fascia di esondabilità. Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a

	ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La realizzazione di questo ambito contribuisce alla definizione del sistema urbanizzato compreso tra la ferrovia, la via Emilia e l'Uso, consentendo inoltre l'acquisizione al patrimonio pubblico di una vasta area con importanti caratteri ambientali.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nella progettazione dell'ambito dovrà essere valorizzato il carattere di area "di passaggio" tra l'ambito urbanizzato e quello naturale, garantendo inoltre attraverso adeguati collegamenti ciclopedonale la permeabilità degli accessi tra i due ambiti.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è ben servito dalla via Emilia (a sud) e dalla viabilità di quartiere ad est. È inoltre facilmente accessibile dalla stazione ferroviaria (circa 600 m di distanza). Sul lato est è attraversato da un percorso ciclopedonale.
Criteri specifici	In sede di POC la progettazione urbanistica dell'ambito dovrà definire la soluzione più adeguata per la realizzazione del Centro Polifunzionale o di altra struttura di interesse pubblico (indicativamente nella parte centrale dell'area insediabile).

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.); per gli usi della parte da destinare a parco fluviale dovranno essere rispettate le prescrizioni e limitazioni vigenti per le aree PAN.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente presenti; usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Per il calcolo della Su da assegnare alle aree private il POC può applicare l'indice perequativo di 0,04 mq/mq, ridotto alla metà in considerazione del vincolo di inedificabilità conseguente alla tutela di carattere sovraordinato, sulla parte di ambito compresa nella fascia di Tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua (art. 29 del PSC –non edificabile), e l'indice perequativo di 0,10 mq/mq per la restante parte: Pertanto la Su max assegnabile dal POC è pari a circa mq $138.830 \times 0,02 + mq \ 36.040 \times 0,10 = mq \ 6.380$ circa, di cui il
---	---

	<p>70% per usi residenziali e il 30% per usi terziario-direzionali. Su assegnabile dal POC sulle aree pubbliche acquisite non vincolate (indice Ut = 0,10 mq/mq) = mq 1.800 circa</p> <p>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC: Superficie privata insediabile (comprensiva delle dotazioni territoriali): 15% della St complessiva = mq 26.230 circa (dato indicativo).</p> <p>Aree di cessione: 50% circa dell'area vincolata + mq. 10.200 circa:</p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la stazione ferroviaria e di altri percorsi ciclopedonali che attraversino l'area a parco e si colleghino alla rete dei percorsi urbani-
Impianti e reti tecnologiche	La vicinanza alla parte già insediata garantisce la presenza della infrastrutturazione di base.
Attrezzature e spazi collettivi	Dovrà essere garantita la fruibilità delle aree a parco fluviale, compatibilmente con i caratteri della tutela.
Contributo di sostenibilità	Cessione di circa il 50% dell'area vincolata per la realizzazione di una parte del parco dell'Uso; realizzazione di percorsi ciclopedonali di uso pubblico nella restante parte; realizzazione e cessione del Centro Polifunzionale, su una Sf di circa 5000 mq. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

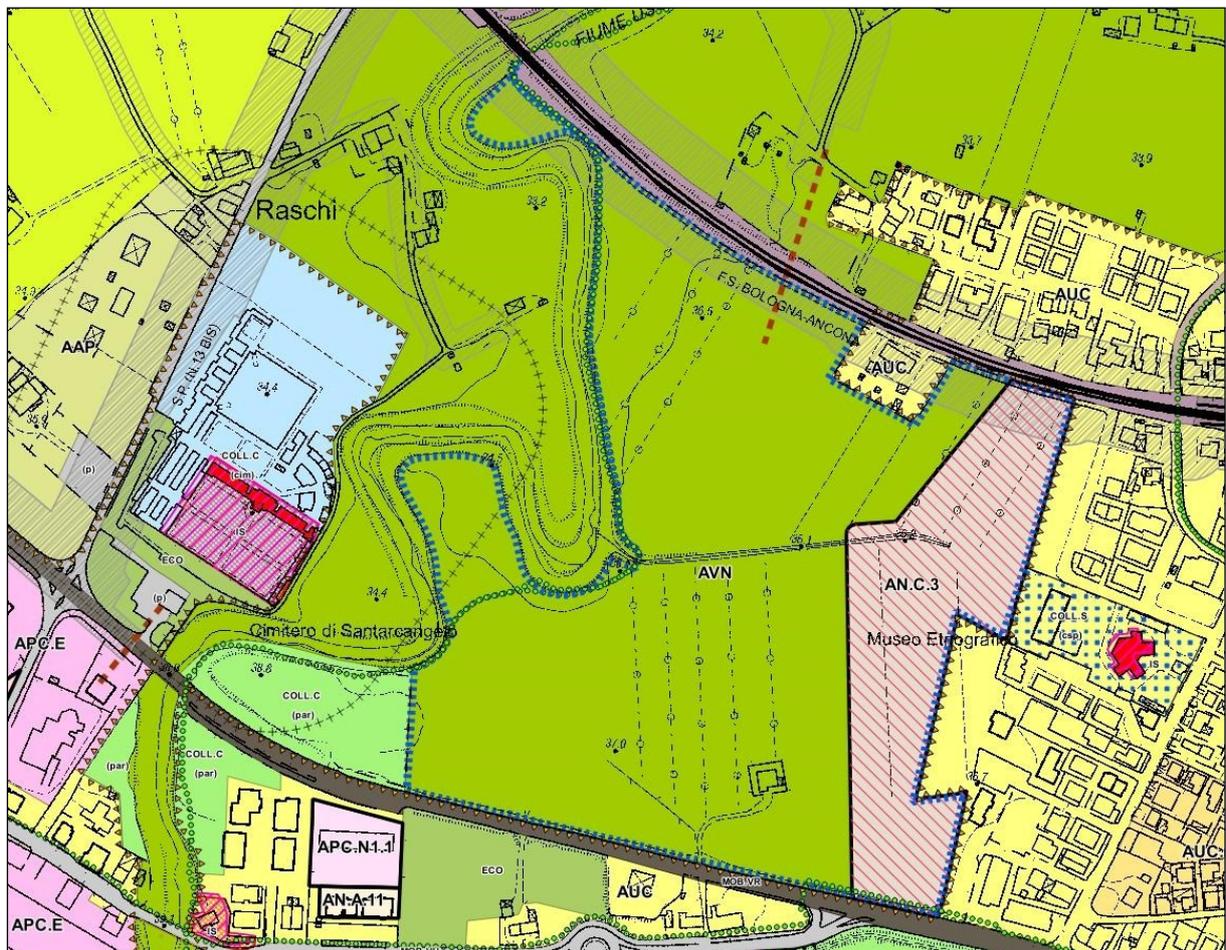
Criteri	L'ambito non presenta, nella parte edificabile, particolari limitazioni. È comunque localizzato in prossimità della linea ferroviaria, pertanto si rende necessaria una preventiva verifica del clima acustico. Da valutare anche la presenza della via Emilia a sud, caratterizzata da significativi volumi di traffico, il che richiede azioni di mitigazione in sede di pianificazione.
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La presenza della linea ferroviaria a nord e della via Emilia a sud richiede che la concentrazione dell'edificazione avvenga verso l'interno della parte insediabile dell'ambito, realizzando due significative fasce verdi di mitigazione verso la ferrovia e la via Emilia. Deve inoltre essere garantita una forte permeabilità pedonale e ciclabile tra il tessuto urbano consolidato, il nuovo edificato e le aree a parco.
---------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Denominazione ambito	SANT'ERMETE	AN.C.5
Localizzazione	Via Casale Sant'Ermete	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	<p>St complessiva = mq 21.200 circa, così ripartita: sub-ambito a) St = mq. 16.300 sub –ambito b) St = mq. 1.200 sub-ambito c) St = mq. 3.700.</p> <p>Il sub-ambito a) è classificato AVN con specifica destinazione COLL.Csp), che consente la realizzazione dell'ampliamento del campo sportivo, nel rispetto delle tutele del PTCP relative al rischio idraulico e alle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua", di cui all'art. 29 del PSC e all'art. 5.4 del PTCP.</p>
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è articolato in tre sub ambiti, definiti in parte dal previgente PRG, costituiti da aree pianeggianti situate ad ovest e sud-ovest dell'area urbana.
Condizioni attuali	Le aree sono inedificate.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale:</i> Parte dell'ambito è interessata dal vincolo di tutela di cui all'art. 8 del PSC (aree esondabili di cui all'art. 2.3 del PTCP) relativo al torrente Mavone.</p> <p>Tale condizione è stata verificata con successive analisi attraverso lo "Studio idrogeologico-idraulico del rio Mavone nel tratto compreso nel territorio comunale per la verifica della fascia di esondazione", che è stato assunto in sede di approvazione come parte integrante del Quadro Conoscitivo del PSC. La perimetrazione costituisce modifica della fascia esondabile solo qualora la Provincia recepisca tale indicazione in sede di revisione del PTCP: fino al recepimento le trasformazioni ammesse sono quelle compatibili con il quadro delle tutele sovraordinate vigenti.</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> l'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (ARI - art. 14.4 delle norme del PSC), nelle quali in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "Sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP"..</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia:</i> L'ambito appartiene al Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</p> <p><i>Litologia:</i> l'ambito appartiene alla classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti".</p>
Rete fognaria	Presente nella frazione.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Dalle indagini di approfondimento effettuate, il sub-ambito a) risulta
------------------------------------	--

tali	<p>parzialmente interessato da un'area esondabile la cui massima estensione è raggiunta in caso di esondazioni con tempi di ritorno di 100 e 200 anni.</p> <p>Con tempi di ritorno di 25 e 50 anni, la possibile area di esondazione si estende con una profondità (nel punto di massima estensione) pari a circa 25 e 40 m. e con un battente d'acqua di circa 5 e 15 cm.</p> <p>Fino all'approvazione della variante al PTCP in base alla procedura prevista dall'art. 22 della L.R. 20/2000 l'area esondabile è quella definita dal PTCP, e successivamente il recepimento della proposta di nuova perimetrazione non comporta ulteriore variante del PSC (comma 6, art. 8 del PSC).</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP".</p> <p>Le esondazioni in destra idraulica sopra descritte possono essere evitate attraverso un intervento (da effettuarsi immediatamente a monte delle aree in oggetto, per l'esondazione controllata di alcuni volumi d'acqua) di realizzazione di una piccola cassa di espansione in destra idraulica del torrente.</p> <p>Il sub-ambito c) è compreso nell'Unità di paesaggio della bassa collina del Marecchia e dell'Uso; parte del sub-ambito a) è all'interno di un'area di collegamento ecologico di rilevanza provinciale (area del torrente Mavone) di cui all'art. 1.5 del PTCP e all'art. 25 delle norme del PSC.</p> <p>Parte del sub-ambito a) rientra nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua", ed è pertanto soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 29 del PSC e all'art. 5.4 del PTCP</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Completamento della frazione di Casale Sant'Ermete, con potenziamento della zona sportiva (attività sportive all'aperto).
Obiettivi specifici	Appropriato inserimento nel contesto paesaggistico e salvaguardia dell'assetto morfologico e idrogeologico del territorio collinare; di conseguenza il POC dovrà definire le limitazioni e le prescrizioni relative alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici tenendo conto dei caratteri tradizionali prevalenti nell'edilizia esistente.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	La progettazione dovrà valutare il carattere fortemente sub-urbano dell'edificato della frazione e l'inserimento del sub-ambito c) (insediabile) nel territorio collinare, sviluppando organizzazioni tipologiche coerenti e in grado di integrarsi con le tipologie costruttive presenti e con l'ambiente naturale circostante.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di

	Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC
--	---

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile dalla SP 49 Trasversale Marecchia e dalla via Casale Sant'Ermete. Necessità di razionalizzazione e messa in sicurezza dei principali incroci.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Sub-ambito c): Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale); Sub-ambito a): attività sportive e ricreative all'aperto. Sub-ambito b): attrezzature scolastiche
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Nei sub ambiti b) e c) il POC può assegnare diritti edificatori fino ad un massimo di 840 mq di Su, da concentrare nel sub ambito c). Alle parti di potenziale nuova urbanizzazione destinate a verde pubblico - sub-ambito a) - il POC può applicare l'indice perequativo di 0,04 mq/mq., ridotto alla metà in considerazione del vincolo di inedificabilità conseguente alla presenza di una tutela di carattere sovraordinato, ("zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua" art. 29 del PSC): $Su = mq. 8.000 \times 0,02 = mq. 160$, da trasferire in uno dei sub-ambiti che mantengono la classificazione AN.C). Il POC può pertanto assegnare diritti edificatori alle proprietà nella misura massima di $Su = mq. 1.000$ Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC: Superficie insediabile privati (comprensiva delle dotazioni territoriali) nel sub-ambito c): $St = 3.700$ mq. circa (dato indicativo) Aree di cessione (sub-ambiti a e b): $St = 17.500$ mq. circa.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con San Martino dei Mulini e con il capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Realizzazione rete fognaria per il nuovo intervento, eventuale adeguamento rete esistente.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento con la frazione di San Martino, inserito nel territorio rurale.
Attrezzature e spazi collettivi	Nel sub-ambito a): Aree sportive per attività all'aperto (per la fruizione non strutturata)
Contributo di sostenibilità	Cessione del sub-ambito b) per il futuro ampliamento della scuola; cessione del sub-ambito a) per la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto. Contributo alla realizzazione del percorso pedociclabile di collegamento con San Martino.

	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.
--	--

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

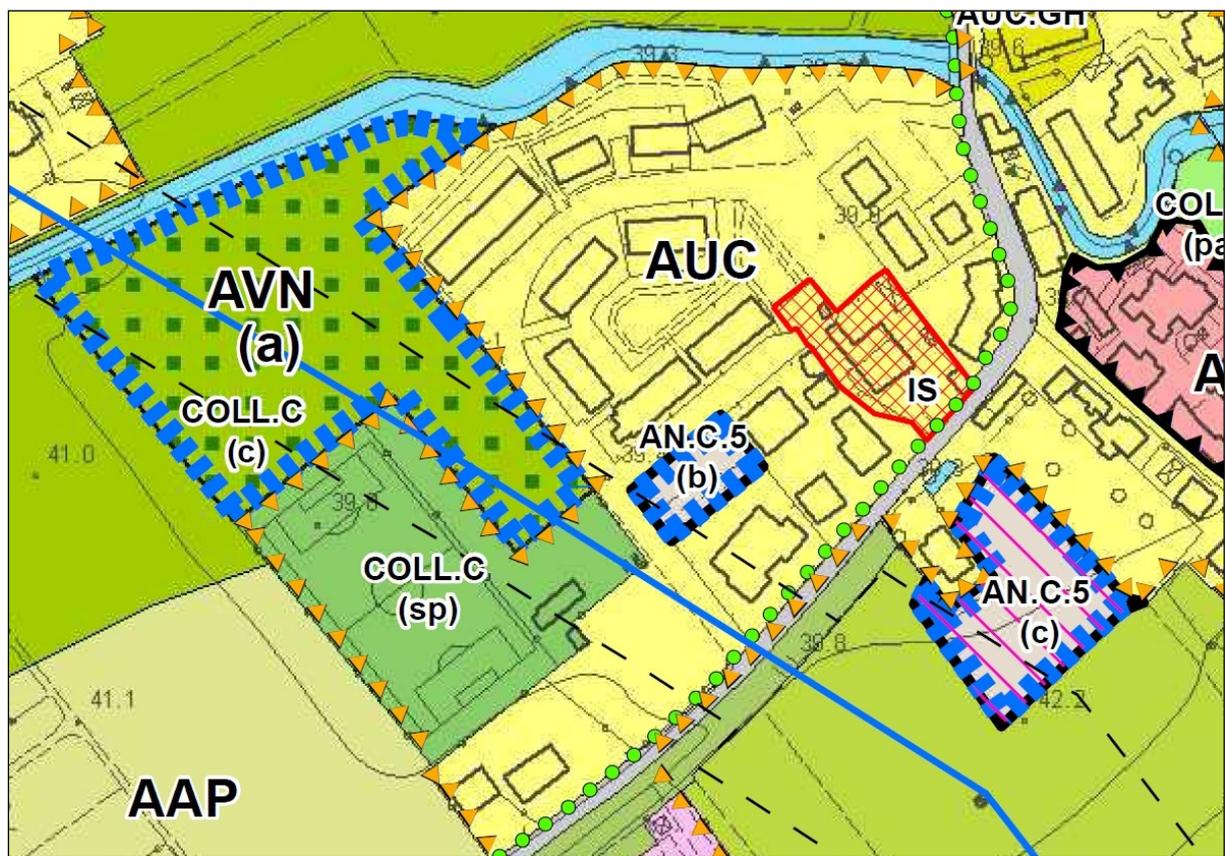
<p>Criteria</p>	<p>La localizzazione dell'ambito, oltre alle limitazioni derivanti dalla presenza di tutele di carattere sovraordinato, richiede in generale una particolare attenzione nella progettazione delle infrastrutture tecnologiche.</p> <p>In merito all'ampliamento del campo sportivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In fase di progettazione attuativa dovrà essere predisposta la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi della L. 447/1995 art. 8, redatta secondo i criteri definiti dalla D.G.R. 673/04; - Nella fascia di rispetto della linea elettrica aerea presente in prossimità del comparto non si dovranno prevedere attrezzature per la permanenza delle persone per più di quattro ore giornaliere e/o aree di sosta (panchine, giochi, ecc.). <p>Inoltre, le previsioni di insediare nel sub-ambito b) attrezzature scolastiche dovrà essere valutata puntualmente in relazione alla:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presenza della linea elettrica ad alta tensione, nella cui fascia di rispetto non potranno prevedersi, per le attrezzature scolastiche, né ampliamenti né nuove costruzioni né aree di pertinenza - Possibile presenza, nelle aree di cui trattasi, di tipologie di uso urbanistico che potrebbero rappresentare una potenziale fonte di disagio ambientale. Dovrà pertanto esserne verificata la compatibilità attraverso le opportune valutazioni.
-----------------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di una piccola cassa di espansione in destra idraulica del torrente, immediatamente a monte del sub-ambito a), per l'esondazione controllata di alcuni volumi d'acqua.</p> <p>In assenza dell'intervento di cui sopra, possono essere realizzati (art. 8 comma 2 delle Norme del PSC) solo: "...interventi relativi ad attività di tempo libero e sportive compatibili con la pericolosità idraulica della zona, che non comportino riduzione della funzionalità idraulica, purché siano attivate opportune misure di allertamento. La realizzazione degli interventi relativi a infrastrutture tecnologiche e viarie, ad esclusione degli interventi di sola manutenzione, nonché di opere comportanti modifiche alla funzionalità idraulica non previste nei programmi e nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino è comunque subordinata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino".</p>
-----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.</p>



Denominazione ambito	SAN MICHELE	AN.C.7
	Ex C3 n° 8 del previgente PRG	
Localizzazione	San Michele	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 6.350 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una piccola area pianeggiante, localizzata al margine est dell'area urbanizzata della frazione, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia.
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art. 3.4 del PTCP, "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo <i>Litologia</i> : l'ambito ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	La Santarcangioloese costituisce una potenziale fonte di inquinamento sia acustico sia atmosferico, che dovrà essere valutata nella progettazione dell'ambito.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP. L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato della frazione, sviluppatosi nel tempo lungo la via Santarcangiolese in assenza di un disegno organizzativo urbano, potenziandone allo stesso tempo la dotazione di servizi.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'intervento prevede all'interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale e di zone a verde e parcheggi
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile dalla via Santarcangiolese: All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna il cui accesso avviene dalla S.P. Santarcangiolese, lato monte
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, applicando l'indice perequativo di 0,15 mq/mq.; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente la seguente:</p> <p>Su (privati) massima = mq 763 mq (residenziale), corrispondenti a 953 mq. della Sul come definita dal PRG previgente Su pubblica = 508 mq. corrispondenti a 635 mq. della Sul come definita dal PRG previgente</p> <p>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC: Superficie insediabile privata (comprensiva delle dotazioni territoriali) = 30% di St complessiva = mq 1.900 (dato indicativo) Aree di cessione = mq 4.450</p>
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla fognatura esistente
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata

Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.
-----------------------------	--

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

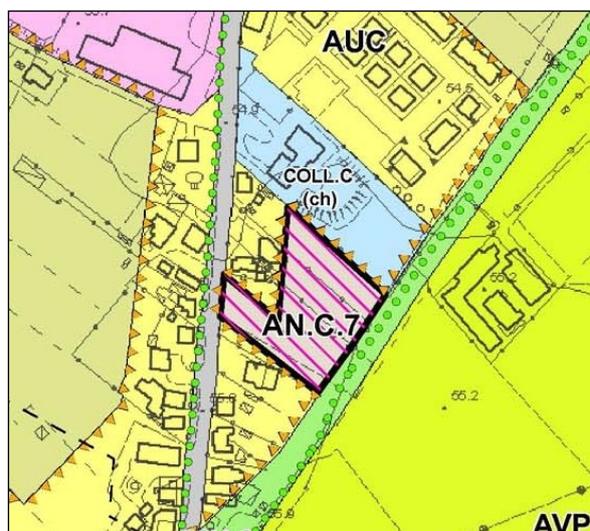
Criteri	Fascia di rispetto relative alla viabilità-
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Necessità di valutazione del clima acustico.
---------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



Denominazione ambito	FORNACE SAN MICHELE	AN.C.8
	Ex C3 n° 7 del previgente PRG	
Localizzazione	Fornace - San Michele	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 7.350 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una piccola area pianeggiante, localizzata al margine est dell'area urbanizzata della frazione, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia.
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art. 3.4 del PTCP, "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : l'ambito ricade all'interno della classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	La via Celletta dell'Olio costituisce una potenziale fonte di inquinamento sia acustico sia atmosferico, che dovrà essere valutata nella progettazione dell'ambito.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP. L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato della frazione, sviluppatosi nel tempo lungo la via Celletta dell'Olio in mancanza di un disegno organizzativo urbano, potenziandone allo stesso tempo la dotazione di servizi.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'intervento prevede all'interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale e di zone a verde e parcheggi
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è raggiungibile dalla via Celletta dell'Olio: All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una nuova viabilità da collegare alla via Celletta dell' Olio
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, applicando l'indice perequativo di 0,15 mq/mq.; la capacità insediativa teorica è indicativamente la seguente:</p> <p>Su (privati) massima = 882 mq (residenziale), corrispondenti a 1.103. mq. della Su come definita dal PRG previgente Su pubblica = 588 mq, corrispondenti a 735 mq. della Su come definita dal PRG previgente</p> <p>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC: Superficie insediabile privata (comprensiva delle dotazioni territoriali) = 30% di St complessiva = mq 2.200 (dato indicativo) Aree di cessione = mq 5.150</p>
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla fognatura esistente
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata

Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.
-----------------------------	--

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

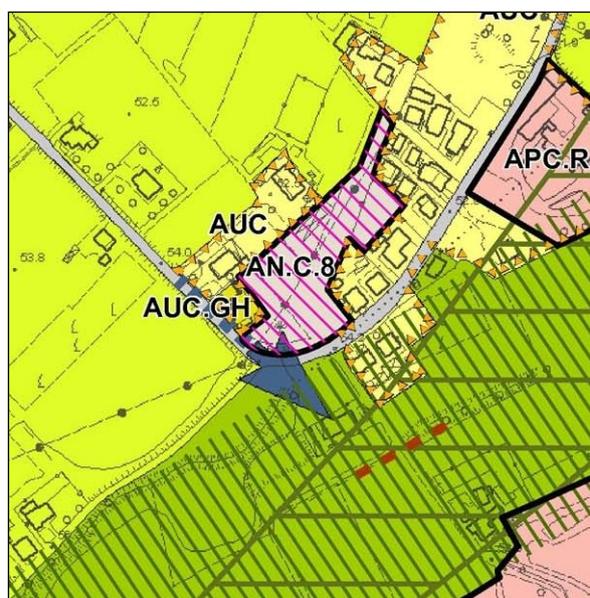
Criteri	Fascia di rispetto relative alla viabilità-
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Necessità di valutazione del clima acustico.
---------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



Denominazione ambito	CAPOLUOGO	AN.C.9
	Ex C3 n° 26 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 14.500 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata al margine nord del tessuto urbanizzato del capoluogo, lungo la via Emilia. L'area è interamente compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> l'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC), nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP"). <i>-Idrografia superficiale:</i> la parte sud dell'ambito è limitrofa ad un corso d'acqua, parte del reticolo idrografico minore (fonte: <i>Carta dell'idrografia superficiale</i> , Indagine Geologia)
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia:</i> fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore. <i>Litologia:</i> rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico:</i> aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III) La via Emilia costituisce una potenziale fonte di inquinamento sia acustico sia atmosferico, che dovrà essere valutata nella progettazione dell'ambito.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato lungo la via Emilia.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento residenziale e di zone a verde e parcheggi
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile dalla via Emilia. Il POC dovrà prevedere entro l'ambito la realizzazione di una nuova viabilità per collegare la via Ronchi con la strada Comunale S.Vito
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	Utilizzi del terreno per attività agricole compatibili con i tessuti urbani limitrofi MO, MS, RRC, RE sugli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare l'indice perequativo di 0,15 mq/mq, riconoscendo uno stato di diritto preesistente in quanto si tratta di un ambito già presente nel previgente PRG; la capacità insediativa teorica massima risultante è indicativamente la seguente: Su (privati) massima = mq 1.744 mq (residenziale), corrispondenti a 2.180 mq. della Su come definita dal PRG previgente Su pubblica = 1.162 mq, corrispondenti a 1.453 mq. della Su come definita dal PRG previgente Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC: Superficie insediabile privata (comprensiva delle dotazioni territoriali) = 30% di St complessiva = mq 4.360 (dato indicativo) Aree di cessione = mq 10.170
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente lungo la via Emilia.

Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata
Contributo di sostenibilità	Cessione dell'area necessaria alla realizzazione della nuova viabilità urbana di collegamento della via Ronchi con la strada Comunale S.Vito. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	Fascia di rispetto relativa alla viabilità-
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La localizzazione dell'ambito richiede la concentrazione della parte edificata verso le aree già urbanizzate ad ovest, in modo da creare una fascia di mitigazione tra la nuova area urbanizzabile e la linea ferroviaria, della quale dovranno comunque essere valutati in sede di progettazione gli effetti indotti sul clima acustico.
---------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



Denominazione ambito	CANONICA	AN.C.10
	Ex C4 n° 8, C4 N° 1 del previgente PRG	
Localizzazione	Canonica	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 4.750 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una piccola area pianeggiante, localizzata al margine ovest del tessuto urbanizzato della frazione. L'area è interamente compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici, parziale attuazione dell'ambito C4 n° 8 del previgente PRG.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> la parte sud dell'ambito è limitrofa ad un corso d'acqua, parte del reticolo idrografico minore <i>Vulnerabilità idrogeologica assente.</i>
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia:</i> fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore. <i>Litologia:</i> rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico:</i> aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente residenziali (II).
Limiti e condizioni di sostenibilità	L'ambito non presenta particolari criticità

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazioni e migliorare la viabilità locale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-

	6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC
--	---

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile dalla via Bionda attraverso la nuova viabilità prevista all'interno dell'ambito e di quelli ad est dello stesso.
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</p> <p>La capacità insediativa teorica massima espressa in Su (così come definita dal RUE e pari all'80% della Sul definita dal previgente PRG) assegnabile dal POC è indicativamente la seguente:</p> <p>Su massima = mq 1.000 circa (residenziale), così ripartita: sub-ambito ex C4 n° 8: mq 612 sub-ambito ex C4 n° 1: mq 388 al lordo della Su esistente nell'area.</p> <p>Indicazioni per l'assetto proprietario: Aree di cessione: da definire in sede di POC</p>
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla rete presente nella frazione.
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata
Contributo di sostenibilità	<p>L'attuazione del sub-ambito "ex C4 n.1" comporta la cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per l'ampliamento della via Rio Salto compreso all'interno del comparto ex C4 n° 1, e l'esecuzione dei relativi lavori.</p> <p>L'attuazione del sub-ambito "ex C4 n. 8" comporta la cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che dovrà collegare la via Fabbriere alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, dell'area necessaria per l'ampliamento della via Rio Salto compreso all'interno del sub-ambito, dell'area necessaria per la realizzazione del verde pubblico da prevedere all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori, sia per la strada che per il verde pubblico.</p> <p>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi</p>

	delle problematiche più significative.
--	--

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteria	La localizzazione dell'ambito richiede che i caratteri tipologici e morfologici del nuovo insediamento siano in linea con il carattere rurale della frazione.
----------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	SAN VITO	AN.C.11
	Ex C3 n.10 del previgente PRG	
Localizzazione	San Vito	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 73.200 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, adiacente all'edificato della frazione, .
Condizioni attuali	L'area è libera da costruzioni

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è adiacente, nella parte a sud, ad un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minore <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> l'ambito non presenta criticità dal punto di vista idrogeomorfologico
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia:</i> L'ambito fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia:</i> rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico:</i> aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	La vecchia via Emilia, classificata dal PUT "strada extraurbana locale a traffico sostenuto", costituisce una potenziale fonte di inquinamento acustico ed atmosferico. Tali aspetti dovranno essere adeguatamente valutati in sede di POC nella progettazione dell'assetto urbanistico dell'ambito, per garantire condizioni ambientali idonee. <i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)
Limiti e condizioni di sostenibilità	

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazione -
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento residenziale, di una zona destinata a terziario, e di spazi pubblici (una piazza, zone a verde e parcheggi).

Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC
---	---

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	All'interno dell'ambito il POC dovrà definire e programmare la realizzazione di una nuova viabilità interna, con accesso dalla via Vecchia Emilia
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale. Nell'ambito è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</p> <p>La capacità insediativa teorica massima espressa in Su (così come definita dal RUE e pari all'80% della Sul definita dal previgente PRG) assegnabile dal POC è indicativamente la seguente:</p> <p>Su (privati) residenziale massima = mq 2.640 mq , corrispondenti a 3.300 mq. della Sul come definita dal PRG previgente</p> <p>Su (privati) terziaria massima = mq 2.000 mq , corrispondenti a 2.500 mq. della Sul come definita dal PRG previgente</p> <p>Una seconda quota di diritti edificatori è riservata alla Amministrazione comunale, che li potrà attribuire in sede di POC alle aree acquisite (nella misura massima di 1.760 mq. di Su corrispondente a 2.200 mq. di Sul così come definita dal PRG previgente), utilizzandoli sulla quota di aree che il piano definisce idonee all'insediamento.</p> <p>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC: Superficie insediabile privata (comprensiva delle dotazioni territoriali) = mq 6.600 (dato indicativo) Aree di cessione = mq 40.000 circa</p>
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento e integrazione delle reti esistenti nella frazione.
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC, nella misura stabilita all'art. 55 delle Norme del PSC, in quanto applicabile.

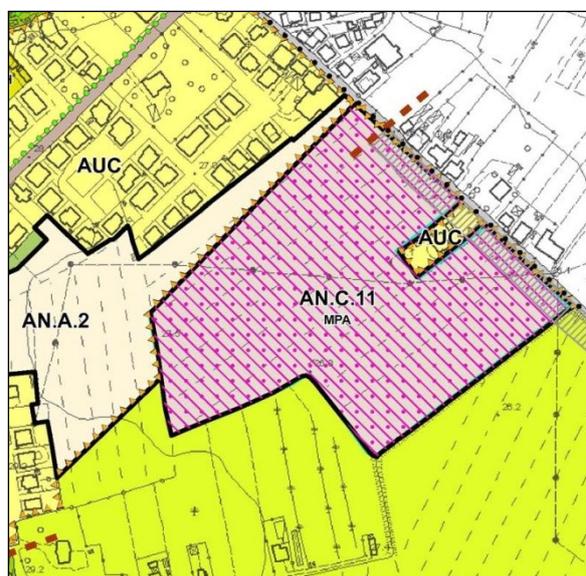
	Ai sensi della Del. G.C. dell'11/03/2009 il contributo di sostenibilità è dovuto nella misura del 40%.
--	--

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La localizzazione dell'ambito suggerisce un edificato non denso, in linea con il carattere rurale della frazione.
---------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	PASCOLI-PEDRIGNONE	AN.C.13
	Ex C3 n. 15 e n. 27 del previgente PRG	
Localizzazione	Capoluogo, via Emilia, via Braschi	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 17.800 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area prossima al centro del capoluogo, interclusa nel tessuto edificato, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia
Condizioni attuali	L'area è libera da costruzioni.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra in due classi: aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC) e aree a ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC)
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : l'ambito rientra in due classi: in quella dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" e in quella costituita da "sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (ARD, art. 14.3 del PSC) e in parte di quelle di ricarica indiretta della falda (ARI, art. 14.4 PSC), nelle quali, in applicazione degli artt. 3.4 e 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP". <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nelle classi "Aree ad intensa attività umana (IV)" e in "Aree di tipo misto (III)"
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (artt. 14.3 e 14.4 del PSC) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediativo della frazione e migliorare la viabilità locale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento residenziale, di una zona a verde pubblico attrezzato e di un parcheggio pubblico con accesso da via Pedrignone.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Gli accessi all'area devono avvenire di preferenza dalla via Pedrignone, evitando accessi dalla via Emilia
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</p> <p>Per il calcolo della Su attribuita ai privati si applica l'indice perequativo di 0,15 mq/mq per il riconoscimento di una preesistente situazione di diritto. La capacità insediativa così calcolata, espressa in Sul (previgente PRG) dovrà essere convertita in Su con il parametro di 0,80 Sul = SU (così come definito dal RUE).</p> <p>Su (privati) residenziale massima = mq 2.133, corrispondenti a 2.666. mq. della Sul come definita dal PRG previgente.</p> <p>Su pubblica = mq 1.422 (corrispondente a mq 1.777 di Sul così come definita dal previgente PRG)</p> <p>Quota della Su pubblica (Su = 640 mq. pari ad 800 mq di Sul così come definita dal previgente PRG) dovrà essere realizzata in area da individuare da parte dell'Amministrazione comunale; la restante quota della Su pubblica, pari a mq. 782 di Su (corrispondente a mq 977 di Sul), sarà realizzata in altra area individuata dalla Amministrazione.</p>
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione.
--------------------------------	--

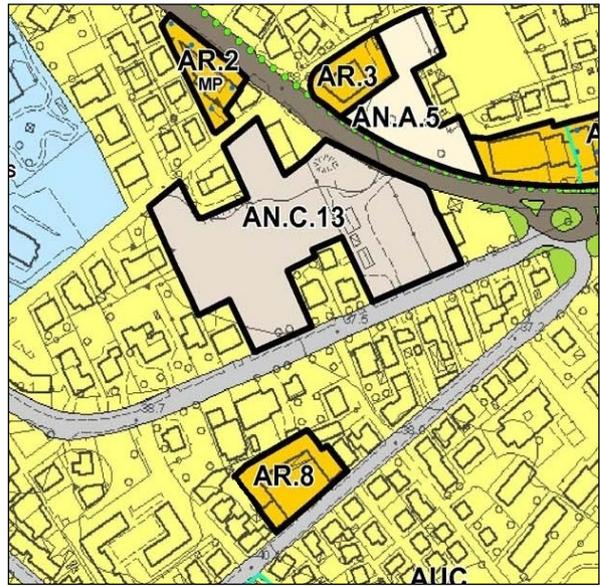
pubblica e privata	
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle reti tecnologiche esistenti.
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata
Contributo di sostenibilità	<p>Si dà atto che il contributo previsto dall'Accordo art. 18 e dalla successiva variante PRG (edilizia residenziale pubblica da realizzare nella misura di 800 mq. di SU su area di proprietà comunale) soddisfa i criteri quantitativi e qualitativi da prevedere per definire il "contributo di sostenibilità"</p> <p>Attraverso il POC potranno essere modificati gli obblighi della proprietà, ferma restando l'entità delle superfici edificate e delle dotazioni da realizzare, con una diversa distribuzione territoriale delle stesse (ad es. con trasferimento della Su pubblica in altra area di proprietà comunale), su richiesta dell'Amministrazione Comunale.</p>

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere predisposti</p> <p>1 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</p> <p>2 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</p> <p>3 tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</p> <p>La localizzazione dell'ambito richiede che i caratteri tipologici e morfologici del nuovo insediamento siano in linea con il carattere degli edifici e degli spazi pubblici della zona urbana di appartenenza.</p>
---------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci, che sarà recepito nel primo POC.
---------------------------------------	--



Denominazione ambito	CANONICA	AN.C.14
	Ex C4 n. 22 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Bionda	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 8.900 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante contigua al tessuto insediato della frazione, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia.
Condizioni attuali	Sono presenti nell'area alcuni edifici ex rurali.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : L'ambito è attraversato da un corso d'acqua che fa parte del "reticolo idrografico minore". <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra in parte nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC)
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti". <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'appartenenza di parte dell'ambito alle "aree di ricarica indiretta della falda ARI" (art. 14.4 del PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP". <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente residenziali (II)" L'ambito è interessato da viabilità storica.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, per la parte di ambito compresa in ARI individuata (art. 14.4 del PSC) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazioni e migliorare la viabilità locale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Il POC dovrà prevedere, attraverso l'attuazione dell'ambito, la cessione alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collegherà la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno dell'ambito - dell'area necessaria per l'ampliamento della via Bionda nel tratto compreso entro l'ambito <p>Il POC dovrà inoltre definire le quantità e caratteristiche del verde pubblico previsto all'interno dell'ambito, dei parcheggi pubblici, e programmare la loro realizzazione e cessione, a carico dei soggetti attuatori</p>
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito x è raggiungibile dalla via Bionda. Il POC dovrà definire all'interno dell'ambito un tratto della nuova viabilità, da realizzare come alternativa alla via Fabbrerie.
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</p> <p>La capacità insediativa viene calcolata applicando l'indice perequativo di 0,12 mq/mq.; è espressa in Sul (previgente PRG), e dovrà essere convertita in Su con il parametro di 0,80 Sul = SU (così come definito dal RUE).</p> <p>Su massima assegnabile = 840 mq, corrispondenti a mq 1.050 di Sul così come definito dal previgente PRG.</p> <p>Una seconda quota di diritti edificatori sono riservati all'Amministrazione comunale, che li potrà attribuire in sede di POC alle aree acquisite (nella misura massima definita da Ut = 0,15 mq/mq), utilizzandoli sulla quota di aree che il piano definisce ido-</p>
---	---

	nee all'insediamento. Aree di cessione: da definire in sede di POC.
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

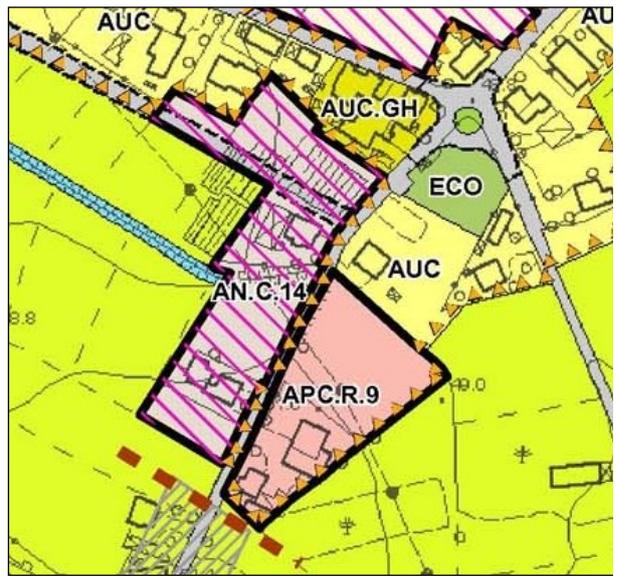
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla rete presente.
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC, nella misura stabilita all'art. 55 delle Norme del PSC, in quanto applicabile. Ai sensi della Del. G.C. dell'11/03/2009 il contributo di sostenibilità è dovuto nella misura del 30%.

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere predisposti 1 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3 tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili. La localizzazione dell'ambito richiede che i caratteri tipologici e morfologici del nuovo insediamento siano in linea con il carattere rurale della frazione di appartenenza
---------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	SAN BARTOLO	AN.C.15
	Ex C3 n.3 del previgente PRG	
Localizzazione	Via San Bartolo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St complessiva ambito AN.C.15a St = 13.800 mq. circa;
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, al margine del tessuto insediato della frazione di San Bartolo, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia
Condizioni attuali	L'area è priva di costruzioni.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'appartenenza dell'ambito alle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP". <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nelle classi "Aree di tipo misto (III)" e "Aree ad intensa attività umana (IV)" L'ambito è interessato da viabilità storica
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (artt. 14.3 e 14.4 del PSC) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazioni
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento residenziale, e di zone a verde e parcheggi.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Il POC dovrà definire all'interno dell'ambito l'assetto della nuova viabilità interna, in collegamento con la Strada comunale San Bartolo, e programmarne l'attuazione.
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente.</p> <p>La capacità insediativa dell'ambito a viene calcolata applicando l'indice perequativo di 0,15 mq/mq.; è espressa in Sul (previgente PRG), e dovrà essere convertita in Su con il parametro di 0,80 Sul = SU (così come definito dal RUE); tale quantità comprende una quota del 15% assegnabile solo in presenza di impegno alla realizzazione di una corrispondente quota minima di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, con finalità sociali.</p> <p>Una seconda quota di diritti edificatori sono riservati alla Amministrazione comunale, che li potrà attribuire in sede di POC alle aree acquisite (nella misura massima definita dall'applicazione di Ut = 0,15 mq/mq), utilizzandoli sulla quota di aree che il piano definisce idonee all'insediamento.</p> <p>Aree di cessione: da definire in sede di POC.</p>
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità	Percorsi pedociclabili di collegamento con il capoluogo.
--------------------------------	--

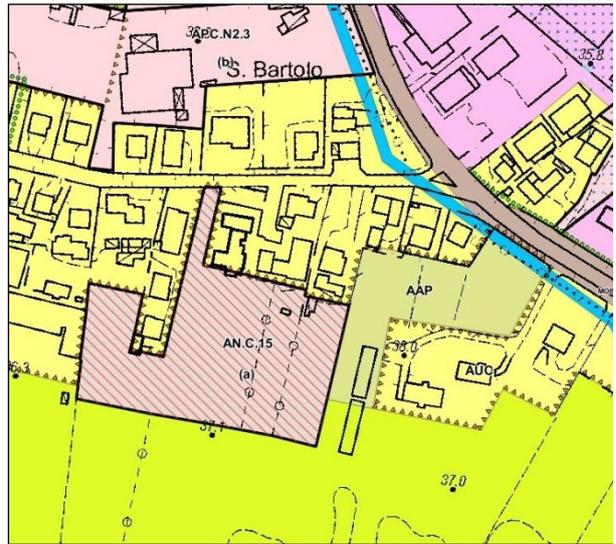
pubblica e privata	
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle rete esistenti nella frazione.
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata
Contributo di sostenibilità	Si dà atto che il contributo previsto dall'Accordo art. 18 e dalla successiva variante PRG soddisfa i criteri quantitativi e qualitativi da prevedere per definire il "contributo di sostenibilità"

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>La localizzazione dell'ambito richiede che i caratteri tipologici e morfologici del nuovo insediamento siano in linea con il carattere rurale della frazione di appartenenza (edificato non denso)</p> <p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere predisposti</p> <p>1 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;</p> <p>2 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;</p> <p>3 tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</p> <p>Inoltre dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che possono determinarsi sulle residenze circostanti ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie; la salubrità dell'area scolastica dovrà essere verificata sotto l'aspetto acustico, valutazione clima acustico ed atmosferico, distanza da fonti di inquinamento.</p> <p>La progettazione esecutiva delle opere di rilevante interesse pubblico previste all'interno del comparto non potrà prescindere dai risultati degli studi di risposta sismica locale eseguiti.</p>
-----------------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	EX CORDERIA	AN.C.16
	Ex C3 n. 16 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Togliatti, via Piave, Viale della Resistenza	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St complessiva = 53.500 mq circa, di cui: - un ambito per nuovo insediamento articolato in due sub-ambiti a) e b), per complessivi 33.000 mq. circa di St - un ambito a parco classificato COLL.C(par) di St = 20.500 mq. circa.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una vasta area completamente interclusa nel tessuto insediativo del Capoluogo, posta immediatamente a nord degli impianti sportivi.
Condizioni attuali	L'area è ineditata, ad eccezione della parte occupata dallo stabilimento dismesso Ex Corderie.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.4 del PTCP, "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" e in quella dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classi "Aree di tipo misto (III)" e "Aree ad intensa attività umana (IV)" Limitazioni all'intervento derivano dall'appartenenza dell'ambito alle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC. Non si segnalano altre criticità ambientali. L'ambito è in parte interessato da vincoli di natura archeologica.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove

	<p>impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.</p> <p>L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario.</p>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazioni e migliorare la viabilità locale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'intervento prevede all'interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile dalla rete stradale esistente, con presenza di diverse alternative di accesso. La viabilità interna dovrà di preferenza essere di tipo non passante, in modo da limitare la circolazione all'interno dell'ambito ai soli residenti e agli utenti dei servizi e delle attrezzature commerciali.
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale. Nell'area è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita, per trasferimento di autorizzazione da un'area esterna al comparto, come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale di attuazione delle previsioni di attività commerciali
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p><i>Parti dell'ambito di nuovo insediamento:</i></p> <p>Diritti edificatori assegnabili dal POC alle proprietà pari al massimo ad una Su = 8.166 mq.</p> <p>Il POC potrà assegnare i diritti edificatori in base alle seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - massimo 56% per gli usi residenziali:
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - massimo 24% per gli usi terziario-commerciali - massimo 20% per gli usi ricettivo-alberghieri <p><i>Parte dell'ambito costituita dall'Area dismessa da riqualificare</i> Diritti edificatori assegnabili dal POC alle proprietà: Indice perequativo dato dalla formula $[0,12 \times St + 0,40 \times \text{Sup.coperta esistente}] = \text{circa } 1.411 \text{ mq. di SUL}$, corrispondenti ad una Su netta di 1.129 mq. Il POC potrà assegnare i diritti edificatori in base alle seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - massimo 20% per gli usi residenziali: - massimo 60% per gli usi commerciali e per servizi - massimo 20% per altri usi terziari <p>Per assegnare i diritti edificatori per usi alberghieri, la proprietà che decide di attuare l'intervento relativo alla realizzazione di un esercizio alberghiero entro il proprio sub-comparto stralcio, d'intesa con le altre proprietà che partecipano al comparto, deve rinunciare parzialmente a quote della propria capacità edificatoria residenziale o terziario/commerciale/direzionale, al fine di permutarle con i diritti edificatori relativi all'albergo previsti complessivamente nel comparto su altre proprietà, concentrandoli nell'area di proprietà. I rapporti di conversione per la permuta dei diritti edificatori sono: 1 mq. Su residenziale = 2 mq. Su a destinazione alberghiera 1 mq. Su terziario = 0,75 mq. Su residenziale.</p> <p>I diritti edificatori massimi assegnabili dal POC ai proprietari ammontano così a $8.166 + 1.129 = 9.295 \text{ mq. di Su}$ (indice perequativo medio $Ut \approx 0,174 \text{ mq./mq.}$ calcolato sulle aree rientranti nel perimetro individuato dalla Variante al PSC, su una superficie territoriale di circa 53.500 mq.).</p> <p>I diritti aggiuntivi spettanti al Comune possono essere assegnati sulle aree acquisite, alla condizione di essere concentrati su una parte delle aree insediabili: $Su = 2.190 \text{ mq.}$ (diritti pubblici).</p> <p>In totale nell'ambito AN.C.16 la Variante prevede quindi una capacità insediativa massima pari a: $8.166 + 1.129 + 2.190 = 11.485 \text{ mq. di Su}$, che corrispondono ad una densità massima sulle aree potenzialmente insediabili (33.000 mq. circa) $Ut = 0,348 \text{ mq./mq.}$</p> <p>I diritti edificatori assegnabili dal POC ai privati comprendono una quota del 15% finalizzata all'impegno, da sottoscrivere in sede di POC, alla realizzazione di una corrispondente quota minima di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, con finalità sociali. La capacità insediativa massima sopra definita è al netto del riuso dei fabbricati esistenti che conservano le destinazioni in essere. In caso di cambio d'uso (con o senza demolizione e ricostruzione), i diritti edificatori aggiuntivi sono pari al 40% della superficie coperta esistente oltre all'indice $0,12 \text{ mq/mq}$ di St sulla superficie territoriale interessata.</p> <p>Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC: Il POC dovrà prevedere uno schema complessivo di assetto dei sub-ambiti, a cui dovranno attenersi i successivi piani attuativi.</p> <p>La realizzazione degli interventi nell'ambito è in ogni caso subordinata alla preventiva cessione delle aree individuate dal POC come pubbliche, e alla realizzazione da parte dell'operatore delle opere incluse all'interno del perimetro. La distribuzione tra tutti gli opera-</p>
--	--

	<p>tori interessati degli oneri relativi alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere previste nel disegno urbanistico dell'intero comparto viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi.</p> <p>In relazione al riconoscimento di un significativo e strategico beneficio pubblico connesso alla pluriennale disponibilità di un'area destinata a parcheggio pubblico accessibile dalla via Piave (che sarà mantenuta fino alla realizzazione del PUA), il POC, per favorire l'intervento di trasformazione, potrà assegnare ai proprietari, quale equo ristoro secondo quanto previsto dal comma 11 dell'art.30 della L.R.n.20/2000, una quota di edificabilità aggiuntiva rispetto all'applicazione dell'indice perequativo, riservata alle proprietà che hanno sostenuto tale onere. L'entità dei diritti aggiuntivi sarà definita dal POC sulla base di una stima del valore economico della disponibilità pubblica delle aree per il tempo in cui si sarà effettivamente verificata, e non potrà in ogni caso superare il valore complessivo di 1.000 mq. di Su aggiuntiva rispetto all'applicazione dell'indice perequativo.</p> <p>Aree di cessione: da definire in sede di POC.</p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla rete presente.
Attrezzature e spazi collettivi	Parcheggi e aree verdi attrezzate
Contributo di sostenibilità	Secondo quanto stabilito dalla Del. G.C. dell'11/03/2009, l'intervento è soggetto alla corresponsione del contributo di sostenibilità nella misura del 40% del contributo previsto per gli ambiti di nuovo insediamento. L'onere relativo sarà precisato in sede di convenzione, secondo le pre-scrizioni dell'art. 56 delle Norme del PSC

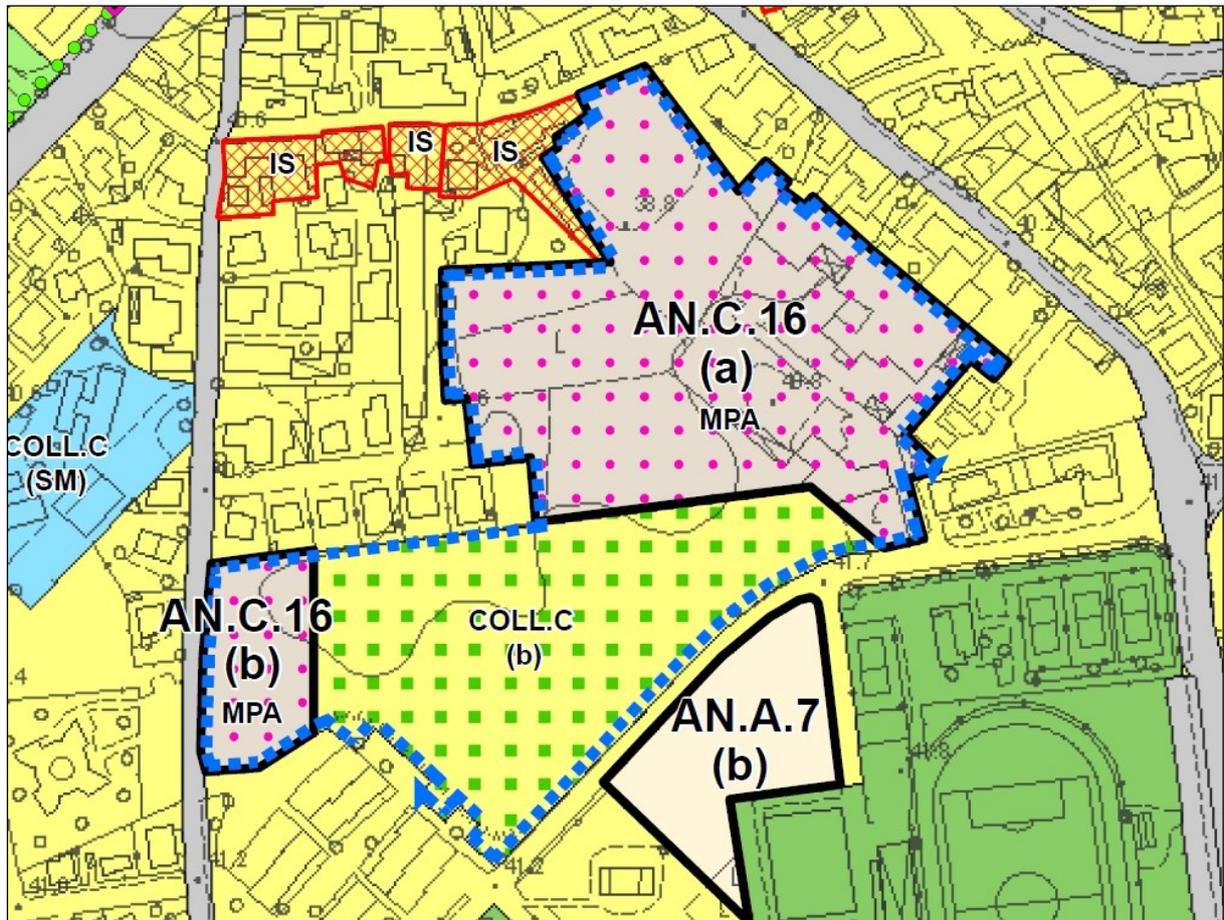
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area al fine di verificare il rispetto dei limiti normativi previsti per le zone residenziali 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente e dall'art.10 del PSC (mitigazione del rischio idraulico e funzionalità idraulica); 3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
-----------------	---

	<p>4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</p> <p>In relazione alla presenza di vincoli di natura archeologica, in sede preliminare all'intervento dovranno essere effettuate tutte le indagini prescritte.</p> <p>Le previsioni di aree destinate a parco pubblico dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa acustica vigente.</p>
--	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC.</p>
PUA o progetto unitario convenzionato	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci, che definisca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'assetto della viabilità e la localizzazione dei principali parcheggi pubblici - le superfici fondiari degli interventi edilizi (ambiti di nuova edificazione e di recupero/trasformazione di edifici esistenti) - gli eventuali allineamenti di fronti edilizi - il verde pubblico, articolato in giardino di quartiere, parco urbano, verde attrezzato per il gioco e lo sport - i principali percorsi pedonali e ciclabili - la distribuzione di massima degli spazi privati di pertinenza (accessi, parcheggi, verde privato) - gli edifici esistenti compatibili con il nuovo disegno urbanistico. <p>In caso di intervento in un sub-comparto stralcio, l'attuazione è possibile a condizione che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree individuate nella scheda di assetto urbanistico per il sub-comparto, e comunque in misura pari a quanto richiesto per gli specifici usi dalle norme del PSC.</p> <p>Qualora in base allo schema di assetto urbanistico si preveda che le aree per il soddisfacimento delle dotazioni dello stralcio in attuazione siano in parte da reperire in sub-comparti diversi del comparto in oggetto, l'attuazione è possibile a condizione che sia assunto con apposito atto l'impegno da parte delle proprietà interessate alla cessione delle aree necessarie, e che tale impegno sia accompagnato da idonea garanzia. In caso di indisponibilità da parte di altre proprietà, il Comune potrà definire in alternativa misure compensative quali la cessione di altre aree per dotazioni.</p>



AR . AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

APPLICAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO AGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE AR

Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci:

$$Ip_1 = 0,10 - 0,12 \text{mq./mq. di superficie territoriale}$$

$$Ip_2 = 0,5 - 0,6 \times \text{SU esistente da demolire.}$$

In sede di POC possono essere assegnati incrementi di capacità edificatoria:

:	per compensare situazioni di diritto nel PRG vigente	max + 20%
	per interventi in ambiti in cui le Superfici utili di edifici esistenti sono complessivamente inferiori al 30% della ST	max + 10%

CRITERI GENERALI

In sede di definizione degli accordi il POC può decidere, per diritti edificatori con valori al di sotto di 80 mq. di SU, di incrementare tali diritti fino ad un valore massimo di 80 mq. di SU.

In sede di POC nell'attribuzione dei diritti edificatori perequativi alle proprietà interessate agli interventi negli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1 e negli ambiti da riqualificare AR, i cui diritti edificatori sono vincolati ad usi produttivi (previo trasferimento), è facoltà del Piano Operativo Comunale assegnare quote di SU per usi residenziali in luogo degli altri usi (terziario, commercio, funzioni artigianali) alle seguenti condizioni:

- che gli usi residenziali siano vincolati attraverso convenzione con il Comune ad interventi di edilizia residenziale sociale, nelle diverse forme previste dalla normativa regionale in materia, e sulla base delle scelte e delle priorità definite dal POC;
- che la trasformazione degli altri usi assegnati (terziari, commerciali, artigianali) riguardi al massimo il 65% dei diritti edificatori ammessi per tali usi dal PSC, e che il diritto edificatorio attribuito dal POC per residenza non sia superiore al 50% in termini di SU di quanto ammesso nella scheda di PSC per gli usi non residenziali.

In base al comma 11 dell'art.30 della L.R.20/2000, il POC può assegnare, all'interno dei criteri di sostenibilità e delle massime capacità fissate dal PSC, quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari per l'apposizione del vincolo di destinazione per dotazioni territoriali o infrastrutture, oltre che per il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.

Pertanto nel rispetto dei criteri generali definiti dal PSC e contenuti in questo articolo, il POC può articolare e specificare la disciplina degli accordi con i privati al fine di conseguire gli obiettivi di trasformazione e riqualificazione definiti dai progetti strategici.

Denominazione ambito	VIA FELICI	AR.1
	Ex B4 N1 del previgente PRG (zona soggetta a ristrutturazione urbanistica)	
Localizzazione	VIA Daniele Felici, Capoluogo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 3.800. mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, a nord del Centro Storico. L'ambito è inserito in area urbanizzata
Condizioni attuali	L'ambito è attualmente occupato da edifici di carattere artigianale e da depositi a cielo aperto.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	- Idrografia superficiale: assente. - L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC), nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP)
Geolitologia - Rischio sismico	- <i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore - <i>Litologia</i> : rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	- Zonizzazione acustica: "Aree di tipo misto (III)"
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più con-
---	---

	gruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto e con la vicinanza dell'area al Centro Storico.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	La riqualificazione dell'ambito dovrà consentire il collegamento (carrabile e ciclopedonale) tra la via Felici e la via Montevocchi, facilitando in particolare l'accesso al parcheggio pubblico di via Montevocchi. Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile dalle vie Felici, Montevocchi e Marini
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,60 mq/mq della SU esistente da demolire In sede di POC può essere assegnato un incremento dei diritti edificatori fino ad un massimo del 20% rispetto all'indice base, in base ai criteri definiti all'art. 38 comma 16 del PSC Il POC dovrà prevedere una quota di usi non residenziali pari almeno al 30% del totale.
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

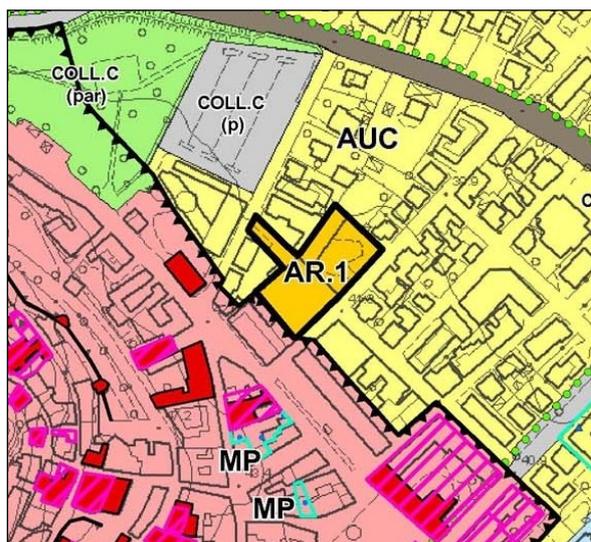
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione del collegamento carrabile e ciclopedonale tra via Felici e via Montevocchi
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle reti esistenti.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La riqualificazione dell'ambito deve garantire un incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale.
---------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	VIA EMILIA	AR.2
	Ex D1 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente)	
Localizzazione	Via Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 2.100 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.
Condizioni attuali	L'ambito è attualmente occupato da un edificio per attività produttive artigianali.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	- Idrografia superficiale: assente. - L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC), nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP"
Geolitologia - Rischio sismico	Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore Litologia: rientra sia nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" sia nella classe "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Classificazione acustica: "Aree ad alta intensità umana (IV)"
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il POC dovrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento che garantisca l'incremento delle dotazioni di carattere terziario-commerciale dell'area urbana entro cui è localizzato.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Gli accessi al nuovo insediamento dovranno essere realizzati lungo la via Belli e non lungo la via Emilia.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi urbani compatibili con la residenza: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale). Nell'area è ammissibile l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,10 mq/mq della Sf da trasformare - 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire Gli usi ammessi sono esclusivamente non residenziali
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla rete esistente.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC.
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC.

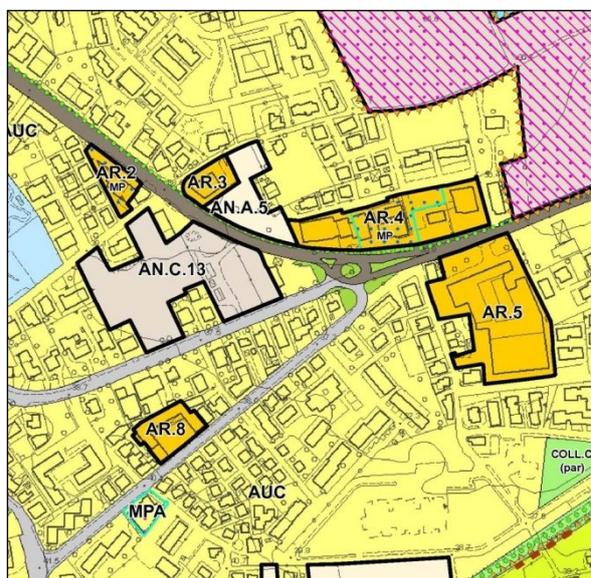
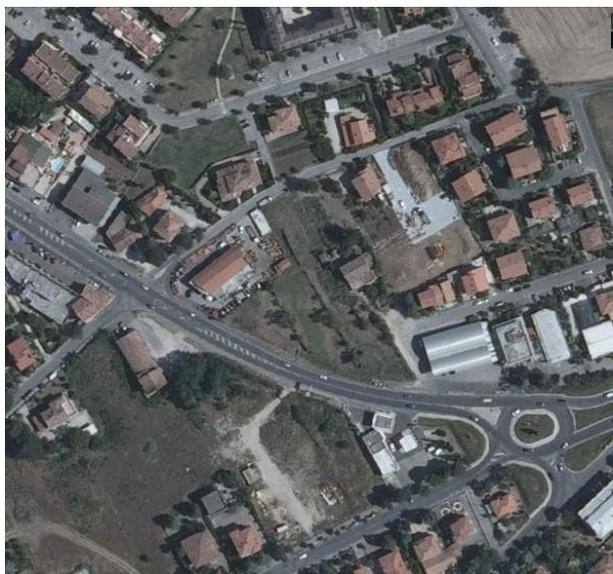
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una approfondita valutazione del clima acustico.
---------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci at-
-----	---

	tuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	VIA EMILIA	AR.3
	Ex D1 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente)	
Localizzazione	Via Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 2.200 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.
Condizioni attuali	L'ambito è attualmente occupato da un edificio per attività produttive artigianali.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geomorfologia</i>: Rientra nel "limite di aree ad alto morfologico" - <i>Idrografia superficiale</i>: assente. - <i>vulnerabilità idrogeologica</i>: L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) e nel limite di abbattimento della falda freatica, nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP"
Geolitologia - Rischio sismico	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geologia</i>: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore - <i>Litologia</i>: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico</i>: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito non presenta particolari criticità
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il progetto di riqualificazione dell'ambito dovrà garantire l'incremento delle dotazioni di carattere terziario-commerciale dell'area urbana entro cui è localizzato.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Non si segnalano particolari criticità. Dovrà essere prestata particolare attenzione alla organizzazione degli accessi dalla via Emilia
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi urbani compatibili con la residenza: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale).
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,60 mq/mq della SU esistente da demolire In sede di POC può essere assegnato un incremento dei diritti edificatori fino ad un massimo del 10% rispetto all'indice base, in base ai criteri dell'art. 38 comma 16 del PSC. Gli usi ammessi sono esclusivamente non residenziali.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle reti esistenti.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC

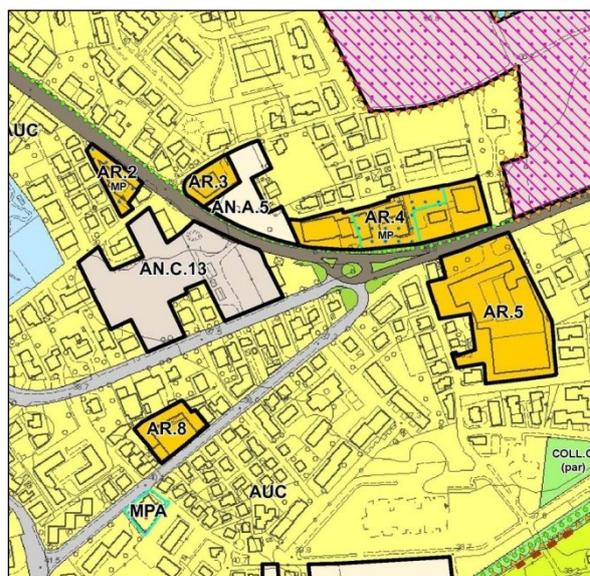
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una ap-
---------	--

	profondita valutazione del clima acustico.
--	--

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	VIA EMILIA	AR.4
	Ex D1 del previgente PRG (zone a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistenti) e D4 N6 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie soggetta a ristrutturazione urbanistica)	
Localizzazione	Via Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 10.900 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.
Condizioni attuali	L'ambito è attualmente occupato da edifici per attività produttive artigianali.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	- <i>Geomorfologia</i> : rientra nel "limite di aree ad alto morfologico" - <i>Idrografia superficiale</i> : assente.
Geolitologia - Rischio sismico	- <i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore - <i>Litologia</i> : rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Classificazione acustica: Rientra in due classi: "Aree ad alta intensità umana (IV)" e nella classe "Aree prevalentemente industriali (V)" L'ambito è in parte adiacente alla fascia di rispetto del tracciato della "strada storica extraurbana" (via Emilia)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il progetto di riqualificazione dell'ambito dovrà garantire l'incremento delle dotazioni di carattere terziario-commerciale dell'area urbana entro cui è localizzato.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Non si segnalano particolari criticità. Dovrà essere posta particolare attenzione alla organizzazione degli accessi dalla via Emilia
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 70%. È ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle reti esistenti..
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC

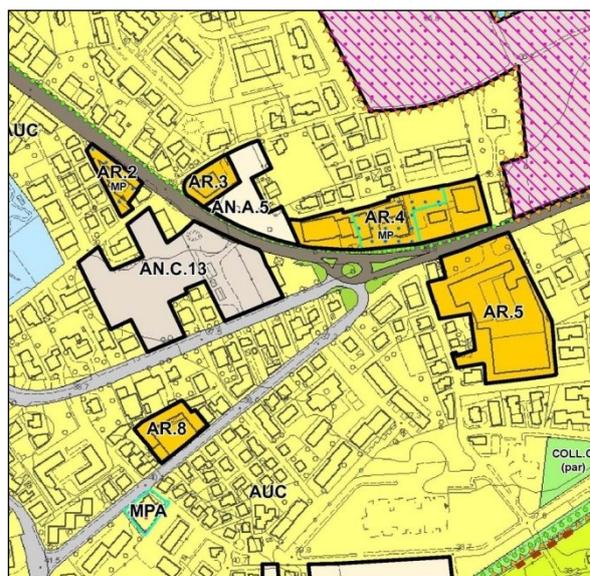
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una ap-
---------	--

	profondita valutazione del clima acustico.
--	--

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi..
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	VIA EMILIA	AR.5
	Ex D1 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente)	
Localizzazione	Via Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 15.600 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.
Condizioni attuali	L'ambito è attualmente occupato da edifici per attività produttive artigianali.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geomorfologia</i>: rientra nel "limite di aree a basso morfologico". - <i>Idrografia superficiale</i>: assente. - L'ambito rientra in parte nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC), ed in parte nelle aree di ricarica diretta, nelle quali, in applicazione degli artt. 3.4 e 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP"
Geolitologia - Rischio sismico	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geologia</i>: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore - <i>Litologia</i>: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" - <i>Rischio sismico</i>: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p>Classificazione acustica: "Aree di tipo misto (III)"</p> <p>L'ambito rientra in parte nelle aree di ricarica indiretta della falda ARD e in parte in quelle a ricarica diretta ARI (art 3.5 e 3.4 del PTCP e art.14.3 e 14.4 del PSC)</p> <p>L'ambito è adiacente alla fascia di rispetto del tracciato della "strada storica extraurbana" (via Emilia)</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (ARD, art. 14.3 comma 4 ARI, e art. 14.4 comma 1) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione per le parti comprese in ARD e non infe-

	riore a quella di nuova impermeabilizzazione per le parti in ARI,, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Non si segnalano particolari criticità. Dovrà essere posta particolare attenzione alla organizzazione degli accessi dalla via Emilia
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 50% del totale.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

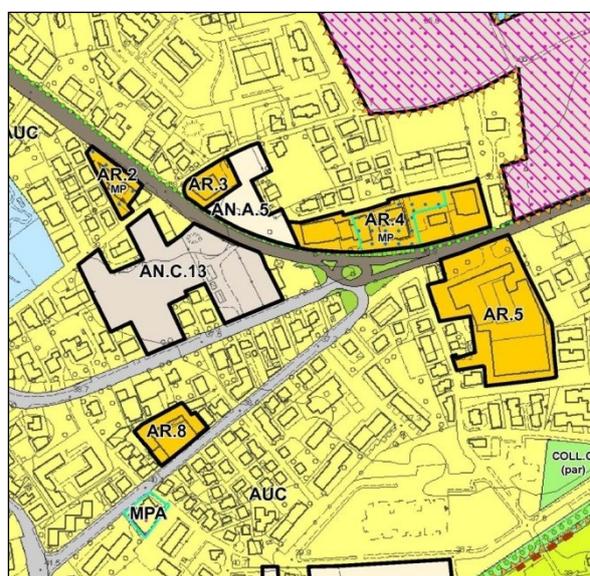
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla rete esistente
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>L'appartenenza di parte dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario.</p> <p>La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una approfondita valutazione del clima acustico</p>
---------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p>
PUA o progetto unitario convenzionato	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</p>



Denominazione ambito	VIA BORNACCINO	AR.6
	Ex D1 del previgente PRG (zona prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente), ex Dd5 del previgente PRG (zona a funzione specifica: distribuzione carburanti) ed ex D2 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie di espansione in atto).	
Localizzazione	Via Emilia – via Bornaccino	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 13.300 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.
Condizioni attuali	L'ambito è attualmente occupato da edifici per attività produttive artigianali, da un distributore di carburante e confina ad ovest con insediamenti residenziali di recente realizzazione.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geomorfologia</i>: rientra nel “limite di aree a basso morfologico”; inoltre la parte sud dell'ambito rientra nel “limite litologico incerto”. - <i>Idrografia superficiale</i>: assente. - L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP “sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP”
Geolitologia - Rischio sismico	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geologia</i>: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore - <i>Litologia</i>: rientra nella classe “depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti”. - <i>Rischio sismico</i>: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Zonizzazione acustica: : “Aree ad alta intensità umana (IV)” e “Aree prevalentemente industriali (V)”
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Non sono presenti particolari criticità. Gli accessi carrabili all'ambito dovranno avvenire di preferenza dalla via Bornaccino
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale. È ammesso il mantenimento del distributore di carburanti presente. Nell'area è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,60 mq/mq della SU esistente da demolire In sede di POC può essere assegnato un incremento dei diritti edificatori fino ad un massimo del 20% rispetto all'indice base, in base ai criteri definiti all'art. 38 comma.16 del PSC. La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 20% del totale.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

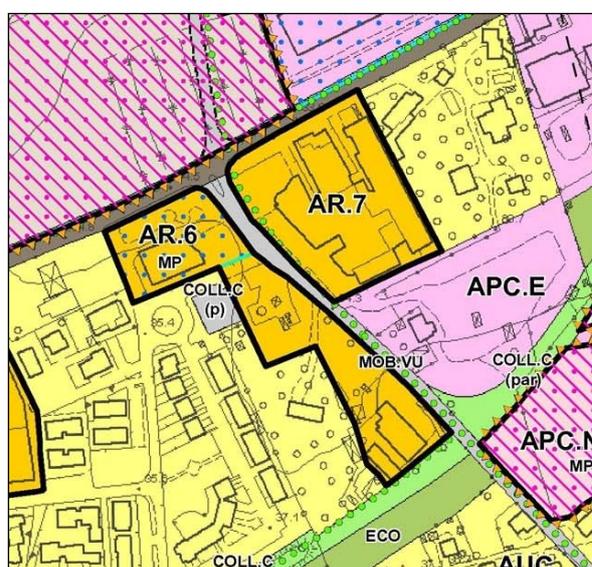
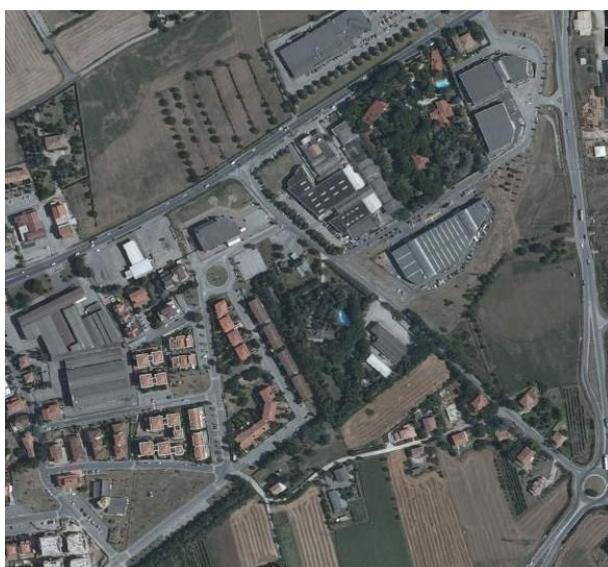
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle reti esistenti.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una approfondita valutazione del clima acustico.</p>
-----------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</p>



Denominazione ambito	VIA EMILIA	AR.7
	Ex D1 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente)	
Localizzazione	Via Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 15.000 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema di aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale – poste lungo la via Emilia.
Condizioni attuali	L'ambito è attualmente occupato da un complesso di edifici per attività produttive artigianali.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geomorfologia</i>: rientra nel "limite di aree a basso morfologico". - <i>Idrografia superficiale</i>: assente. - L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP" - <i>Rischio sismico</i>: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Geolitologia - Rischio sismico	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geologia</i>: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore - <i>Litologia</i>: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p><i>Zonizzazione acustica</i>: "Aree di tipo misto (III)"</p> <p>L'ambito adiacente alla fascia di rispetto del tracciato della "strada storica extraurbana" (via Emilia)</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale Il POC dovrà garantire il coordinamento della progettazione e dell'attuazione dell'ambito con quella dell'adiacente sub-ambito consolidato IC n. 14.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Non si segnalano particolari criticità. Dovrà essere posta particolare attenzione alla organizzazione degli accessi dalla via Emilia
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b23 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 30% del totale.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle reti esistenti.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC.
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC.

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>La localizzazione dell'ambito lungo la via Emilia richiede una approfondita valutazione del clima acustico.</p>
-----------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</p>



Denominazione ambito	VIA UGO BASSI	AR.8
	Ex B3 del previgente PRG (zona urbana residenziale e terziaria)	
Localizzazione	Via Ugo Bassi	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 3.300 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fa parte del sistema centrale delle aree di riqualificazione – aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale.
Condizioni attuali	L'ambito è attualmente occupato da un edificio per attività produttive artigianali.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	- <i>Geomorfologia</i> : rientra nel "limite di aree a basso morfologico". - <i>Idrografia superficiale</i> : assente.
Geolitologia - Rischio sismico	- <i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore - <i>Litologia</i> : rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" - <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche - L'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.4 del PTCP, "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano".
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Zonizzazione acustica: "Aree di tipo misto (III)"
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Non sono presenti particolari criticità.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, b13, b19 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 30% del totale.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle reti esistenti.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC.
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC.

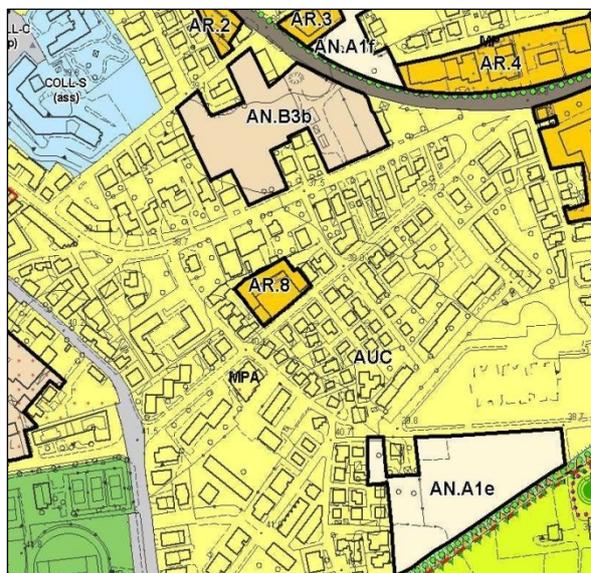
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario.
---------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approva-
-----	---

	re in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	VIA EMILIA	AR.9
	Ex D1 del previgente PRG (zona a prevalenza di funzioni produttive e/o terziarie esistente)	
Localizzazione	Via Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 3.900 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato nell'area urbana del capoluogo, al confine con Rimini, lungo la via Emilia e fa parte del sistema di aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale.
Condizioni attuali	L'ambito è attualmente occupato da un edificio per attività produttive artigianali.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geomorfologia</i>: rientra nel "limite di aree a basso morfologico". - <i>Idrografia superficiale</i>: assente. L'ambito rientra nell'"area morfologicamente depressa" - L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta diretta della falda ARI (art. 14.4 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP, "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"
Geolitologia - Rischio sismico	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geologia</i>: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore - <i>Litologia</i>: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico</i>: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente..

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Rientra nelle aree di ricarica diretta della falda (PTCP RN art. 3.4). Zonizzazione acustica: "Aree ad alta intensità umana (IV)"
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4 comma 1) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il progetto di riqualificazione dell'ambito dovrà garantire l'incremento delle dotazioni di carattere terziario-commerciale dell'area urbana entro cui è localizzato..
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Dovrà essere posta particolare attenzione alla organizzazione degli accessi dalla via Emilia
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi urbani compatibili con la residenza: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 comma 6 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire Gli usi ammessi sono esclusivamente non residenziali. È ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita.
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle reti esistenti..
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC.
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC.

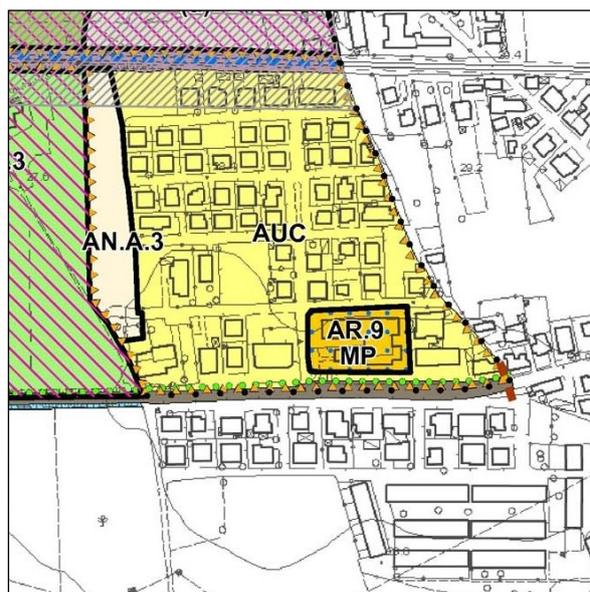
i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizza-
---------	---

	zione del sistema fognario.
--	-----------------------------

I) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	EX TRE STELLE	AR.10
	Ex B3 del previgente PRG (zona urbana residenziale e terziaria)	
Localizzazione	via Trasversale Marecchia, San Martino dei Mulini	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 7.250 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	L'area è inserita nel tessuto residenziale della frazione di San Martino dei Mulini ed è stata sede di una discoteca.
Condizioni attuali	L'attività già presente nell'area è attualmente dismessa.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geomorfologia</i>: l'ambito rientra nell'area classificata come "scarpata fluvio-torrentizia" - <i>Idrografia superficiale</i>: assente. - L'ambito fa parte delle aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art.3.4 del PTCP, "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"
Geolitologia - Rischio sismico	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Geologia</i>: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore - <i>Litologia</i>: rientra nella classe "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico</i>: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Zonizzazione acustica</i> : "Aree ad alta intensità umana (IV)"
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art.10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediativo delle frazioni attraverso la sostituzione di un'attività da tempo dismessa e comunque non compatibile con gli usi residenziali, migliorando la viabilità locale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il POC dovrà garantire il coordinamento della progettazione e dell'attuazione dell'ambito con quella dell'adiacente ambito di nuovo insediamento AN.C.4 in particolare per l'organizzazione degli accessi dalla via Trasversale Marecchia.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Fino alla completa realizzazione della nuova viabilità legata all'ambito di nuovo insediamento adiacente, il POC dovrà garantire l'attuazione di una adeguata soluzione temporanea per gli accessi dalla via Trasversale Marecchia.
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 comma 6 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare - 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire La quota di usi non residenziali prevista dal POC dovrà essere almeno pari al 70% del totale
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

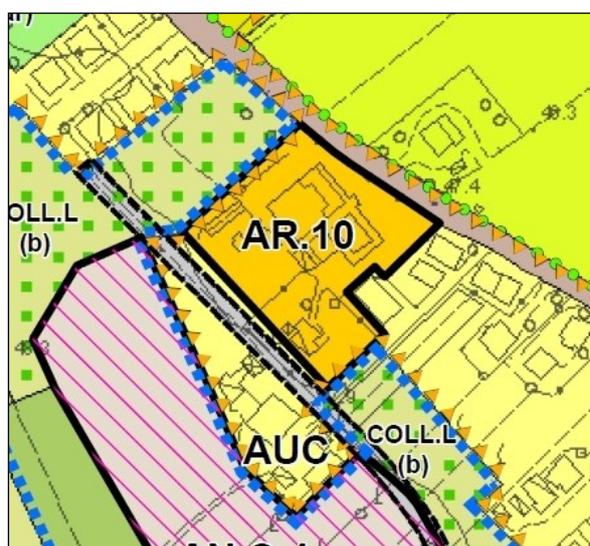
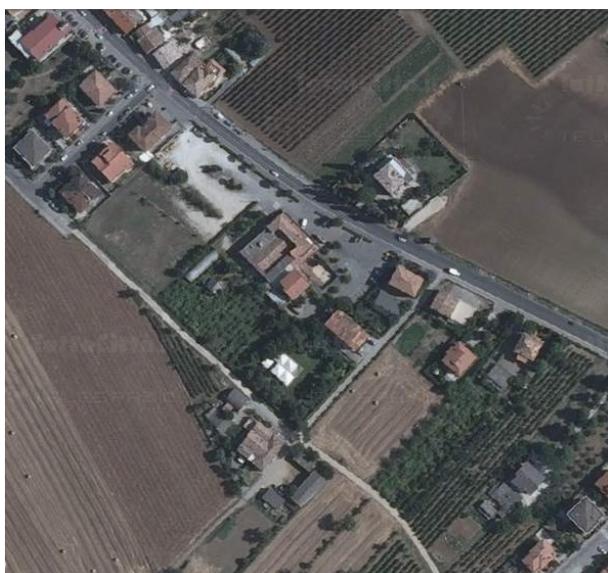
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle reti esistenti.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC.
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC.

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario.</p>
-----------------	--

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.</p>



Denominazione ambito	EX BUZZI-UNICEM	AR.11
	Ex D0/Sp del previgente PRG	
Localizzazione	Strada provinciale n. 14 Santarcangiolese, San Michele	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 58.800 mq circa.
Caratteri morfologici e funzionali	L'area è contigua al tessuto insediato della frazione di San Michele.
Condizioni attuali	L'area è in parte occupata dagli edifici del cementificio Buzzi-Unicem, ora dismesso, tra i quali si segnalano alcuni interessanti esempi di archeologia industriale..

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p>- <i>Idrografia superficiale</i>: assente</p> <p>- L'ambito rientra in parte nelle aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo (art. 14.2 del PSC), nelle quali, in applicazione dell'art. 3.3 del PTCP, "non sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione", fatto salvo quanto stabilito al comma 2 dello stesso articolo (opere pubbliche o di interesse pubblico)</p> <p>- L'ambito rientra in parte nelle aree di ricarica diretta della falda, nelle quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 14.3 del PSC e all'art. 3.4 del PTCP.</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia</i>:fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo</p> <p><i>Litologia</i>: l'ambito ricade della classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"</p> <p>- <i>Rischio sismico</i>: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</p>
Rete fognaria	Esistente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p>L'ambito rientra in parte nella zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 PTCP)</p> <p>l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Il PSC definisce come scelta strategica per l'ambito il mantenimento della destinazione in prevalenza produttiva, principalmente con carattere di polo scientifico e tecnologico: la riqualificazione dell'area dovrà pertanto prevedere, attraverso i meccanismi di programmazione e selezione del POC, l'insediamento di attività produttive laboratoriali qualificate, di commercio di vicinato e piccolo artigianato di servizio, di pubblici esercizi, di attività culturali, ricreative, per il tempo libero e il benessere, di aree per la collettività, oltre ad una modesta quota di residenza.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà essere guidata da un progetto unitario finalizzato alla ricucitura dell'area con il tessuto urbanizzato lungo la via Santarcangiolese, e dovrà contribuire alla più generale qualificazione della frazione attraverso la realizzazione di spazi di uso collettivo sia all'aperto (percorsi e piazze) sia al coperto (spazi per attività culturali e per il tempo libero). Nella progettazione dell'intervento dovranno essere salvaguardati e valorizzati gli esempi di archeologia industriale presenti.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Il disegno di assetto da definire in sede di POC dovrà salvaguardare la fascia di territorio relativa al tracciato della Strada di Gronda. In sede di progettazione del tracciato definitivo di tale infrastruttura dovrà essere valutata la possibilità di un collegamento con la viabilità del nuovo ambito, in particolare per la quota di insediamento di carattere produttivo-laboratoriale (polo tecnologico), in modo da riservare la via Santarcangiolese ai collegamenti locali.
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b16, b17 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale)
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale trasformazione il POC può applicare l'indice perequativo per gli ambiti da riqualificare, di cui all'art. 38 comma 6 del PSC; la capacità insediativa teorica massima è indicativamente definita dalla somma di due componenti: - 0,12 mq/mq della Sf da trasformare
---	--

	<p>- 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire Il POC e il successivo PUA definiranno gli usi ammessi, nel rispetto delle seguenti direttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quota di usi produttivi: minimo 60%, massimo 75% della Su realizzabile - quota di usi residenziali; minimo 15% massimo 30% della Su realizzabile - quota di altri usi: minimo 10% massimo 15% della Su realizzabile
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro della frazione e pista pedociclabile di collegamento con il capoluogo lungo il tracciato della ferrovia dismessa Santarcangelo-Urbino
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla rete presente.
Attrezzature e spazi collettivi	<p>Lo schema di assetto da definire in sede di POC dovrà prevedere la realizzazione di piazze e spazi pubblici o di uso pubblico; in particolare gli edifici qualificati come esempi di archeologia industriale dovranno essere restaurati e messi a disposizione della Amministrazione per attività culturali e ricreative.</p> <p>La programmazione dell'intervento attraverso il POC dovrà contribuire alla qualificazione del sistema scolastico di Santarcangelo, anche attraverso l'utilizzo del contributo di sostenibilità per l'attuazione di interventi in localizzazioni diverse da San Michele.</p> <p>Nella parte sud-est dell'area dovrà essere riservata un'area di congrue dimensioni al corridoio infrastrutturale della strada di gronda.</p>
Contributo di sostenibilità	Da definire in sede di POC, in relazione agli obiettivi di attrezzature e spazi collettivi individuati di massima al punto precedente.

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>L'appartenenza di parte dell'ambito all'area di ricarica della falda idrogeologicamente connessa all'alveo richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario. In ogni caso il nuovo edificato dovrà essere concentrato nella parte non interessata dai vincoli di cui all'art. 3.3 del PTCP, riservando questa parte al verde di ambientazione della Strada di Gronda, a verde a parco e ad attrezzature sportive che non richiedano impianti fissi di dimensione significative.</p> <p>Poiché l'ambito ha ospitato uno stabilimento per la produzione di cemento, preliminarmente alla progettazione del PUA dovrà essere effettuata la caratterizzazione dei suoli, al fine di accertare la necessità e le caratteristiche della bonifica eventualmente necessaria per l'insediamento delle nuove attività.</p> <p>Per quanto riguarda la previsione di quota residenziale in fase di progettazione attuativa dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico ai sensi del comma 3, art. 8 della L. 447/1995 e ss.mm.ii. e dovrà essere verificato il rispetto del piano di classificazione acustica comunale.</p>
---------	---

l) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
-----	--

	Per garantire che il processo di definizione delle scelte relative all'ambito sia caratterizzato dal massimo coinvolgimento dei cittadini, attraverso un percorso realmente partecipato, e che al contempo sia sviluppato un parallelo approfondimento, attraverso uno studio specifico delle condizioni di fattibilità degli interventi, e data l'importanza strategica dell'area anche a scala territoriale sovra-comunale, l'intervento potrà essere oggetto d un Accordo Territoriale, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA

	mq di Su	alloggi	
Dimensionamento PSC	149.884	1.874	
Interventi in ambiti di riqualificazione AR	15.985	199	
Interventi in ambiti AN.C (nuove previsioni 2 + 3)	30.554	382	
Capacità aggiuntiva per piccoli interventi diffusi	12.036	165	
Capacità residua in ambiti AN.C confermati	26.809	337	
Residuo netto PRG al 2010	77.362	967	residuo AN.A
Capacità insediativa teorica massima	162.746	2.050	+10% circa rispetto al dimensionamento

Stima residuo netto PRG al 2010		
Residuo PRG (adozione PSC) (*)	125.360	1.567
Capacità residua PRG in ambiti AN.C	47.998	600
Residuo netto PRG (ambiti AN.A)	77.362	967

(*) La stima della capacità residua del PRG al momento dell'adozione del PSC è stata effettuata riducendo di 300 alloggi, corrispondenti alla produzione edilizia di due anni, il dato stimato al 2007 (1.866 alloggi)

IN DETTAGLIO	Alloggi
Dimensionamento PSC	1.874
Interventi in ambiti di riqualificazione AR	199
Interventi in ambiti AN.C confermati senza modifiche (1)	337
Interventi in ambiti AN.C, previsioni previgenti + nuovi diritti (2)	304
Interventi in nuovi ambiti (3)	78
Capacità aggiuntiva per piccoli interventi diffusi	165
Residuo netto PRG al 2010	967
Capacità insediativa teorica massima	2.050

NOTA

Gli ambiti AN.C sono di tre tipi:

- 1 *ambiti già presenti nel PRG e confermati senza modifiche dal PSC (da AN.C.7 ad AN.C. 16)*
- 2 *ambiti già presenti nel PRG e modificati/ampliati dal PSC (AN.C.1 e 2; AN.C.4, 5 e 6)*
- 3 *ambiti introdotti ex novo dal PSC (AN.C.3)*

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA DEL PSC IN MQ DI SU								
AMBITI		AN.C Ambiti di nuovo insediamento definiti dal PSC		AN.C Ambiti di nuovo insediamento a conferma di previsioni previgenti		Ambiti di riqualificazione AR		TOTALI
		Nuovi diritti edificatori assegnabili		Diritti edificatori assegnabili		Su privata	Su pubblica	
		Su privata	Su pubblica	Su privata	Su pubblica			
AN.C.1	CONTEA	6.979	3.840					10.819
AN.C.2	PIADINA –PEDRIGNONE	3.610	7.958					11.558
AN.C.3	PARCO DELL'USO	4.466	1.800					6.266
AN.C.4	SAN MARTINO DEI MULINI	616	0					616
AN.C.5	SANT'ERMETE	805	-					805
AN.C.6	CASALE SAN VITO - Via Vecchia Emilia	480	0					480
AN.C.7	SAN MICHELE			763	508			1.271
AN.C.8	FORNACE SAN MICHELE			882	588			1.470
AN.C.9	CAPOLUOGO			1.744	1.162			2.906
AN.C.10	CANONICA			1.000	-			1.000
AN.C.11	SAN VITO			2.640	1.760			4.400
AN.C.13	PASCOLI-PEDRIGNONE			2.133	1.422			3.555
AN.C.14	CANONICA			840	623			1.463
AN.C.15	SAN BARTOLO			1.600	2.155			3.755
AN.C.16	EX CORDERIE			4.799	2.190			6.989
AR.1	VIA FELICI					1.470	-	1.470
AR.2	VIA EMILIA					-	-	-
AR.3	VIA EMILIA					-	-	-
AR.4	VIA EMILIA					900	-	900
AR.5	VIA EMILIA					2.400	-	2.400
AR.6	VIA BORNACCINO					2.800	-	2.800
AR.7	VIA EMILIA					3.680	-	3.680
AR.8	VIA UGO BASSI					665	-	665
AR.9	VIA EMILIA					-	-	-
AR.10	EX TRE STELLE - San Martino d. Mulini					500	-	500
AR.11	EX BUZZI UNICEM					3.570	-	3.570
TOTALI		16.956	13.598	16.401	10.408	15.985	-	73.348
			30.554		26.809		15.985	

NOTA Le Su relative agli ambiti di riqualificazione sono indicative e dovranno essere determinate in sede di POC sulla base dei dati catastali secondo i parametri definiti nelle rispettive schede normative

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA DEL PSC (IN ALLOGGI - ALLOGGIO MEDIO Su = 80 MQ)								
		AN.C Ambiti di nuovo insediamento definiti dal PSC		AN.C Ambiti di nuovo insediamento a conferma di previsioni previgenti		Ambiti di riqualificazione AR		TOTALI
		Nuovi diritti edificatori assegnabili		Diritti edificatori assegnabili		alloggi privati	alloggi pubblici	
		alloggi privati	alloggi pubblici	alloggi privati	alloggi pubblici			
AN.C1	CONTEA	87	48					135
AN.C.2	PIADINA –PEDRIGNONE	45	99					145
AN.C.3	PARCO DELL'USO	56	23					78
AN.C.4	SAN MARTINO DEI MULINI	8	0					8
AN.C.5	SANT'ERMETE	10	-					10
AN.C.6	CASALE SAN VITO - Via Vecchia Emilia	6	0					6
AN.C.7	SAN MICHELE			10	6			16
AN.C.8	FORNACE SAN MICHELE			11	7			18
AN.C.9	CAPOLUOGO			22	15			37
AN.C.10	CANONICA			13	-			13
AN.C.11	SAN VITO			33	22			55
AN.C.13	PASCOLI-PEDRIGNONE			27	18			45
AN.C.14	CANONICA			11	8			19
AN.C.15	SAN BARTOLO			20	27			47
AN.C.16	EX CORDERIE			60	27			87
AR.1	VIA FELICI					18	-	18
AR.2	VIA EMILIA					-	-	-
AR.3	VIA EMILIA					-	-	-
AR.4	VIA EMILIA					11	-	11
AR.5	VIA EMILIA					30	-	30
AR.6	VIA BORNACCINO					35	-	35
AR.7	VIA EMILIA					46	-	46
AR.8	VIA UGO BASSI					8	-	8
AR.9	VIA EMILIA					-	-	-
AR.10	EX TRE STELLE - San Martino d. Mulini					6	-	6
AR.11	EX BUZZI UNICEM					45	-	45
TOTALI		212	170	207	130	199	-	918
		382		337		199		

**APC.N2 . AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI DI INTEGRAZIONE A
CONFERMA DI PREVISIONI PREVIGENTI**

Denominazione ambito	VIA TOSI	APC.N2.1
Localizzazione	Via Piadina – Via Pedrignone	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = 42.760 mq circa. Le parti insediabili sono due sub-ambiti: APC.N2.1 (a) e APC.N2.1(b), per una St complessiva di 17.000 mq. circa.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta un'area pianeggiante a nord-est del Centro Storico, contigua all'area produttiva esistente.
Condizioni attuali	L'area è ineditata

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	Idrografia superficiale: assente Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.3 del PSC), nella quale, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP, "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP". L'ambito ricade inoltre all'interno del "limite di abbattimento della falda freatica".
Geolitologia - Rischio sismico	Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore Litologia: l'ambito ricade all'interno di due classi: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" e "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente nell'ambito consolidato ad ovest e a sud.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito è limitatamente interessato a sud da una strada storica extraurbana (via Emilia, art.5.9 del PTCP) Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nelle classi "Aree di intensa attività umana (IV)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Completare il disegno urbano della zona produttiva del Capoluogo, attraverso la progettazione di un ambito con funzioni produttive.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Integrazione del nuovo insediamento con il tessuto produttivo consolidato e in corso di completamento ad est.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è ben collegato alla rete viaria, in particolare all'asse di scorrimento denominato "Strada di gronda" e dal nuovo tracciato della via Tosi: a sud è inoltre possibile una connessione con la via Emilia (strada extraurbana di scorrimento). In sede di POC deve essere definita la realizzazione di un asse di scorrimento in direzione nord sud – confinante con l'attiguo ambito ANC..2 - allo scopo di creare un'alternativa di penetrazione al sistema urbano da nord.
Criteri generali e specifici	Il nuovo asse dovrà avere il carattere di viale urbano, ed essere inserito in una fascia di mitigazione di larghezza complessiva non inferiore a 20 m. per parte. La fascia di mitigazione interessa pertanto il est dell'ambito.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi, terziario di servizio alle imprese e terziario direzionale; usi laboratoriali, commercio in medio piccole strutture; pubblici esercizi (b3, b4, b6, b7, b8. b9, b10, b11, b12, b13, c26, c27, c28, c31).
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente presenti; usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle proprietà inserite nel perimetro perequativo possono essere assegnati dal POC diritti edificatori pari al massimo ad una Su = 4.317 mq. (indice perequativo massimo Ut = 0,101 mq./mq. calcolato sulle aree rientranti nel perimetro individuato dal PSC, su una superficie territoriale di circa 42.760 mq.); Tale Su massima deve essere così ripartita: <ul style="list-style-type: none"> - residenziale (da trasferire) 32% - ricettiva (da trasferire) 11% - terziario/commerciale 11% - produttiva 46% I diritti aggiuntivi spettanti al Comune possono essere assegnati sulle aree acquisite nella misura massima di 0,15 mq./mq. (art.38 c.15 delle Norme), alle condizioni di non superare il valore massimo di Su = 2.847 mq., e di essere concentrati su una parte delle aree insediabili (con trasferimento nell'ambito AN.C2 ad ovest), con un limite di densità territoriale definito dal valore di Ut = 0,40
---	---

	<p>mq./mq.</p> <p>In totale i diritti edificatori massimi assegnabili dal POC all'ambito APC.N2.1 ammontano quindi a 7.164 mq. di Su.</p> <p>I diritti edificatori per usi non ammessi potranno essere in sede di POC trasferiti da e verso l'ambito ANC.1 adiacente, in applicazione dei criteri perequativi e nel rispetto degli usi ammessi, entro il perimetro individuato dalla Variante al PSC..</p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'area rientra nel raggio di accessibilità pedonale (500 m) della stazione ferroviaria
Impianti e reti tecnologiche	La vicinanza alla parte già insediata garantisce la presenza della infrastrutturazione di base
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro del Capoluogo e con i principali servizi.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC
Contributo di sostenibilità	<p>Realizzazione e cessione dell'asse urbano centrale e della relativa fascia di mitigazione lato est; realizzazione di percorsi pedociclabili da integrare nella rete di quelli esistenti;</p> <p>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</p>

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

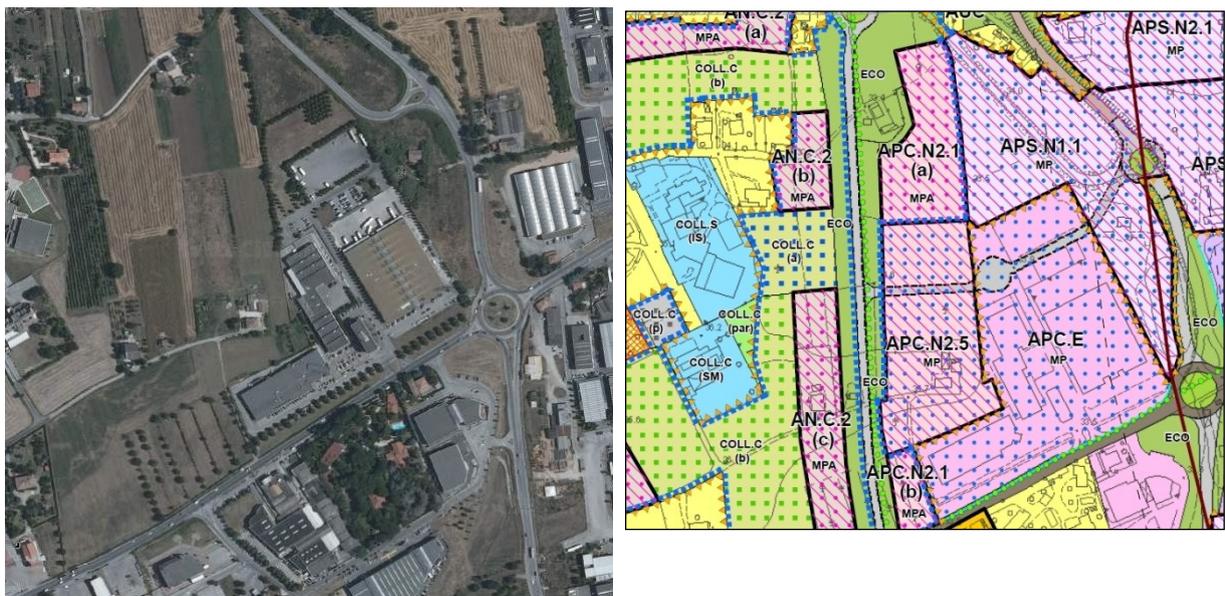
Criteri	<p>L'ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p>Da valutare gli intorno della Strada di gronda e della via P.Tosi, caratterizzate sia da significativi volumi di traffico sia dalla velocità sostenuta dei veicoli, condizioni che richiedono azioni di mitigazione in sede di pianificazione attuativa.</p>
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Adeguate separazione rispetto all'adiacente ambito AN.C.2 (residenza e usi scolastici). La separazione può essere realizzata attraverso la fascia di verde di mitigazione ai lati del nuovo asse urbano.
---------	--

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Denominazione ambito	SAN BARTOLO	APC.N2.2
	Ex D4 n. 1A	
Localizzazione	Via Andrea Costa – via Emilia	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 15.000 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Vasta area pianeggiante posta alla confluenza della via Andrea Costa nella via Emilia.
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito è presente un edificio classificato di valore storico testimoniale.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".
Geolitologia - Rischio sismico	Geologia: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP"). <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classi "Aree di tipo misto (III)" e "Aree ad intensa attività umana (IV)"
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'edificazione dovrà essere contenuta nella parte sud dell'ambito, in modo da lasciare libera la parte di area a sud della rotatoria, da sistemare a verde. La progettazione dell'ambito dovrà essere definita in sede di POC tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari sulla S.S. n° 9 Emilia e da Via A. Costa
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	b6.1n, b9, b11, b12, b13, b16, b17, b19, c27. E' ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita non alimentare.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uf max = 0,50 mq./mq. oltre alla Su esistente; dalla St per l'applicazione dell'indice deve essere escluso l'ambito IS presente nell'area; Su massima realizzabile mq 1.600, pari a mq. 2.000 con il parametro di Sul del previgente PRG.. - $Q \leq 50\%$ della SF - H max = 7,00 m. <p>Per l'unità edilizia esistente, classificata di valore storico-testimoniale, la classificazione e le modalità di intervento sono definite dal RUE</p>
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'accesso all'ambito dovrà avvenire unicamente dalla via Andrea Costa.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno

	essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.
--	--

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

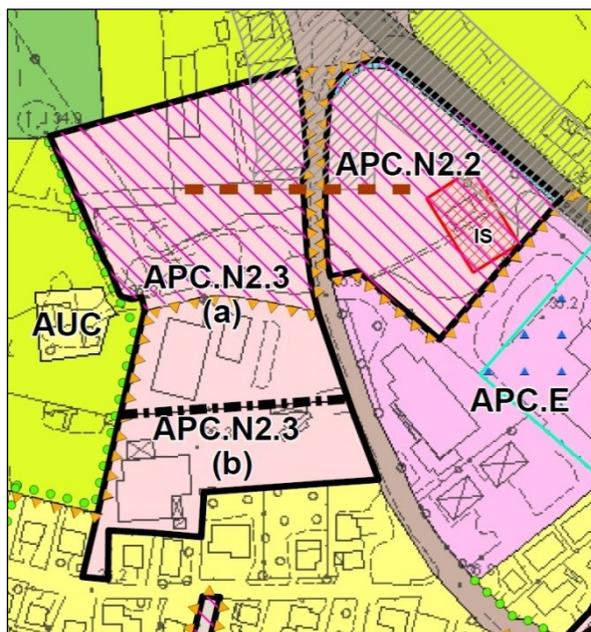
Criteri	La progettazione dell'ambito dovrà riservare un'area verde di mitigazione a ambientazione alla confluenza delle vie Andrea Costa ed Emilia.
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
---------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



Denominazione ambito	SAN BARTOLO EST	APC.N2.3
	Ex D4 n. 1B	
Localizzazione	Via Andrea Costa, via San Bartolo	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St sub ambito A = 25.100 mq circa; St sub ambito B = 9.800 mq. circa St complessiva = 34.900 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, già destinata dalla precedente pianificazione ad ambito per attività produttiva, oggi caratterizzata da un insediamento confuso, che necessita di un complessivo intervento di riordino.
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici di carattere produttivo.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP") <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di

	gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito dovrà essere progettato tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a santarcangelo da nord-ovest.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari su Via A.Costa
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	b12 e b13, fino a 400 mq di Su; c31.d e c31.e solo se funzionali alle altre attività insediabili.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri: - Uf max = 0,50 mq./mq.; Ut max = 0,33 mq/mq. - Q ≤ 50% della SF - H max = 7,00 m, fatte salve altezze maggiori se preesistenti
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Pista pedociclabile di collegamento della via San Bartolo con le attrezzature sportive private poste a nord-ovest dell'ambito.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente nelle aree urbanizzate limitrofe
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione; per le fasce non prospicienti Via A.Costa e Via S.Bartolo il Comune può convenzionare con il privato in luogo della cessione, il mantenimento e l'uso delle aree
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative, così come definito all'art. XX delle Norme del PSC..

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

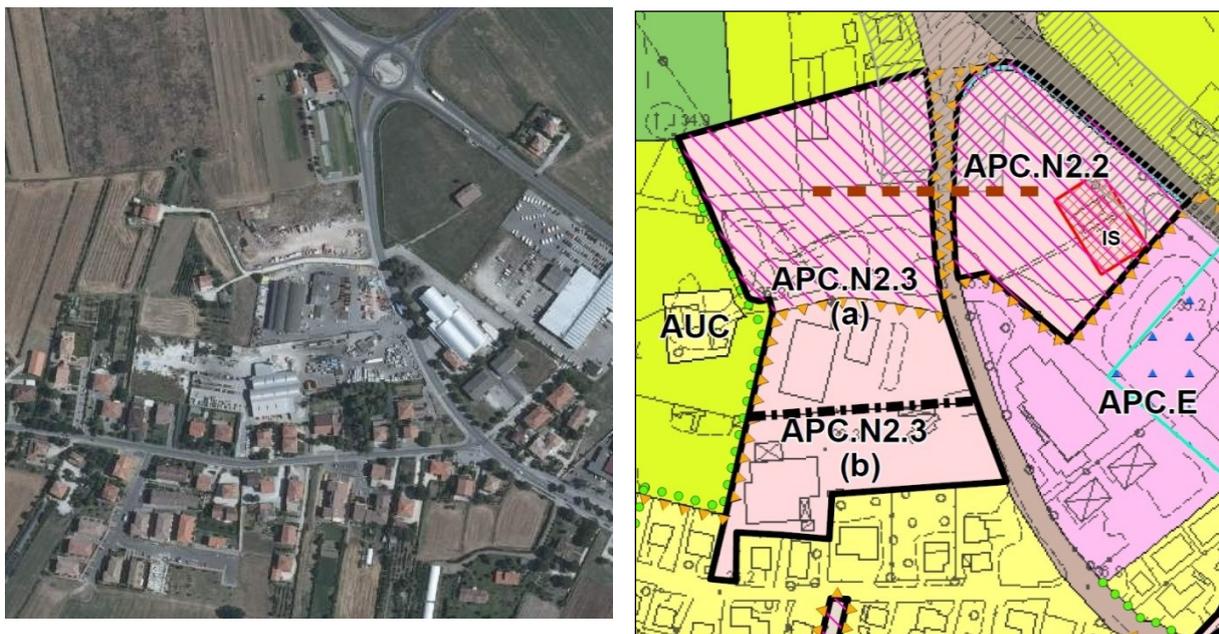
<p>Criteria</p>	<p>La realizzazione dell'ambito dovrà garantire la razionalizzazione degli accessi dalla via Andrea Costa e la realizzazione di una fascia verde di mitigazione nella parte sud, in corrispondenza degli edifici residenziali lungo la via San Bartolo</p>
-----------------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili. 4. In sede di progettazione attuativa dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che possono determinarsi sulle residenze circostanti ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie
-----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, attuabile per stralci (A e B).</p>



Denominazione ambito	SAN BARTOLO SUD	APC.N2.4
	Ex D3.3	
Localizzazione	Via Andrea Costa	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 20.000 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, già destinata dalla precedente pianificazione ad ambito per attività produttiva.
Condizioni attuali	L'area è priva di edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP") <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito dovrà essere progettato tenendo conto che la sua localizzazione e la visibilità dalla Via Emilia lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'organizzazione della viabilità di accesso e interna all'ambito dovrà contribuire alla soluzione di alcune situazioni di difficile accessibilità per le aree limitrofe. Non sono ammessi nuovi accessi veicolari dalla strada statale n. 9 Emilia
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	b12 e b13, fino a 400 mq di Su; c31.d e c31.e solo se funzionali alle altre attività insediabili.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri: - $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$, da calcolarsi su una S_f massima pari al 50% della St . - $Q \leq 50\%$ della SF - $H \max = 7,00 \text{ m}$, fatte salve altezze maggiori se preesistenti
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale esistente nelle aree limitrofe.
Attrezzature e spazi collettivi	Aree verdi di ambientazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative, così come definito all'art. XX delle Norme del PSC..

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

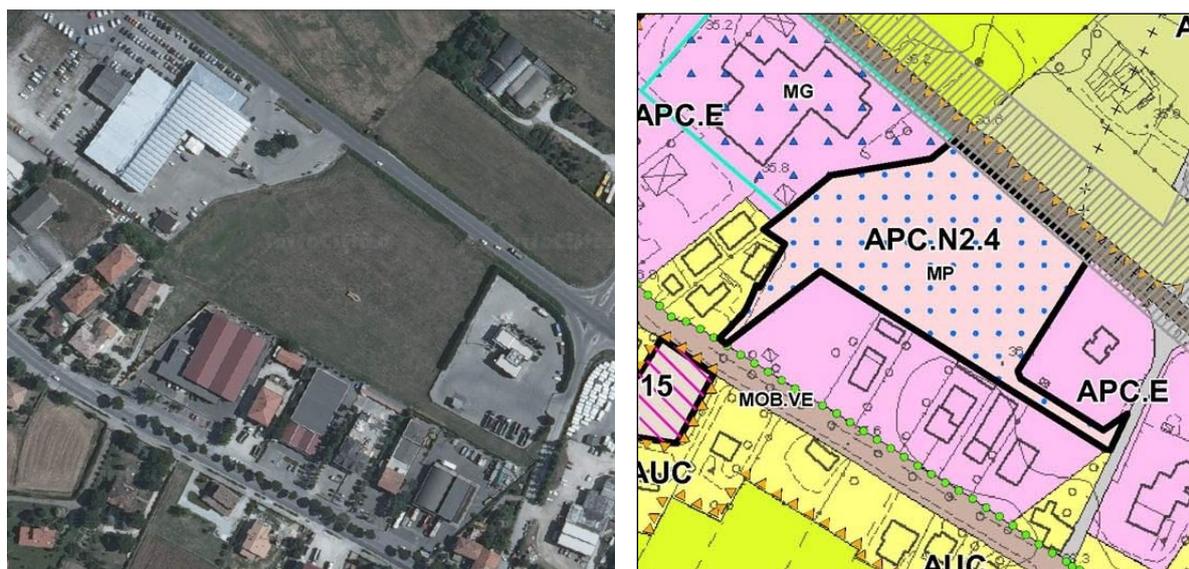
Criteri	La realizzazione dell'ambito dovrà garantire la presenza di adeguate aree verdi.
---------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
-----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, attuabile per stralci.</p>



Denominazione ambito	VIA ACERO	APC.N2.5
	Ex D3 n. 4	
Localizzazione	Via dell'Acero	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 25.000 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata nel capoluogo in prossimità del nuovo Polo Scolastico e in adiacenza a un'area di espansione in corso di attuazione a destinazione produttiva commerciale. Già presente nella precedente pianificazione, non è stata ancora attuata
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP") <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Completamento degli ambiti produttivi sovracomunali. Dovrà essere prevista una fascia verde di mitigazione ad est.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla via Dell'Acero; la sua realizzazione dovrà contribuire al completamento della viabilità di distribuzione interna all'area produttiva nel suo complesso.
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi e/o terziari: b6.1n, b9, b10, b16-17-18 se > 400 mq, c27, c28, c31e, d35. Nell'area è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri: - $U_f \text{ max} = 0,50 \text{ mq./mq.}$, da calcolare su una superficie fondiaria pari al massimo al 65% della St - $Q \leq 50\%$ della SF - $H \text{ max} = 10,00 \text{ m}$
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo e con le aree residenziali vicine.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Ai sensi della Del. G.C. dell'11/03/2009. non è dovuto il contributo di sostenibilità

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

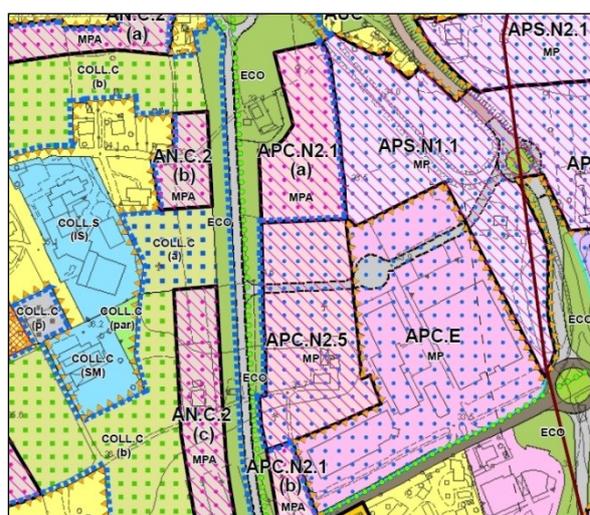
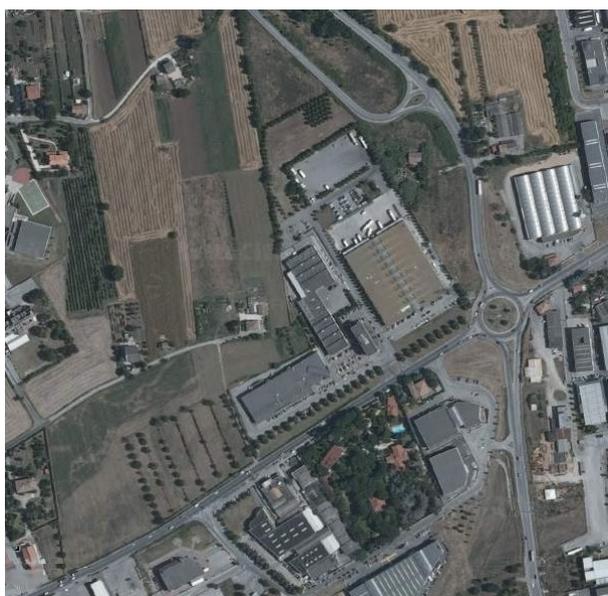
Criteri	Fascia verde di mitigazione sul lato est, verso l'ambito residenziale di nuovo insediamento AN.C2.
---------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
-----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</p>



Denominazione ambito	STRADA DI GRONDA OVEST	APC.N2.6
	Ex D2 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Bornaccino	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 16.000 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata nella zona produttiva di Santa Giustina (Bornaccino), ad ovest del nuovo tracciato della strada di gronda.
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP") <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)" Parte dell'ambito rientra nella fascia di attenzione dell'elettrodotto di 380 KV
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'assetto morfologico e funzionale dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà tener conto degli orientamenti e dei caratteri degli insediamenti produttivi esistenti

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile dalla via Bornaccino.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi e/o terziari: b6.1n, b9, b10, b16-17-18 se > 400 mq, c27, c28, c31e, d35. Nell'area è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri: - Uf max = 0,50 mq./mq. - Q ≤ 50% della SF - H max = 7,00. m, salvo altezze maggiori per volumi tecnici.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo, in particolare tratto del percorso pedociclabile sul sedime della ferrovia dismessa Santarcangelo-Urbino.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	Fascia di mitigazione ambientale a sud, in corrispondenza del tessuto residenziale insediato.
---------	---

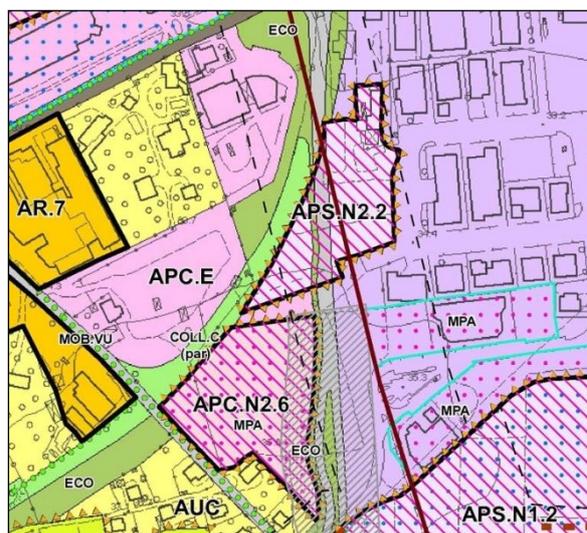
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno
---------	---

	<p>rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



APS.N2 . AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Denominazione ambito	VIA TOSI	APS.N2.1
	Ex D3 n. 2b	
Localizzazione	Via P. Tosi	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 29.000 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata nel capoluogo tra la linea ferroviaria, la zona produttiva già esistente e il nuovo Polo scolastico. Già presente nella precedente pianificazione, non è stata ancora attuata
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito non sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP") <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	La realizzazione dell'ambito completa il tessuto produttivo già insediato e in corso di insediamento.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla via Del Gelso; la sua realizzazione dovrà contribuire al completamento della viabilità di distribuzione interna all'area produttiva nel suo complesso.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi e/o terziari: b6.1n, b9, b10, b16-17-18 se > 400 mq, c27, c28, c31e, d35. Nell'area è ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> - $U_f \text{ max} = 0,50 \text{ mq./mq.}$, da calcolare su una superficie fondiaria pari al massimo al 65% della St - $Q \leq 50\%$ della SF - $H \text{ max} = 10,00 \text{ m}$
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo e con le aree residenziali vicine.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

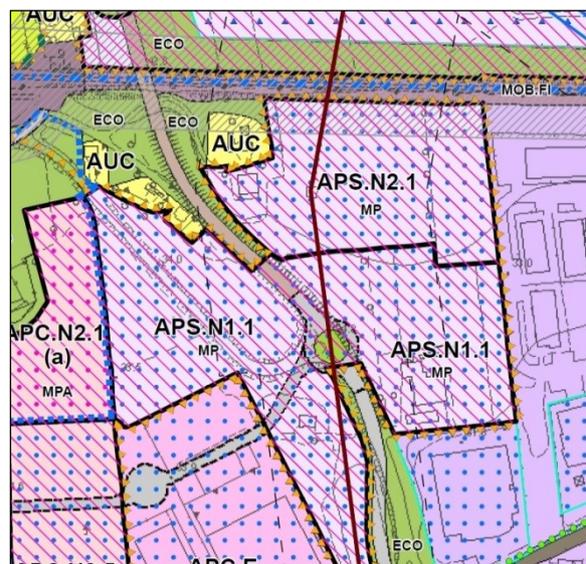
Criteri	Fascia verde di mitigazione sul lato est, verso l'ambito residenziale di nuovo insediamento AN.C2.
---------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
-----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci, che sarà recepito nel primo POC.</p>
--	---



Denominazione ambito	STRADA DI GRONDA EST	APS.N2.2
	Ex D3 n. 5	
Localizzazione	Via dei Mestieri	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 11.500 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata nella zona produttiva di Santa Giustina (Bornaccino) attraversata dal nuovo tracciato della strada di Gronda.
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici nella parte nord..

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" Rischio sismico: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP") <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)" L'ambito è attraversato da un elettrodotto di 380KV
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito è suddividibile in due sub-ambiti, ad est e ad ovest della Strada di Gronda. La presenza di questo asse viario suggerisce la concentrazione dell'edificato nella parte est.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile dalla via Bornaccino per la parte ovest e dalla viabilità interna della zona produttiva (via dei Mestieri) per quella est.
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi e/o terziari: b6.1n, b9, b10, b16-17-18 se > 400 mq, c27, c28, c31e, d35.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uf max = 0,50 mq./mq., da calcolare su una superficie fondiaria pari al massimo al 65% della St - Q ≤ 50% della SF - H max = 10,00 m
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo, in particolare tratto del percorso pedociclabile sul sedime della ferrovia dismessa Santarcangelo-Urbino.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

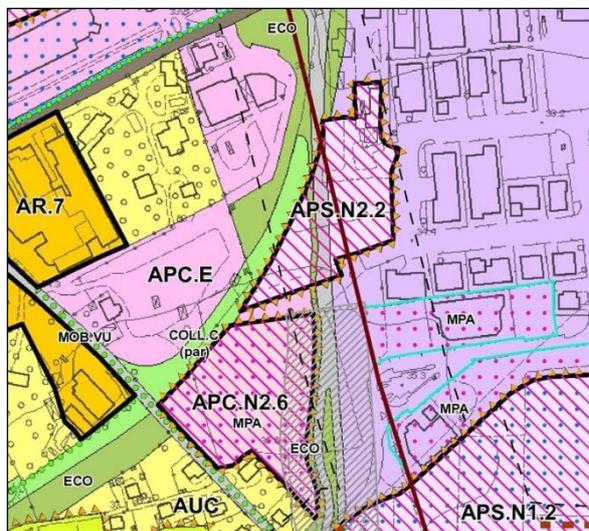
Criteri	Fascia verde di mitigazione sul lato sud, verso l'ambito residenziale esistente.
---------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
-----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci, che sarà recepito nel primo POC.</p>
--	---



Denominazione ambito	TRIANGOLONE	APS.N2.3
Localizzazione	Via P. Tosi, via Vecchia Emilia	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 570.000 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	<p>Si tratta di una vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini, inserita dal PTCP della Provincia di Rimini in un “Polo funzionale”. L’area è collegata con un’altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati.</p> <p>L’ambito è suddiviso in tre sub-ambiti A, B, C. Il sub-ambito B non può essere attuato autonomamente, il sub-ambito C è da destinare a verde..</p>
Condizioni attuali	All’interno dell’ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l’accordo territoriale prevede il trasferimento.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale</i>: non sono presenti corsi d’acqua significativi: il reticolo idrografico superficiale è infatti costituito prevalentemente da fossi interpoderali e cunette stradali.</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica</i>: l’ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell’art. 3.5 del PTCP: “sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP”.</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia</i>: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore</p> <p><i>Litologia</i>: gran parte dell’ambito rientra nella classe dei “depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti” e “depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti”</p> <p><i>Rischio sismico</i>: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche</p>
Rete fognaria	<p><i>Rete fognaria</i>: la rete fognaria delle acque nere recentemente realizzata nelle vicinanze dell’area è direttamente collegata con l’impianto di depurazione di Santa Giustina nel Comune di Rimini ed è stata dimensionata tenendo conto anche delle portate delle acque reflue provenienti dall’area in progetto.</p> <p>Per quanto riguarda invece le acque bianche è stato individuato il recettore finale in collaborazione con il Consorzio di Bonifica di Rimini. Infatti le acque bianche provenienti dall’area recapiteranno nel Canale Consorziale Brancona. La portata massima scaricabile è stata fissata a 10 l/s*ha e quindi si renderà necessario laminare le portate della fognatura bianca proveniente dall’area di nuova realizzazione.</p>

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

<p>Limitazioni e criticità ambientali</p>	<p>Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP")</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)". La sorgente di rumore principale è attualmente costituita dal traffico veicolare transitante sulla SP 136 e dalla linea ferroviaria Bologna Bari. Pertanto la vicinanza della strada provinciale 136 e della linea ferroviaria fa sì che una porzione dell'area in oggetto rientri nella fascia di 50 metri di pertinenza stradale che vengono comunque considerate di Classe IV (o V)</p> <p><i>Inquinamento elettromagnetico:</i> l'area è interessata da due linee di alta tensione; l'elettrodotto da 380KV e una doppia linea da 132 KV di Ferrovie dello Stato.</p> <p>L'ambito è attraversato trasversalmente dal metanodotto principale.</p> <p>L'ambito è interessato da viabilità storica e sono presenti insediamenti storici.</p>
<p>Limiti e condizioni di sostenibilità</p>	<p>Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

<p>Obiettivi generali della pianificazione</p>	<p>L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000 fra la Provincia e i Comuni di Santarcangelo e Rimini ed ai conseguenti atti assunti dai due enti; è inoltre subordinata al rispetto delle normative relative alla classificazione dell'area come "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata" ed ai conseguenti atti emessi dagli organi competenti, tra i quali il Comitato di Indirizzi.</p>
<p>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</p>	<p>L'altezza massima interna degli edifici produttivi è di m. 9,00. E' fatta salva l'esigenza di eventuali volumi tecnici di altezza superiore.</p> <p>Lo schema di assetto da definire in sede di POC dovrà prevedere che le parti di superfici fondiarie dei lotti ricadenti entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto possano essere utilizzate come piazzali per lo stoccaggio delle merci o per la realizzazione di locali ad uso deposito, fermo restando il rispetto dei limiti e delle condizioni fissati dalla L.R. n. 30 del 31.10.2000 ("Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico"), come adeguata dalla Del.G.R. n. 1138 del 21 luglio 2008 a seguito del DD.MM. 29.05.2008. Gli usi ammessi in tali aree e nei locali costruiti eventualmente esistenti non devono prevedere la</p>

	presenza di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere.
--	---

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile principalmente dalla via P.Tosi e, unicamente nella parte nord, dalla via Antica Emilia. L'accesso ad est dalla via Antica Emilia potrà essere utilizzato solo da mezzi leggeri, al fine di non arrecare disturbo alle abitazioni presenti.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	<p>Usi ammessi</p> <p>Gli usi ammessi in generale sono (funzioni secondarie produttiva/funzioni terziarie di media-grande dimensione):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Medio-piccole strutture di vendita. - Produzioni manifatturiere artigianali e/o industriali – Autorimesse ed officine (superiori a mq. 400 S.U.) - Commercio all'ingrosso (superficie complessiva superiore a mq. 400) - Distributori carburanti per autotrazione (stazioni di rifornimento – stazioni di servizio) - Strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio e delle produzioni agricole, non ad esclusivo uso di aziende (singola od associata): cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse macchine agricole in conto terzi, magazzini per derrate alimentari. - Serre fisse industriali (non connesse allo sfruttamento del terreno agricolo) - Depositi di materiale all'aperto, discarica, trattamento, riciclaggio o smaltimento materiali e rifiuti (solo per conformità urbanistica) - Aziende di autotrasporti <p>Sono inoltre ammesse strutture di vendita medio-grandi Non Alimentari, così come definite dal DLGS 3103/98 n°114, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq. fino al limite complessivo di mq. 7.500 di SU, purché non costituiscano CCAS e CCAI.</p> <p>E' possibile destinare fino al 10% della capacità insediativa complessiva sopra indicata alle funzioni di servizio, per gli addetti e le imprese, organizzate nel Centro Servizi. Gli usi ammessi nel Centro Servizi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Esercizi di vicinato aventi superficie di vendita fino a mq. 250, Artigianato di servizio (fino a mq. 400) - Pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) - Produzioni artigianali di tipo manifatturiero/laboratoriale (massimo mq. 400) - Commercio all'ingrosso (fino a mq. 400 complessivi) - Distributori carburante per autotrazione (punti-chioschi) - Studi professionali – uffici finanziari, assicurativi, commerciali (senza servizio di sportello) - Uffici finanziari, assicurativi, commerciali (con servizio di sportello), sportelli bancari - Servizi privati: circoli di attività culturali, ricreative, politiche, sin-
--------------	--

	<p>dacali; pubblici esercizi gestiti all'interno come attività secondaria di ristoro; discoteche.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servizi privati: attività sanitarie, sportive, estetica del corpo. - Lavaggio – autofficine – autorimesse di uso pubblico (massimo mq. 400).
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie fondiaria massima = 45% della St - Indice fondiario $I_f = 0,50$ mq/mq - Superficie permeabile non inferiore al 30% della Sf - Rapporto di copertura : non superiore al 50% della Sf - H max = 10,00 escluso il Centro Servizi; <p>il PUA può comunque contenere disposizioni applicative e specifiche che facciano eccezione per i manufatti necessari per impianti indispensabili alle attività produttive e per documentate esigenze di parti-colari tipologie di attività produttive.</p> <p>Non contribuisce al calcolo della SU realizzabile la quota minima di servizi da prevedere nel Centro Servizi (mensa, sportello bancario, asilo nido, ...) fissata in 5.000 mq. di SU.</p> <p>Non contribuiscono al calcolo della SU realizzabile le opere e gli impianti costituenti opere di urbanizzazione secondaria secondo le vigenti disposizioni in materia e quelle necessarie alla infrastrutturazione ecologica ed ambientale dell'area.</p> <p>Il Piano Attuativo preciserà le funzioni di servizio e le differenti tipologie di attività produttive insediabili, stabilendone le differenti localizzazioni e calibrando, in relazione a queste, l'indice di utilizzo fondiario, le altezze massime consentite e le tipologie edilizie ammesse o prescritte. Il Piano Attuativo stabilirà il livello di compatibilità dell'edificato esistente con la caratterizzazione generale dell'area produttiva; stabilirà di conseguenza quali manufatti potranno rimanere insediati nell'area e le modalità della loro eventuale trasformazione (indice fondiario, lotto di competenza, destinazioni specifiche, ecc.).</p>
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<p>Il POC dovrà prevedere la realizzazione un ingresso-uscita nella strada già prevista che collega la via Emilia con la via antica Emilia utilizzabile solo da mezzi leggeri al fine di tutelare i residenti della zona.</p> <p>Il PUA stabilirà le caratteristiche tecniche e le modalità per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione dell'area produttiva, secondo quanto indicato all'art. A - 23 LR n. 20/2000, che dovranno corrispondere alle caratteristiche indicate alle lettere B, C, D, E, F e G dell' "Atto di Indirizzo e di Coordinamento Tecnico" approvato con la D.C.R. n. 118 del 13.06.07, anche secondo quanto disposto con gli artt. 10.2 e 10.7 PTCP2007 della Provincia di Rimini.</p> <p>La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto pre-</p>
---	---

	scritto all'art.A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento. Il PUA dovrà applicare altresì le disposizioni dell'art. 14.3 del PSC, che recepisce l'art. 3.4 delle Norme di attuazione del PTCP.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente. Il corso d'acqua recettore delle acque bianche dovrà essere la fossa consorziale Brancola
Attrezzature e spazi collettivi	<p>Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Per le attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'insediamento produttivo è prevista una dotazione non inferiore al 15% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; – Per le dotazioni ecologiche e ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; tale quota di aree è utilizzabile anche per le altre dotazioni territoriali. <p>L'insieme delle dotazioni territoriali di cui ai due punti precedenti dovrà pertanto raggiungere in sede di PUA un valore minimo pari al 20% dell'intero insediamento. L'ubicazione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali costituite dalle "aree verdi", deve essere definita dal PUA tenendo conto anche delle esigenze: di creare adeguate fasce di ambientazione della viabilità, di mitigare gli impatti visivi armonizzando l'intervento con il paesaggio circostante nonché di contenere le potenziali conflittualità con le aree residenziali esistenti esterne ed interne all'APEA.</p> <p>La realizzazione delle dotazioni territoriali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato all'art. A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento.</p>
Altre prescrizioni	<p>I fabbricati compresi nella porzione di comparto interessata da una ex cava tombata dovranno essere realizzati tramite fondazioni profonde.</p> <p>I Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere sottoposti a procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del DLgs 152/06 e smi. In particolare andranno indagati e valutati i possibili impatti significativi sulla salute umana, sul suolo, sull'acqua, l'aria, il paesaggio, senza trascurare gli impatti cumulativi dovuti all'elevato sfruttamento antropico dell'area di intervento ed alla generazione di spostamenti veicolari che andranno ad interessare la rete stradale, prevedendo le misure atte ad impedire, ridurre e compensare tali impatti ambientali. La procedura di VAS dovrà raccordarsi con quella derivante dal fatto che l'area rientra tra le opere soggette a verifica di screening ambientale di cui alla L.R.18 maggio 1999 n.9 "Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale" (vedasi allegato B3 punti B.3.5 e B.3.6).</p> <p>I Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere il raccordo tra gli Enti deputati alla difesa idraulica territoriale per concertare idoneo scenario impiantistico, finalizzato alla definizione dei necessari presidi di attenuazione dei picchi di piena generati dai nuovi insediamenti, da attuarsi in concomitanza con la pianificazione urbanistica in ottica compartimentale, ovvero prevedendo soluzioni di accorpamento delle opere a tal fine dedicate. Si dovranno tutelare le risorse idriche (art. 3.3. NTA del PTCP 2007).</p> <p>In sede di presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere verificate le ricadute ambientali negative che possono derivare dagli insediamenti produttivi e dalla viabilità sugli edifici residenziali presenti nell'area o nelle adiacenze; qualora occorra dovranno prevedersi opere di mitigazione e/o di limitazione delle attività che le aziende produttive possono svolgere nell'area. 2. dovranno essere previste ampie fasce a verde con alberi d'alto fusto per la separazione delle zone produttive da quelle residenziali 3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 4. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 5. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	<p>Il PUA deve definire la localizzazione delle zone destinate a verde di mitigazione (in particolare nelle zone a monte della ferrovia e a ridosso della Santarcangelo-Mare), dimostrando l'effettiva funzione di schermatura ambientale e percettiva nei confronti degli edifici residenziali esistenti. I parcheggi devono essere obbligatoriamente alberati e realizzati con materiale permeabile compatibilmente con gli usi a cui sono destinati.</p> <p>Il PUA dovrà organizzare le dotazioni ecologiche ed ambientali affinché la nuova area produttiva si caratterizzi in coerenza con le finalità di cui all'art. 10.1 comma 4 delle norme del PTCP-2007 applicando le disposizioni degli articoli 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.9, 10.11 nonché degli artt. 2.5, 3.3, comma 6, del medesimo Piano, in modo da corrispondere anche ai requisiti indicati alla lettera H dell' "Atto di Indirizzo e di Coordinamento Tecnico" della regione in precedenza richiamato.</p> <p>La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato all'art. A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento.</p>
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
-----------------	--

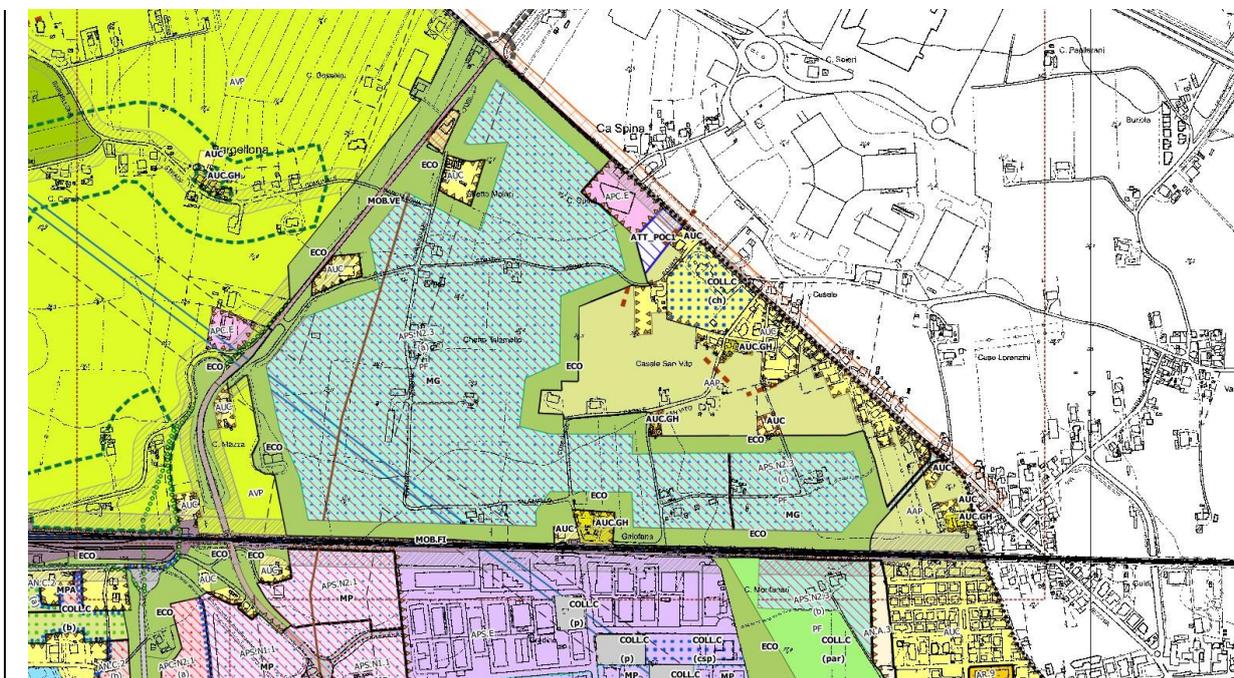
m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.</p> <p>Il PUA ha il compito di perimetrare l'ambito che costituisce area produttiva di rilievo sovracomunale (facente parte dell' Ambito <i>Valmarecchia</i> di cui agli artt. 8.1 e 8.3 del PTCP) ed è destinato ad assumere il ruolo e le caratteristiche di APEA (Area produttiva ecologicamente attrezzata), ai sensi della normativa regionale in materia (L.R. 20/2000, art. A-14) e delle prescrizioni del PTCP vigente (art. 8.5).</p> <p>Il PUA recepisce le linee di indirizzo approvate con Del.C.C. n.41 del 30/07/2008, e attraverso successive varianti, le modifiche e integrazioni che saranno formulate dal Co-mitato di indirizzo in base ai contenuti dell'Accordo Territoriale vigente.</p>
<p>Disciplina urbanistica degli insediamenti esistenti</p>	<p><i>Potenzialità edificatoria e parametri di intervento</i></p> <p>In relazione agli edifici esistenti che ricadono nelle aree interne all'ambito, compete al PUA stabilire parametri e modalità di intervento nel rispetto delle norme di legge e delle disposizioni del PTCP-2007.</p> <p>Il PUA disciplinerà i nuclei edilizi esistenti per i quali è previsto il mantenimento dell'uso residenziale.</p> <p><i>Mantenimento in loco degli usi in essere</i></p> <p>Sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero sugli edifici esistenti, compresa la ristrutturazione edilizia;</p> <p>Può essere assegnata una Su aggiuntiva per adeguamento funzionale degli edifici esistenti, in misura non superiore al 20% della Su esistente. Tale ampliamento relativo all'adeguamento delle</p>

strutture esistenti è finalizzato al miglioramento della loro fruibilità.

Trasferimento dell'attività commerciale

Le società insediate ante 16.04.2004 potranno realizzare uno o più edifici a destinazione commerciale, trasferendo l'autorizzazione commerciale e realizzando una pari superficie utile e superficie di vendita rispetto a quella attuale.



APR . INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIQUALIFICAZIONE

Denominazione ambito	IL MELOGRANO	APC.R.1
	Ex D5 n.5 del previgente PRG	
Localizzazione	Via del Bornaccino	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 59.000 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti = 12.200 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, occupata da un'azienda di trasformazione e confezionamento di prodotti agricoli, che ha sostituito la precedente attività del settore cartario.
Condizioni attuali	All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> l'insediamento è adia, nella parte sud, al canale Viserba <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia:</i> fa parte del Subsistema di Ravenna <i>Litologia:</i> l'insediamento appartiene nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico:</i> aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC) <i>Zonizzazione acustica:</i> l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti." Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio: a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato; b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di

	<p>comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</p> <p>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</p> <p>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</p>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito è attualmente insediato da un'attività che si ritiene compatibile con il contesto. La conservazione dell'insediamento è pertanto subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia e Conca (15/12/2004), con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è raggiungibile dalla via Bornaccino e da questa collegato alla Strada di Gronda
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia e Conca (15/12/2004).
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'utilizzazione della capacità edificatoria prevista dal previgente PRG ($U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$, con $S_f = 65\%$ di S_t) è ammessa in sede di POC solo alle condizioni di cui al punto d) che precede.
---	--

	H. max = ml. 10,0; salvo maggiori altezze per impianti tecnologici
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo
Impianti e reti tecnologiche	Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc. È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

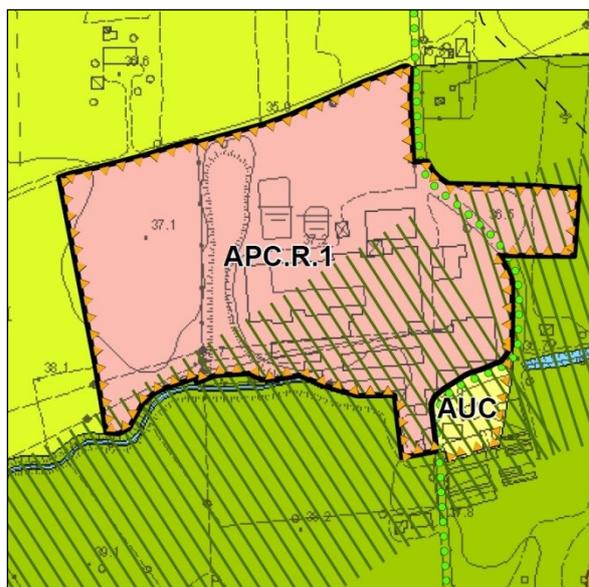
Criteri	Come specificato al punto d) che precede, non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione dell'area. Nelle aree già impermeabilizzate (aperte e coperte) dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi atti ad impedire che l'eventuale spargimento accidentale di liquidi possa provocare fenomeni di inquinamento della falda. Per il lavaggio dei piazzali e pere l'eventuale irrigazione di aree verdi dovranno preferibilmente essere utilizzate solo le acque di prima pioggia recuperate e depurate come specificato al punto seguente.
---------	---

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
---------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. L'attuazione dell'intervento è subordinata al parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino interregionale dei fiumi Marecchia e Conca.



Denominazione ambito	OLEIFICIO BRASINI	APC.R.2
	Ex D4 n.3 del previgente PRG	
Localizzazione	Strada di Gronda	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 18.600 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti 4.200 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, occupata da un'azienda di trasformazione di prodotti agricoli (oleificio).
Condizioni attuali	All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : l'insediamento è attraversato dal canale Viserba <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : l'insediamento appartiene al Subsistema di Ravenna <i>Litologia</i> : l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC) <i>Zonizzazione acustica</i> : l'insediamento rientra nella "zone ad intensa attività umana (IV)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti." Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio: a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato; b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di

	<p>comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</p> <p>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</p> <p>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</p>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</p> <p>Ai sensi dell'art.67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</p>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>L'ambito è attualmente insediato da un'attività che si ritiene compatibile con il contesto. La conservazione dell'insediamento è pertanto subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia-Conca (15/12/2004), con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è accessibile dalla Strada di Gronda
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia-Conca (15/12/2004).
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'utilizzazione in sede di POC della capacità edificatoria prevista dal previgente PRG (Uf = 0,50 mq/mq.) è ammessa in sede di POC, in forma convenzionata, soltanto alle condizioni di cui al punto d) che precede. H. max = ml. 10,0; salvo maggiori altezze per impianti tecnologici
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Le acque reflue di lavorazione devono essere nella fognatura pubblica e la rete fognante interne all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative. Ai sensi della Delibera G.C. dell'11/03/2009 il contributo di sostenibilità è dovuto nella misura del 40%.

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

Criteri	Come specificato al punto d) che precede, non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione dell'area. Nelle aree già impermeabilizzate (aperte e coperte) dovranno essere adottati tutti gli accorgimento tecnico-costruttivi atti ad impedire che l'eventuale spargimento accidentale di liquidi possa provocare fenomeni di inquinamento della falda. Per il lavaggio dei piazzali e pere l'eventuale irrigazione di aree verdi dovranno preferibilmente essere utilizzate solo le acque di prima pioggia recuperate e depurate come specificato al punto seguente.
---------	---

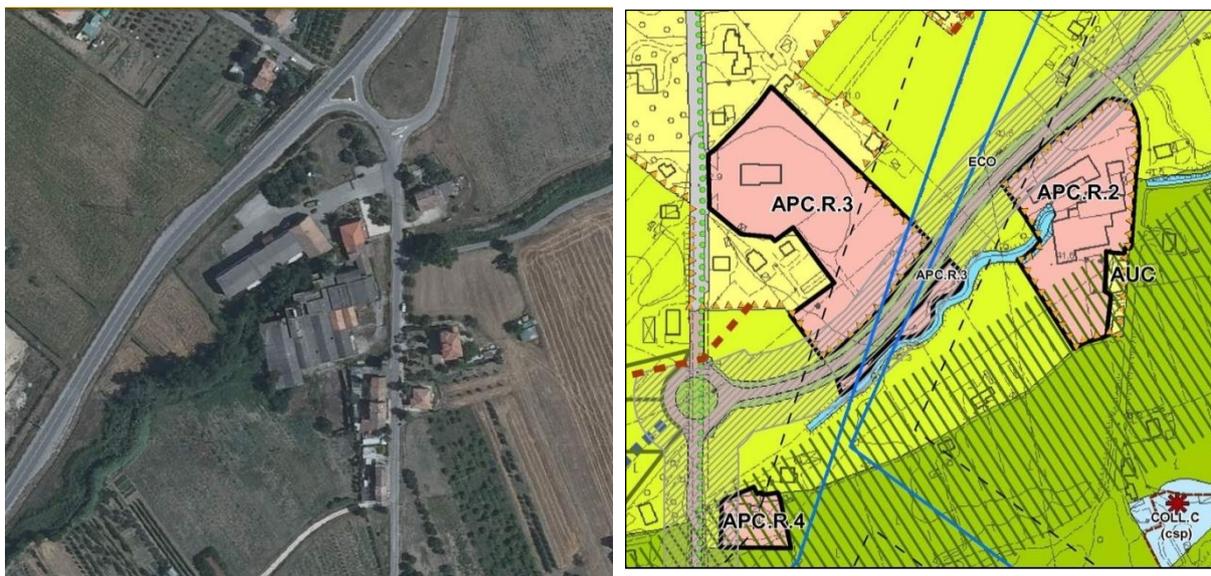
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima
---------	--

	<p>pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005” approvate con DGR n. 1860/2006;</p> <p>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</p>
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. L'attuazione dell'intervento è subordinata al parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino interregionale dei fiumi Marecchia e Conca.



Denominazione ambito	GLOBO	APC.R.3
	Ex D10 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Trasversale Marecchia	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 27.000 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti 700 mq circa; S impermeabilizzata alla data di adozione del PSC = 19.500 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, posta lungo la SP Trasversale Marecchia, occupata da una ditta di autotrasporti.
Condizioni attuali	All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : l'insediamento lambisce, nella parte sud, il canale Viserba <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : l'insediamento appartiene al Subsistema di Ravenna <i>Litologia</i> : l'insediamento appartiene alla classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC). <i>Zonizzazione acustica</i> : l'insediamento rientra nelle "aree ad intensa attività umana (IV)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti." Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio: a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato; b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura"

	<p>ra delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</p> <p>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</p> <p>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</p>
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Il PSC identifica l'ambito come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito è attualmente insediato da un'attività che si ritiene compatibile con il contesto. La conservazione dell'insediamento è pertanto subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia-Conca (15/12/2004), con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è raggiungibile dalla via Trasversale Marecchia e da questa è collegato alla Strada di Gronda
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia-Conca (15/12/2004).
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica	L'utilizzazione in sede di POC della capacità edificatoria prevista dal previgente PRG (Ut = 0,26 mq/mq.) è ammessa solo alle con-
---	--

massima	<p>dizioni di cui al punto d) che precede e secondo le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riduzione della Su impermeabilizzata all'80% circa dell'attuale; - realizzazione di una fascia verde di mitigazione di superficie pari circa al 10% della St. - Area scoperta per carico e scarico merci + custodia di parte del carico veicolare: circa 50% della superficie impermeabilizzata alla data di adozione del PSC - Parcheggi pubblici con fondo semi-permeabile = 10% della Sf, considerando come tale l'area impermeabilizzata alla data di adozione del PSC - Verde pubblico e infrastrutture (vasca di prima pioggia e impianto di trattamento) = 20% della Sf calcolata come sopra <p>H. max = He; salvo maggiori altezze per impianti tecnologici</p>
---------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	<p>Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc</p> <p>È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.</p>
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	<p>Come specificato al punto d) che precede, non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione dell'area.</p> <p>Nelle aree già impermeabilizzate (aperte e coperte) dovranno essere adottati tutti gli accorgimento tecnico-costruttivi atti ad impedire che l'eventuale spargimento accidentale di liquidi possa provocare fenomeni di inquinamento della falda.</p> <p>Per il lavaggio dei piazzali e pere l'eventuale irrigazione di aree verdi dovranno preferibilmente essere utilizzate solo le acque di prima pioggia recuperate e depurate come specificato al punto seguente.</p>
---------	--

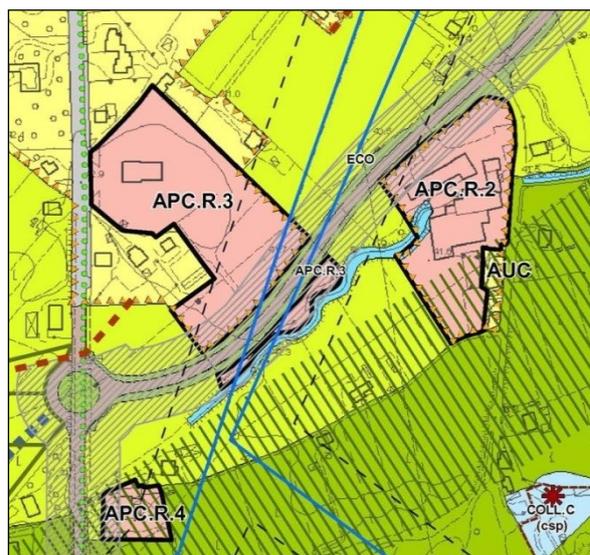
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valuta-
---------	--

	<p>zioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla “Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne” approvata con DGR n. 286/2005 e dalle “linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005” approvate con DGR n. 1860/2006;</p> <p>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</p>
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. L'attuazione dell'intervento è subordinata al parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino interregionale dei fiumi Marecchia e Conca.



Denominazione ambito	VIA TRASV. MARECCHIA	APC.R.4
	Ex D0 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Trasversale Marecchia	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 3.500 mq circa; S coperta edifici esistenti = 700 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Piccola area pianeggiante posta lungo la SP 49 Trasversale Marecchia.
Condizioni attuali	All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : non presente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : l'insediamento appartiene al Subsistema di Ravenna <i>Litologia</i> : l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC) e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC) <i>Zonizzazione acustica</i> : l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti." Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio: a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato; b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura"

	<p>ra delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</p> <p>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</p> <p>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</p> <p>Art. 29, comma 6: "Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del Titolo 3 del PTCP ed alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi."</p>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Ai sensi dell'art.67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è accessibile dalla via Trasversale Marecchia, e da questa è collegato alla Strada di Gronda.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Si applicano i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Su = Sue - sono ammessi solo interventi relativi alla qualificazione ambientale dell'attività insediata (adeguamento fognature, realizzazione vasca di laminazione, ecc.) - non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione della superficie fondiaria di pertinenza - in caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	<p>Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc</p> <p>È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.</p>
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata
---------	---

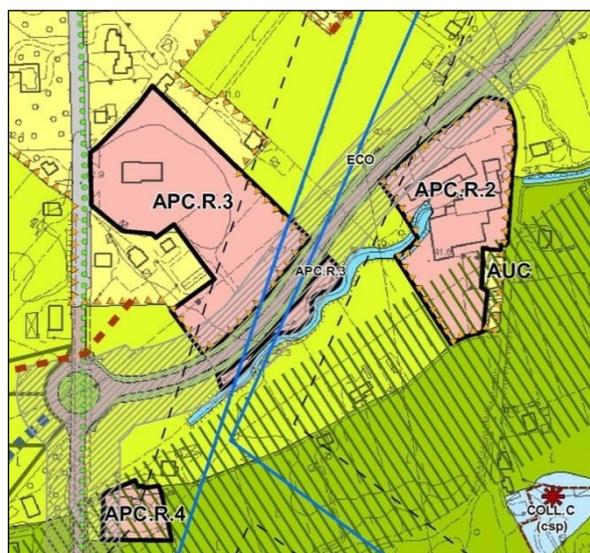
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>In caso di interventi sugli edifici esistenti, anche in assenza di POC, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la ge-
---------	--

	<p>stione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005” approvate con DGR n. 1860/2006;</p> <p>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</p>
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all’intero insediamento, da approvare in sede di POC in caso di delocalizzazione dell’attività..
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata in caso di delocalizzazione dell’attività.



Denominazione ambito	SALUMIFICIO LOMBARDI	APC.R.5A
	Ex D0/sp del previgente PRG	
Localizzazione	Via Trasversale Marecchia	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 21.800 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti = 1.900 mq circa.
Caratteri morfologici e funzionali	L'insediamento è formato da un'area pianeggiante, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura del Marecchia-Uso, sede di una attività di trasformazione di prodotti agricoli (salumificio)
Condizioni attuali	All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : non presente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : l'insediamento fa parte del Subsistema di Ravenna <i>Litologia</i> : l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'insediamento rientra nelle "aree meritevoli di tutela ai sensi delle categorie della L.R 6/2005", nella "zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 29 del PSC e art. 2.2 del PTCP). rientra inoltre negli Ambiti di tutela di pozzi e prelievi idrici (art. 15 del PSC e art. 3.7 del PTCP). Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC) e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC). L'insediamento è in gran parte interno sia al sito di importanza comunitaria – SIC Torriana, Montebello e fiume Marecchia sia ad una "area di collegamento ecologico di rilevanza regionale – area PAN" (art. 25 del PSC e art. 1.5 del PTCP). <i>Zonizzazione acustica</i> : l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti." Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività

	<p>produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato; b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.); c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica; d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo. <p>Art. 29, comma 6: "Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del Titolo 3 del PTCP ed alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi."</p> <p>Per il SIC la Provincia promuove, ai sensi delle disposizioni di cui al a LR 7/04, la realizzazione di uno specifico Piano di gestione di concerto con la Comunità Montana Val Marecchia e i Comuni territorialmente interessati e nell'ambito degli accordi previsti dalla LR 2/04 per la montagna; in tale ambito territoriale sarà salvaguardato l'equilibrio fra attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici.</p>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

<p>Obiettivi generali della pianificazione</p>	<p>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</p>
--	---

	Ai sensi dell'art. 67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito è attualmente insediato da attività che si ritengono compatibili con il contesto. La conservazione dell' insediamento è pertanto subordinata al mantenimento delle specifiche attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia-Conca (15/12/2004), con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è raggiungibile dalla via Trasversale Marecchia
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia-Conca (15/12/2004). All'interno del Piano di gestione del SIC: Attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Si applicano i seguenti parametri: - $S_u = S_{ue}$ - sono ammessi solo interventi relativi alla qualificazione ambientale dell'attività insediata (adeguamento fognature, realizzazione vasca di laminazione, ecc.) - non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione della superficie fondiaria di pertinenza - in caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

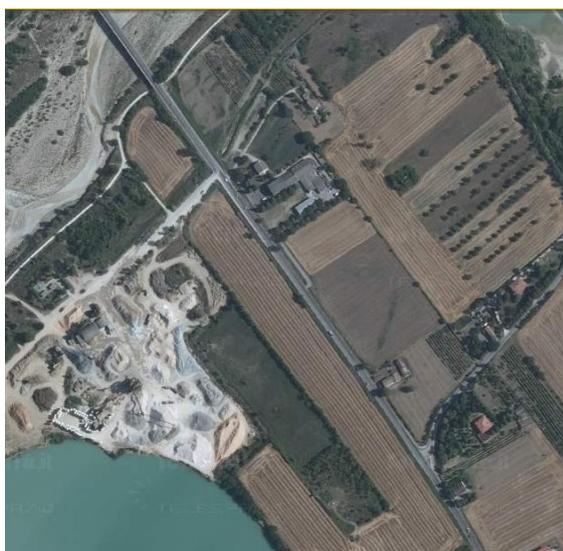
Criteria	Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata.
----------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteria	<p>In caso di interventi sugli edifici esistenti, anche in assenza di POC, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
----------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi, in caso di delocalizzazione delle attività.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. L'attuazione dell'intervento è subordinata al parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino interregionale dei fiumi Marecchia e Conca.



Denominazione ambito	TRASVERSALE MARECCHIA	APC.R.5B
	D4 n.11 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Trasversale Marecchia	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 2.500 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti = 400 mq circa.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, compresa all'interno dell'Unita' di paesaggio della pianura del Marecchia-Uso
Condizioni attuali	All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : non presente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : l'insediamento fa parte del Subsistema di Ravenna <i>Litologia</i> : l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'insediamento rientra nelle "aree meritevoli di tutela ai sensi delle categorie della L.R. 6/2005", nella "zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 29 del PSC e art. 2.2 del PTCP), rientra inoltre negli Ambiti di tutela di pozzi e prelievi idrici (art. 15 del PSC e art. 3.7 del PTCP). Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC) e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC) L'insediamento è in gran parte interno sia al sito di importanza comunitaria – SIC Torriana, Montebello e fiume Marecchia sia ad una "area di collegamento ecologico di rilevanza regionale – area PAN" (art. 25 del PSC e art. 1.5 del PTCP). <i>Zonizzazione acustica</i> : l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)" <i>Zonizzazione acustica</i> : l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)"
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti." Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività

	<p>produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato; b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.); c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica; d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo. <p>Art. 29, comma 6: "Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del Titolo 3 del PTCP ed alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi."</p> <p>Per il SIC la Provincia promuove, ai sensi delle disposizioni di cui al a LR 7/04, la realizzazione di uno specifico Piano di gestione di concerto con la Comunità Montana Val Marecchia e i Comuni territorialmente interessati e nell'ambito degli accordi previsti dalla LR 2/04 per la montagna; in tale ambito territoriale sarà salvaguardato l'equilibrio fra attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici.</p>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

<p>Obiettivi generali della pianificazione</p>	<p>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</p>
--	---

	Ai sensi dell'art.67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'Ambito è attualmente insediato da attività che si ritengono compatibili con il contesto. La conservazione dell' insediamento è pertanto subordinata al mantenimento delle specifiche attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia-Conca (15/12/2004), con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è raggiungibile dalla via Trasversale Marecchia
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia-Conca (15/12/2004).
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Si applicano i seguenti parametri: - Su = Sue - sono ammessi solo interventi relativi alla qualificazione ambientale dell'attività insediata (adeguamento fognature, realizzazione vasca di laminazione, ecc.) - non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione della superficie fondiaria di pertinenza - in caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata.
---------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>In caso di interventi sugli edifici esistenti, anche in assenza di POC, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
-----------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

<p>POC</p>	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi, in caso di delocalizzazione delle attività.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. L'attuazione dell'intervento è subordinata al parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino interregionale dei fiumi Marecchia e Conca.</p>



Denominazione ambito	VIA FOSSE INCROCIATE	APC.R.6
	Ex D.0 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Celletta dell'Olio, via Fosse Incrociate	

1–QUADRO CONOSCITIVO**a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

Dati metrici	ST complessiva = 15.300 mq circa; S coperta edifici esistenti = 3.300 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una piccola area pianeggiante, contigua all'abitato di Fornace della frazione San Michele
Condizioni attuali	All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : l'insediamento è l'insediamento, nella parte sud, dal canale Viserba <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : L'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Subsistema di Ravenna <i>Litologia</i> : l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'**c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni agli interventi ammessi derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC). L'insediamento rientra nella "zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 29 del PSC e art. 2.2 del PTCP). L'insediamento rientra nelle "aree meritevoli di tutela" ai sensi delle categorie della L.R. 6/05. <i>Zonizzazione acustica</i> : l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti." Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio: a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato; b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura"

	<p>ra delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</p> <p>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</p> <p>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</p>
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Ai sensi dell'art.67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è accessibile dalla via Celletta dell'Olio.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici eventualmente presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Si applicano i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Su = Sue - sono ammessi solo interventi relativi alla qualificazione ambientale dell'attività insediata (adeguamento fognature, realizzazione vasca di laminazione, ecc.) - non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione della superficie fondiaria di pertinenza - in caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Piste pedociclabili di collegamento con la frazione di San Michele.
Impianti e reti tecnologiche	Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

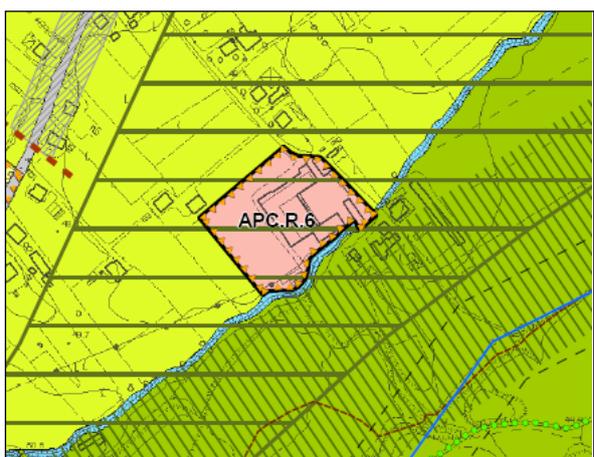
Criteri	Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata.
---------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In caso di interventi sugli edifici esistenti, anche in assenza di POC, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
---------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC. in caso di delocalizzazione dell'attività.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata in caso di delocalizzazione dell'attività.



Denominazione ambito	FORNACE SAN MICHELE	APC.R.7
	Ex D.1 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Celletta dell'Olio, via Bianchi	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 9.800 mq circa; Superficie coperta edifici esistenti 2.400 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una piccola area pianeggiante, contigua all'abitato di Fornace della frazione San Michele
Condizioni attuali	All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : l'insediamento è attraversato dal canale Viserba (tombato) <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'insediamento è in parte inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (art. 3.4 del PTCP e art. 14.3 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Subsistema di Ravenna <i>Litologia</i> : l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni agli interventi nell'insediamento derivano dall'inserimento, parziale, nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (art. 3.4 del PTCP e art. 14.3 del PSC) e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC) L'insediamento è in parte inserito in una "area di collegamento ecologico di rilevanza regionale – area PAN" (art. 25 del PSC e art. 1.5 del PTCP). <i>Zonizzazione acustica</i> : l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.3 comma 3: "L'insediamento di nuove attività industriali, la trasformazione e l'eventuale ampliamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto delle seguenti condizioni: a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato; b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad

	<p>es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</p> <p>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</p> <p>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</p> <p>Art. 29, comma 6: "Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del Titolo 3 del PTCP ed alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi."</p>
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</p> <p>Ai sensi dell'art. 67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.</p>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>La conservazione dell'attuale insediamento è subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione del PSC, con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è accessibile dalla via Celletta dell'Olio
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	È ammesso esclusivamente il mantenimento della specifica attività in essere
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'utilizzazione in sede di POC della capacità edificatoria prevista dal previgente PRG (Uf = 0,50 mq/mq.) è ammessa solo alle condizioni di cui ai punti c) e d) che precedono. H. max = ml. 7,0; salvo maggiori altezze per impianti tecnologici
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Piste pedociclabili di collegamento con la frazione di San Michele.
Impianti e reti tecnologiche	Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata.
---------	--

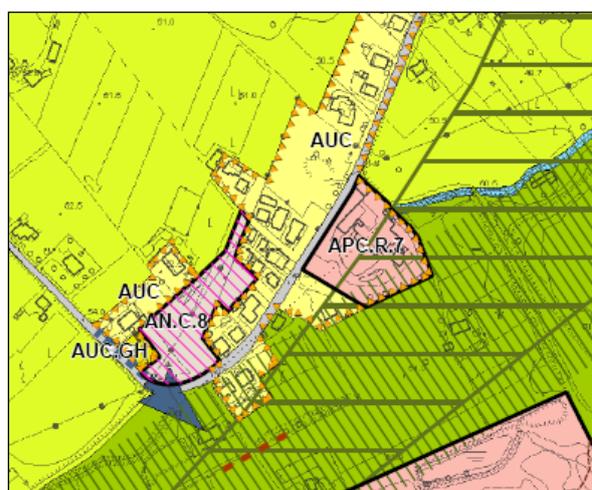
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In caso di interventi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative
---------	--

	onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



Denominazione ambito	VIA BIANCHI	APC.R.8
	Ex D0/sp e D0/spin del previgente PRG	
Localizzazione	Via Bianchi	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 78.000 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area utilizzata come cava, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio del Marecchia-Uso,
Condizioni attuali	All'interno dell'insediamento non sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrologia superficiale:</i> l'insediamento è attraversato da un canale che fa parte del reticolo idrografico minore <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> L'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC)
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia:</i> fa parte del Subsistema di Ravenna <i>Litologia:</i> l'insediamento ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico:</i> aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Assente

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 3.3 del PTCP e art. 14.2 del PSC) e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del PTCP e art. 29 del PSC). L'insediamento è in gran parte interno sia al sito di importanza comunitaria – SIC Torriana, Montebello e fiume Marecchia sia ad una "area di collegamento ecologico di rilevanza regionale – area PAN" (art. 25 del PSC e art. 1.5 del PTCP). <i>Zonizzazione acustica:</i> l'insediamento rientra nella "zone prevalentemente industriali (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.2, comma 1: "...sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione e modesti ampliamenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti." Art. 14.2, comma 3: "Gli interventi ammessi [su edifici per attività produttive] ai sensi del presente comma sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni verificate da apposito studio di dettaglio: a) che non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato;

	<p>b) che gli scarichi permettano il collettamento in pubblica fognatura delle acque reflue di lavorazione e che la rete fognante di comparto e generale abbia delle caratteristiche di tenuta (come ad es. doppia camicia, cavidotto affogato in bentonite, giunti stagni, pozzetti impermeabilizzati, ecc.);</p> <p>c) che siano assunte idonee misure per l'eliminazione di eventuali rischi di contaminazione accidentali in relazione alla effettiva ridotta protezione della risorsa idrica;</p> <p>d) che il prelievo di acque sotterranee a scopo produttivo sia verificato, attraverso apposito studio idrogeologico da sottoporre alla Autorità idraulica competente, alla luce di una valutazione di compatibilità con il bilancio idrico locale e con le tendenze evolutive della falda a scala di conoide interessata o di porzione di essa nel tempo e in relazione agli effetti di prelievo.</p> <p>Art. 29, comma 6: "Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alle disposizioni del Titolo 3 del PTCP ed alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi."</p> <p>Per il SIC la Provincia promuove, ai sensi delle disposizioni di cui al a LR 7/04, la realizzazione di uno specifico Piano di gestione di concerto con la Comunità Montana Val Marecchia e i Comuni territorialmente interessati e nell'ambito degli accordi previsti dalla LR 2/04 per la montagna; in tale ambito territoriale sarà salvaguardato l'equilibrio fra attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici (art. 1.5 del PTCP).</p>
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso azioni specifiche per il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Ai sensi dell'art. 67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è accessibile dal strada privata
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Nel quadro del Piano di gestione del SIC: Attività ricreative e sportive, attività venatoria, percorsi ed attività escursionistiche di valorizzazione dei beni storico-naturalistici
--------------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Sono ammessi solo interventi relativi alla qualificazione ambientale. Non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione del suolo. In caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili
Impianti e reti tecnologiche	Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.
Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata.
---------	--

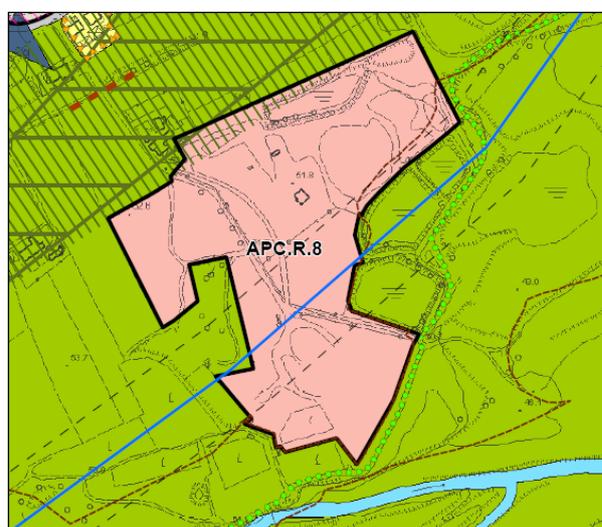
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Negli interventi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: 1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente; 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approva-
---------	---

	<p>te con DGR n. 1860/2006;</p> <p>3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.</p>
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.



Denominazione ambito	CANONICA	APC.R.9
	Ex D.0 del previgente PRG	
Localizzazione	Via Bionda	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 6.300 mq circa; S coperta edifici esistenti = 800 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una piccola area pianeggiante, posta a sud della frazione di Canonica, contigua all'abitato, attualmente sede del Consorzio Agrario.
Condizioni attuali	All'interno dell'insediamento sono presenti edifici.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrologia superficiale</i> : assente. <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : L'insediamento è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 3.5 del PTCP e art. 14.4 del PSC)
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti". <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente nel tessuto insediato adiacente

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'insediamento nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 3.5 del PTCP e art. 14.4 del PSC). <i>Zonizzazione acustica</i> :
Limiti e condizioni di sostenibilità	Art. 14.4: "1.(P) Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque, (...), all'interno delle aree di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi il PSC applica disposizioni del PTCP; pertanto: a) individua limitati interventi di nuova urbanizzazione, in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP e del PSC; b) (...) Nelle Aree di ricarica indiretta (ARI) il POC e gli strumenti attuativi, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 delle norme del PTCP "Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui"

	c) nelle aree urbanizzate e nelle aree destinate alla urbanizzazione, nonché nelle aree rurali con particolare riferimento ai nuclei sparsi, valgono le disposizioni di cui al comma 6 del precedente articolo 17.2”.
--	---

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno. Ai sensi dell'art.67 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'insediamento è attualmente insediato da un'attività che si ritiene compatibile con il contesto. La conservazione dell'insediamento è pertanto subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione del PSC, con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'insediamento è accessibile dalla via Bianchi.
-------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	È ammesso unicamente il mantenimento dell'attività insediata
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS, RRC, RE per gli edifici presenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	In sede di POC, e in presenza di un programma di qualificazione e sviluppo aziendale di medio-lungo termine potranno essere attribuiti diritti edificatori per contenuti ampliamenti della Su, alle condizioni di cui ai punti c) e d) che precedono. In caso di delocalizzazione dell'attività è prescritto il recupero ambientale dell'area.
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità	Piste pedociclabili di collegamento con la frazione.
--------------------------------	--

pubblica e privata	
Impianti e reti tecnologiche	Le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, quali ad esempio essere realizzata con doppia camicia, con cavidotto affogato in bentonite, con giunti stagni, con pozzetti impermeabilizzati, ecc È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	Riduzione della quota di superficie impermeabilizzata e qualificazione ambientale dell'area.
---------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Valorizzazione degli aspetti di compatibilità dell'attività insediata con il contesto, in particolare con il territorio rurale.
---------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero insediamento, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

