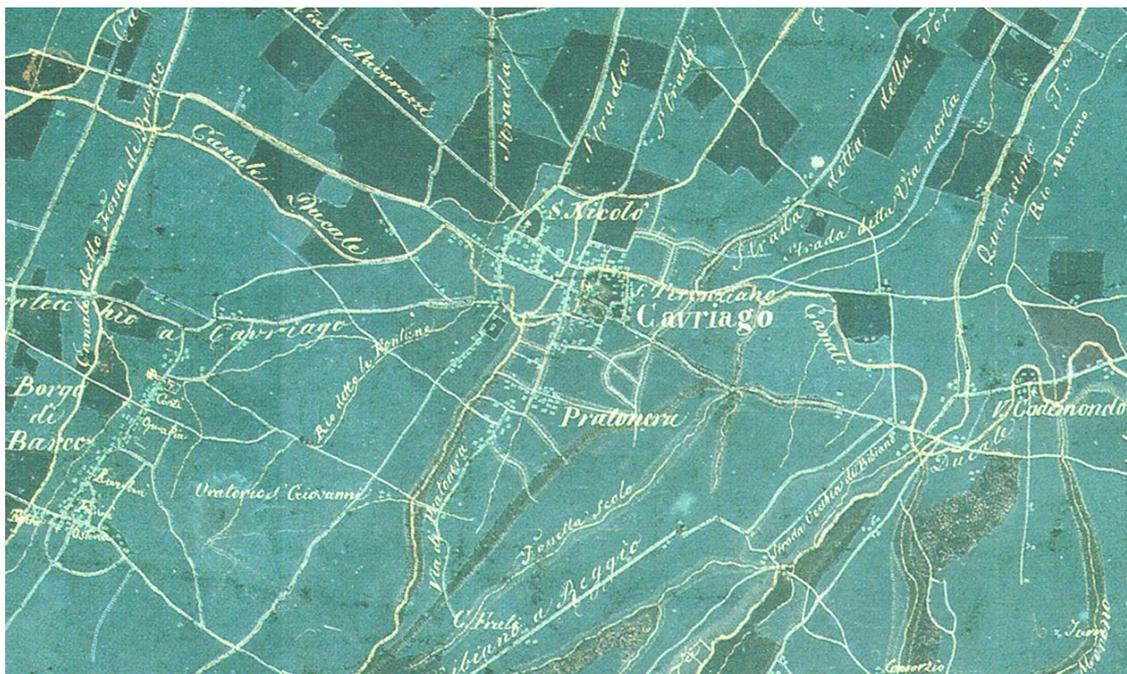




COMUNE DI CAVRIAGO
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

IV^A VARIANTE AL
P.S.C.
PIANO STRUTTURALE COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.28)



NORME DI ATTUAZIONE
ALLEGATO: SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

VERSIONE APPROVATA

Il Sindaco
Vincenzo DELMONTE

L'Assessore all'Urbanistica
Mirko TUTINO

Il Segretario Comunale
Rosario NAPOLEONE

Progettista responsabile
Geom. Lorella Costi

Progettista della 4^a variante al PSC
Arch ALDO CAITI

Comune di Cavriago:
Geom. Simone Cabassi (**Resp. SUE - SUAP**)
Geom. Lorella Costi (**Resp. Serv. Urbanistica**)
Geom. Marco Corradi (**Resp. Serv. Ambiente**)
Dott. ssa Cristiana Dallari (**Servizi amministrativi**)



via Lombardia n. 7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460

fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com



| ATTO | ADOZIONE | | APPROVAZIONE | |
|-------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | DELIBERA C.C. | | DELIBERA C.C. | |
| PSC VIGENTE | C.C. n. 15 | 26.02.2003 | C.C. n. 59 | 04.11.2003 |
| 1 Var. | C.C. n. 53 | 25.10.2005 | C.C. n. 41 | 27.07.2006 |
| 2 Var. | C.C. n. 58 | 15.11.2006 | n. 35 | 28.05.2007 |
| 3 Var. | C.C. n. 49 | 30.06.2008 | n. 74 | 12.11.2008 |
| 4 Var. | C.C. n. 25 | 15.04.2009 | n. 75 | 28.10.2010 |

ASSETTO E USO DEL TERRITORIO E AMBIENTE
SERVIZIO URBANISTICA

Octobre 2010

INDICE

| | | |
|-------------|--|----|
| AR.1 | AMBITI DA RIQUALIFICARE (nuove previsioni del PSC) | 4 |
| AR.1a | (ambito soppresso) | 5 |
| AR.1b | EX MECART – VIA POZZO PIOLA | 6 |
| AR.1c | VILLA ILVA | 8 |
| AR.1d | QUERCIOLI | 10 |
| AR.1e | VIE TORNARA - RIVASI | 12 |
| AR.1f | VIE XX SETTEMBRE –CAVOUR | 14 |
| AR.1g | AREE ARTIGIANALI VIA RIVASI Ambito soppresso con la IV [^] Var. | 16 |
| AR.1h | VIA PARTIGIANI D'ITALIA | 17 |
| AR.1i | (ambito soppresso) | 19 |
| AR.1l | AREE ARTIGIANALI VIA ARDUINI | 20 |
| AR.1m | VIE DALLA CHIESA – ARDUINI (EX SALUMIFICIO) | 22 |
| AR.1n | AREE AD EST DEL CAPOLUOGO, LUNGO IL RIO VALLE | 24 |
| AN.1 | AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (nuove previsioni del PSC) | 27 |
| AN.1a | VIA GUARDANAVONA – VIA QUERCIOLI | 28 |
| AN.1b | RONCAGLIO | 30 |
| AN.1c | PRATONERA | 33 |
| AN.1d | VIA GUARDANAVONA NORD | 37 |
| PF | POLI FUNZIONALI | 39 |
| | LA CREMERIA | 40 |
| APS | AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE | 42 |
| APS | CORTE TEGGE | 43 |
| AC | AMBITI CONSOLIDATI | 49 |
| AC.1 | VIA RIVASI OVEST | 50 |
| AC.2 | VIA RONCAGLIO | 52 |
| AC.3 | VIA RIVASI CENTRO | 54 |
| AC.4 | VIA GIRONDOLO | 57 |
| AC.5 | VIALE ROMA – VIA FERRETTI | 60 |
| AC.6 | REPUBBLICA – ASPROMONTE – GRAMSCI | 62 |
| AC.7 | GIRONDOLO – ASPROMONTE – MELLONI | 64 |
| AC.8 | PIANELLA | 66 |
| AC.9 | REPUBBLICA, MELLONI, MELATO | 68 |
| AC.10 | MELLONI, MELATO, S.P. 28 – VIA TEREZIANI POLETTI | 70 |

Altri ambiti consolidati

| | | |
|-------|---|----|
| AC.11 | AMBITI CONSOLIDATI DEL GHIARDO | 72 |
| | a via Gironbola | |
| | b via Gironbola/via delle Bertoline | |
| | c via Gironbola alta | |
| | d via Codemondo | |
| AC.12 | AMBITO CONSOLIDATO DI QUERCIOLI | 75 |
| AC.13 | AMBITO CONSOLIDATO DI VIA MARTIRI DELLA BETTOLA - EST | 77 |
| AC.14 | AMBITO CONSOLIDATO DI VIA MARTIRI DELLA BETTOLA - OVEST | 78 |
| AC.15 | AMBITO CONSOLIDATO DI VIA ARDUINI | 81 |
| AC.16 | AMBITO CONSOLIDATO DI CASE NUOVE | 83 |
| AC.17 | AMBITO CONSOLIDATO DI VIA CROCE | 85 |
| AC.18 | AMBITO CONSOLIDATO DI VIA PRATI VECCHI – CORTE TEGGE | 87 |
| AC.19 | AMBITO CONSOLIDATO CANALE D'ENZA – VIA XXV APRILE – VIA 1° MAGGIO | 88 |

Altre previsioni del PSC 89

Ambiti esistenti 90

AR.2 AMBITI DA RIQUALIFICARE (in corso di attuazione) 90

| | |
|-------|--|
| AR.2a | VIA ROMA – STAZIONE (ex PR 3) |
| AR.2b | PIAZZA LENIN (ex PR 9) |
| AR.2c | VIA ASPROMONTE (ex cd 26) |
| AR.2d | PIANO DI RECUPERO VIA REPUBBLICA (ex PR 4) |
| AR.2e | VIA F.GUERRA (ex PR 5) |
| AR.2f | VIA G.PIOLI (ex PR 10) |
| AR.2g | VIE TORNARA - RIVASI (ex C.d. 25) |

AN.2 AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO (in corso di attuazione) 90

| | |
|-------|---------------|
| AN.2a | GOVI (ex PP4) |
|-------|---------------|

APC AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMUNALI, ESISTENTI 91

| | |
|--------|------------------|
| APC.1 | VIA RIVASI |
| APC.2 | VIA ARDUINI |
| APC.3 | VIA REPUBBLICA |
| APC.4 | VIA PRATI VECCHI |
| APC.5 | VIA TORRE |
| APC.A2 | VIA BASSETTA |

| | | |
|-------------------------------------|--|----|
| APC(c) | AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' COMMERCIALI COMUNALI, ESISTENTI | 92 |
| APC.(c).1 | VIA GRAMSCI | |
| APS(c) | AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' COMMERCIALI SOVRACOMUNALI, ESISTENTI | 92 |
| APS.c | PIANELLA | |
| Ambiti di nuovo insediamento | | 94 |
| APC | AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMUNALI, DI NUOVO INSEDIAMENTO | 94 |
| APC.A1 | VIA BASSETTA | |
| APC.3(*) | S.P.28 | |
| PS - tr | PROGETTI SPECIALI DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE | 96 |
| PS – tr.1 | EX STALLA 3C | |

Ambiti da riqualificare - AR.1

| | ST mq. | SC residenziale mq. | SC altri usi mq. | SC tot. Max mq. |
|--|-------------------|--|---|---|
| AR.1a – Villa Chilloni (ambito soppresso) | --- | --- | --- | --- |
| AR.1b – Ex Mecart-via Pozzo Piola | 4.929 | 1.100 | 0 | 1.100 |
| AR.1.c – Villa Ilva | 3.952 | 0 | 3.090 | 3.090 |
| AR.1d – Quercioli | 11.240 | 1.980** (** = di cui 170 da destinarsi ad autorimesse non di pertinenza) | 0 | 1.980 |
| AR.1.e - vie Tornara - Rivasi | 6.970 | 600 | 0 | 600 |
| AR.1f - vie XX Settembre - Cavour | 18.045 | 3.930 | 0 | 3.930 |
| AR.1g - Aree artigianali via Rivasi Ambito soppresso con la IV ^a Var. | | 0 | | |
| AR.1h - via Partigiani d'Italia | 3.129 | 1.362 | 0 | 1.362 |
| AR.1i - (ambito soppresso) | | | | |
| AR.1l - Aree artigianali via Arduini | 15.213 | 0 | U _{f max} =0,65 ⁽¹⁾ | U _{f max} =0,65 ⁽¹⁾ |
| AR.1m - vie Dalla Chiesa - Arduini | 11.000 | 0 | 4.000 | 4.000 |
| AR.1n - Aree ad est del capoluogo, a Ovest di Via Terenziani-Poletti | 12.106 | 3.248 ⁽¹⁾ | 0 ⁽¹⁾ | 3.248 |
| TOTALE AR.1 | | | 7.090 | |

(1) In sede d'intervento è possibile destinare ad altri usi compatibili con la residenza, fino ad un massimo del 30% della SC residenziale. La quantità di SC ad "altri usi" va in tal caso detratta dalla SC residenziale massima realizzabile nel comparto

| | |
|--|--------------|
| AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE Villa Chilloni | AR.1a |
|--|--------------|

L'ambito da riqualificare viene soppresso.

AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE

Ex Mecart – via Pozzo Piola

AR.1b

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Area a nord della linea ferroviaria, compresa tra via Guardanavona ad ovest e via Pozzo Piola a nord-est.

Superficie territoriale 4.929 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'area, pianeggiante, è occupata da capannoni dismessi e da un edificio residenziale, per una superficie complessiva di circa 3.000 mq.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'area è classificata a vulnerabilità media, e pertanto non è soggetta a particolari prescrizioni di tutela idrogeologica.

La prossimità della linea ferroviaria e della viabilità richiede un intervento di riqualificazione adeguato a conseguire livelli di qualità ambientale alle attività da insediare (classe acustica IV, sistemazioni verdi lungo la linea ferroviaria).

Il carico urbanistico va ridotto rispetto a quello potenzialmente insediabile con il riuso della volumetria esistente, e va ridotta in modo significativo la superficie coperta e impermeabilizzata.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Riqualificazione ambientale ed edilizio-urbanistica; adeguamento sede (con possibilità di rilocalizzazione convenzionata) di attività sociali insediate nell'ambito.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

L'intervento prevede la conservazione della palazzina residenziale esistente (a nord-est dell'ambito), mentre deve prevedere la demolizione degli altri fabbricati con realizzazione di un nuovo edificio residenziale, con accesso da via Pozzo Piola.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Progetto unitario dell'area, con sistemazione degli spazi esterni e fascia verde di mitigazione lungo la linea ferroviaria. Parcheggio pubblico lungo via Guardanavona.

Funzioni ammesse Residenza; commercio al dettaglio e artigianato di servizio.

Carichi insediativi massimi ammessi

La capacità edificatoria aggiuntiva rispetto alla palazzina residenziale esistente viene calcolata

come somma di due componenti, la prima proporzionale alla superficie territoriale, e la seconda alla superficie coperta esistente, in base alla seguente formula:

$$S \text{ complessiva} = 0,10 \text{ ST} + 0,20 \text{ Scoperta esistente} = \text{circa } 1.100 \text{ mq.}$$

In totale quindi al capacità massima è pari a 1100mq. di SC in aggiunta alla superficie esistente della palazzina a nord-est dell'ambito.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per l'urbanizzazione Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo via Guardanavona, nella misura definita dal POC.

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie Lungo la linea ferroviaria, per l'intero fronte dell'ambito

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Fascia verde di mitigazione lungo la linea ferroviaria. Sistemazione del marciapiede lungo via Guardanavona.

Modalità di attuazione previo inserimento nel POC, attraverso piano attuativo esteso all'intero perimetro dell'ambito. Obbligo di convenzionamento esteso agli aspetti di rilocalizzazione di attività sociali esistenti in zona.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Non è prevista.

AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE

Villa Ilva

AR.1c

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Area centrale, compresa tra le strade via Repubblica, via De Gasperi, via Don Sturzo e via Michelangelo, a sud del centro storico di San Terenziano.

Superficie territoriale 3.952 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'area ospita la struttura sociale privata "Casa Albergo per Anziani – Villa Ilva" che occupa il mappale 129 del foglio catastale 17. All'interno dell'ambito, nella parte nord a contatto con via Repubblica, è presente un lotto identificato con i mappali 124 e 125 sempre del foglio 17 per il quale è prevista la costruzione di un parcheggio di uso pubblico al servizio della zona e del vicino centro storico. L'ambito ricomprende piccole porzioni stradali da cedere all'Amministrazione Comunale.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità – Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'ambito fa parte di un'area urbana densamente insediata e soffre di gravi carenze in termini di accessibilità e dei relativi spazi di sosta, che dovrebbero essere risolti con la realizzazione del parcheggio su via Repubblica.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Riqualificazione complessiva dell'ambito, sia in termini di funzionalità che di immagine.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Riorganizzazione secondo un disegno urbanistico complessivo che comporta un adeguamento funzionale della struttura tramite l'integrazione di nuovi volumi con la riorganizzazione dei percorsi interni ed esterni esistenti.

Dotazione di parcheggi pertinenziali in misura adeguata alle funzioni insediate ed alla localizzazione dell'area, che prevede un utilizzo delle aree di sosta a servizio di tutti i cittadini e non solo per gli utenti della struttura sociale.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Definizione di un carattere architettonico unitario, progetto di sistemazione degli spazi esterni, con particolare cura per la qualificazione degli accessi in auto e dei parcheggi.

Funzioni ammesse Residenza collettiva e attrezzature complementari.

Carichi insediativi massimi ammessi

La capacità edificatoria massima ammessa dal PSC è di 3.090 mq. di Superficie Complessiva, corrispondente ad un indice di edificabilità di circa 0,78 mq di Sc/mq ST., e con un numero massimo di 4 piani fuori terra.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata: Parcheggio pubblico pertinenziale alla struttura, accessibile da via Repubblica, in misura non inferiore a 30 posti auto.

Collegamento pedonale tra via Repubblica e via Don Sturzo.

Modalità di attuazione previo inserimento nel POC ed approvazione di un Intervento Unitario Convenzionato esteso all'intero ambito.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC.

AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE
Quercioli

AR.1d

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Località Quercioli, all'estremità nord-ovest del territorio comunale.

Superficie territoriale 11.240 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Ambito rurale relativo ad un nucleo frazionale, caratterizzato da un insediamento storico attestato lungo il lato orientale di via Quercioli contornato da edifici contemporanei disposti anche sull'altro lato della strada. In particolare all'interno dell'ambito persistono due fabbricati a destinazione agricola di servizio realizzati di recente e completamente avulsi dal contesto, da demolire.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità – Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'intero ambito ricade nella zona di rispetto ristretta del campo pozzi "Quercioli" e in zona a vulnerabilità idrogeologica alta.

La parte nord dell'ambito ricade in zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 13 delle Norme Paesistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Reggio Emilia.

Limiti di capacità della rete viaria. Incremento di carico urbanistico e di densità da contenere entro valori sostenibili per un ambito connotato da una evidente impronta rurale. Le modalità di insediamento devono essere tali da garantire il conseguimento di un elevato indice di qualità ecologica.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Integrazione paesaggistica e funzionale dell'intervento con l'insediamento adiacente, promuovendo l'integrazione della rete viaria e la dotazione di attrezzature pubbliche (parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi).

Le potenzialità edificatorie dell'ambito sono legate all'opportunità di dotare dei servizi primari sopraccitati un nucleo abitato frazionale oggi totalmente privo di spazi pubblici, anche se limitrofo al grande ambito ricreativo privato inserito nell'area del campo pozzi di Enìa.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

L'ambito ha lo scopo di definire un margine del nucleo abitato a nord-est che riesca ad interpretare in modo attento il rapporto tra il contesto urbanizzato e quello prettamente rurale all'intorno ed allo stesso tempo dotare il primo di alcune dotazioni comuni (spazi verdi di vicinato, parcheggi pubblici) ed altre attrezzature private (autorimesse al servizio dei fabbricati residenziali esistenti).

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Disegno urbano unitario che individui volumi di altezza contenuta e situati sul margine dell'ambito per ricreare al suo interno il senso dello spazio centrale della corte agricola padana, una "aia" moderna che riproduca il ruolo di spazio per la "socialità" dei nuovi abitanti tra loro e con gli altri residenti della frazione.

L'ambito rientra interamente nella zona di rispetto ristretta del campo pozzi di Quercioli, pertanto gli interventi edilizi previsti sono soggetti ai vincoli di cui all'art. 8 delle Norme del PSC.

Funzioni ammesse Residenza ed attrezzature complementari.

Carichi insediativi massimi ammessi La capacità edificatoria (da assegnare in sede di POC) non può superare il valore massimo complessivo di 1.980 mq. di SC, corrispondente ad un indice di edificabilità di circa 0,176 mq SC / mq ST, e ad un numero massimo di alloggi pari a 15 unità non frazionabili. Di questa capacità una quota pari ad almeno 170 mq. di SC. deve essere riservata alla realizzazione di autorimesse al servizio dei fabbricati già presenti nella frazione di Quercioli.

Standard di qualità ecologico - ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e amb.

Dotazione di spazi di vicinato (parcheggi pubblici, spazi pedonali e ciclabili, verde attrezzato) in misura superiore al carico urbanistico introdotto all'interno dell'ambito come occasione di riqualificazione dell'intero insediamento di Quercioli.

Realizzazione di opere per migliorare la sicurezza del transito su via Quercioli.

Le quantità e le modalità di intervento relative alle dotazioni territoriali saranno definite in sede di POC.

Modalità di attuazione

Inserimento nel POC, definizione di Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, per sancire (con le necessarie garanzie) il legame diretto tra l'intervento e gli obiettivi definiti dal PSC, ed infine approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata.

Oppure

Definizione di Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, come sopra, ed approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in variante al POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC.

AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE
Vie Tornara – Rivasi

AR.1e

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione ambito ad ovest di via Rivasi (zona nord-occidentale dell'area urbana), limitato a nord da via Tornara

Superficie territoriale 6.970 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito è attraversato dal canale demaniale d'Enza e in parte dal corso del canale della Mulinazza. E' costituito da lotti edificati e da aree libere intercluse tra il centro storico di San Nicolò, il canale d'Enza ed il Rio Veta in un contesto urbano particolarmente carente di aree di parcheggio pubblico.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità -

Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Alvei di corsi d'acqua (canale demaniale d'Enza): art.12 PTCP - progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art.29 PTCP)

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

L'ambito comprende un insieme di aree libere di pertinenza di abitazioni esistenti e di previsioni viabilistiche di PRG vigente di cui non è stata avviata l'attuazione, per ragioni diverse. Il PSC ridefinisce le politiche di intervento, anche attraverso una modifica dei perimetri e dei contenuti delle previsioni del PRG, al fine di armonizzare le previsioni stesse con il nuovo quadro di obiettivi e di criteri di intervento del PSC: attuazione degli interventi di recupero ambientale e dotazione di spazi verdi, pubblici e privati, sistemazione della viabilità interna di accesso e distribuzione, completamento del disegno dei tessuti urbanizzati, realizzazione delle necessarie connessioni ciclopedonali con il polo di servizi della "Cremeria".

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Il PSC sostituisce la previsione della nuova strada di collegamento al sistema artigianale (PRG precedente) con un nuovo percorso ciclopedonale di connessione tra Via Rivasi – Via Tornara – Cremeria ed una ridistribuzione degli spazi di uso pubblico (verde pubblico e parcheggi pubblici) di cui garantire la cessione e sistemazione nell'ambito dell'attuazione del PSC.

Funzioni ammesse residenza per case singole e/o abbinate;

Carichi insediativi massimi ammessi: 600 mq. di SC aggiuntiva rispetto a quella degli edifici

esistenti e confermati pari a 6 alloggi circa per la costruzione di case singole o abbinata; ampliamento del 20% della SC degli edifici esistenti.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Realizzazione di pista ciclopedonale, nuova viabilità di collegamento interno con Via Rivasi e realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle nuove costruzioni e del Centro Storico.

Impianti e reti tecnologiche Collegamento alle reti esistenti ed eventuale loro adeguamento

Attrezzature e spazi collettivi Verde pubblico attrezzato da definire in sede di POC e parcheggi pubblici per circa 28 posti auto con ingresso da Via Rivasi.

Andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell'azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT

Modalità di attuazione previo inserimento nel POC, con definizione di un disegno di assetto complessivo dell'ambito.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC.

AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE

Via XX Settembre – via Cavour

AR.1f

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord-ovest del centro storico di San Terenziano, lungo il rio di Cavriago, nell'area urbana centrale

Superficie territoriale 18.045 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito è caratterizzato dal rio di Cavriago, ed è delimitato ad est da via XX Settembre, e ad ovest dai tessuti urbani storici di San Nicolò. La viabilità esistente Via Cavour- Via XX Settembre ed il Rio di Cavriago consentono di suddividere l'ambito in tre sub-ambiti a; b; c.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità -

Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Alvei di corsi d'acqua: rio di Cavriago (art.12 PTCP)

Viabilità storica (art.20b): via XX Settembre, via Cavour

Elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione (art.16 PTCP); via XX Settembre, via Cavour

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

L'ambito include una serie di previsioni del PRG vigente (piani attuativi, comparti ad intervento diretto, vincoli preordinati all'esproprio) di cui non è stata avviata l'attuazione, per ragioni diverse. Il PSC ridefinisce le politiche di intervento, anche attraverso una modifica dei perimetri e dei contenuti delle previsioni, al fine di armonizzare le previsioni stesse con il nuovo quadro di obiettivi e di criteri di intervento del nuovo piano: attuazione degli interventi di recupero ambientale e dotazione di spazi verdi e parcheggi pubblici, sistemazione della viabilità interna di accesso e distribuzione, completamento del disegno dei tessuti urbanizzati con recupero degli edifici di valore storico-culturale e trasformazione ad usi residenziali degli edifici produttivi.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Il PSC amplia i perimetri dell'area già interessata dal C.d. 20 e dal Cd 21 del PRG vigente, e definisce un nuovo assetto urbanistico, fondato sul corridoio ecologico costituito dal rio di Cavriago e dalla struttura storica di grande pregio costituita dal Cimitero napoleonico.

Sul percorso verde pedociclabile e su un tratto da realizzare del parco del Rio di Cavriago si imposta un nuovo assetto dell'ambito ed un nuovo criterio di cessione e sistemazione di aree ad

| | |
|---|--------------|
| AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE Aree artigianali via Rivasi | AR.1g |
|---|--------------|

AMBITO SOPPRESSO CON LA 4^A VARIANTE

| | |
|---|--------------|
| AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE Via Partigiani d'Italia | AR.1h |
|---|--------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione

All'interno del nucleo consolidato di Cavriago, nel tessuto edificato posto a nord del tratto occidentale di via Rivasi, sul limite tra la parte residenziale e quella produttiva.

Superficie territoriale

3.129 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'area, a destinazione residenziale, comprende un edificio residenziale attestato sul fronte strada ed un complesso rurale in disuso sulla parte retrostante, più ampia.

La qualità urbana complessiva è scadente, sia per la modesta qualità delle architetture e delle sistemazioni, sia per la problematica accessibilità ai lotti e la scarsa dotazione di servizi.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'ambito fa parte di un'area urbana densamente insediata, attraversata da via Rivasi che rappresenta uno dei collegamenti interni più importanti del centro.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Riqualificazione complessiva dell'ambito, sia in termini di funzionalità che di immagine.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

- riorganizzazione secondo un disegno urbanistico complessivo che preveda la completa sostituzione dei fabbricati esistenti
- dotazione di parcheggi pertinenziali in misura adeguata alle residenze da insediare in loco e funzionali pure al miglioramento della dotazione generale dell'ambito che in quel punto è particolarmente carente di spazi per la sosta.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Definizione di un carattere architettonico unitario (coordinamento degli interventi). Progetto coordinato della sistemazione degli spazi esterni, con particolare cura per la percorribilità pedonale e per la qualificazione degli accessi carrabili e dei parcheggi, pubblici e privati.

Funzioni ammesse Residenza e attrezzature complementari.

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria complessiva massima pari a 1.362 mq. di SC (superficie complessiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione Parcheggi pubblici pertinenziali alle residenze dell'intervento ma al servizio anche dell'insediamento circostante, accessibili da via Partigiani d'Italia, in misura non inferiore a 20 posti auto.

Andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell'azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT

Modalità di attuazione previo inserimento nel POC ed approvazione di un Intervento Unitario Convenzionato esteso all'intero ambito.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti non è prevista.

| | |
|--|--------------|
| AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE Viale Gramsci, tra le via Melloni e Manfredi | AR.1i |
|--|--------------|

L'ambito da riqualificare viene soppresso.

AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE

Aree artigianali via Arduini

AR.1I

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ad est del territorio comunale, lungo via Arduini, a monte della linea ferroviaria.

Superficie territoriale 15.213 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Area produttiva di vecchia formazione, caratterizzata da disordine urbanistico e da commistioni di funzione (in due lotti è presente anche la funzione residenziale)

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità -

Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitate possibilità di incremento dell'edificazione, nella logica di una riduzione del carico urbanistico attuale e di una qualificazione funzionale e dell'immagine urbana.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Le aree artigianali lungo via Arduini nei pressi della linea ferroviaria sono caratterizzate da scarsa qualità sia in termini strettamente funzionali che dal punto di vista della sicurezza e della qualità ambientale.

La zona ad est del Centro Storico imperniata su via Arduini è oggetto di vari interventi di riqualificazione, in corso (piazza Lenin) e programmati dal PSC. E' opportuno incentivare interventi di progressiva trasformazione dei tessuti, incrementando il carattere urbano dell'ambito.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Senza un'automatica conversione degli usi da produttivi a terziario-residenziali, il PSC promuove per questo ambito un adeguamento progressivo a standard di qualità ambientale più compatibili con la prossimità con gli insediamenti prevalentemente residenziali limitrofi e prospicienti.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Conferma nel PSC della destinazione produttiva, ma previsione della possibilità di modificare

parzialmente tale previsione (ad esempio attraverso programmi di riqualificazione urbana) attraverso un Accordo con i Privati (art. 18 L.R.20/2000) che a condizioni pre-definite dal PSC (garanzie occupazionali, impegni di carattere sociale inerenti i servizi e l'ambiente) consenta di introdurre quote aggiuntive di previsioni urbanistiche (in ogni caso senza superare alcuni parametri urbanistici come la superficie coperta).

Funzioni ammesse Artigianato di produzione con caratteristiche di compatibilità ambientale con la funzione residenziale ¹; artigianali servizio; funzioni terziarie

Carichi insediativi massimi ammessi Attraverso piani attuativi di estensione adeguata (da definire in sede di POC) è ammesso l'incremento di SC fino ad un valore dell'indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,65 mq/mq., a condizione che gli interventi prevedano una significativa riduzione della superficie coperta ed un aumento della superficie permeabile rispetto alla situazione all'epoca dell'adozione del PSC.

Modalità di attuazione previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC

¹ Sono escluse: industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

| | |
|---|--------------|
| AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE Via dalla Chiesa – Arduini (ex salumificio) | AR.1m |
|---|--------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ambito urbanizzato lungo via Arduini, ad est del centro storico

Superficie territoriale 10.000 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'area ha caratteri urbanistici di grande interesse in quanto è localizzata lungo via Arduini (una delle direttrici di assetto strutturale di Cavriago) e può quindi concorrere alla qualificazione del centro urbano, anche per funzioni di rilievo extralocale (vista la prossimità con la linea ferroviaria ed il potenziamento dei collegamenti con Reggio).

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità -

Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'area dismessa richiede un intervento di riqualificazione con destinazioni urbane miste, ma - tenuto conto del complesso degli interventi in corso di completamento nel settore urbano - non può sopportare per varie ragioni (sezione stradale e viabilità locale, densità delle funzioni residenziali presenti nella zona) carichi urbanistici rilevanti.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Definire un nuovo assetto urbanistico dell'intero isolato tra le vie Dalla Chiesa, Arduini e della Costituzione, attraverso un mix di funzioni anche di interesse pubblico che costituiscano polo di attrazione.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Promuovere la formazione di un complesso insediativo articolato, ma concepito attraverso una progettazione unitaria, connotato da un buon livello di qualità architettonica degli edifici e delle sistemazioni degli spazi pubblici.

Si prevedono:

- un complesso di attività terziarie (commercio al minuto, artigianato di servizio e attività private e pubbliche nel settore sanitario), per un totale di 4.000 mq. di superficie complessiva.

Il complesso potrà ospitare una medio-grande struttura di vendita alimentare (SV fino a 1.500 mq.), con autorizzazione commerciale da rilasciare soltanto previo trasferimento della medio-piccola struttura di vendita esistente in via Repubblica.

Funzioni ammesse

Attività terziarie (commerciali, artigianali di servizio, terziario direzionale, pubblici esercizi); per le attività commerciali, limite degli esercizi medio-grandi ($SV \leq 1500$ mq.); farmacia comunale; ambulatori e centro prelievi.

Carichi insediativi massimi ammessi Tenuto conto della centralità dell'area, la capacità edificatoria massima viene fissata in **SC = 4.000 mq.**

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Parcheggio pubblico accessibile da via Arduini, dimensione minima 100 posti auto (da conteggiare nelle dotazioni richieste per le funzioni da insediare)

Impianti e reti tecnologiche Adeguamento rete fognaria. Completamento rete illuminazione pubblica

Attrezzature e spazi collettivi Farmacia comunale (SC = 350 mq.; localizzazione da definire in sede di POC)

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie Va definita nel progetto una fascia verde di arredo al ciclopedonale da realizzarsi sui lati ovest e sud dell'ambito.

Modalità di attuazione

Inserimento nel POC, definizione di Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, per sancire (con le necessarie garanzie) il legame diretto tra l'intervento e gli obiettivi definiti dal PSC, ed infine approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti non è prevista.

AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE

Aree ad est del capoluogo, lungo il rio Valle

AR.1n

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ad est del capoluogo, a nord della strada provinciale Reggio-Cavriago, insediamenti lungo il lato ovest della via Terenziani Poletti fino alla sponda destra del Rio Valle.

Superficie territoriale 12.106 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Gli insediamenti produttivi e misti sono stati edificati attraverso lottizzazioni che hanno occupato i terrazzi del rio Valle, fino ai margini delle scarpate.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità -

Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Vulnerabilità idrogeologica “elevata” in prossimità del rio Valle.

Alvei di corsi d’acqua: rio Valle, canale demaniale d’Enza

Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art.29 PTCP)

L’urbanizzazione, avvenuta fino ai margini dei terrazzi del rio Valle, non deve essere incrementata: l’ambito è da considerare saturo per quanto riguarda impermeabilizzazione del suolo e carichi urbanistici presenti.

DISCIPLINA GENERALE DELL’AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Insieme al miglioramento delle condizioni di sicurezza e qualità degli insediamenti produttivi esistenti che possono essere mantenuti, il PSC promuove la conversione ad usi residenziali dell’ambito con la finalità di concorrere, attraverso la cessione delle aree di proprietà dei soggetti attuatori e/o la loro monetizzazione da concordare in sede di intervento diretto e in sede di IUC, alla realizzazione di un parco pubblico lungo il rio Valle e il canale d’Enza, che rappresenta un importante corridoio ecologico dalla collina del Ghiardo all’alta pianura, e allo stesso tempo costituisce una risorsa di verde a forte naturalità, di grande interesse urbanistico in quanto inserita entro l’ambito urbano est di Cavriago, ormai completamente urbanizzato.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Il PSC individua l’intero ambito come area soggetta a politiche di qualificazione, finalizzate a migliorare le condizioni di sicurezza e a sistemare e acquisire all’uso pubblico la fascia verde del rio Valle.

A tal fine il PSC, nell’ambito di scelte di tutela e valorizzazione ad uso pubblico dell’intera fascia

verde (individuata nella cartografia del PSC) assegna agli ambiti edificati (lotti artigianali/commerciali/industriali nel PRG vigente) limitate possibilità di trasformazione da attuare con le seguenti modalità :

- per intervento diretto è consentito il recupero e la ristrutturazione edilizia per usi residenziali e compatibili a parità di volume dei contenitori edilizi esistenti, reperendo, eventualmente anche attraverso monetizzazione, le dotazioni territoriali mancanti o carenti come in dettaglio definite nel RUE ;
- per intervento urbanistico convenzionato "IUC", è consentita anche la nuova edificazione e/o la demolizione e ricostruzione dei contenitori edilizi esistenti per usi residenziali e compatibili a condizione che l'Uf sia contenuto entro il valore massimo di 0,25 MQ/MQ, il numero dei piani fuori terra non sia superiore a 3 e siano reperite, eventualmente, anche tramite monetizzazione delle sole quote di verde pubblico, le dotazioni territoriali secondo quanto specificato nel RUE. In particolare nei mappali 39-55-489-65 del foglio 22 appartenenti al sub ambito AR1na, UF max \leq 0,30 mq/mq.

In tale quadro potranno essere previste cessioni e sistemazioni di aree e realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per favorire l'accesso e la fruizione del parco pubblico.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

I progetti edilizi dovranno essere improntati al miglioramento della qualità architettonica e alla riqualificazione dell'ambiente urbano attraverso il reperimento delle aree di parcheggio pubblico e l'incremento degli spazi permeabili sistemati a verde profondo.

Funzioni ammesse: Residenza, anche nella misura del 100%, ed eventualmente Artigianato di produzione compatibile con le funzioni del parco²; artigianato di servizio; attività direzionali per uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico, piccole attività commerciali (in misura complessivamente non superiore al 30% del totale).

Carichi insediativi massimi ammessi : Recupero dei contenitori edilizi esistenti senza aumento delle altezze degli edifici in caso di intervento diretto di ristrutturazione edilizia con possibilità quindi di inserire eventualmente interpiani ove l'altezza utile lo consente;

Uf = 0,25 MQ/MQ in caso di demolizione e ricostruzione.

UF = max \leq 0,30 mq/mq in caso di demolizione e ricostruzione per i mappali 39-55-489-65 del

² Sono escluse: attività produttive fonti di rischio di idroinquinamento; industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

foglio 22.

Stima della capacità insediativa residenziale:

Stima della capacità insediativa residenziale: $7.676 \times 0,25 \text{ MQ/MQ} = \text{MQ. } 1.919 : 90 = 21$ alloggi

Stima della capacità insediativa residenziale: $4.430 \times 0,30 \text{ MQ/MQ} = \text{MQ. } 1.329 : 90 = 15$ alloggi

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto a quella attuale; non è consentito l'incremento delle superfici coperte, anche in caso di trasformazione a fini residenziali degli edifici esistenti. In caso di aumento del carico urbanistico sia per intervento diretto, che per IUC, dovranno essere reperite le quote di parcheggio pubblico; dovranno essere cedute le aree di proprietà dei soggetti attuatori comprese nell'ambito COLL.c per la formazione del parco del Rio Valle secondo quantità da concordare con il Comune. In luogo della cessione si procederà con la monetizzazione delle quote dovute nella misura prevista nel RUE.

Andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell'azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT

Modalità di attuazione : Intervento diretto in caso di recupero e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti

IUC (intervento urbanistico convenzionato), in caso di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI - AN.1

| Ambiti | ST mq. | SC res. mq. | SC altri usi mq. | SC tot. Max mq. |
|--|-------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| AN.1a - via Guardanavona - via Quercioli | 13.981 | 2.850 | 0 | 2.850 |
| AN.1b - Roncaglio | 73.059 | 16.100 | max. 1.500 SC totale | 16.100 |
| AN.1c - Pratonera | 117.800 | max. 20.700 | max 10% SC totale | 20.700 |
| AN.1d - via Guardanavona nord | 12.338 | 2.430 | 0 | 2.430 |
| TOTALE AN.1 | 217.178 | 42.080 | (1.500) | 42.080 |

| | |
|---|--------------|
| AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO Via Guardanavona – via Quercioli | AN.1a |
|---|--------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord del centro storico di San Nicolò, oltre la linea ferroviaria, tra le vie Guardanavona ad est e Quercioli ad ovest

Superficie territoriale 13.981 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Ambito periurbano, caratterizzato da un insediamento rurale lungo la via Guardanavona e da edifici contemporanei, in parte in corso di completamento in attuazione del PRG previgente.

Carenza di definizione del margine tra il territorio rurale e l'urbano, per effetto di uno "sfrangiamento insediativo" che procede per addizione di episodi di lottizzazione avulsi dal contesto.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; viabilità di origine storica.

Limiti di capacità della rete viaria. Incremento di carico urbanistico e di densità da contenere entro valori sostenibili per un ambito periurbano connotato tuttavia da una evidente impronta rurale.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Integrazione paesaggistica e funzionale dell'insediamento esistente, promuovendo:

- l'integrazione della rete viaria;
- la dotazione di attrezzature pubbliche (parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi);
- l'integrazione dell'offerta abitativa.

Le potenzialità edificatorie dell'ambito sono legate alla realizzazione di opere necessarie a potenziare e qualificare l'offerta di attrezzature sportive e ricreative nel vicino Centro, secondo intese da definire in sede di POC.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

L'ambito ha lo scopo di definire un margine del territorio urbanizzato a nord-ovest del capoluogo, ricucendo insediamenti in parte esistenti ed in parte in corso di realizzazione, ed assegnando ad essi alcune dotazioni comuni (spazi verdi di vicinato, parcheggi pubblici) necessarie a non aggravare la situazione urbanistica della zona.

Il completamento del disegno urbano dell'ambito è inoltre finalizzato a concorrere, con una dotazione aggiuntiva di attrezzature, alla qualificazione del vicino Centro Sportivo e Ricreativo, di rilevanza comunale.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Disegno urbano unitario da definire in sede di PUA, accompagnato da un progetto-guida esteso all'ambito adiacente AN.1d. Definizione di una viabilità di accesso e distribuzione, di margini insediativi verso il territorio rurale, e di uno spazio pedonale protetto all'interno dell'insediamento risultante dall'integrazione dei nuovi interventi con gli edifici esistenti ai margini.

Funzioni ammesse Residenza e attrezzature complementari.

Carichi insediativi massimi ammessi La capacità edificatoria (da definire in sede di POC) non può superare il valore massimo complessivo di 2.850 mq. di SC (corrispondenti a circa 32 alloggi convenzionali).

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Dotazione di spazi di vicinato (parcheggi pubblici, spazi pedonali, verde attrezzato) in misura proporzionale al carico urbanistico introdotto all'interno dell'ambito.

Realizzazione di opere per potenziare e qualificare l'offerta di attrezzature nel vicino Centro Sportivo-Ricreativo. Le quantità e le modalità di intervento saranno definite in sede di POC.

Modalità di attuazione

Inserimento nel POC, definizione di Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, per sancire (con le necessarie garanzie) il legame diretto tra l'intervento e gli obiettivi definiti dal PSC, ed infine approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC.

| | |
|--|--------------|
| AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO Roncaglio | AN.1b |
|--|--------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella parte ovest del territorio comunale, ad ovest di via Roncaglio, tra i tessuti urbanizzati e la circonvallazione.

Superficie territoriale 73.059 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Ambito di alta pianura, completamente ineditato, circondato su tre lati da urbanizzazioni (i tessuti residenziali a sud di via Rivasi, il Parco del Cerchio, le frange edilizie lungo via Roncaglio) e delimitato sul quarto lato da via Barboiara.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità -

Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Viabilità storica (via Roncaglio, via Barboiara)

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Definire un ambito di nuovo insediamento con caratteristiche di qualità urbanistica e di offerta per edilizia sociale, in sostituzione della previsione del PRG previgente (PP3A e 3B). Rispetto a tali previsioni, l'ambito viene esteso ad ovest, per comprendere in parte il territorio tra il limite amministrativo a sud e gli insediamenti su via Rivasi ad ovest e a nord.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Le principali problematiche sono relative a:

- Accordo con i privati e garanzia di attuazione di edilizia a prezzo di vendita convenzionato
- Riduzione del carico urbanistico totale rispetto a quanto previsto dal PRG previgente all'attuale normativa
- Assetto urbanistico idoneo, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità e le dotazioni (infrastrutture, servizi), e l'integrazione con i tessuti urbani limitrofi
- Qualità dell'impatto paesaggistico.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Il nuovo schema di assetto (da mettere a punto in sede di PUA) si fonda sulla valorizzazione dei tracciati storici e sulla ricucitura della trama viaria e insediativa esistente, in modo da favorire

una stretta integrazione del nuovo insediamento con il tessuto edilizio di via Roncaglio ad est; con il parco pubblico a nord; con il quartiere a sud di via Rivasi ad ovest, salvaguardando e valorizzando il rapporto con il territorio rurale a sud.

Funzioni ammesse Residenza e attrezzature complementari, artigianato di servizio, attività di servizio e servizi sociali di base.

Ulteriori funzioni ammesse, se riconosciute in sede di POC

Attività terziarie complementari alla residenza, comprese attività commerciali al dettaglio in esercizi di vicinato, per una Sc massima di 1.500 mq. trasformabile in residenza a prezzo di vendita convenzionato.

Carichi insediativi massimi ammessi

L' indice territoriale di riferimento viene assunto pari complessivamente a $Ut = 0,20$ mq. Sc / mq. St, con impegni, da assumersi in via preliminare e da specificare in sede di POC, relativi a:

- cessione di aree verdi, loro sistemazione e realizzazione di percorsi pedociclabili;
- compartecipazione alla realizzazione di una attrezzatura pubblica di tipo scolastico da definire nel dettaglio in sede di POC, per una superficie fondiaria di pertinenza aggiuntiva non inferiore a 7.000 mq.;
- realizzazione di parcheggi pubblici in prossimità del parco pubblico a nord, in misura definita dal POC;
- convenzionamento per una quota parte di alloggi da destinare ad edilizia a prezzo convenzionato non inferiore al 20% del totale.

In tale quadro, la potenzialità edificatoria massima è pari a 14.600 mq. di SC, corrispondenti a 130 alloggi convenzionali normali più 32 alloggi convenzionali a prezzo di vendita convenzionato.

Il POC potrà riconoscere, in aggiunta a tali quantità, una capacità edificatoria aggiuntiva fino ad un massimo di 1.500 mq. di Sc da destinare ad usi terziari e commerciali o, in alternativa, ad ulteriore quota di edilizia residenziale a prezzo di vendita convenzionato.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Promozione della bioedilizia e in generale di soluzioni urbanistiche, architettoniche e infrastrutturali finalizzate al miglioramento della sicurezza e della qualità insediativa degli abitanti, ed al rispetto dei caratteri paesaggistici, storico-culturali e ambientali della zona.

Modalità di attuazione

Inserimento nel POC, definizione di Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000,

per sancire (con le necessarie garanzie) il legame diretto tra l'intervento e gli obiettivi definiti dal PSC, ed infine approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata.

Oppure

Definizione di Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, come sopra, ed approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata in variante al POC.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

da definire in sede di POC.

| | |
|--|--------------|
| AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO Pratonera | AN.1c |
|--|--------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione localit  Pratonera, a sud del centro storico di San Terenziano, lungo via Girondola

Superficie territoriale 117.800 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito comprende numerose propriet , e vari edifici e complessi rurali, in parte utilizzati ed in parte dismessi.

Tra questi, il caseificio sociale ad est di via Girondola, ed un complesso rurale ad ovest della via, verso il rio.

E' indispensabile predisporre un meccanismo perequativo che consenta ai proprietari di veder riconosciuta una quota di potenzialit  edificatoria legata al riuso/demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio, dall'altra alla dimensione territoriale degli spazi.

Caratteristiche e vulnerabilit  delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticit  -

Limiti e condizioni di sostenibilit  degli interventi

Viabilit  storica.

In considerazione della vicinanza con aree di preesistenze di epoca preistorica, l'ambito viene definito di "cautela archeologica" e sottoposto all'obbligo preventivo di comunicazione dei lavori alla Soprintendenza, con le modalit  di cui al comma 2 dell'art.11 del PSC vigente.

L'ambito si connota come rurale periurbano, con alcune attivit  agricole o connesse all'agricoltura (latteria sociale) in parte dimesse.

La prossimit  del centro commerciale Pianella, e la delimitazione verso sud da parte della SP 28 rendono l'ambito adatto all'urbanizzazione, in forma condizionata dai caratteri paesaggistici del luogo, dalla limitata capacit  di collegamento viabilistico attraverso via Girondola, dall'esigenza di valorizzare il rapporto con il vicino parco del rio di Cavriago.

Pertanto il carico insediativo deve essere limitato a quantit  e destinazioni d'uso che non costituiscano un aggravio particolare per il territorio e per l'assetto infrastrutturale, e le modalit  di insediamento devono essere tali da garantire il conseguimento di un elevato indice di qualit  ecologica.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Costituiscono linee-guida per la trasformazione dell'ambito:

- Previsione di un carico urbanistico ridotto e comunque compatibile con l'equilibrio ambientale della zona.
- Definizione di un disegno urbanistico unitario, che valorizzi il ruolo dell'area come "cannocchiale" verso il Ghiardo e terrazzo verso il rio di Cavriago
- Contenimento del carico urbanistico e accurata progettazione paesaggistica
- Accordo con i privati a garanzia di attuazione del programma di sperimentazione urbanistico-edilizia e degli interventi inerenti le dotazioni territoriali.

Pertanto gli obiettivi dell'intervento si possono così sintetizzare:

Definire un ambito di nuovo insediamento con caratteristiche di qualità urbanistica e di offerta per edilizia sociale, concepito da un lato come completamento del disegno urbano tra via Gironbola, la circoscrizione sud e l'area del Centro commerciale Pianella, e dall'altro come "porta di accesso" ai parchi del rio di Cavriago (ad ovest) e del Ghiardo (a sud), con forte integrazione delle dotazioni di verde attrezzato e di servizi pubblici.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Ambito di nuovo insediamento con nuovo schema di assetto.

Lo schema si fonda su due direzioni:

- nord-sud, che rappresenta la connessione diretta con il centro del paese (via Gironbola nel tracciato storico, con accessi da sud-est in raccordo con il parcheggio del centro commerciale);
- est-ovest: una serie di collegamenti pedonali nella parte centrale dell'ambito (dalla zona del Centro commerciale fino al parco del rio di Cavriago).

La scelta è quella di migliorare l'accessibilità dal centro e quella connessione interna ai tessuti urbanizzati.

Il disegno urbanistico sottolinea l'importanza del rapporto tra centro del paese e territorio collinare attraverso il disegno di un parco urbano in direzione nord-sud.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Il nuovo schema di assetto si fonda sulla valorizzazione dei tracciati storici e sulla ricucitura della trama viaria e insediativa esistente, in modo da favorire una stretta integrazione del nuovo insediamento: con il parco del Rio ad ovest; con il centro edificato del paese a nord; con la zona dei servizi pubblici della Pianella a est e con i futuri collegamenti previsti dal PSC ciclo-pedonali che interagiscono con il parco del Ghiardo a sud.

Funzioni ammesse Residenza e attrezzature complementari, attività terziarie complementari ed artigianato di servizio, attività commerciali al dettaglio in Esercizi di vicinato, attività di servizio.

Ulteriori funzioni ammesse solo nei fabbricati esistenti all'interno dell'ambito, non classificati come storici

Residenza collettiva, pubblici esercizi ed attività ricettive.

Carichi insediativi massimi ammessi La capacità edificatoria di riferimento viene assunta pari complessivamente a 20.700 mq. di SC, con impegni, da assumersi in via preliminare e da specificare in sede di POC, relativi a:

- allestimento di aree verdi, realizzazione di percorsi pedociclabili e cessione delle relative aree ove non già di proprietà pubblica;
- realizzazione di un parcheggio pubblico per 1.500 mq.
- convenzionamento del prezzo di vendita per una quota di alloggi (convenzionali di 90 mq. di SC) da destinare da parte dell'Amministrazione a ceti sociali meno abbienti o soggetti disagiati, non inferiore al 20% del totale.
- cessione gratuita di un'area all'interno dell'ambito di superficie non inferiore a 6.000 mq. destinabile alla realizzazione di una struttura a carattere sociale.
- cessione gratuita di alloggi da realizzarsi all'interno dell'ambito per iniziative di carattere socio-assistenziale.
- realizzazione di interventi di ristrutturazione su fabbricati di proprietà comunale definiti in sede di POC.

La perequazione dei diritti edificatori tra le proprietà interessate viene effettuata utilizzando due indici:

- una quota di 14.500 mq. di SC da assegnare proporzionalmente alle superfici territoriali che partecipano al POC;
- una quota di 6.200 mq. di SC da assegnare proporzionalmente alle superfici coperte degli edifici da recuperare oppure da demolire e ricostruire.

La potenzialità edificatoria massima risulta pertanto pari a $14.500 + 6.200 = 20.700$ mq. di SC, dei quali non più del 10% possono essere destinati ad attività terziarie complementari alla residenza.

Nel caso in cui su un edificio non si effettuino interventi di demolizione e ricostruzione, ma solo interventi fino al risanamento conservativo, il calcolo della potenzialità edificatoria massima ammessa non viene modificato, ma la superficie coperta esistente viene considerata al 100% come quota parte della superficie complessiva da realizzare (ad es.: un edificio di due piani con Sup. coperta = 500 mq. può essere ristrutturato con realizzazione di circa 1.000 mq. di SC, ma viene conteggiato solo per 500 mq.).

Nel caso in cui il proprietario di un lotto - edificato o non - non intenda partecipare all'intervento, può essere decisa in sede di POC la nuova perimetrazione, come previsto agli artt. 35-37 delle Norme del PSC. Di conseguenza il calcolo delle potenzialità edificatorie parziali e totali viene riformulato, in base alle effettive proprietà immobiliari (edificate e non) rientranti nell'ambito di

nuovo insediamento.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata: schema della viabilità principale indicato nelle tavole del PSC: strade a gronda lungo i margini ovest ed est, con parcheggi di attestamento, e collegamento a sud con la viabilità del Centro commerciale Pianella.

Impianti e reti tecnologiche: da adeguare

Attrezzature e spazi collettivi: da definire in sede di POC

Convenzionamento del prezzo di vendita di una quota di alloggi (convenzionali di 90 mq. di SC) da destinare da parte dell'Amministrazione a ceti sociali meno abbienti o soggetti disagiati, non inferiore al 20% del totale.

Cessione gratuita di un'area all'interno dell'ambito di superficie non inferiore a 6.000 mq. destinabile alla realizzazione di una struttura a carattere sociale.

Cessione gratuita di alloggi da realizzarsi all'interno dell'ambito da destinarsi ad iniziative di carattere socio-assistenziale (progetto "dopo di noi").

Realizzazione di un parcheggio pubblico per 1.500 mq.

Realizzazione di interventi di ristrutturazione su fabbricati di proprietà comunale definiti in sede di POC.

Allestimento di aree verdi attrezzate.

Eventuali ulteriori o diverse dotazioni da definirsi in sede di POC.

Il Comune di Cavriago dispone di una quota di diritti edificatori pari a 950 mq. di SC, che potrà essere utilizzata per realizzare edilizia residenziale.

Standard di qualità ecologico - ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e amb.

Nell'area ad ovest di via Gironbola, verso la valle del rio di Cavriago, il POC dovrà prevedere destinazioni d'uso coerenti con il vicino corridoio ecologico, e sistemazioni del suolo improntate alla massima permeabilità.

Promozione della bioedilizia e in generale di soluzioni urbanistiche, architettoniche e infrastrutturali finalizzate al miglioramento della sicurezza e della qualità insediativa degli abitanti, ed al rispetto dei caratteri paesaggistici, storico-culturali e ambientali della zona.

Modalità di attuazione

Inserimento nel POC, definizione di Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, per sancire (con le necessarie garanzie) il legame diretto tra l'intervento e gli obiettivi definiti dal PSC, ed infine approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO

AN.1d

Via Guardanavona nord

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord del centro storico di San Nicolò, oltre la linea ferroviaria, lungo via Guardanavona

Superficie territoriale 12.338 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Ambito rurale periurbano, limitrofo a lotti edificati lungo via Guardanavona in epoca recente.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; viabilità di origine storica.

Limiti di capacità della rete viaria. Incremento di carico urbanistico e di densità da contenere entro valori sostenibili per un ambito periurbano connotato tuttavia da una evidente impronta rurale.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Come per il limitrofo ambito AN.1a (e auspicabilmente in forma integrata ad esso): integrazione paesaggistica e funzionale dell'insediamento esistente, promuovendo:

- l'integrazione della rete viaria;
- la dotazione di attrezzature pubbliche (parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi);
- l'integrazione dell'offerta abitativa.

Le potenzialità edificatorie dell'ambito sono legate alla realizzazione di opere necessarie a potenziare e qualificare l'offerta di attrezzature sportive e ricreative nel vicino Centro, secondo intese da definire in sede di POC.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

L'ambito ha lo scopo di definire un margine del territorio urbanizzato a nord-ovest del capoluogo, ricucendo insediamenti in parte esistenti ed in parte in corso di realizzazione, ed assegnando ad essi alcune dotazioni comuni (spazi verdi di vicinato, parcheggi pubblici) necessarie a non aggravare la situazione urbanistica della zona.

Il completamento del disegno urbano dell'ambito è inoltre finalizzato a concorrere, con una dotazione aggiuntiva di aree e attrezzature (ex Macello comunale, area per parcheggio pubblico

ad ovest del cimitero, vasta area verde ad est) alla qualificazione dell'intero settore urbano a nord-ovest del centro, nella zona del Centro Sportivo e Ricreativo, di rilevanza comunale.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Disegno urbano unitario da definire in sede di PUA, accompagnato da un progetto-guida esteso all'ambito adiacente AN.1a. Definizione di una viabilità di accesso e distribuzione, di margini insediativi verso il territorio rurale, e di uno spazio pedonale protetto all'interno dell'insediamento risultante dall'integrazione dei nuovi interventi con gli edifici esistenti ai margini.

Funzioni ammesse Residenza e attrezzature complementari.

Carichi insediativi massimi ammessi La capacità edificatoria (da assegnare in sede di POC) non può superare il valore massimo complessivo di 2.430 mq. di SC (corrispondenti a circa 27 alloggi convenzionali).

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Dotazione di spazi di vicinato (parcheggi pubblici, spazi pedonali, verde attrezzato) in misura proporzionale al carico urbanistico introdotto all'interno dell'ambito.

Cessione gratuita area e immobile ex Macello comunale (SF = 3.344 mq.)

Cessione gratuita di area di 5.500 mq. circa, ad ovest del Cimitero, da destinare a parcheggio pubblico e ad ampliamento del Cimitero.

Cessione gratuita di un'area di 18.900 mq. circa, ad est dell'ex Macello comunale, da destinare ad attrezzature verdi.

Modalità di attuazione Inserimento nel POC, definizione di Accordo con i Privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, per sancire (con le necessarie garanzie) il legame diretto tra l'intervento e gli obiettivi definiti dal PSC, ed infine approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC.

PF - POLI FUNZIONALI

La Cremeria

| | |
|--|-----------|
| POLO FUNZIONALE LA CREMERIA | PF |
|--|-----------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione complesso architettonico a nord-ovest del centro di San Nicolò.

Superficie territoriale 24.350 mq. circa

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità -

Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Classi di vulnerabilità “particolare” ed estremamente elevata (nella zona al margine nord-ovest). L'intero insediamento rientra nel perimetro del centro storico di San Nicolò.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Le linee -guida strategiche definite in sede di Accordo di pianificazione tra Comune di Cavriago e Provincia di Reggio Emilia prevedono in proposito il rafforzamento del ruolo della *Cremeria*, da definire in sede di PTCP come *polo funzionale*: programmi di sviluppo, completamento del recupero funzionale e della sistemazione dell'area, inserimento nel programma delle previsioni, miglioramento dell'integrazione con la città. Verifica dell'accessibilità dal sistema metropolitano di superficie, e studio a tal fine dell'ipotesi di spostamento della fermata in direzione ovest, su area di proprietà comunale.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Individuazione della Cremeria (sede attuale e possibili ampliamenti in direzione nord-ovest, fino al limite della linea ferroviaria e a sud di via Tornara) come polo funzionale destinato alla formazione, e ad attività culturali e professionali ad essa associabili.

Potenzialità edificatoria aggiuntiva strettamente riferita a destinazioni pubbliche o comunque ad attività di interesse pubblico, e subordinata alla redazione in sede di POC di uno strumento complessivo di assetto dell'intero polo funzionale, da utilizzare come riferimento progettuale anche per successivi strumenti attuativi parziali (Masterplan dell'area).

Grande attenzione da porre ai temi dell'accessibilità (ipotesi di collegamento diretto con il servizio ferroviario metropolitano di superficie) e della qualità ambientale degli interventi edilizio-urbanistici (requisiti degli spazi costruiti e della sistemazione degli spazi esterni).

Funzioni ammesse Attività formative – servizi alla persona – Spazi e attrezzature pubbliche

Carichi insediativi massimi ammessi Nella parte insediata (12.100 mq. di ST) sono ammessi interventi di ampliamento con incremento delle superfici complessive esistenti fino ad un massimo del 10%.

Nella parte non insediata (12.200 mq.) è ammessa un'edificazione complessiva non superiore a 2.000 mq. di SC.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Nuova fermata del servizio ferroviario metropolitano (collegamento diretto con Reggio Emilia). Dotazione di parcheggi pubblici aggiuntivi nella misura che sarà definita dal POC.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

da definire in sede di POC, anche in relazione al programma delle opere pubbliche.

**APS - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI
RILIEVO SOVRACOMUNALE**

APS - Corte Tegge

| | |
|--|------------|
| Ambito specializzato per attività produttive sovracomunali: CORTE TEGGE | APS |
|--|------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione localit  Corte Tegge, all'estremit  nord-est del territorio comunale

Superficie territoriale Parte insediata [APS (e)]: 781.933 mq.
Parte di nuovo insediamento [APS (p)]: 325.861 mq.
Fascia a verde e attrezzature, lungo il rio di Cavriago: 69.431 mq.
Superficie territoriale complessiva: 1.177.225 mq.

Caratteri morfologici e funzionali

Caratteristiche e vulnerabilit  delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticit  -

Limiti e condizioni di sostenibilit  degli interventi

In considerazione della vicinanza della via Emilia e del collegamento dell'area all'impianto storico della centuriazione di et  romana, l'ambito viene definito di "cautela archeologica" e sottoposto all'obbligo preventivo di comunicazione dei lavori alla Soprintendenza, con le modalit  di cui al comma 2 dell'art.11 del PSC vigente.

Ad eccezione di due porzioni (nord-est e sud-est) dell'ambito gi  insediato, l'ambito   classificato quasi per intero a vulnerabilit  idrogeologica alta.

Una porzione meridionale, in parte insediata e in parte di nuova previsione, ricade nella zona di rispetto allargata del campo pozzi "Case Corti".

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali della pianificazione

Definire un ambito specializzato per attivit  produttive, per infrastrutture logistiche e per servizi alle imprese, nell'ambito di un progetto complessivo di riqualificazione di Corte Tegge, finalizzato al miglioramento delle funzioni produttive, delle condizioni di lavoro e della qualit  dell'ambiente.

In sede di Accordo di Pianificazione sottoscritto dal Comune di Cavriago e dalla Provincia di Reggio Emilia, a proposito del "Polo sovracomunale di Corte Tegge", viene riconosciuto il ruolo territoriale di livello provinciale assunto dal polo produttivo di Corte Tegge, che richiede siano messe a punto - a fronte di un'accurata analisi della situazione e delle esigenze di adeguamento - politiche di scala sovracomunale entro un disegno complessivo di riorganizzazione del sistema territoriale e infrastrutturale della via Emilia tra Sant'Ilario e

Reggio. In questa logica territoriale, l'intervento di qualificazione di Corte Tegge è finalizzato in particolare:

- alla dotazione di attrezzature e infrastrutture per la logistica, oggi estremamente carenti;
- al forte potenziamento dell'offerta di servizi e attrezzature a supporto dell'attività delle aziende e dei lavoratori
- alla disponibilità di spazi e servizi per l'insediamento di aziende già insediate nel territorio (a Corte Tegge o nel territorio urbano) che richiedano ampliamenti e adeguamenti funzionali non più compatibili con la sede e/o il contesto ambientale attuale.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Il Rio di Cavriago costituisce ad ovest un limite morfologico altrettanto significativo rispetto alla presenza a sud del campo pozzi "Case Corti"; il PSC individua lungo il rio un progetto di qualificazione paesaggistica e funzionale, che consiste nella realizzazione di una fascia di verde attrezzato e servizi lungo tutto lo sviluppo territoriale di Corte Tegge, ed in una pista ciclabile e pedonale nel tratto più a sud, fino al territorio urbanizzato.

La disponibilità di aree nell'ambito territoriale a nord di via Novella, che pur essendo oggi a destinazione agricola, si può considerare ormai di fatto "incluso" entro il territorio della zona industriale, pur essendo prezioso per le politiche di riqualificazione (anche attraverso trasferimenti), non ha le caratteristiche per fornire infrastrutture logistiche e servizi alle imprese che invece sono da considerare indispensabili per il progetto di qualificazione di Corte Tegge.

Peraltro non è opportuno, per evidenti ragioni di equilibrio territoriale e di consumo della risorsa territoriale, che il baricentro dell'area industriale, anche se attraverso insediamenti per la logistica delle merci; venga spostato fortemente ad ovest, in quanto l'esito sarebbe vicino a quello di una saldatura tra Corte Tegge e la via Bassetta.

Il percorso pedociclabile lungo il rio di Cavriago prosegue all'altezza di Corte Tegge, raccordandosi con il complesso della Corte (di cui si prevede il recupero funzionale e architettonico come luogo dell'identità storica dell'intero ambito), e diviene una fascia di attrezzature e servizi alle persone e alle imprese, della profondità media di circa 80 m. (in grado quindi di ospitare piccole attrezzature sportive, edifici di servizi, aree di ristoro e riposo). La funzione della fascia (la cui precisa definizione planimetrica è demandata al PUA anche attraverso lievi rettifiche del perimetro del PSC) è strategica, in quanto viene a costituire lo sbocco naturale per tutte le attività insediate a Corte Tegge, che non dispongono di spazi di servizio entro la maglia del costruito.

L'unico insediamento produttivo esistente all'altezza di via Portella della Ginestra, costituito da un lotto ad ovest del rio di Cavriago, viene rafforzato con la Variante 2006, ampliando l'area insediata (APS.e) di circa 5.900 mq. verso sud, in considerazione delle esigenze aziendali di espansione degli spazi operativi e dell'impossibilità di ipotizzare trasferimenti.

Ad ovest di questa fascia una nuova strada in direzione nord-sud (accessibile dalla via Prati vecchi attraverso via Novella), affiancata da un percorso ciclabile, distribuisce il nuovo **sistema di aree a destinazione produttiva** (logistica, attrezzature, trasferimenti di sedi produttive), con preferenza alle aree nord (più prossime al sistema infrastrutturale della via Emilia) per le infrastrutture logistiche.

Nel complesso, la fascia di territorio impegnata ad ovest del rio di Cavriago risulta di circa 250 m. sia nella parte nord che in quella sud, e mantiene pressoché inalterata la morfologia della zona (la fascia del rio di Cavriago ne risulta valorizzata), non dando luogo a saldature insediative che il PSC considera assolutamente negative.

L'ambito sud-est (ST = 106.500 mq. circa) può essere destinato ad attività produttive (secondo una modalità attuativa che dovrebbe comunque prevedere il convenzionamento per garantire il loro concorso a logiche più complessive di riqualificazione), da sottoporre a verifica preventiva di compatibilità ai sensi della norma del PSC sulle zone di rispetto allargato dei pozzi idropotabili.

Il PSC prevede, a carico degli interventi nel sub-ambito est, la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria tra via Prati Vecchi (SP n. 62) e via Novella, di cui è previsto il prolungamento fino alla strada provinciale.

IL POC può prevedere la cessione e sistemazione di aree di uso pubblico anche all'esterno del sub-ambito purché comprese nell'ambito di Corte Tegge e finalizzate al disegno complessivo di qualificazione della fruizione di aree e attrezzature di suo pubblico.

Modalità attuative

Il PSC assegna ai POC il compito di strutturare l'offerta insediativa in base a criteri di programmazione degli investimenti pubblici e privati di coerenza anche temporale con il quadro infrastrutturale, di corrispondenza alle esigenze reali delle aziende insediate e da insediare.

L'ambito viene definito ai sensi dell'art. A-13 c.6 della L.R. 24.3.2000 n.20, **area produttiva di rilievo sovracomunale**, e la sua attuazione è pertanto regolamentata attraverso un accordo territoriale (art.15 L.R.20).

I contenuti di tale accordo devono riguardare:

- l'affidamento attraverso convenzioni a soggetti idonei (consorzi, società miste) di ruoli di

- esecuzione, riqualificazione e gestione unitaria delle aree;
- le modalità di realizzazione della rete di infrastrutture e servizi previsti dal PSC;
 - gli interventi di ammodernamento ampliamento, trasferimento di complessi industriali esistenti;
 - le modalità di delocalizzazione convenzionata di attività produttive dimesse (in particolare l'ambito PS-tr);
 - la gestione coordinata degli oneri di urbanizzazione e delle altre risorse disponibili, da destinare, come previsto al comma 10 dell'art.A-13 della L.R.20/2000, al finanziamento degli impianti, delle infrastrutture e dei servizi necessari, indipendentemente dalla collocazione degli stessi anche al di fuori dai confini amministrativi.

Attraverso il POC, l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui all'art. 18 (Accordi con i privati) prevede forme di opzione per sei mesi nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, a favore di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano,

Funzioni ammesse Produzione industriale e artigianale. Terziario associato alla produzione (anche nella forma di servizi all'impresa). Logistica delle merci (magazzinaggio. Movimentazione, sedi di aziende di autotrasporto). Servizi alla persona (ristorazione, strutture ricettive, attrezzature per il tempo libero, esercizi commerciali di vicinato, altre attrezzature sociali e sportive).

Carichi insediativi massimi ammessi

Parti APS(e)

Interventi disciplinati dal PSC (art.39) e dal RUE, da attuare mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere. In tali parti il RUE disciplina gli interventi di completamento nei lotti liberi esistenti alla data di adozione del PSC, oltre agli interventi edilizi nei lotti parzialmente o totalmente insediati alla stessa data, promuovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando gli eventuali ampliamenti, i completamenti, e le variazioni delle destinazioni d'uso.

L'incremento della capacità edificatoria rispetto allo stato di fatto è possibile nei termini previsti dal RUE e nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che definisce le condizioni di partecipazione dell'intervento al programma di riqualificazione dell'Ambito (adeguamento reti, realizzazione opere, ecc), secondo le seguenti modalità :

- a) per intervento diretto, fino ad un massimo di $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$;
- b) per intervento diretto, nel caso di acquisto dal Comune di diritti edificatori (capacità

edificatoria) nel rispetto delle norme del regolamento speciale per la vendita di beni immobili, a condizione che:

- le aree cedenti la capacità edificatoria, rimangano di proprietà pubblica, con destinazione preferenziale a dotazioni territoriali;
- la nuova edificazione non aumenti la superficie coperta più del 10% di quella già consentita;
- l'Uf non superi complessivamente 1 mq./mq.;
- sia rispettato l'indice di permeabilità previsto dalla normativa d'ambito o, nel caso sia già inferiore, mantenere la permeabilità esistente nello stato di fatto.
- gli spazi di proprietà comunale che hanno generato la potenzialità edificatoria, nel rispetto delle Norme e degli ambiti di PSC, siano mantenuti liberi da edificazione;
- siano reperite le necessarie dotazioni di parcheggi di pertinenza e pubblici nel rispetto degli standard minimi fissati per le diverse destinazioni d'uso agli artt. 14 e 15.

Parti APS (p)

In totale, si prevedono per Corte Tegge circa 32,6 ha (comprensivi della nuova viabilità e dei parcheggi) da destinare a logistica e sedi produttive, ed i restanti 7,0 ha a servizi e aree verdi.

La capacità edificatoria massima ammessa dal PSC è limitata a 0,40 mq./mq. di superficie territoriale nelle aree destinate ad attività produttive e logistica (325.861 mq.), mentre nella fascia centrale a verde e servizi (69.431 mq.) l'indice di edificabilità non potrà comunque superare il valore di 0,10 mq./mq.

Nell'ambito della progettazione urbanistica complessiva, una superficie territoriale adeguata deve essere messa gratuitamente a disposizione per consentire la dismissione e riqualificazione dell'area dell'ex Stalla 3C (con cessione gratuita all'Amministrazione Comunale) e la realizzazione dell'intervento di trasferimento a Corte Tegge del diritto edificatorio pari a 3.760 mq.

Pertanto la capacità insediativa teorica massima - di cui il POC dovrà verificare la fattibilità e la compatibilità con le condizioni infrastrutturali e ambientali - è pari a:

- 3.760 mq. di capacità edificatoria trasferita dall'ambito del progetto speciale di ripristino del territorio rurale (PS-tr,ex stalla 3C)
- 126.585 mq. di SC nelle aree di nuovo insediamento (al netto dei 3.760 mq. di SC destinati come sopra)
- 6.943 mq. di attrezzature e servizi nella fascia verde

per un totale di 137.288 mq. di SC.

L'attuazione delle parti APS (p) è disciplinata per intervento urbanistico convenzionato, nel caso di acquisto dal Comune di diritti edificatori (capacità edificatoria) nel rispetto delle norme del regolamento speciale per la vendita di beni immobili, a condizione che:

- le aree cedenti la capacità edificatoria, rimangano di proprietà pubblica, con destinazione preferenziale a dotazioni territoriali;
- la nuova edificazione non aumenti la superficie coperta più del 10% di quella già consentita;
- l'Uf non superi complessivamente 1 mq./mq.;
- non sia ridotto l'indice di permeabilità esistente nello stato di fatto.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Nuovo accesso da via Prati Vecchi, attraverso svincolo a rotatoria e collegamento con via Novella

Impianti e reti tecnologiche da potenziare e adeguare attraverso specifico programma di interventi da definire in sede di POC

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione Vasche di compensazione idraulica

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie Fasce alberate continue e compatte, di profondità almeno pari a 10 m., lungo il lato ovest della parte non a confine con il Comune di Reggio Emilia e il lato sud dell'ambito.

Misure di conservazione e miglioramento della connessione ecologica del Rio di Cavriago:

Il Rio di Cavriago è indicato come meritevole di tutela dal PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) e dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), ed inserito nell'elenco delle Acque Pubbliche del T.U. 11.12.1933 n.1775, con la denominazione "Canale di Cella o di San Silvestro di Cavriago e del Ghiardo".

In relazione all'estensione della fascia per attrezzature lungo il Rio di Cavriago e a quella dell'area produttiva insediata e da insediare, il PSC sottolinea la valenza ecologica ed ambientale del corso d'acqua, definito dal "Progetto di rete ecologica della pianura reggiana" elaborato dalla Provincia di Reggio Emilia, come direttrice di connessione pertinente al reticolo drenante e/o irriguo di alta e media pianura. Pertanto il PSC assume per la fascia lungo il corso d'acqua i seguenti obiettivi e azioni, da attuare progressivamente attraverso interventi da prevedere nel POC:

- interventi di riqualificazione delle specie animali e vegetali esistenti (cenosi)
- interventi di ricostruzione ambientale ex novo, finalizzati alla strutturazione di direttrici di appoggio per la realizzazione della rete ecologica a scala locale.

Attrezzature e spazi collettivi:

Realizzazione di una nuova mensa e dei servizi accessori (2.000 mq. di SC, gestione privata convenzionata). Nel caso in cui la realizzazione della nuova mensa sia possibile per iniziativa privata convenzionata, senza impegno di risorse destinate a dotazioni pubbliche, in sede di POC, l'amministrazione comunale potrà concordare con i soggetti attuatori la realizzazione di altre dotazioni extra oneri di pari importo, anche al di fuori dell'ambito.

Realizzazione isola ecologica al servizio dell'intera area artigianale.

Modalità di attuazione Intervento coordinato da convenzione-quadro nei confronti di un soggetto attuatore operante per conto dell'Amministrazione Pubblica, in forme regolamentate da apposita convenzione. Approvazione di uno o più Piani Urbanistici Attuativi di Iniziativa Privata, anche in variante al POC.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC, con vincolo di garanzia della funzionalità degli stralci attuativi per quanto riguarda la realizzazione delle infrastrutture per la viabilità e l'adeguamento delle reti tecnologiche.

AC - AMBITI CONSOLIDATI

| Ambito | ST (mq.) |
|--|----------|
| AC.1 - via Rivasi Ovest | 160.162 |
| AC.2 - via Roncaglio | 66.510 |
| AC.3 - via Rivasi Centro | 171.750 |
| AC.4 - via Girondola | 112.390 |
| AC.5 - viale Roma - via Ferretti | 110.790 |
| AC.6 - Repubblica - Aspromonte - Gramsci | 97.760 |
| AC.7 - Girondola - Aspromonte - Melloni | 109.250 |
| AC.8 - Pianella | 124.530 |
| AC.9 - Repubblica - Melloni – Melato | 190.340 |
| AC.10 - Melloni - Melato - SP28 - Terenziani Poletti | 107.330 |
| AC.11 - Ambiti consolidati del Ghiardo (fuori dal terr. urb.) | 210.570 |

| | |
|---|------------------|
| AC.12 - Ambito consolidato di Quercioli | 18.040 |
| AC.13 - Ambito cons. di via Martiri della Bettola - est | 43.785 |
| AC.14 - Ambito cons. di via Martiri della Bettola - ovest | 23.230 |
| AC.15 - Ambito consolidato di via Arduini | 13.570 |
| AC.16 - Ambito consolidato di Case Nuove | 10.590 |
| AC.17 - Ambito consolidato di via Croce | 17.020 |
| AC.18 - Ambito consolidato di via Prati Vecchi | 6.825 |
| AC.19 - Ambito consolidato Canale d'Enza, Via XXV Aprile – Via I° Maggio | 9.867 |
| Totale Ambiti Consolidati | 1.604.309 |

| | |
|---|-------------|
| Ambito urbano consolidato VIA RIVASI OVEST | AC.1 |
|---|-------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione via Rivasi, dal confine comunale ovest al centro storico di San Nicolò

Superficie territoriale 160.162 mq.

Caratteri morfologici e funzionali tessuti residenziali costituiti da lottizzazioni degli anni '70, su strade perpendicolari a via Rivasi (a sud: vie Foscolo, Pascoli, Manzoni, Dante, Rossini, Bellini), oppure diversamente inclinate (a nord: vie Partigiani d'Italia, I Maggio, XXV Aprile), tutte a fondo cieco.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Verde privato all'interno dei lotti, ma assente il verde di vicinato.

Lotti affacciati su via Rivasi, che per il tratto ovest fronteggiano i tessuti artigianali della zona produttiva a nord di via Rivasi (traffico pesante, traffici di attraversamento).

Non esistono parcheggi pubblici, la percorrenza pedonale è disagiata.

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

Nessuna attrezzatura né spazi pubblici. All'estremità est, due aree a verde pubblico (PP4 e Cd 14)

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate

nessuna

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Migliorare l'accessibilità e la qualificazione degli spazi pubblici.

Sistemazione delle strade esistenti e loro connessione in una rete locale: strada di gronda a sud alternativa alla via Rivasi (cfr. scheda di ambito AN.1b Roncaglio), e collegamento a nord, attraverso strada est-ovest (cfr. scheda di ambito AR.1e), con via Tornara.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Qualificazione spazi e impianti pubblici.

Funzioni ammesse residenza; artigianato di servizio; pubblici esercizi.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Ambito saturo, ad eccezione di un numero molto limitato di situazioni in cui il RUE individua

possibilità di interventi di completamento del tessuto urbano. Il RUE disciplina inoltre le possibilità di intervento edilizio nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, sia attraverso interventi una tantum finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia), sia, a parità di superficie complessiva, con possibilità di ristrutturazione edilizia e urbanistica. In particolare per l'area con accesso da via Tornara, così come individuata al momento dell'adozione della 4^a variante al PSC, di cui al mappale 156 del foglio 12, il carico insediativo massimo aggiuntivo è di 160 mq di SC rispetto alla SC esistente.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata connessione delle strade esistenti a sud di via Rivasi alla nuova strada di gronda entro l'ambito AN.1b Roncaglio; collegamento delle vie XXV Aprile e I maggio alla nuova viabilità prevista entro l'ambito AR.1e. Sistemazione delle strade esistenti (pavimentazione, con presa in carico pubblico)

Impianti e reti tecnologiche Rete fognaria da ampliare nella zona nord, con risanamento scarico in adiacenza rio Veta e canale d'Enza; Completamento impianti di illuminazione pubblica.

Attrezzature e spazi collettivi dotazione di parcheggi pubblici (almeno 50 posti nel complesso) e di verde pubblico di vicinato nei pochi spazi non edificati

Andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell'azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT

Ambito urbano consolidato
VIA RONCAGLIO

AC.2

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione lungo via Roncaglio a partire da via Rivasi a nord fino all'estremità sud del territorio urbanizzato

Superficie territoriale 66.510 mq.

Caratteri morfologici e funzionali l'ambito è frazionato in vari episodi: il primo gravita su via Rivasi, ed è costituito da un insediamento misto di tipo urbano; il secondo è un gruppo di edifici residenziali sorti a ridosso dell'insediamento storico di Roncaglio; il terzo, a monte dei tessuti storici, costituisce uno sviluppo recente dell'insediamento lungo via Roncaglio e la perpendicolare via Barboiara; il quarto è costituito da edilizia residenziale, capannoni ed edifici rurali, ed è privo di struttura urbana.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Sono determinati soprattutto dalla struttura elementare di accrescimento dei tessuti lungo la via Roncaglio

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

nessuna all'interno dell'ambito. Prossimità con il parco pubblico del Cerchio (10.160 mq.).

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate

nessuna

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Migliorare l'accessibilità e la qualificazione degli spazi pubblici.

Sistemazione delle strade esistenti e loro connessione in una rete locale: collegamento (entro l'ambito di nuovo insediamento AN.1b Roncaglio) con la strada di gronda ad ovest.

Collegamenti pedonali e ciclabili verso ovest e ad est verso il parco del rio di Cavriago.

Qualificazione del ruolo della villa Scaruffi.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Qualificazione degli spazi pubblici. Dotazione di parcheggi pubblici.

interventi edilizi di completamento disciplinati dal RUE.

Funzioni ammesse residenza; artigianato di servizio; artigianato di produzione, compatibile

con la residenza³. In sede di RUE deve essere previsto che l'attività commerciale esistente nella porzione più meridionale dell'ambito non possa essere sostituita da altri usi, mentre l'uso abitativo deve essere limitato a quello di un'abitazione per il titolare dell'attività.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del sub-ambito individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Per interventi di ristrutturazione urbanistica ai fini di una riqualificazione urbana diffusa (con dotazione e sistemazione di spazi e percorsi di uso pubblico: fino al 15% di incremento delle SC esistenti, o applicazione di indici di edificabilità (in caso di sostituzione edilizia) con valori da definire in sede di RUE, comunque non superiori al limite fissato dal PSC per tutti gli ambiti consolidati.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata

percorso pedonale lungo via Roncaglio

Impianti e reti tecnologiche

Illuminazione pubblica

Separazione rete fognaria nel tratto compreso tra via Barboiara e SP28.

Attrezzature e spazi collettivi

percorsi di collegamento con il parco del Rio, e parcheggi di supporto.

³ Sono escluse: industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

Ambito urbano consolidato
Via RIVASI CENTRO

AC.3

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione parti di territorio urbanizzato dell'area urbana centrale, tra i centri storici di San Terenziano e di San Nicolò, in prevalenza a nord della via Govi

Superficie territoriale 171.750 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito è costituito da tessuti edilizi in prevalenza residenziali, ma con presenza di strutture artigianali, sorti lungo assi di viabilità storica (via XX Settembre, via Rivasi, via Govi, via Borghetto) o recente (via Marconi, via Fermi). E' attraversato dal rio di Cavriago e dal canale demaniale d'Enza. Comprende una parte di tessuti edificati a nord dalla linea ferroviaria.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Tessuti edilizi minuti, caratterizzati da accrescimenti successivi e da situazioni funzionali complesse, prive di regole insediative chiare, spesso avvenuti inglobando e trasformando preesistenti insediamenti.

La criticità è legata soprattutto ad una modesta dotazione di attrezzature – peraltro notevolmente migliorabile con lo sviluppo del tratto nord del progetto di parco del rio di Cavriago – e dalla qualità migliorabile degli spazi pubblici (percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi).

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

Entro il perimetro dell'ambito consolidato si trovano due attrezzature di rilievo urbano (classificate COLL dal PSC): il parcheggio di via Govi, e la parte di accesso al parco del rio di Cavriago (12.000 mq. in totale).

Centro ricreativo giovanile della Sacra Famiglia (centro diocesano) all'incrocio tra via Rivasi e via XX Settembre (è anche sede temporanea della Croce Rossa); all'estremità nord, lungo via XX Settembre, sede caserma Carabinieri.

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate

Parco urbano nel tratto ovest del rio di Cavriago, a nord di via Cavour, fino alla ferrovia; fascia verde e percorso pedonale e ciclabile lungo il rio di Cavriago.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Recupero e valorizzazione di tre importanti elementi di identità:

- il Cimitero napoleonico, importante testimonianza di storia locale;
- l'ex Cinema Italia, architettura razionalista di un certo interesse;
- il sistema canale – rio di Cavriago, da riscoprire come fattore di identità del territorio che consente di leggere lo sviluppo urbano del centro.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Concorso all'attuazione di interventi di riqualificazione (in particolare degli spazi di uso pubblico) e alla dotazione di spazi attrezzati; in particolare si segnala la parte nord dell'ambito (tra via Pozzo Piola e il rio di Cavriago), dove il RUE deve consentire, attraverso modesti completamenti edilizi in parte già previsti dal PRG previgente, di realizzare un parcheggio pubblico a servizio del cimitero napoleonico ed una migliore organizzazione degli spazi residui.

Lungo il rio di Cavriago, mentre gli interventi più significativi sono previsti attraverso l'ambito da riqualificare AR.1f, la parte sud (tra le vie Rivasi e Govi) deve essere attuata attraverso accordi con i privati che leghino le possibilità di intervento, in sede di RUE, alla cessione di aree e all'attuazione di interventi di riqualificazione ambientale.

Fondamentale, nella parte sud dell'ambito, l'attuazione del progetto di qualificazione dell'ampia area a parcheggio pubblico di via Govi e dell'area di accesso al parco del rio, attraversata dal canale, a cui il PSC assegna la possibilità – da definire in sede di POC - di insediamento di una attrezzatura pubblica, con nuova sistemazione anche degli accessi da via del Canale attraverso un percorso pedonale che attraversi il rio.

Nella parte nord dell'ambito il RUE dovrà definire le modalità di un intervento di sostituzione edilizia e ridisegno urbanistico, la cui attuazione è subordinata, attraverso convenzione con il Comune, alla cessione della vicina area lungo via Guardanavona classificata URB(m), che il PSC destina a sede dei magazzini comunali.

Funzioni ammesse Residenza e attività di servizio di tipo urbano.

Attività artigianali compatibili con la residenza ⁴. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del sub-ambito individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

⁴ Sono escluse: industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica ai fini di una riqualificazione urbana diffusa (con dotazione e sistemazione di spazi e percorsi di uso pubblico: fino al 15% di incremento delle SC esistenti, o applicazione di indici di edificabilità (in caso di sostituzione edilizia) con valori da definire in sede di RUE, comunque non superiori al limite fissato dal PSC per tutti gli ambiti consolidati.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Attuazione di interventi previsti dal PUT (percorsi pedonali di via XX Settembre; percorso ciclopedonale nel Parco del Rio); percorso pedonale lungo via Govi; sistemazione di via del canale

Attrezzature e spazi collettivi Completamento della sistemazione del parco del Rio

Andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell'azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Collegamento tra via del Canale e via Govi con percorso ciclopedonale diretto; realizzazione di un parcheggio pubblico.

| | |
|--|-------------|
| Ambito urbano consolidato VIA GIRONDOLA | AC.4 |
|--|-------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione a sud del Centro Storico di San Terenziano, ad ovest di via Girondola, fino alla SP 28.

Superficie territoriale 112.390 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Nella parte più a nord (a ridosso del Centro storico di San Terenziano) si trovano tessuti a media densità, di tipo urbano.

Lungo via Girondola, anche nel tratto prossimo al piccolo centro storico di Pratonera, i tessuti sono di tipo periurbano o rurale, con frequenti discontinuità, in particolare in corrispondenza di “affacci” verso la valle del rio di Cavriago.

I piccoli insediamenti più a sud sono in prevalenza aggregazioni di edifici e complessi di origine rurale.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Via Girondola è uno degli assi storici di collegamento del centro di Cavriago con il territorio pedecollinare, ma ha conservato, lungo il lato ovest, una connotazione di ambiente periurbano, che risente dell'impronta rurale.

Ciò costituisce da un lato una debolezza di impianto urbano, dall'altro un'opportunità per arrestare un processo di urbanizzazione e salvaguardare il carattere degli insediamenti, migliorandone la qualità ma valorizzandone il rapporto con l'ambiente.

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

L'intero ambito si affaccia sul parco del rio di Cavriago. Non sono presenti altre attrezzature e servizi pubblici, diffusi invece sul lato opposto di via Girondola.

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate

Percorso pedociclabile lungo viottolo Belvedere

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Qualificazione del piccolo centro storico di Pratonera e degli insediamenti ed edifici storici presenti.

Rafforzamento della testata sud dell'asse di via Girondola con un nuovo insediamento (Pratonera, ambito AN 1.c) e dotazione di attrezzature pubbliche (scuola materna; verde

pubblico attrezzato).

Qualificazione degli spazi e dei percorsi di uso pubblico, ed in particolare valorizzazione del rapporto con il parco del rio di Cavriago.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Concorso all'attuazione di interventi di riqualificazione (in particolare degli spazi di uso pubblico) e alla dotazione di spazi attrezzati.

Disciplina degli interventi di recupero, ristrutturazione edilizia e completamento, finalizzandoli ad una migliore organizzazione degli accessi da via Girondola, delle possibilità di sosta veicolare e dell'accessibilità pedonale al parco del rio, rendendone la percezione più evidente e la fruizione più comoda.

Funzioni ammesse Residenza e attività di servizio. Attività artigianali compatibili con la residenza ⁵.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del sub-ambito individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Per interventi di ristrutturazione urbanistica ai fini di una riqualificazione urbana diffusa (con dotazione e sistemazione di spazi e percorsi di uso pubblico: fino al 15% di incremento delle SC esistenti, o applicazione di indici di edificabilità (in caso di sostituzione edilizia) con valori da definire in sede di RUE, comunque non superiori al limite fissato dal PSC per tutti gli ambiti consolidati.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Realizzazione/completamento dei percorsi pedonali lungo via Girondola e sistemazione via Campofiori.

Parcheggio pubblico da realizzare all'incrocio tra via Girondola e via Belvedere, nei pressi del caseificio.

Impianti e reti tecnologiche Interramento impianti illuminazione pubblica

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione Eliminazione ponte su via Girondola

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie Fascia verde verso il parco del Rio

⁵ Sono escluse: industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

Ambito urbano consolidato
VIALE ROMA – VIA FERRETTI

AC.5

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ambito a nord di via Repubblica, compreso tra via Roma, via Arduini e la ferrovia a nord.

Superficie territoriale 110.790 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Espansione residenziale del centro storico di San Terenziano, avvenuta dapprima lungo le direttrici principali di via Roma (viale della stazione), di via dello Spalto, e di via Repubblica, e successivamente per urbanizzazione delle aree ad est, secondo una maglia ortogonale impostata sulle direttrici di via case Nuove e via Repubblica. Edilizia a media densità, con lottizzazioni regolari e senza maglia urbana di strutturazione e gerarchizzazione degli spazi.

La trasformazione dell'area del vecchio campo sportivo (AR.2b), ora in corso di completamento, e dell'isolato dell'attività produttiva su via Roma (ex PR.3) hanno definitivamente connotato l'ambito come residenziale, con alcuni inserti di lotti insediati da attività commerciali e artigianali.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Carenza di parcheggi pubblici. Percorsi viabilistici e pedociclabili da migliorare, in particolare connettendo aree.

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

Attrezzature tecnologiche (lungo via Spalto)

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate

nessuna

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Completamento degli interventi di riqualificazione in atto.

Miglioramento diffuso della qualità ambientale e della fruibilità degli spazi pubblici.

Inserimento di percorsi pubblici continui e di piccole quote di verde privato e di verde pubblico di vicinato, con funzioni soprattutto ecologiche.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

L'ampio spazio intercluso in testa a via Ligabue va utilizzato per la realizzazione di un

parcheggio pubblico e di vere pubblico, a fronte di modeste possibilità di completamento dei tessuti edificati, da prevedere in sede di RUE.

In via Reverberi il RUE deve definire un collegamento con via Case Nuove, anche per mezzo di una connessione con via Boncompagni con la riorganizzazione dei lotti residenziali e la ristrutturazione urbanistica del lotto artigianale esistente.

Funzioni ammesse Residenza e attività di servizio di tipo urbano.
Attività artigianali compatibili con la residenza ⁶. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del sub-ambito individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Per interventi di ristrutturazione urbanistica ai fini di una riqualificazione urbana diffusa (con dotazione e sistemazione di spazi e percorsi di uso pubblico: fino al 15% di incremento delle SC esistenti, o applicazione di indici di edificabilità (in caso di sostituzione edilizia) con valori da definire in sede di RUE, comunque non superiori al limite fissato dal PSC per tutti gli ambiti consolidati.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Realizzazione dei percorsi pedonali previsti dal PUT

Impianti e reti tecnologiche Adeguamento linee elettriche illuminazione pubblica
Completamento rete fognaria

⁶ Sono escluse: industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

Ambito urbano consolidato

REPUBBLICA – ASPROMONTE – GRAMSCI

AC.6

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ambito a sud-est del centro storico di San Terenziano, compreso tra le vie Repubblica, Aspromonte e Gramsci. Comprende inoltre, a nord di viale Repubblica, insediamenti misti (residenziali, artigianali, commerciali e terziari) lungo via Arduini.

Superficie territoriale 97.760 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Tessuti residenziali del primo ciclo di espansione post-bellica (1945-1965), privi di attrezzature e spazi verdi; tipologie condominiali a media densità. Lungo il lato nord di viale Repubblica e via Arduini, tessuti misti in parte trasformati.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Assenza di spazi di uso pubblico (parcheggi, spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili protetti e continui). Traffico lungo viale Gramsci e viale Repubblica. Situazioni di congestione e scarsa qualità insediativa lungo via Repubblica – Arduini.

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

Ad ovest dell'ambito si trova l'ampia zona di attrezzature pubbliche costituite dalla sede municipale e dal polo scolastico di via del Cristo (12.278 mq. in totale).

Attrezzatura sanitaria privata lungo via Guardanavona (casa protetta villa Ilva, 4.684 mq.); l'ambito include la sede terziaria (uffici e deposito materiali) di un'impresa edile, di cui il PSC prevede la delocalizzazione.

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate

nessuna.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Miglioramento diffuso della qualità degli spazi urbani di relazione (percorsi pedonali e ciclabili) e dotazione di parcheggi pubblici (bici e auto). Riqualficazione di tessuti misti.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Possibilità di trasformazione di tessuti artigianali e commerciali eventualmente anche da sottoporre a piani attuativi attraverso inserimento nel POC.

Funzioni ammesse Residenza e attività di servizio di tipo urbano. Attività

artigianali compatibili con la residenza.⁷ Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. Medio-piccola struttura di vendita non alimentare (fino a 800 mq. di SV) realizzabile nel lotto attualmente sede di un supermercato alimentare, da trasferire in AR.1m.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del sub-ambito individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Per interventi di ristrutturazione urbanistica ai fini di una riqualificazione urbana diffusa (con dotazione e sistemazione di spazi e percorsi di uso pubblico: fino al 15% di incremento delle SC esistenti, o applicazione di indici di edificabilità (in caso di sostituzione edilizia) con valori da definire in sede di RUE, comunque non superiori al limite fissato dal PSC per tutti gli ambiti consolidati.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Realizzazione percorsi pedonali previsti dal PUT (vie Matteotti, Gramsci, Arduini, Repubblica).

Rotatoria incrocio via Repubblica – via Gramsci

Rotatoria via Costituzione

Parcheggio di scambio bici-bus in corrispondenza della fermata del bus all'incrocio via Gramsci – via Repubblica.

Impianti e reti tecnologiche Interramento linee di illuminazione pubblica

⁷ Sono escluse: industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

Ambito urbano consolidato

GIRONDOLA – ASPROMONTE – MELLONI

AC.7

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione ambito urbano a sud del centro storico di San Terenziano, compreso tra le vie Aspromonte – viale Gramsci a nord, via Girondola ad ovest, via Codignola a sud e via Melloni ad est.

Superficie territoriale 109.250 mq. (al netto delle dotazioni urbane)

Caratteri morfologici e funzionali Espansione residenziale degli anni '60 e '70, in parte entro il limite della prima circonvallazione (asse Aspromonte-Gramsci), ed nella parte più recente a sud di essa (fino a via Codignola). Importanti presenze di aree a servizi (complesso nido-materna, parco di via Melloni, casa protetta). Ai margini dell'ambito si trovano il piccolo centro storico di Pratonera e l'insediamento storico di origine rurale di via Aspromonte.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Carenza di qualità degli spazi pubblici.

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

Entro il perimetro dell'ambito consolidato sono presenti alcune attrezzature di rilievo urbano:

Casa protetta di via Aspromonte (7.149 mq.);

Asilo nido e scuola materna (11.816 mq.)

Parcheggio pubblico e accesso al parco del centro sportivo (8.175 mq.)

Parco Dendropoli 1 (10.330 mq.).

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate

Percorso ciclopedonale di via Codignola

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Da migliorare la qualità e fruibilità degli spazi di uso pubblico. Da potenziare la sede della casa protetta. Da riqualificare la zona a sud di via Aspromonte (AR.2a)

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Disciplina per la qualificazione diffusa dei tessuti urbani (RUE).

In sede di POC, interventi di adeguamento delle infrastrutture pubbliche.

Funzioni ammesse Residenza e attività di servizio di tipo urbano. Attività artigianali compatibili con la residenza.⁸ Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del sub-ambito individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Per interventi di ristrutturazione urbanistica ai fini di una riqualificazione urbana diffusa (con dotazione e sistemazione di spazi e percorsi di uso pubblico: fino al 15% di incremento delle SC esistenti, o applicazione di indici di edificabilità (in caso di sostituzione edilizia) con valori da definire in sede di RUE, comunque non superiori al limite fissato dal PSC per tutti gli ambiti consolidati.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

| | |
|--|--|
| <i>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</i> | Percorso ciclopedonale tra via Don Milani a via Codignola. Percorso pedociclabile via Paterlini |
| <i>Impianti e reti tecnologiche</i> | Interramento linee elettriche e nuovi impianti illuminazione pubblica. |

⁸ Sono escluse: industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

**Ambito urbano consolidato
PIANELLA**

AC.8

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione porzione sud del territorio urbanizzato, tra le vie Girondola ad ovest, Codignola a nord e la SP 28 a sud.

Superficie territoriale 124.530 mq. (al netto delle dotazioni urbane e dell'area commerciale di 37.637 mq.)

Caratteri morfologici e funzionali Insediamenti recenti (dopo il 1975) costituiti da PEEP e da altre lottizzazioni, secondo disegni urbanistici pianificati, con ampie dotazioni di infrastrutture e di spazi a verde pubblico e privato, e parcheggi.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di attrezzature di rilievo urbano (palasport e centro sportivo), e del centro commerciale "Pianella", di attrattività sovracomunale.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Debolezza delle relazioni urbane, carenza di strutture di vicinato (artigianato di servizio e commercio)

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

Centro sportivo e parco pubblico "Pianella" (40.723 mq.);

Giardino dei Piccoli - via Fosse Ardeatine (3.169 mq.).

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate percorsi pedonali e ciclabili di collegamento delle zone residenziali e del centro commerciale con via Codignola e le aree urbane centrali.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Migliorare l'integrazione urbana dell'intero ambito.

Integrare l'ambito con il nuovo insediamento di Pratonera, finalizzato a completare il disegno urbano e la dotazione di servizi.

Completare l'acquisizione di spazi pubblici previsti dagli strumenti attuativi approvati.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Disciplina per la qualificazione diffusa dei tessuti urbani (RUE).

In sede di POC, interventi di adeguamento delle infrastrutture pubbliche.

Funzioni ammesse

Residenza e attività di servizio di tipo urbano.

Attività artigianali compatibili con la residenza. ⁹ Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Nel sub-ambito classificato APS.c (area commerciale): nessuno (il sub-ambito è considerato saturo)

Nel sub-ambito residenziale: Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del sub-ambito individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata

Rotatoria incrocio via Pianella – via Paterlini
Percorso pedociclabile.

Impianti e reti tecnologiche

Interramento impianti illuminazione pubblica.
Separazione rete fognaria via Spaggiari –
via Fosse Ardeatine

⁹ Sono escluse: industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

Ambito urbano consolidato

REPUBBLICA - MELLONI - MELATO

AC.9

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ad est del territorio urbanizzato, porzione compresa tra viale Repubblica a nord, SP 28 a sud, via Melloni ad ovest e via Francescotti ad est.

Superficie territoriale 190.340 mq. (al netto delle dotazioni urbane)

Caratteri morfologici e funzionali Una parte di primo insediamento risale ai primi anni '60 ed è edificata lungo viale Repubblica, e include, insieme ad edilizia residenziale, episodi ormai completamente interclusi di edilizia artigianale di produzione e di servizio.

Le parti meridionali, fino alla SP28, sono divise in due zone dalla via Melato in direzione est-ovest, e sono in larghissima prevalenza tessuti residenziali. A più bassa densità.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Nella parte nord, traffico lungo viale Repubblica e situazioni di disordine insediativo, in particolare in corrispondenza di lotti residui di attività artigianali. Carezza di qualità degli spazi e dei percorsi di uso pubblico.

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

Impianto sportivo di via Melato 6.788 mq.).

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate Percorso pedociclabile lungo via Melato, fino all'area verde lungo il rio Valle.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Miglioramento diffuso della qualità insediativa, in particolare delle situazioni residue di attività produttive con scarsa qualità dell'assetto funzionale. Miglioramento della percorribilità pubblica. Miglioramento della dotazione di parcheggi pubblici.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Conferma in sede di RUE di alcuni interventi (comparti diretti) previsti dal PRG previgente e non ancora attuati, ma compatibili con le scelte del PSC.

Per i lotti insediati con attività produttive in via Caramaschi e Mazzali, il PSC prevede la possibilità di interventi di riqualificazione con cambio di destinazione d'uso previo inserimento nel POC.

| | |
|---|--------------|
| Ambito urbano consolidato MELLONI – MELATO – S.P. 28 – VIA TEREZIANI POLETTI | AC.10 |
|---|--------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Estremità est del territorio comunale, a nord e a sud di viale Repubblica.

Superficie territoriale 107.330 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito è attraversato dal rio Valle; alcuni insediamenti produttivi presso il rio valle, a sud del viale Repubblica, risalgono ai primi anni '60. Il completamento dell'edificazione è avvenuto fino agli anni '70, con qualche eccezione per i lotti residenziali più recenti in aree periurbane in prossimità della SP28.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Ambito con forte commistione di funzioni, scarsa gerarchia funzionale, assenza di spazi di relazione e di attrezzature di interesse pubblico.

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

Nessuna.

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate

Percorso pedociclabile lungo il rio Valle, e spazi a verde pubblico.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Miglioramento diffuso della qualità insediativa; realizzazione del corridoio ecologico e parco pubblico lungo il rio Valle. Mitigazione delle situazioni di inquinamento acustico. Adeguamento delle reti tecnologiche.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Entro il perimetro complessivo dell'ambito consolidato il PSC individua vari ambiti sottoponendoli a discipline specifiche: ambiti di riqualificazione (in parte in corso di attuazione), un ambito specializzato per attività produttive, l'ambito del corridoio ecologico del rio Valle.

Conferma attraverso il RUE di alcuni piccoli interventi previsti nel PRG previgente, e nuova disciplina per le parti dell'ambito più prossime al rio Valle e alla SP28, per garantire l'attuazione di interventi di qualificazione ambientale e di realizzazione delle mitigazioni acustiche.

Funzioni ammesse Residenza e attività di servizio di tipo urbano.

Attività artigianali compatibili con la residenza. ¹¹ Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del sub-ambito individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Possibilità di alcuni interventi (già previsti nel PRG previgente) per complessivi 1.250 mq. di SC da individuare in sede di RUE.

Possibilità di interventi di ristrutturazione urbanistica ai fini di una riqualificazione urbana diffusa (con dotazione e sistemazione di spazi e percorsi di uso pubblico: fino al 15% di incremento delle SC esistenti, o applicazione di indici di edificabilità (in caso di sostituzione edilizia) con valori da definire in sede di RUE, comunque non superiori al limite fissato dal PSC per tutti gli ambiti consolidati.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

| | |
|--|---|
| <i>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</i> | Pista ciclopedonale di collegamento dell'ambito AR2.c alla zona del Ghiardo. Sistemazione percorsi pedonali |
| <i>Impianti e reti tecnologiche</i> | Interramento linee elettriche; illuminazione pubblica e rifacimento impianti Completamento rete fognaria Parcheggi pubblici |
| <i>Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie</i> | Realizzazione di barriere fonoassorbenti a carico degli interventi edilizi |
| <i>Attrezzature e spazi collettivi</i> | Regolamentazione uso spazi di parcheggio pubblico già realizzati. |

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Completamento della sistemazione del collegamento ciclopedonale della zona del rio Valle con il parco del Ghiardo.

¹¹ Sono escluse: industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

Altri ambiti consolidati:

AMBITI CONSOLIDATI DEL GHIARDO

AC.11

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Quattro sub-ambiti costituiti da insediamenti distribuiti lungo la viabilità della collina del Ghiardo:

- a via Girondola
- b via Girondola/via delle Bertoline
- c via Girondola alta
- d via Codemondo

Superficie territoriale 30.865 mq. (a); 67.207 mq. (b); 64.772 mq. (c); 47.726 mq. (d) – Sup. Totale 210.570mq.

Caratteri morfologici e funzionali due insediamenti (a, d) lungo via Girondola, costituiti da case coloniche e da edifici residenziali, il primo dei quali (AC.11a) presso l'insediamento storico in località Tarasconi; AC.11b, lungo il crinale nord del rio Valle, contiene un'ampia zona destinata a tiro con l'arco.

AC.11c si sviluppa lungo la Strada Provinciale n.72 di Codemondo, e ingloba due piccoli insediamenti storici del territorio rurale: Casa Mantovani e Gualerzi.

Per quanto privi di struttura urbana, questi insediamenti costituiscono esempi di urbanizzazione del territorio rurale, sviluppatasi in fasi diverse per addizione di singoli episodi, senza regole insediative condivise.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Rischio di progressivo accrescimento di strutture insediative lineari, con compromissione delle risorse paesaggistiche e ambientali e privatizzazione di un territorio che presenta notevoli potenzialità di valorizzazione per l'offerta di funzioni di servizio alla popolazione del territorio urbanizzato di pianura.

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

Campo di tiro con l'arco.

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate

nessuna

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Nell'ambito del progetto speciale finalizzato alla realizzazione del Parco collinare del Ghiardo, la perimetrazione dei quattro ambiti urbanizzati corrisponde ad alcune finalità:

- arrestare il processo insediativo che per singoli episodi rischia di modificare in profondità l'equilibrio del territorio e del paesaggio collinare;
- garantire ai piccoli nuclei insediati una disciplina urbanistico-edilizia che consideri per essi esigenze di manutenzione dei tessuti edilizi parzialmente diversi da quelli degli edifici isolati nel territorio rurale;
- concorrere, in forma convenzionata con l'Amministrazione, all'offerta di piccole strutture di servizio (ristorazione, ospitalità, attività ricreative) funzionali allo sviluppo delle attività del Parco collinare del Ghiardo da realizzare attraverso la trasformazione di contenitori edilizi esistenti non più funzionali all'attività produttiva agricola.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Manutenzione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti circostanti.

Il recupero a fini abitativi di edifici esistenti è disciplinato dal RUE, sulla base del Quadro Conoscitivo allegato al PSC.

E' ammesso l'incremento *una tantum* delle SC esistenti, nella misura massima del 20% attraverso intervento diretto.

Funzioni ammesse

attività agricole; attività artigianali compatibili¹²; residenza;
piccole strutture di servizio (ristorazione, ospitalità; attività ricreative) per trasformazione di edifici esistenti

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

- 20% una tantum di incremento della SC esistente alla data del 21 gennaio 2004, di vigenza del PSC, attraverso intervento diretto.
- Riuso e/o ampliamento degli edifici esistenti di SC ≤ 170 mq fino al raggiungimento di tale SC per usi abitativi mono familiari o bifamiliari, sulla base delle prescrizioni del RUE.
- Riuso e/o ampliamento degli edifici esistenti per strutture di servizio al parco del Ghiardo (ristorazione, ospitalità, attività ricreative) in conformità a quanto specificato nel RUE.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

¹² Sono escluse: industrie insalubri di I classe; attività rumorose, non compatibili con i livelli di emissione consentiti negli ambiti misti residenziali; attività con emissioni inquinanti in atmosfera; attività che prevedono lo stoccaggio e/o l'utilizzo di sostanze pericolose; attività caratterizzate da generazione/attrazione di traffico pesante.

| | |
|--|--|
| <i>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</i> | AC.11b: Realizzazione parcheggio pubblico presso il campo di tiro con l'arco Adeguamento percorsi pedonali |
| <i>Impianti e reti tecnologiche</i> | Sistemazione illuminazione pubblica |
| <i>Attrezzature e spazi collettivi</i> | Attrezzature di uso pubblico a servizio del Parco con esclusione comunque degli interventi di nuova edificazione nelle aree boscate e negli ambiti di tutela naturalistica del PTCP, così come individuati nella Tav. 2b – Tutele Ambientali e Storico Culturali |

| | |
|--|--------------|
| Altri ambiti consolidati: AMBITO CONSOLIDATO DI QUERCIOLI | AC.12 |
|--|--------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Abitato di Quercioli, all'estremità nord-ovest del territorio comunale.

Superficie territoriale 18.040 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Piccolo insediamento storico nel territorio rurale, a cui si sono aggiunti in epoca recente – anche per sostituzione di edifici antichi – edifici residenziali e fabbricati per attività artigianali di produzione.

L'ambito costituisce un esempio di urbanizzazione in territorio rurale, e richiede l'attuazione di politiche integrate di conservazione e qualificazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture.

L'ambito rientra interamente nella zona di rispetto ristretta del campo pozzi di Quercioli, pertanto qualsiasi intervento edilizio è soggetto ai vincoli di cui all'art. 8 delle Norme del PSC.

Fattori di criticità funzionale e ambientale

Difficoltà di adeguamento delle strutture esistenti a causa della normativa di tutela del campo pozzi.

Dotazioni esistenti (attrezzature scolastiche, attrezzature sociali e culturali, verde e attrezzature sportive, parcheggi pubblici)

Al di fuori dell'ambito, ma confinante con esso, si trova il complesso sportivo-ricreativo dell'AGAC.

Dotazioni previste dal PRG previgente, non attuate

Nessuna

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Definire una disciplina che consenta di adeguare le infrastrutture e le strutture insediate alle esigenze degli abitanti, nel rispetto rigoroso delle norme di sicurezza per la tutela dei pozzi.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Il recupero a fini abitativi di edifici esistenti è disciplinato dal RUE, sulla base del Quadro Conoscitivo allegato al PSC.

Ai sensi dell'art. 8 delle Norme del PSC, nelle zone di rispetto dei pozzi si applicano disposizioni finalizzate ad impedire o minimizzare il rischio di infiltrazioni contaminanti dalla superficie topografica o dal sottosuolo alterato che non possano essere rilevate in tempo utile dal sistema

di protezione dinamica. Si richiamano qui in particolare le seguenti:

- ai sensi dell'art. 21, comma 5, D.lgs 152/99 è vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento di una serie di attività pericolose; in presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA vanno adottate misure per il loro allontanamento; nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza;
- le autorità competenti devono effettuare il censimento dei centri di pericolo che possono incidere sulla qualità della risorsa idrica, in base al quale, sui richiesta delle ATO, devono essere previste misure di messa in sicurezza e di riduzione del rischio;

Inoltre, fatto salvo il rispetto delle disposizioni che precedono, sono consentite (nei limiti delle altre norme urbanistiche) le attività agricole e gli usi residenziali e terziari, limitando l'eventuale incremento di edificazione ad un intervento *una tantum* delle SC esistenti, nella misura massima del 10% attraverso intervento diretto.

Il RUE definisce le prescrizioni relative alle reti fognarie, alla tipologia delle fondazioni e ad altre condizioni di limitazione del rischio, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia.

Non sono ammessi incrementi di superfici edificate di sedi di attività produttive, né attività legate alla logistica delle merci.

Il RUE disciplina inoltre entro tale ambito le modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche.

Funzioni ammesse Residenza e attrezzature complementari.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

| | |
|--|-------------------------------------|
| <i>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</i> | Adeguamento percorsi pedonali |
| <i>Impianti e reti tecnologiche</i> | Sistemazione illuminazione pubblica |
| <i>Impianti e reti tecnologiche</i> | Adeguamento reti impianti |

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Efficace gestione della protezione dei campi pozzi, in particolare attraverso il monitoraggio (protezione dinamica: cfr. art. 8 Norme PSC)

| | |
|--|--------------|
| Altri ambiti consolidati: AMBITO CONSOLIDATO DI VIA MARTIRI DELLA BETTOLA - EST | AC.13 |
|--|--------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ambito a nord della ferrovia, all'estremità nord-orientale dell'abitato.

Superficie territoriale 43.785 mq.

Caratteri morfologici e funzionali

L'ambito coincide con l'intervento residenziale - ormai completato - ex PP8 del precedente PRG.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche - Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Vulnerabilità idrogeologica elevata.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Manutenzione urbanistico-edilizia del nuovo insediamento senza incremento di SC rispetto a quella prevista dal Piano attuativo completato.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Manutenzione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione.

Funzioni ammesse Residenza e attrezzature complementari; commercio di vicinato; artigianato di servizio;

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Non è ammesso alcun incremento del carico insediativo esistente.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Adeguamento percorsi pedonali e parcheggi.

| | |
|--|--------------|
| Altri ambiti consolidati: AMBITO CONSOLIDATO DI VIA MARTIRI DELLA BETTOLA - OVEST | AC.14 |
|--|--------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ambito a nord della ferrovia, tra via Arduini e l'ambito AC.13.

Superficie territoriale 23.230 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito comprende il tessuto edificato con caratteristiche di frangia urbana esistente sui due lati del primo tratto di via Martiri della Bettola. Si connota per la presenza di forte commistione tra funzioni residenziali ed attività residuali del settore agricolo (pollai, orti ecc...), compresi fabbricati abbandonati di ex-allevamenti suinicoli dismessi.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche - Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Vulnerabilità idrogeologica elevata.

Viabilità storica.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Integrazione paesaggistica e funzionale dell'insediamento esistente, promuovendo l'eliminazione delle situazioni di degrado e la riqualificazione del contesto ambientale.

La presenza di due situazioni da riqualificare (ex allevamenti dismessi a nord e a sud di via Martiri della Bettola) e di alcune previsioni residenziali del vecchio PRG non attuate rende necessaria una strategia urbanistica che, salvaguardando il carattere periurbano dei luoghi (e quindi con un incremento di carico urbanistico equilibrato e limitato), ne completi l'assetto definendone un disegno urbanistico complessivo.

L'assetto complessivo dell'ambito prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche, ed in particolare di parcheggi su via Martiri della Bettola e del proseguimento del collegamento pedonale e ciclabile esistente tra l'ambito AC.13 e la ferrovia, per collegarlo sia con la strada citata che con via Arduini.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Individuazione in sede di RUE dei singoli Interventi Unitari Convenzionati che permettano ai proprietari di intervenire in maniera autonoma ma rispettando il disegno complessivo delle dotazioni territoriali previste per detto ambito.

Il RUE individua inoltre entro tale ambito i fabbricati soggetti a demolizione e disciplina le modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche.

Funzioni ammesse

Residenza e attrezzature complementari.

Carichi insediativi massimi ammessi

Possibilità di realizzazione di fabbricati residenziali, tramite Interventi Unitari Convenzionati con capacità insediativa massima così definita:

- 700 mq. di Superficie complessiva da destinare, tramite IUC, all'intervento di riqualificazione dell'area dell'ex allevamento a sud di via Martiri della Bettola, corrispondente ai mappali nn. 94, 246 e 269 del foglio catastale n. 15, esclusa la SC del fabbricato residenziale esistente ed inclusa quella dei fabbricati di servizio di cui non si preveda la demolizione;
- 1.170 mq. di Superficie complessiva da destinare, tramite IUC, all'intervento di riqualificazione dell'area dell'ex allevamento a nord di via Martiri della Bettola, individuato dal mappale n. 77 del foglio catastale di cui sopra, senza conteggiare il fabbricato residenziale esistente, insediato in un lotto escluso dal perimetro di IUC, corrispondente al mappale n. 78 ed a una porzione del mappale n. 77 del medesimo foglio catastale, da individuarsi come sub-ambito a verde privato;
- 420 mq. di Superficie complessiva da destinare, tramite IUC, all'intervento residenziale da eseguirsi sul lotto identificato dal mappale n. 935 del medesimo foglio catastale;
- 460 mq. di Superficie complessiva da destinare, tramite IUC, all'intervento residenziale da eseguirsi sul lotto identificato dai mappali nn. 97 e 288 del medesimo foglio catastale, inclusa la SC del fabbricato di servizio se di esso il RUE non preveda la demolizione;
- 385 mq. di Superficie complessiva da destinare, tramite IUC, all'intervento residenziale da eseguirsi sul lotto identificato dai mappali nn. 699 e 702 del medesimo foglio catastale;
- sull'edificio presente nel lotto corrispondente al mappale n. 95 del medesimo foglio catastale potranno essere realizzati interventi edilizi con possibilità di ampliamento *una tantum* fino al 10% della SC esistente.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata

Realizzazione di un percorso pedonale

e ciclabile in direzione est-ovest, che interessa l'intero ambito, come prolungamento di quello esistente in fregio alla ferrovia entro l'ambito adiacente AC.13, e suo collegamento con via Martiri della Bettola, anche in tal caso come prolungamento del tratto già esistente.

Parcheggi pubblici in fregio a via Martiri della Bettola.

Impianti e reti tecnologiche Completamento e miglioramento rete illuminazione pubblica.

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie Fascia di rispetto lungo la linea ferroviaria.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Realizzazione e cessione gratuita di un'area verde in prosecuzione del parco esistente nella parte nord dell'ambito AC.13 adiacente.

Altri ambiti consolidati:

AMBITO CONSOLIDATO DI VIA ARDUINI

AC.15

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Piccolo ambito che comprende il nucleo di abitazioni poste lungo via Arduini immediatamente a nord della ferrovia.

Superficie territoriale 13.570 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito comprende alcuni lotti edificati attestati sul primo tratto a valle della ferrovia di via Arduini e un paio di lotti posti sul lato nord di via Martiri della Bettola.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche - Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Vulnerabilità idrogeologica elevata.

Viabilità storica.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

- promozione del recupero del patrimonio edilizio
- integrazione della dotazione di attrezzature pubbliche (parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili)
- piccole quote integrative di offerta abitativa, in base alle norme richiamate qui sotto ed alle ulteriori prescrizioni del RUE.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Individuazione in sede di RUE di interventi per la realizzazione e/o la sistemazione di parcheggi pubblici e percorsi ciclopedonali.

Il RUE disciplina inoltre entro tale ambito le modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche.

Funzioni ammesse Residenza e attrezzature complementari.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del singolo lotto individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più

di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Resta comunque consentito ampliare i fabbricati esistenti per ottenere una SC massima riferita all'intero lotto pari a 120 mq., anche se ciò dovesse comportare un incremento superiore al 10% della SC esistente.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata

Adeguamento percorsi pedonali e ciclabili

Impianti e reti tecnologiche

Sistemazione illuminazione pubblica e adeguamento reti impianti.

Altri ambiti consolidati:

AMBITO CONSOLIDATO DI CASE NUOVE

AC.16

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Piccolo ambito che individua la parte di recente edificazione dell'insediamento di Case Nuove, posto all'incrocio tra via Arduini e le strade Caneparini e Cantonazzo.

Superficie territoriale 10.590 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito comprende alcuni lotti edificati ed alcuni liberi attestati in adiacenza all'Insediamento Storico di Case Nuove.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche - Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Vulnerabilità idrogeologica elevata.

Viabilità storica.

L'ambito rientra interamente nella zona di rispetto allargata del campo pozzi di Caneparine, pertanto qualsiasi intervento edilizio è soggetto ai vincoli di cui all'art. 8 delle Norme del PSC.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

- promozione del recupero del patrimonio edilizio
- integrazione della dotazione di attrezzature pubbliche (parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili)
- piccole quote integrative di offerta abitativa, in base alle norme richiamate qui sotto ed alle ulteriori prescrizioni del RUE.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Individuazione in sede di RUE di interventi per la realizzazione e/o la sistemazione di parcheggi pubblici e percorsi ciclopedonali. Il recupero a fini abitativi degli edifici esistenti di interesse storico-testimoniale presenti nell'adiacente Insediamento Storico di Case Nuove è disciplinato dal RUE, sulla base del Quadro Conoscitivo allegato al PSC.

Il RUE disciplina inoltre entro tali ambiti le modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche.

Funzioni ammesse Residenza e attrezzature complementari.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del singolo lotto individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Resta comunque consentito ampliare i fabbricati esistenti per ottenere una SC massima riferita all'intero lotto pari a 120 mq., anche se ciò dovesse comportare un incremento superiore al 10% della SC esistente.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata

Adeguamento percorsi pedonali e ciclabili

Impianti e reti tecnologiche

Sistemazione illuminazione pubblica e adeguamento reti impianti.

Altri ambiti consolidati:

AMBITO CONSOLIDATO DI VIA CROCE

AC.17

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Piccolo ambito che comprende il nucleo di abitazioni poste lungo via Croce nel territorio posto immediatamente a nord della stazione ferroviaria.

Superficie territoriale 17.020 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito comprende una dozzina tra lotti edificati e lotti liberi attestati lungo via Croce.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche - Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Vulnerabilità idrogeologica elevata.

Viabilità storica.

L'ambito rientra in misura marginale, per la parte posta all'estremità nord-orientale, nella zona di rispetto allargata del campo pozzi di Caneparine, pertanto qualsiasi intervento edilizio in tale parte è soggetto ai vincoli di cui all'art. 8 delle Norme del PSC.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

- promozione del recupero del patrimonio edilizio
- integrazione della dotazione di attrezzature pubbliche (strade, parcheggi, e percorsi ciclo-pedonali)
- piccole quote integrative di offerta abitativa, in base alle norme richiamate qui sotto ed alle ulteriori prescrizioni del RUE.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Individuazione in sede di RUE di interventi per la realizzazione e/o la sistemazione delle strade, dei parcheggi pubblici e di eventuali percorsi ciclopeditoni.

Il RUE disciplina inoltre entro tale ambito le modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche.

Funzioni ammesse Residenza e attrezzature complementari.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di nuova edificazione o di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del singolo lotto individuato dal RUE.

Possibilità di incrementi nelle parti che hanno saturato l'indice fondiario, attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Resta comunque consentito ampliare i fabbricati esistenti per ottenere una SC massima riferita all'intero lotto pari a 120 mq., anche se ciò dovesse comportare un incremento superiore al 10% della SC esistente.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Adeguamento percorsi stradali e ciclo-pedonali

Impianti e reti tecnologiche Realizzazione illuminazione pubblica e adeguamento reti impianti.

Altri ambiti consolidati:

AMBITO CONSOLIDATO DI VIA PRATI VECCHI

AC.18

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ambito mononucleare che comprende il lotto a destinazione mista residenziale-commerciale posto lungo via Prati Vecchi (S.P. 62) in prossimità della zona industriale di Corte Tegge.

Superficie territoriale 6.825 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito comprende due fabbricati, uno destinato ad abitazione e l'altro ad attività commerciale, collegati funzionalmente da un porticato, e due fabbricati di servizio nella zona retrostante, adibiti ad autorimesse.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche - Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'ambito rientra in parte in zona a vulnerabilità idrogeologica alta.

L'ambito rientra interamente nella zona di rispetto allargata del campo pozzi di "Case Corti", pertanto qualsiasi intervento edilizio è soggetto ai vincoli di cui all'art. 8 delle Norme del PSC.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

- possibilità di piccole quote integrative di offerta abitativa o commerciale, in base alle norme richiamate in questa scheda ed alle ulteriori prescrizioni del RUE.

Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Individuazione in sede di RUE di due sub-ambiti, uno per la parte ove si svolgono le funzioni principali, ed uno che identifica a zona dei fabbricati di servizio.

Funzioni ammesse Residenza, attività commerciali di vicinato e attrezzature complementari

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Possibilità di interventi di ampliamento, a saturazione delle potenzialità edificatorie del singolo lotto individuato dal RUE, oppure attraverso interventi *una tantum* finalizzati all'adeguamento dell'edilizia esistente (fino al 10% della SC e per non più di 100 mq. di SC per unità edilizia).

Resta comunque consentito ampliare i fabbricati esistenti per ottenere una SC massima riferita all'intero lotto pari a 120 mq., anche se ciò dovesse comportare un incremento superiore al 10% della SC esistente.

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste: nessuna.

| | |
|--|--------------|
| Altri ambiti consolidati: AMBITO CONSOLIDATO CANALE D'ENZA – VIA XXV APRILE – VIA I° MAGGIO | AC.19 |
|--|--------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Ambito ineditato intercluso fra gli insediamenti produttivi del Settore Ovest del Capoluogo ed il tessuto residenziale consolidato di Via I° Maggio – Via XXV Aprile – Via Tornara

Superficie territoriale 9.867 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito si caratterizza per l'assenza di edifici e per la sua utilizzazione ad orto e giardino di pertinenza di edifici esistenti ricompresi nell'Ambito AC1.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche - Soglie di criticità - Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Alvei di corsi d'acqua (canale demaniale d'Enza (Art. 12 PTCP) - progetti di tutela, recupero e valorizzazione (Art. 29 PTCP)

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

- Recupero e riqualificazione delle aree libere ad orto e giardini privati per il miglioramento della qualità ambientale e realizzazione di connessioni ciclopedonali tra la zona produttiva Via I° Maggio, Via XXV Aprile, Via Tornara, Cremeria, previo accordo con le proprietà interessate.

I Indirizzi per gli interventi pubblici e privati

Individuazione in sede di POC del tracciato del percorso ciclopedonale di connessione con il polo della Cremeria.

Funzioni ammesse Residenza.

Eventuale incremento di carico insediativo massimo ammesso

Ampliamento degli edifici esistenti sul confinante ambito AC1, anche sulle porzioni di proprietà comprese in ambito AC19 qualora detti ampliamenti non siano localizzabili in Ambiti AC1, per mancanza di spazio e a condizione che l'incremento di SC non sia superiore a 120 MQ per lotto edificato esistente sul confine dell'ambito AC 19.

Tramite accordo con i privati ed inserimento nel POC, a fronte della cessione al Comune delle aree di proprietà dei richiedenti alla data di adozione della IV^ Variante al PSC, necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclopedonali, di pipe di ritorno per il miglioramento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovuti al nuovo carico urbanistico, l'Amministrazione

comunale potrà localizzare nuovi lotti edificabili di Sf. non superiore a 1.000 mq e potenzialità edificatoria non superiore a 280 mq da urbanizzare a cura e spese dei soggetti richiedenti il permesso di costruire. Detti inserimenti di quote edificabili, per case singole e/o abbinate a basso impatto ambientale, non potranno essere superiori ad un lotto edificabile per gruppi di proprietari appartenenti alla medesima partita catastale alla data di adozione della IV^a Variante al PSC

Dotazioni territoriali aggiuntive e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione della pista ciclopedonale e reperimento (con eventuale monetizzazione) dei parcheggi di pertinenza e pubblici dovuti in base all'aumento di carico urbanistico.

Andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell'azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT

ALTRE PREVISIONI DEL PSC

Ambiti esistenti

AMBITI DA RIQUALIFICARE IN CORSO DI ATTUAZIONE - AR.2

AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE - AN.2

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMUNALI, ESISTENTI – APC

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI COMUNALI, ESISTENTI – APC (c)

AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMMERCIALI ESISTENTI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE "PIANELLA" – APS (c)

Ambiti di nuovo insediamento

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMUNALI, DI NUOVO INSEDIAMENTO - APC

Progetti speciali

PROGETTI SPECIALI DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE – PS-tr

Ambiti esistenti

AMBITI DA RIQUALIFICARE IN CORSO DI ATTUAZIONE - AR.2

| | ST (mq) | V res. (mc) | V non res. (mc) | V tot. (mc) | residuo da attuare |
|--|----------------|------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------|
| AR.2a (ex P.R.3) Via Roma – Stazione | 8.897 | 18.200 | Max 30% SC | 18.200 | 0 |
| AR.2b (ex P.R.9) Piazza Lenin | 34.236 | 26.970 | Max 30% SC | 26.970 | 20.070 |
| AR.2c (ex C.d. 26) (*) Via Aspromonte | 6.432 | 11.000 | Max 30% SC | 11.000 | 11.000 |
| AR.2d (ex P.R.4) (**) Via Repubblica | 7.430 | 9.600 | Max 30% SC | 9.600 | 9.600 |
| AR.2e (ex P.R.5) Via F.Guerra | 3.376 | 5.660 | Max 30% SC | 5.660 | 2.360 |
| AR.2f (ex P.R.10) Via G.Pioli | 4.997 | 7.500 | Max 30% SC | 7.500 | 0 |
| AR.2g (ex C.d. 25) | 3.355 | 1.890 | 0 | 1.890 | 600 |
| Totale AR.2 | 68.723 | 80.820 | | 80.820 | 43.630 |

(*) adottato con Delibera CC n.9 del 13/02/2003

(**) adottato con Delibera CC n.10 del 13/02/2003

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO IN CORSO DI ATTUAZIONE - AN.2

| | ST (mq) | V res. (mc) | V non res. (mc) | V tot. (mc) | residuo da attuare |
|--------------------------|----------------|------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------|
| AN.2a (ex P.P.4) Govi | 14.060 | 7.000 | 0 | 7.000 | 4.110 |
| Totale AN.2 | 14.060 | 7.000 | 0 | 7.000 | 4.110 |

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMUNALI, ESISTENTI - APC

| | ST mq. | Increment. SC res. | Incremento SC non res. |
|---|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| APC.1 Via Rivasi | 159.453 | 0 | Max Uf = 0,65 ¹³ |
| APC.2 Via Arduini | 95.527 | 0 | Max Uf = 0,65 ¹⁴ |
| APC.3 Via Repubblica | 33.924 | 0 | Max Uf = 0,65 ¹⁵ |
| Totale nel territ.urbanizzato | 288.904 | 0 | Max Uf = 0,65¹⁶ |
| APC.4 Via Prati Vecchi | 22.140 | 0 | Max Uf = 0,50 |
| APC.5 ¹⁷ via Torre | 18.115 | 0 | 0 (riuso dell'edificio esistente) |
| APC.A2 ¹⁸ via Bassetta (ex Consorzio) | 13.219 | 0 | Max Uf = 0,50 |
| Totale nel terr.rurale | 53.474 | 0 | --- |

Per gli ambiti APC.1 – APC.3 (a, b, c) andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell'azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT

AMBITI SPECIAL. PER ATTIVITÀ COMMERCIALI COMUNALI, ESISTENTI – APC (c)

¹³ 1 MQ/MQ nei casi di cui all'Art. 45 PSC

¹⁴ 1 MQ/MQ nei casi di cui all'Art. 45 PSC

¹⁵ 1 MQ/MQ nei casi di cui all'Art. 45 PSC

¹⁶ 1 MQ/MQ nei casi di cui all'Art. 45 PSC

¹⁷ Per l'ambito APC.5 di via Torre il PSC conferma i contenuti convenzionali in essere, che impegnano l'impresa al futuro ripristino al cessare dell'attività.

¹⁸ Ambito specializzato per attività produttive, da destinare all'insediamento di attività connesse al ciclo agroalimentare

| | SF mq. | Totale mq. SC resid. | Totale mq. SC non resid. |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| APC (c).1 Via Gramsci | 4.407 | Max SC = 525 | Max SC = 2.375 |
| Totale nel territ. urbanizzato | 4.407 | 525 | 2.375 |

**AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI SOVRACOMUNALI,
ESISTENTI – APS (c)**

| | ST | Incremento SC res. | Incremento SC non res. |
|------------------|-----------|-------------------------------|-----------------------------------|
| APS.c "Pianella" | 37.637 | 0 | 0 |

Ambito idoneo per grandi strutture di vendita al dettaglio alimentari e non alimentari.
Già saturo e pertanto senza possibilità di ampliamento.

Ambiti di nuovo insediamento

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMUNALI, DI NUOVO INSEDIAMENTO – APC

| | SF mq. | Totale mq. SC residenziale | Totale mq. SC non residenziale |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|---|
| APC.A1 ¹⁹ - via Bassetta | 8.878 | 0 | Max Uf = 0,50 |
| APC.3(*) – S.P. 28 | 9.041 | 0 | Max SC = 4.400 |
| Totale nel territorio rurale | 17.919 | 0 | 4.400 |

| | | | |
|--|---------------|----------|----------------|
| APC.2a – via Tobagi | 5.220 | 0 | Max SC = 1.200 |
| APC.2b – via Tobagi | 5.240 | 0 | Max SC = 3.000 |
| Totale nel territorio urbanizzato | 10.460 | 0 | 4.200 |

Per gli ambiti APC.2 (a, b) andranno recepite le condizioni e i limiti di sostenibilità dell'azione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e nelle schede di VAS/VALSAT

Una precisazione particolare è richiesta per l'ambito APC.3(*), destinato al trasferimento della sede urbana di un'attività produttiva (Cooperativa Muratori Cavriago), attraverso convenzione con l'Amministrazione Comunale.

L'ambito è soggetto a vincolo di tutela dal PTCP (art.13) come “zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale”. Pertanto in questa sede se ne richiede lo stralcio, trattandosi di area limitrofa a quella già insediata come area industriale in territorio del Comune di Reggio Emilia, e che non presenta i caratteri di qualità paesaggistica che sono invece di grande interesse nell'ambito pedecollinare del Ghiardo, che il PSC destina a parco territoriale.

¹⁹ Ambito specializzato per attività produttive, destinabile all'insediamento di attività artigianali di riparazione veicoli agricoli

Si fa presente:

- che la limitata potenzialità edificatoria consente in sede di POC di definire condizioni di sistemazione dell'area (sistemazioni verdi) tali da mitigare l'impatto percettivo;
- che l'area è già parzialmente insediata;
- che l'insediamento è strettamente finalizzato all'attuazione di un intervento di riqualificazione di un'area urbana centrale, con evidenti benefici per la collettività (acquisizione pubblica e sistemazione dell'area, realizzazione di un parcheggio pubblico e di edilizia sociale).

In considerazione della stretta interdipendenza dell'ambito con i limitrofi lotti insediati in comune di Reggio Emilia, il PSC di Cavriago prescrive che in sede di programmazione dell'attuazione dell'intervento (POC) sia valutata d'intesa con la Provincia di Reggio Emilia e il Comune di Reggio Emilia una soluzione unitaria di accessi all'APC.3* ed ai lotti adiacenti.

| | |
|---|------------------|
| PROGETTO SPECIALE DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE ex stalla 3C | PS - tr.1 |
|---|------------------|

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione ad ovest di via Bassetta, in prossimità del confine comunale nord

Superficie territoriale 43.034 mq.

Caratteri morfologici e funzionali

Ambito rurale pianeggiante, caratterizzato da un allevamento zootecnico dimesso, con una superficie coperta di fabbricati (stalle e altri fabbricati aziendali) pari a 8.050 mq.. L'area è in stato di degrado.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità -

Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Vulnerabilità dell'acquifero: Vulnerabilità estremamente elevata

L'area si colloca lungo una direttrice viaria che costituisce una permanenza storica dell'impianto della centuriazione.

Il pregio dell'area dal punto di vista agricolo, l'elevata vulnerabilità ed il suo isolamento dagli ambiti urbanizzati ne fanno escludere una riqualificazione con destinazioni residenziali.

La riqualificazione per un'urbanizzazione produttiva e/o terziaria è da escludere non soltanto per l'elevato carico urbanistico che potrebbe derivarne, ma in particolare per la relativa prossimità all'area produttiva di Corte Tegge, con il rischio conseguente di innesco di fenomeni di saldatura insediativi.

DISCIPLINA GENERALE

Obiettivi generali della pianificazione

Dismissione completa degli edifici e delle attività non residenziali presenti; demolizione dei relativi fabbricati, eventuale bonifica del sito e ripristino delle condizioni storiche di territorio rurale; conservazione dell'edificio ad uso abitativo esistente nella parte sud dell'insediamento.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Si prevede il riconoscimento di una capacità edificatoria per attività produttive e terziarie, utilizzabile soltanto nell'ambito specializzato per attività produttive previsto a Corte Tegge.

Per favorire tale intervento, il Comune di Cavriago potrà prevedere in sede di POC l'utilizzo di un'area nell'ambito territoriale di Corte Tegge specificamente destinata, a condizioni fissate dal PSC, a tale trasferimento di capacità edificatoria.

In alternativa il Comune potrà permutare parte di un'area ad esso ceduta nel quadro dell'attuazione convenzionata dell'ambito di Corte Tegge con l'area dell'attuale insediamento dimesso.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nell'ambito in oggetto deve essere realizzata la demolizione degli edifici non residenziali e delle infrastrutture esistenti, ed il ripristino dell'assetto agricolo.

In ogni caso per accedere alla possibilità di utilizzo della capacità edificatoria nei termini definiti dal presente PSC, le proprietà dovranno impegnarsi (fornendo al Comune adeguate garanzie fidejussorie) alla demolizione dei fabbricati esistenti, allo smaltimento di tutti i materiali e al successivo ripristino del territorio come ambito agricolo, secondo un progetto unitario di riqualificazione, da approvare in sede di Consiglio Comunale unitamente alla bozza di convenzione.

Per le modalità di insediamento nell'ambito di Corte Tegge, valgono le prescrizioni definite dal PSC per tale ambito di destinazione della capacità insediativi.

Funzioni ammesse

Nell'ambito in oggetto tutte le funzioni del territorio agricolo classificato dal PSC con sigla APA (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola).

Nell'ambito di Corte Tegge, tutte le funzioni produttive e terziarie ammesse dal PSC per tale ambito.

Carichi insediativi massimi ammessi

La capacità insediativa da trasferire viene calcolata applicando la seguente formula:

$$SC = 0,05 ST + 0,20 Scop.$$

Dove SC = superficie complessiva risultante

ST = superficie territoriale dell'ambito come perimetrato nel PSC

Scop. = superficie coperta dei fabbricati esistenti all'epoca di adozione del PSC.

La SC risultante massima è pari a circa 3.760 mq.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata

Nessuna previsione

Impianti e reti tecnologiche

Nessuna previsione

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione

Nessuna previsione

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie

Nessuna previsione, salvo la fascia di rispetto stradale lungo via Bassetta

Attrezzature e spazi collettivi

In caso di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, l'area potrà essere utilizzata – senza realizzazione di opere fisse – come sede per attività collettive (attività ricreative e di spettacolo all'aperto).

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Nessuna prescrizione.

Modalità di attuazione

Dopo l'inserimento dell'intero ambito nel POC, attraverso convenzione-quadro l'intera area viene ceduta dalla proprietà all'Amministrazione comunale, che la permuta con l'area contestualmente riservata dal POC, entro l'ambito di Corte Tegge, a tale trasferimento.

Nel caso l'intervento di Corte Tegge sia coordinato da un unico soggetto attuatore, esso acquisisce la proprietà dell'ambito AR.1a permutandola con l'area riservata al trasferimento nell'ambito di Corte Tegge, e successivamente cede al comune gratuitamente la proprietà dell'ambito Ar.1a.

Il POC definisce le modalità di trasferimento della capacità edificatoria e le garanzie necessarie per l'intera operazione.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti L'intervento di riqualificazione è unitario, e deve essere esteso all'intero ambito. Gli interventi edificatori nell'ambito di Corte Tegge possono essere costituiti da stralci, definiti dalla convenzione-quadro.-