



# COMUNE DI FABBRICO

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

---

Piano redatto in forma associata tra i comuni di Fabbrico e Rolo

*Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 28 Maggio 2003.*

*Variante n°1 approvata con delibera del C.C. n. 4 del 02 Febbraio 2004*

Il Sindaco  
**Roberto Ferrari**

L'Assessore all'urbanistica  
**Roberto Ferrari**

I Progettisti  
**Ufficio Tecnico Comune di Fabbrico**

Elaborazione  
**Ufficio Tecnico Comune di Fabbrico**

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

---

**PSC 5**

## **INDICE**

---

***SCHEDA R – Ambiti di Riqualificazione***

***SCHEDA T – Ambiti per nuovi insediamenti***

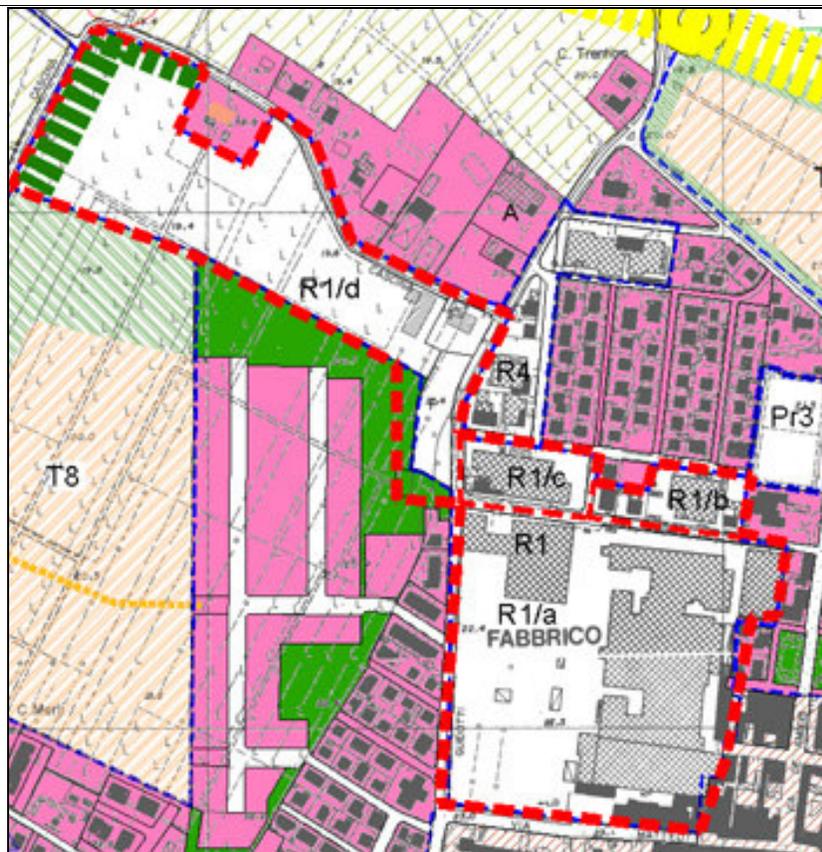
***SCHEDA T\* – Ambiti per l'espansione di attività produttive di livello comunale***

***SCHEDA I – Aree Ecologicamente attrezzate***

***SCHEDA S – Infrastrutture viarie***

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – centro
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 15.5 Ha
<b>Descrizione</b>	<p>Ambito urbano costituito da un tessuto industriale storico e recente caratterizzato dalla presenza del complesso dei fabbricati industriali e di servizio logistico della “Landini”, e da altre realtà produttive minori.</p> <p>La “Landini” costituisce un insediamento industriale ormai storico e fortemente interconnesso con il tessuto urbano e sociale di Fabbrico.</p> <p>L’attività è tuttora pienamente attiva e rappresenta la maggiore realtà economica del comune con circa 800 posti di lavoro più l’indotto.</p> <p>Dal punto di vista urbanistico, a causa della crescita urbana che si è sviluppata intorno al nucleo industriale storico della fabbrica, dell’ubicazione centrale di questa, delle notevoli dimensioni, pur rappresentando una importante presenza per Fabbrico, genera una discontinuità nel tessuto urbano, aggravata da evidenti problemi legati alla mobilità e alla sosta e più in generale all’impatto ambientale che si riverbera sul circostante contesto storico e residenziale.</p>
<b>Obiettivi generali</b>	<p>Vista l’importanza fondamentale per il tessuto economico e sociale di questa presenza industriale e valutata la sostenibilità e la fattibilità di una sua delocalizzazione, il PSC articola gli obiettivi per l’ambito R1 in: obiettivi a breve-medio termine e obiettivi a lungo termine</p> <p><u>Obiettivi strategici di lungo termine:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Delocalizzare l’attività produttiva possibilmente all’interno del polo industriale intercomunale fra l’Autostrada del Brennero e la Cà del Frati.</li> <li>▪ Trasformare l’ambito operando una ricucitura del tessuto urbano con destinazioni per attività residenziali terziarie e servizi,</li> <li>▪ incrementare le quote di dotazioni territoriali a ridosso del centro storico</li> </ul> <p><u>Obiettivi a breve e medio termine:</u></p> <p>Migliorare le condizioni di sostenibilità territoriale e ambientale della presenza industriale esistente, operando sulla mitigazione degli effetti indotti da questa sul contesto urbano.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mitigare l’impatto sulla viabilità urbana dovuto dal traffico indotto dalla fabbrica</li> <li>▪ Migliorare e incrementare il sistema delle dotazioni territoriali particolarmente per quanto riguarda la viabilità multimodale e i parcheggi d’ uso pubblico</li> <li>▪ Mitigazione dei principali fattori inquinanti provocati dalla presenza delle fabbriche e miglioramento della qualità dell’ambiente urbano circostante</li> </ul>

**Strategie urbanistiche**



Constata la complessità dell'ambito, costituito da diverse entità edilizie e urbanistiche con differenti caratteristiche e peculiarità, si individua già una suddivisione in sub-ambiti omogenei che potranno costituire gli stralci attuativi su cui il POC opererà garantendo il necessario coordinamento.

I sub-ambiti individuati sono: R1/a, R1/b, R1/c e R1/d.

Per tutti i sub-ambiti valgono gli obiettivi di cui sopra e le strategie seguenti, mentre vengono diversamente articolati i carichi insediativi e le dotazioni territoriali.

Strategie di breve medio periodo:

- Studiare l'accessibilità dall'esterno, in particolare ai mezzi pesanti in modo da limitare l'impatto sulla viabilità urbana e sulle funzioni residenziali
- Incrementare l'accessibilità ciclo pedonale migliorando le infrastrutture e la sicurezza (nell'ambito gravitano circa 800 dipendenti, una metà dei quali risiedono nel centro urbano di Fabbrico, ad una distanza idonea per raggiungere il posto di lavoro a piedi o in bicicletta)

## Requisiti Prestazionali

<b>Attuazione a breve medio termine</b>	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<p>Il POC, anche attraverso lo strumento dell'accordo con i privati, definirà le dotazioni territoriali ed ecologico ambientali e/o gli interventi di mitigazione da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori, finalizzati al conseguimento degli obiettivi di breve medio periodo.</p> <p>Tali interventi e dotazioni dovranno essere tali da permettere il conseguimento di un apprezzabile miglioramento delle condizioni di sostenibilità dell'insediamento produttivo</p> <p>Per quanto riguarda il sub-ambito R1/d, si dovrà prevedere un idoneo arretramento da via Cascine con la costituzione di una fascia verde di continuazione del corridoio ecologico. Tale area dovrà avere una dimensione minima di mq 2.500</p> <p>Ulteriori aree di cessione e/o compensazione necessarie potranno, su indicazione del POC, essere reperite anche esternamente agli ambiti</p>
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	<p><b>Capacità insediativa massima:</b></p> <p>Sub-ambiti R1/a, R1/b, R1/c: Sc = quella esistente con incremento max del 10% finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra e utilizzabile soltanto per le attività già insediate all'adozione del presente strumento</p> <p>Sub-ambiti R1/d: Sc = 10.000 mq per usi di tipo logistico – commerciali, finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra e utilizzabile soltanto per le attività già insediate all'adozione del presente strumento</p> <p>Funzione Residenziale compresa nell'ambito = a quella già esistente</p> <p>Funzioni commerciali direzionali e produttive = a quelle già esistenti</p>

<b>Riqualificazione secondo gli obiettivi strategici di lungo periodo</b>	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<p>Trattandosi di un intervento di riqualificazione urbana che, per valenze socio-economiche, dimensioni dell'area e suo rapporto con il centro urbano, rappresenterà indiscutibilmente una svolta per l'assetto urbanistico del Comune di Fabbrico, e di cui non è oggi prevedibile la tempistica, il presente PSC si limita a porsi l'obiettivo di creare le opportunità per favorire la delocalizzazione di questa presenza industriale.</p> <p>La definizione dei carichi insediativi, delle dotazioni territoriali e dei relativi requisiti prestazionali, saranno definiti attraverso lo strumento dell'accordo di programma in variante al PSC, di cui all'art. 40 della LR 20/00</p>
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – Margine Est del centro storico
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 1.2 Ha
<b>Descrizione</b>	Ambito industriale posto nel contesto urbano costituito dall'area dell'attuale insediamento della ditta Dallari e dagli edifici circostanti Comprende anche alcuni edifici del centro storico
<b>Obiettivi generali</b>	Obiettivo della trasformazione funzionale dell'area è quello di favorire la riqualificazione funzionale attraverso il trasferimento dell'attività industriale in un area più consona per la specifica funzione ai fini di ottenere una ricucitura tra l'ambito, il centro storico e le aree residenziali circostanti Ottenere una mitigazione dell'impatto acustico e di traffico pesante indotto attualmente esistente sulle aree residenziali circostanti Incremento delle dotazioni di parcheggio a ridosso del centro storico.
<b>Strategie urbanistiche</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il POC potrà interessare anche gli edifici dell'ambito interni al centro storico, soprattutto ai fini di realizzare un collegamento tra l'ambito e il centro</li> <li>▪ Realizzazione di tessuto urbano misto con funzioni residenziali e terziarie</li> </ul>

### **Requisiti prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>
	<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b> Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni Parcheggi pubblici a servizio del centro: almeno 20 posti auto Ulteriori aree di cessione e/o compensazione necessarie potranno, su indicazione del POC, essere reperite anche esternamente agli ambiti

<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima:                      Volume massimo = volume esistente Senza limiti di Sc all'interno del volume ammesso
	Funzioni residenziale    = da 60 a 100% Funzione commerciale e direzionale                      = sino al 40%

<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	Sono possibili tutti gli interventi sugli edifici residenziali esistenti stabiliti dal RUE Sugli edifici produttivi sono possibili gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione con ampliamento massimo del 10% della Sc esistente Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione sono possibili solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro e alla mitigazione degli impatti negativi esistenti sull'ambiente urbano sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. e dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.
---	--

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 9.000 mq
<b>Descrizione</b>	<p>Zona industriale urbanizzata costituita dall'area dell'attuale insediamento della ditta Rovatti in via Trento.</p> <p>Confinante con la scuola materna a Sude con altra area verde a Est</p>
<b>Obiettivi generali</b>	<p>Obiettivo della trasformazione funzionale dell'area è quello di favorire la riqualificazione funzionale attraverso il trasferimento dell'attività industriale in un area più consona per la specifica funzione ai fini di ottenere una ricucitura tra l'ambito, il centro storico e le aree residenziali circostanti</p> <p>Ottenere una mitigazione dell'impatto acustico e di traffico pesante indotto attualmente esistente sulle aree residenziali circostanti e soprattutto sulla scuola.</p> <p>Obiettivo della riqualificazione dell'ambito è anche quello di ottenere un incremento delle dotazioni territoriali a servizio della scuola</p>
<b>Strategie urbanistiche</b>	<div data-bbox="675 835 1403 1524" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizzazione di tessuto urbano misto con funzioni residenziali e terziarie</li> <li>▪ Concentrazione delle aree di cessione a completamento dell'area delle scuole</li> </ul>

### **Requisiti prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<p><i>Attrezzature e spazi collettivi</i></p> <p>Superficie minima di 1.000 mq</p> <p>Il verde dovrà essere concentrato in contiguità dell'area della scuola materna</p> <p>Nella progettazione delle dotazioni territoriali occorrerà cercare la connessione fisica con il sistema delle aree verdi esistenti e di progetto.</p> <hr/> <p><i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</i></p> <p>Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni</p>
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	<p>Capacità insediativa massima: = 5000 mq di Sc</p> <p>Oppure uguale a quella ricavabile all'interno del volume esistente se superiore</p> <p>Funzioni residenziale = da 70 a 100%</p> <p>Funzione commerciale e direzionale = sino al 30%</p> <hr/> <p>Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da prevedere una classe acustica non superiore alla 3°</p>
<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	<p>Sono possibili gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione con ampliamento massimo del 10% della Sc esistente</p> <p>Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione sono possibili solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro e alla mitigazione degli impatti negativi esistenti sull'ambiente urbano sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. e dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.</p>

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 1.7 Ha
<b>Descrizione</b>	<p>Tessuto misto di prima espansione con prevalenza di edifici artigianali sottoutilizzati</p> <p>Delimitato a Ovest da via Guidotti, a Sud da altro ambito da riqualificare e a Est da un tessuto prevalentemente residenziale di prima espansione</p>
<b>Obiettivi generali</b>	<p>Favorire processi di sostituzione e riqualificazione edilizia lungo via Guidotti che diventerà il nuovo asse di accesso alla città</p> <p>Migliorare e incrementare il sistema delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture stradali esistenti</p>
<b>Strategie urbanistiche</b>	<div data-bbox="717 768 1406 1478" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prevedere l'adeguamento di via Guidotti alle nuove funzioni</li> <li>▪ Realizzazione di un tessuto urbano misto con prevalenza di terziario o comunque funzioni compatibili con i livelli di rumore e di traffico sul lato strada</li> </ul>

### **Requisiti Prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</i> Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni Adeguamento della sezione stradale sul lato di via Guidotti
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = pari al volume esistente incrementato del 25% Funzione Residenziale = max 65% Funzioni terziarie e artigianali compatibili = min 35% Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da corrispondere alla classe acustica 3° o 4°
<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	Sono possibili gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione con ampliamento massimo del 10% della Sc esistente Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione sono possibili solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro e alla mitigazione degli impatti negativi esistenti sull'ambiente urbano sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. e dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – località Corte Bruciata
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 6,2 Ha
<b>Descrizione</b>	<p>L'ambito è compreso tra il tracciato della nuova tangenziale a Nord e via Trentina a Sud, delimitato a Est dal sistema di San Genesio e a Ovest da via Ponticelli</p> <p>Area pianeggiante ineditata limitrofa al complesso storico di corte bruciata e al sistema storico ambientale di San Genesio</p>
<b>Obiettivi generali</b>	<p>L'espansione del paese a Nord, all'interno del tracciato della nuova viabilità, è principalmente mirato alla realizzazione di un chiaro e leggibile confine tra l'urbano e il rurale, trasformando una parte di territorio, che con la realizzazione della strada si troverebbe di fatto a far parte dell'urbano.</p> <p>Altro importante obiettivo è quello di contribuire alla concreta realizzabilità della viabilità tangenziale, attraverso il reperimento delle aree necessarie e/o il contributo alla realizzazione</p> <p>E' inoltre prevista la realizzazione di un nuovo parco di livello comunale, con funzione di cerniera tra il sistema del verde urbano e il sistema storico-ambientale di San Genesio e il complesso di corte Bruciata</p>
<b>Strategie urbanistiche</b>	<div data-bbox="743 961 1406 1612" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il POC dovrà porre particolare cura nella progettazione dell'area verde nel nodo costituito dall'intersezione della strada con l'asse di San Genesio evitando, per quanto possibile di interrompere la continuità del sistema storico ed ecologico-ambientale.</li> <li>▪ La progettazione della strada in corrispondenza del suddetto nodo si dovrà preoccupare di non interrompere paesaggisticamente il sistema verde di via S.Genesio e dovrà essere realizzata in modo tale da essere compatibile con l'attraversamento ciclo-pedonale.</li> </ul>

### Requisiti Prestazionali

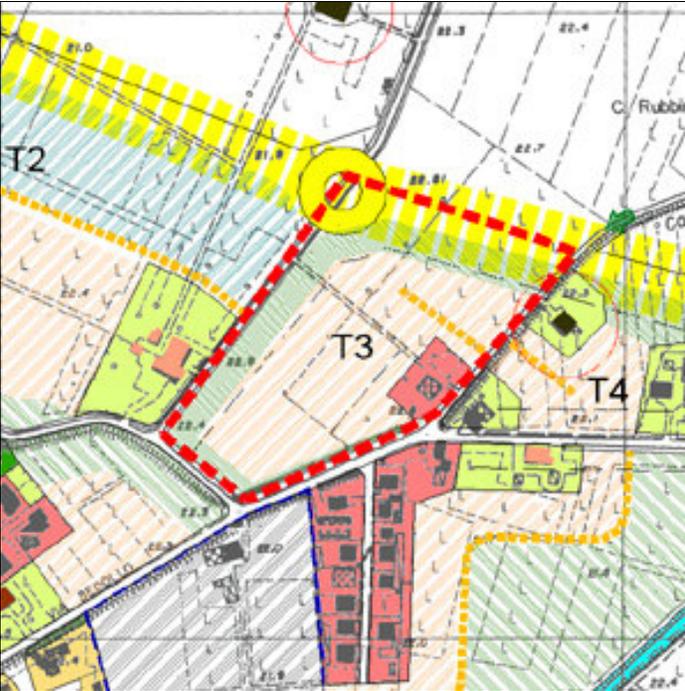
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>Attrezzature e spazi collettivi</b> Superficie minima di 28.000 mq con funzione di Parco Urbano L'area a Parco dovrà essere concentrata sul lato Est dell'ambito, strettamente connessa con il sistema di San Genesio, e con il complesso della corte Bruciata
	<b>Dotazioni ecologiche e ambientali:</b> Dovranno essere previste opportune dotazioni ecologiche ambientali finalizzate alla tutela della funzione residenziale dall'inquinamento acustico provocato dalla vicina tangenziale in progetto. Il livello di prestazione si ritiene soddisfatto se saranno garantiti livelli acustici entro la 3° classe alle funzioni residenziali. L'obiettivo dovrà essere raggiunto operando sulla distanza dalla fonte di inquinamento, e/o sull'inserimento di una modesta duna in terra a protezione e/o sulla distribuzione delle diverse funzioni.
	<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b> Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni Dovrà essere previsto il prolungamento all'interno dell'ambito del viale alberato "via De Amicis" Realizzazione della connessione, anche ciclo pedonale tra via De Amicis e il parco urbano in progetto
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 12.000 mq Sc
	Funzione Residenziale = da 65 a 100% Funzioni non residenziali compatibili = max 35% Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da non prevedere un superamento della classe acustica 3°

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – margine Nord
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 4 Ha
<b>Descrizione</b>	<p>L'ambito risulta compreso tra il tracciato della nuova tangenziale a Nord, dal sistema di San Genesio a Ovest e a Est da via Motta</p> <p>Ambito pianeggiante ineditato a margine della nuova viabilità in progetto</p>
<b>Obiettivi generali</b>	<p>L'espansione del paese a Nord, all'interno del tracciato della nuova viabilità, è principalmente mirato alla realizzazione di un chiaro e leggibile confine tra l'urbano e il rurale, trasformando una parte di territorio, che con la realizzazione della strada si troverebbe di fatto a far parte dell'urbano.</p> <p>Altro obiettivo legato alla trasformazione dell'ambito è quello di contribuire alla concreta realizzabilità della viabilità tangenziale, attraverso il reperimento delle aree necessarie e/o il contributo alla realizzazione</p> <p>Tale previsione si prefigge inoltre di dare risposta ad una domanda diffusa di funzioni artigianali di ridotte dimensioni e vicine alla residenza, che non trovano risposta alle loro esigenze nelle zone industriali.</p>
<b>Strategie urbanistiche</b>	<div data-bbox="690 993 1401 1640" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prevedere la prevalenza di funzioni artigianali compatibili con la residenza.</li> <li>▪ L'area artigianale potrà usufruire di facile accessibilità territoriale oltre all'effetto vetrina dovuto alla viabilità in progetto e contemporaneamente fungere da protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico per le funzioni residenziali previste a Sud.</li> </ul>

## Requisiti Prestazionali

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>Attrezzature e spazi collettivi</b> Superficie minima di 6.000 mq da concentrarsi prioritariamente sul lato ovest dell'ambito a completamento del parco urbano. Nella progettazione delle dotazioni territoriali occorrerà cercare, per quanto possibile, la connessione fisica tra il sistema delle aree verdi, in particolare tra il parco urbano in progetto e il verde esistente sul lato sud-est dell'ambito
	<b>Dotazioni ecologiche e ambientali:</b> Dovranno essere previste opportune dotazioni ecologiche ambientali finalizzate alla tutela della funzione residenziale dall'inquinamento acustico provocato dalla vicina tangenziale. L'obiettivo dovrà essere raggiunto operando sulla distanza dalla fonte di inquinamento, e/o sull'inserimento di una cunetta in terra a protezione e, soprattutto, attraverso la concentrazione delle funzioni artigianali sul lato Nord a protezione della funzione residenziale.
	<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b> L'accesso dell'area artigianale dovrà avvenire da Est da via Motta o eventualmente dalla nuova viabilità attraverso una controstrada Collegamento ciclo-pedonale da via Motta al nuovo parco urbano Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE

<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 12.000 mq Sc
	Funzione Residenziale = max 40% della Sc e limitata ai soli alloggi di pertinenza delle attività
	Funzioni artigianali compatibili = da 40 a 100%
	Funzioni commerciali direzionali = max 40% della Sc

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – margine Nord-Est dell'abitato
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 3 Ha
<b>Descrizione</b>	L'ambito è compreso tra il tracciato della nuova tangenziale a Nord e via Trentina e via Bedollo a Sud, delimitato a Ovest da via Motta e a Est da via Pellati Area pianeggiante prevalentemente ineditata.
<b>Obiettivi generali</b>	L'espansione del paese a Nord, all'interno del tracciato della nuova viabilità, è principalmente mirato alla realizzazione di un chiaro e leggibile confine tra l'urbano e il rurale, trasformando una parte di territorio, che con la realizzazione della strada si troverebbe di fatto a far parte dell'urbano. Altro obiettivo legato alla trasformazione dell'ambito è quello di contribuire alla concreta realizzabilità della viabilità tangenziale, attraverso il reperimento delle aree necessarie e/o il contributo alla realizzazione
<b>Strategie urbanistiche</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inseediamento a carattere prevalentemente residenziale</li> <li>▪ Realizzazione di idonea fascia di rispetto e protezione dalla viabilità esterna</li> <li>▪ Il disegno urbano deve integrarsi con la viabilità di progetto e con il sistema del verde urbano esistente e di progetto, realizzando per quanto possibile la connessione tra i corridoi di verde.</li> <li>▪ L'accesso dell'ambito potrà avvenire da via Pellati a Est e/o da via Motta a Ovest</li> </ul>

### **Requisiti Prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>Attrezzature e spazi collettivi</b> Superficie minima di 4.500 mq Nella progettazione delle dotazioni territoriali occorrerà cercare, per quanto possibile, la connessione fisica con il sistema delle aree verdi esistenti e di progetto.
	<b>Dotazioni ecologiche e ambientali:</b> Dovranno essere previste opportune dotazioni ecologiche ambientali finalizzate alla tutela della funzione residenziale dall'inquinamento acustico particolarmente sui lati Nord e Ovest dell'ambito. Il livello di prestazione si ritiene soddisfatto se saranno garantiti livelli acustici entro la 3° classe alle funzioni residenziali. L'obiettivo dovrà essere raggiunto operando sulla distanza dalla fonte di inquinamento, e/o sull'inserimento di una modesta duna in terra a protezione e/o attraverso la concentrazione delle funzioni non residenziali sul lato Nord e Ovest a protezione della funzione residenziale.
	<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b> L'accesso dell'ambito dovrà avvenire dalla attuale via Pellati a Est, che con la realizzazione della tangenziale diventerà a fondo cieco, e/o da via Motta a Ovest Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione con la rete esistente Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni

<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 7.500 mq Sc
	Funzione Residenziale = da 65 a 100%
	Funzioni non residenziali compatibili = max 35%
	Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da non prevedere un superamento della classe acustica 3°

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo . Margine Est dell'abitato
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 1.7 Ha
<b>Descrizione</b>	<p>L'ambito di trasformazione è compreso tra il tracciato della nuova tangenziale a Nord e via Bedollo a Sud, delimitato a Ovest da via Pellati e a Est dalla presenza di alcuni edifici residenziali con parco privato</p> <p>L'ambito è di piccole dimensioni e caratterizzato dalla presenza di alcune ville con giardino inframmezzate da alcune aree agricole che con la realizzazione della tangenziale diventeranno inevitabilmente aree non più funzionali alla produzione agricola. .</p>
<b>Obiettivi generali</b>	<p>L'espansione del paese a Nord, all'interno del tracciato della nuova viabilità, è principalmente mirato alla realizzazione di un chiaro e leggibile confine tra l'urbano e il rurale, trasformando una parte di territorio, che con la realizzazione della strada si troverebbe di fatto a far parte dell'urbano.</p> <p>Altro importante obiettivo legato alla trasformazione dell'ambito è quello di contribuire alla concreta realizzabilità della viabilità tangenziale, attraverso il reperimento delle aree necessarie e il contributo alla realizzazione</p>
<b>Strategie urbanistiche</b>	<div data-bbox="565 919 1401 1591" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si prevede il completamento dell'ambito attraverso un modesto incremento di carico urbanistico mantenendo la caratteristica di bassa densità edilizia con edifici di due/tre piani fuori terra, mono o bifamiliari.</li> <li>▪ prevalenza della funzione residenziale.</li> <li>▪ Nella progettazione delle dotazioni territoriali occorrerà cercare, per quanto possibile, la connessione fisica tra il sistema delle aree verdi esistenti e di progetto con il sistema dei corridoi ecologici e del verde esterno all'ambito.</li> </ul>

### Requisiti Prestazionali

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>Attrezzature e spazi collettivi</b> Idonea area verde di ambientazione della viabilità tangenziale con percorso ciclo-pedonale
	<b>Dotazioni ecologiche e ambientali:</b> Dovranno essere previste opportune dotazioni ecologiche ambientali finalizzate alla tutela della funzione residenziale dall'inquinamento acustico particolarmente sui lati Nord dell'ambito. L'obiettivo dovrà essere raggiunto operando sulla distanza dalla fonte di inquinamento, e/o sull'inserimento di una modesta duna in terra a protezione della funzione residenziale. Il livello di prestazione si ritiene soddisfatto se saranno garantiti livelli acustici entro la 3° classe alle funzioni residenziali.
	<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b> L'accesso dell'ambito dovrà avvenire da Ovest dalla attuale via Pellati, che con la realizzazione della tangenziale diventerà a fondo cieco. Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni

<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 2.500 mq Sc
	Funzione Residenziale = da 70 a 100% Funzioni non residenziali compatibili = max 30% Tipologia edilizia non superiore ai 3 piani fuori terra Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da non prevedere un superamento della classe acustica 3°

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – Margine Nord
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 5 Ha
<b>Descrizione</b>	<p>L'ambito è compreso tra l'ambito T2 a Nord e via Trentina a Sud, delimitato a Ovest dal sistema di San Genesio e a Est da via Motta</p> <p>All'interno dell'ambito è presente un'attività industriale di notevoli dimensioni.</p>
<b>Obiettivi generali</b>	<p>Il PSC individua per l'ambito due possibili opzioni:</p> <p><i>Opzione 1</i> - Trasformazione urbanistica dell'ambito con prevalenza di funzioni residenziali e compatibili subordinata al trasferimento dell'attività produttiva in area più congrua.</p> <p><i>Opzione 2</i> - il PSC contempla, come seconda opzione, la possibilità di conferma dell'attività in essere e la trasformazione della restante parte con destinazione artigianale e terziaria. In questa seconda ipotesi dovranno essere realizzate le opportune dotazioni ecologico ambientali per rendere compatibile l'ambito con il contesto urbano</p>
<b>Strategie urbanistiche</b>	<div data-bbox="711 869 1401 1514" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'attuazione e quindi l'utilizzo del carico residenziale previsto, potrà avvenire solo contestualmente alla trasformazione dell'area industriale Melegari e alla cessione della quota di verde previsto su via San Genesio.</li> <li>▪ In alternativa il POC, verificata l'impossibilità di realizzare la delocalizzazione dell'area industriale, potrà prevedere l'attuazione anche di questa parte con funzioni di tipo artigianale/commerciale, limitando al massimo il carico residenziale.</li> <li>▪ Anche in questo secondo caso sarà necessario comunque prevedere una area di cessione in prossimità di via San Genesio con funzioni di verde pubblico.</li> </ul>

### Requisiti prestazionali

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<p><b>Attrezzature e spazi collettivi e Dotazioni ecologiche e ambientali: Opzione 1</b></p> <p>Superficie minima di 12.000 mq</p> <p>Il verde dovrà essere per quanto possibile concentrato in prossimità del parco su via S. Genesisio e lungo via trentina</p> <p>Nella progettazione delle dotazioni territoriali occorrerà cercare, per quanto possibile, la connessione fisica con il sistema delle aree verdi esistenti e di progetto.</p>
	<p><b>Attrezzature e spazi collettivi e Dotazioni ecologiche e ambientali: Opzione 2</b></p> <p>Nell'opzione 2 dovranno essere realizzate tutte le dotazioni ecologiche ambientali necessarie a mitigare gli impatti negativi delle attività produttive sugli ambiti urbani a Sud e a Ovest, in particolare:</p> <p>Entrambi i sub-ambiti dovranno realizzare un'area verde di mitigazione ambientale nei confronti dell'intorno pari ad una superficie di almeno il 35% della Superficie territoriale</p>
	<p><b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b></p> <p>L'accesso dell'ambito potrà avvenire da via Trentina ed eventualmente dall'ambito T2</p> <p>Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni</p>

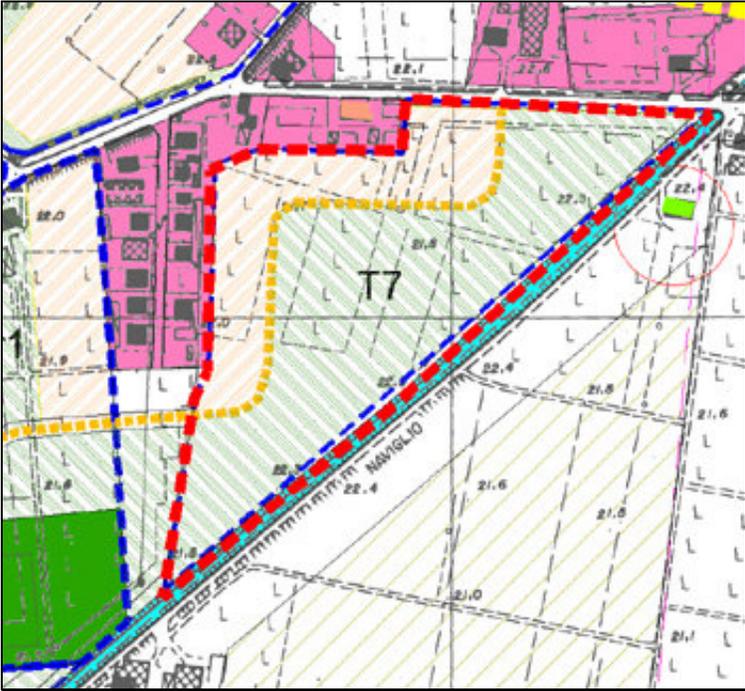
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	<p><b>Opzione 1</b></p> <p>Capacità insediativa massima: = 20.000 mq Sc</p> <p>Funzione Residenziale = da 65 a 100%</p> <p>Funzioni non residenziali compatibili = max 35%</p>
	<p><b>Opzione 2 - Capacità insediativa massima:</b></p> <p>Sub-ambito T5/a = 9.000 mq Sc comprensivi della superficie già realizzata e finalizzata all'espansione dell'attività già insediata</p> <p>Sub-ambito T5/b = 7.000 mq Sc articolato nel seguente mix funzionale:</p> <p>Funzione Residenziale = max 40%</p> <p>Funzioni artigianali e terziarie = min 60%</p>
	<p>Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da prevedere una classe acustica 3° o 4°</p>

<b><i>Prima dell'inserimento nel POC</i></b>	<p>Sono possibili tutti gli interventi previsti dal RUE per le zone di appartenenza sugli edifici residenziali esistenti.</p> <p>Sugli altri edifici sono possibili gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione con ampliamento massimo del 20% della Sc esistente</p> <p>Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro e alla mitigazione degli impatti negativi esistenti sull'ambiente urbano sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. e dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.</p>
--	--

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 3 Ha
<b>Descrizione</b>	<p>Ambito industriale urbanizzato costituito dall'area dell'attuale insediamento della Revifa</p> <p>Delimitato a Nord dall'area sportiva, a sud da via Trieste e a est dal cavo Naviglio</p>
<b>Obiettivi generali</b>	<p>Principale obiettivo della trasformazione dall'ambito è quello di favorire il trasferimento dell'attività industriale in un'area più consona per la specifica funzione ai fini di alleggerimento del carico urbanistico in zona urbana</p> <p>Sostituzione dell'attuale insediamento con un tessuto misto residenziale e terziario maggiormente integrato con il contesto.</p> <p>Incrementare il verde in prossimità del cavo Naviglio con funzioni di corridoio ecologico e completamento dell'area sportiva</p>
<b>Strategie urbanistiche</b>	<div data-bbox="690 930 1403 1612" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="467 1627 1406 1724">▪ Realizzare un incremento del corridoio ecologico del cavo naviglio e una maggior connessione tra la zona verde a nord e il sistema delle aree verdi a sud del paese.</li> </ul>

### **Requisiti Prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<i>Attrezzature e spazi collettivi</i> Superficie minima di 14.000 mq Concentrati per quanto possibile in prossimità del cavo naviglio e dell'area verde sportiva esistente a Nord
	<i>Dotazioni ecologiche e ambientali:</i>
	<i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</i>  Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 11.000 mq Sc Funzione Residenziale = da 60 a 90% Funzioni terziarie compatibili = da 10 a 40% max
	Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da corrispondere alla classe acustica 3° o 4°
<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	Sugli edifici esistenti sono possibili gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione con ampliamento massimo del 10% della Sc esistente.  Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro e alla mitigazione degli impatti negativi esistenti sull'ambiente urbano sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. e dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – Margine Est dell’abitato
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 5.5 Ha
<b>Descrizione</b>	L’ambito è compreso tra via Bedollo a Nord, il cavo Naviglio a Sud-Est, delimitato a Ovest dall’urbanizzazione di via Rocca Falcona e dall’area sportiva comunale. Ambito pianeggiante ineditato
<b>Obiettivi generali</b>	Obiettivo prioritario dall’ambito è quello del reperimento di una vasta area verde con funzione di completamento del sistema del verde sportivo e di incremento e valorizzazione del corridoio ecologico del cavo Naviglio, nonché chiara definizione del limite del territorio urbano sul lato sud-est.
<b>Strategie urbanistiche</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Per il raggiungimento dell’obiettivo e per il reperimento della necessaria consistente area si prevede una quota di capacità edificatoria da concentrarsi sul lato Nord-Ovest ai margini dell’attuale edificato</li> <li>▪ La viabilità interna di servizio all’insediamento dovrà collegare l’attuale viabilità di servizio dell’area sportiva e del comparto in progetto a sud-ovest dell’ambito con via Bedollo, servendo anche l’area verde.</li> </ul>

### **Requisiti Prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<i>Attrezzature e spazi collettivi</i> Superficie minima di 36.000 mq Prioritariamente finalizzati alla realizzazione di una vasta area verde con funzione di completamento del sistema del verde sportivo e di incremento e valorizzazione del corridoio ecologico del cavo Naviglio. In considerazione del valore strategico dell'infrastruttura viaria richiesta, la relativa area di sedime potrà essere computata all'interno della superficie per dotazioni territoriali.
	<i>Dotazioni ecologiche e ambientali:</i>
	<i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</i> La viabilità interna all'ambito dovrà avere caratteristiche dimensionali e funzionali da "zona 30", mettendo in opera già in fase di progettazione gli opportuni accorgimenti per moderare e limitare il traffico. Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni

<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 6.500 mq Sc
	Funzione Residenziale = da 80 a 100%
	Funzioni non residenziali compatibili = 20% max
	Tipologia edilizia non superiore ai 3 piani fuori terra Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da corrispondere alla classe acustica 3° o 2°

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – margine Ovest dell'edificato
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 16 Ha
<b>Descrizione</b>	<p>Ambito pianeggiante ineditato</p> <p>L'ambito di trasformazione T8 è posto a margine dell'abitato sul lato nord-ovest tra la zona in corso di completamento ex PP1 e via Ferretti.</p>
<b>Obiettivi generali</b>	<p>Principale obiettivo dall'ambito di trasformazione T8 è quello di completare l'espansione della città verso nord-ovest creando un chiaro confine tra l'urbano e il territorio agricolo costituito da una cintura verde.</p> <p>Contemporaneamente, la trasformazione di questo ambito, dovrà dare una risposta alla necessità di creare una via di uscita in direzione ovest su via Ferretti alla viabilità delle zone residenziali limitrofe evitando l'attuale passaggio obbligato per il centro storico.</p>
<b>Strategie urbanistiche</b>	<div data-bbox="695 884 1401 1665" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Creare un collegamento tra la viabilità dell'ex PP1 e via Ferretti, realizzando anche un'ideale sistemazione dell'incrocio.</li> <li>▪ Realizzare un'ampia fascia ineditata e alberata a Ovest della città con funzione di cintura verde con funzione di tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua.</li> </ul>

### Requisiti Prestazionali

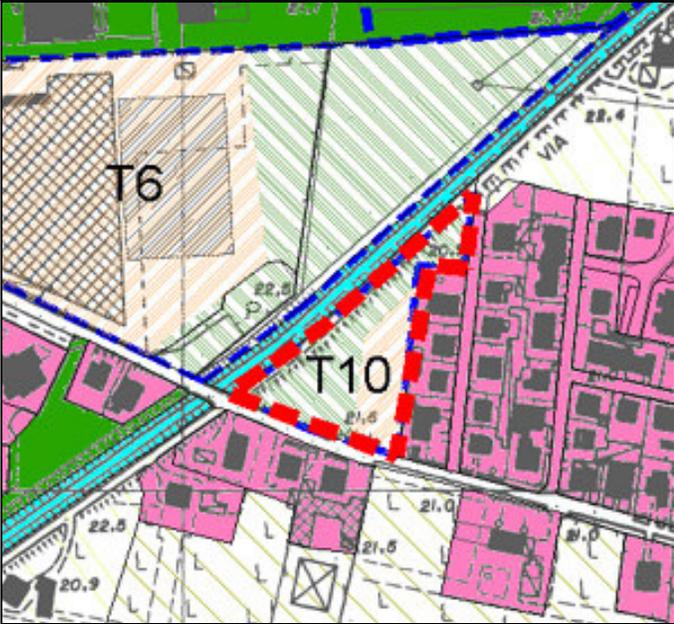
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<i>Attrezzature e spazi collettivi e Dotazioni ecologiche e ambientali:</i> Dovrà essere realizzata una consistente fascia a bosco con funzioni di riequilibrio ecologico e tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua Superficie minima di almeno 7 Ha con funzione di verde pubblico e di dotazioni ecologiche ambientali Tale corridoio di verde dovrà essere di pubblica fruizione e concentrato prevalentemente lungo via Cascina. In considerazione del valore strategico dell'infrastruttura viaria richiesta, la relativa area di sedime potrà essere computata all'interno della superficie per dotazioni territoriali.
	<i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</i> L'accesso all'ambito dovrà avvenire attraverso una viabilità che si agganci alla viabilità esistente del PP1 fino a sfociare su via Ferretti in prossimità dell'incrocio con via Fusara Si dovrà realizzare anche un idonea sistemazione dell'intersezione viaria Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni

<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 35.000 mq Sc
	Funzione Residenziale = da 70 a 100%
	Funzioni non residenziali compatibili = 30% max
Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da corrispondere alla classe acustica 2° o 3°	

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – margine Ovest dell'edificato
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 3 Ha
<b>Descrizione</b>	Ambito pianeggiante ineditato Delimitato da via Fusara a Ovest, via Ferretti a Nord e via Favrega a Est
<b>Obiettivi generali</b>	Completare l'espansione dell'abitato a Est fino al naturale confine costituito da via Fusara  Adeguamento di una parte di via Fusara che svolgerà funzione di circonvallazione ovest del paese  Realizzare una "porta" tra il sistema della viabilità ciclo-pedonale urbano e la parte Ovest del territorio agricolo
<b>Strategie urbanistiche</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prevedere l'adeguamento di via Fusara e l'adeguamento dell'incrocio con via Ferretti nonché la realizzazione di idonea fascia verde di rispetto</li> <li>▪ Realizzare un collegamento ciclo pedonale tra via Fusara e il quartiere residenziale di via Favrega</li> <li>▪ Realizzare una zona prevalentemente residenziale coerente per tipologia e altezze con il quartiere limitrofo a Est</li> </ul>

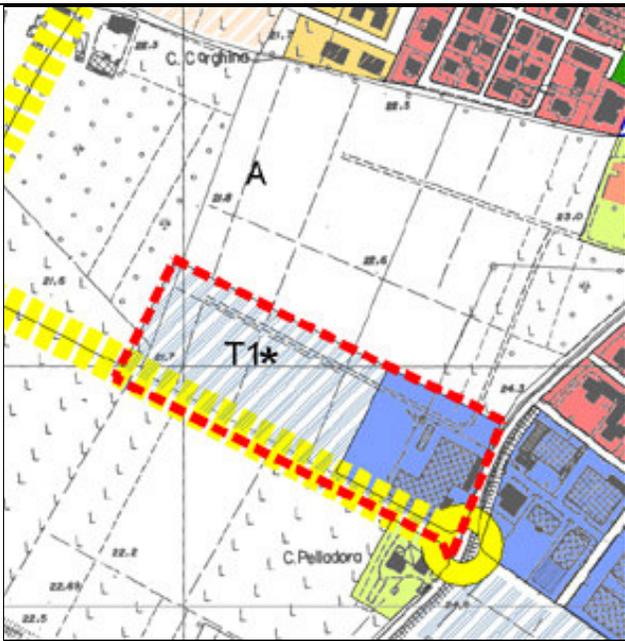
### **Requisiti Prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<i>Attrezzature e spazi collettivi</i> Superficie minima di 4.500 mq
	<i>Dotazioni ecologiche e ambientali:</i> Si dovrà ricercare idonea soluzione per il recapito delle acque meteoriche senza impattare sulla rete fognaria esistente
	<i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</i> Gli accessi all'ambito dovranno avvenire prioritariamente da via Favrega Collegamento ciclo pedonale tra via Fusara e la rete urbana Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 9.000 mq SU Funzione Residenziale = da 65 a 100% Funzioni non residenziali compatibili = max 35%
	Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da corrispondere alla classe acustica 3° o 2°
<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	Sono possibili tutti gli interventi sugli edifici esistenti

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – a est del cavo Naviglio lungo via Righetta
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 5.500 MQ
<b>Descrizione</b>	Ambito pianeggiante ineditato Delimitato da via Righetta e dal cavo Naviglio
<b>Obiettivi generali</b>	Incrementare le dotazioni di verde a completamento del corridoio ecologico del cavo Naviglio. Contribuire alla riqualificazione di via Righetta realizzando un ciclo-pedonale
<b>Strategie urbanistiche</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizzare un collegamento ciclo pedonale lungo via righetta</li> <li>▪ Concentrare le dotazioni di verde a ridosso del Naviglio</li> </ul>

### **Requisiti Prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<i>Attrezzature e spazi collettivi</i> Superficie minima di 2.500 mq destinata a verde
	<i>Dotazioni ecologiche e ambientali:</i> Si dovrà ricercare idonea soluzione per il recapito delle acque meteoriche senza impattare sulla rete fognaria esistente
	<i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</i> Gli accessi all'ambito dovranno avvenire da via Righetta Collegamento ciclo pedonale lungo via Righetta Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 1.200 mq Sc Funzione Residenziale = da 70 a 100% Funzioni non residenziali compatibili = max 30%
	Il mix funzionale dei nuovi insediamenti dovrà essere tale da corrispondere alla classe acustica 3° o 2°
<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	Sono possibili tutti gli interventi sugli edifici esistenti

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – margine sud dell'abitato
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 2.7 Ha
<b>Descrizione</b>	L'ambito è compreso tra il tracciato della nuova circonvallazione sud, via Pozzi a Est e un'area agricola periurbana a Nord Area pianeggiante parzialmente edificata.
<b>Obiettivi generali</b>	L'ambito è finalizzato all'espansione della attività industriale già insediata, che per tipologia, ubicazione e dimensione è compatibile con il contesto urbano  Altro importante obiettivo è quello di contribuire alla concreta realizzabilità della circonvallazione sud, attraverso il reperimento delle aree necessarie e la sua realizzazione.
<b>Strategie urbanistiche</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insediamento a carattere esclusivamente industriale</li> <li>▪ Si dovrà provvedere alla realizzazione del tratto interessato della circonvallazione</li> <li>▪ L'attuazione di questo ambito, insieme all'ambito T2* dovrà farsi carico anche della sistemazione dell'incrocio tra via Pozzi e la nuova circonvallazione Sud.</li> <li>▪ L'ambito è finalizzato all'espansione di un impianto produttivo esistente, è pertanto preclusa la possibilità di realizzare un intervento di lottizzazione</li> </ul>

### **Requisiti Prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<i>Dotazioni ecologiche e ambientali:</i> Dovranno essere previste opportune fasce verdi di ambientazione e mitigazione dell'impatto paesaggistico sui lati Nord e Ovest
	<i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</i> L'accesso dell'ambito dovrà avvenire dall'attuale accesso su via Pozzi. Potrà essere previsto un'ulteriore accesso a Sud sulla circonvallazione, purchè adeguatamente arretrato Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione con la rete esistente Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni (anche interni all'ambito)
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 12.000 mq Sc
	Esclusivamente funzioni previste nelle zone industriali esistenti
<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	All'interno dell'area industriale già esistente sono possibili tutti gli interventi previsti dalla normativa di tessuto fino alla saturazione dell'indice.

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico capoluogo – margine sud dell'abitato
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 2.2 Ha
<b>Descrizione</b>	L'ambito è compreso tra il tracciato della nuova circonvallazione sud, via Pozzi a Est e un'area agricola periurbana a Nord Area pianeggiante parzialmente edificata.
<b>Obiettivi generali</b>	L'ambito è finalizzato all'adeguamento e all'espansione delle attività industriali limitrofe già insediate, che per tipologia, ubicazione e dimensione sono compatibili con il contesto urbano  Obiettivo legato alla realizzazione dell'ambito è la razionalizzazione degli accessi all'area industriale limitrofa, così da non impattare sulle aree residenziali a Nord
<b>Strategie urbanistiche</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insedimento a carattere prevalentemente industriale</li> <li>▪ Si dovrà provvedere un accesso da via Pozzi per l'area industriale esistente sul lato Nord, separando in tal modo la mobilità residenziale da quella da e verso le attività produttive</li> <li>▪ L'attuazione di questo ambito, insieme all'ambito T2* dovrà farsi carico anche della sistemazione dell'incrocio tra via Pozzi e la nuova circonvallazione Sud.</li> <li>▪ L'ambito è finalizzato all'adeguamento e all'espansione di attività produttive esistenti, è pertanto preclusa la possibilità di insediamento di nuove attività</li> </ul>

### **Requisiti Prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<i>Dotazioni ecologiche e ambientali:</i> Dovranno essere previste opportune fasce verdi di ambientazione e mitigazione dell'impatto paesaggistico sui lati Nord e Ovest
	<i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</i> L'accesso dell'ambito dovrà avvenire dall'attuale accesso su via Pozzi. Potrà essere previsto un'ulteriore accesso a Sud sulla circonvallazione, purchè adeguatamente arretrato Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione con la rete esistente Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni (anche interni all'ambito)
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 12.000 mq Sc
	Esclusivamente funzioni previste nelle zone industriali esistenti
<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	All'interno dell'area industriale già esistente sono possibili tutti gli interventi previsti dalla normativa di tessuto fino alla saturazione dell'indice.

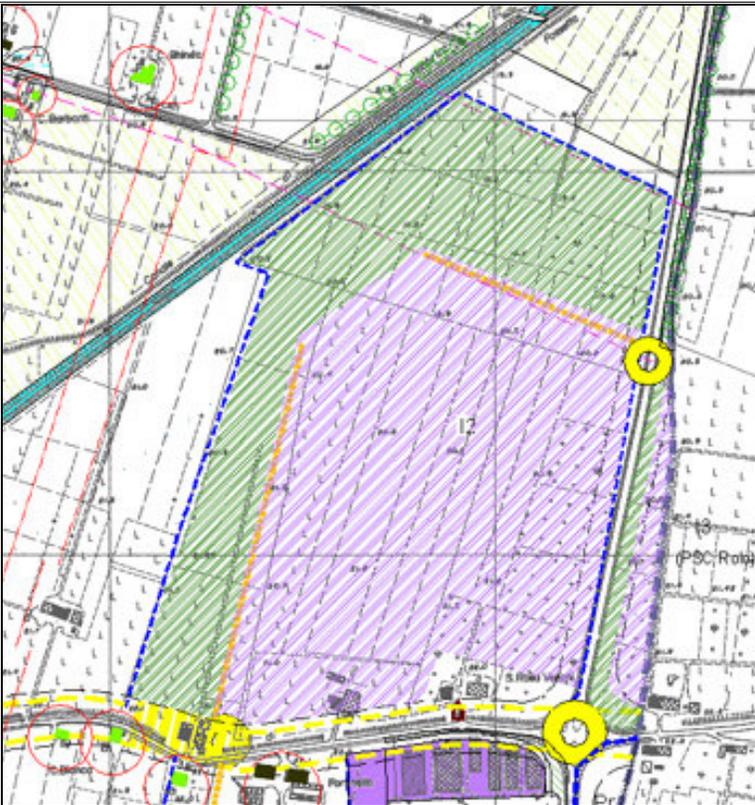
<b>Localizzazione</b>	Fabbrico– località Fortinella	
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 16 Ha	
<b>Descrizione</b>	Ambito pianeggiante ineditato limitrofo all'area industriale intercomunale	
<b>Obiettivi generali</b>	Ampliamento e razionalizzazione del comparto industriale intercomunale della "Fortinella"	
<b>Strategie urbanistiche</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'ambito entra a far parte di un'area industriale sovracomunale che dovrà essere realizzata rispettando i requisiti e le caratteristiche delle "aree ecologicamente attrezzate"</li> <li>▪ Una parte della superficie dell'ambito dovrà essere destinata a compensazione ambientale</li> <li>▪ Dovrà essere realizzato l'adeguamento del tratto interessato di via Bedollo e la realizzazione di una rotatoria (o altra adeguata soluzione) da dove si potrà realizzare l'accesso sia all'ambito I1 che all'ambito I2</li> <li>▪ Altro accesso potrà avvenire da Sud dalla viabilità della zona industriale esistente</li> </ul>

### Requisiti Prestazionali

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>Attrezzature e spazi collettivi e Dotazioni ecologiche e ambientali:</b> Almeno il 30% della superficie dell'ambito dovrà essere destinata ad aree per servizi e/o aree di compensazione ambientale e riequilibrio ecologico. Dovranno essere comunque reperite tutte le aree necessarie e realizzate tutte le dotazioni ecologiche ambientali finalizzate a soddisfare i requisiti di aree ecologicamente attrezzate Nel caso fosse realizzata la delocalizzazione dal centro urbano, di un'attività produttiva prevista dal PSC, la relativa superficie fondiaria potrà andare in detrazione della quota per dotazioni territoriali, che non potrà comunque risultare inferiore al 20% della superficie dell'ambito
	<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b> Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE per le diverse funzioni L'accesso dell'area industriale potrà avvenire da Sud Est dall'area industriale esistente e/o da Nord da via Bedollo in corrispondenza della rotatoria in progetto Collegamento ciclo-pedonale dall'area industriale fino a via Righetta lungo il corridoio ecologico del cavo Cuscina

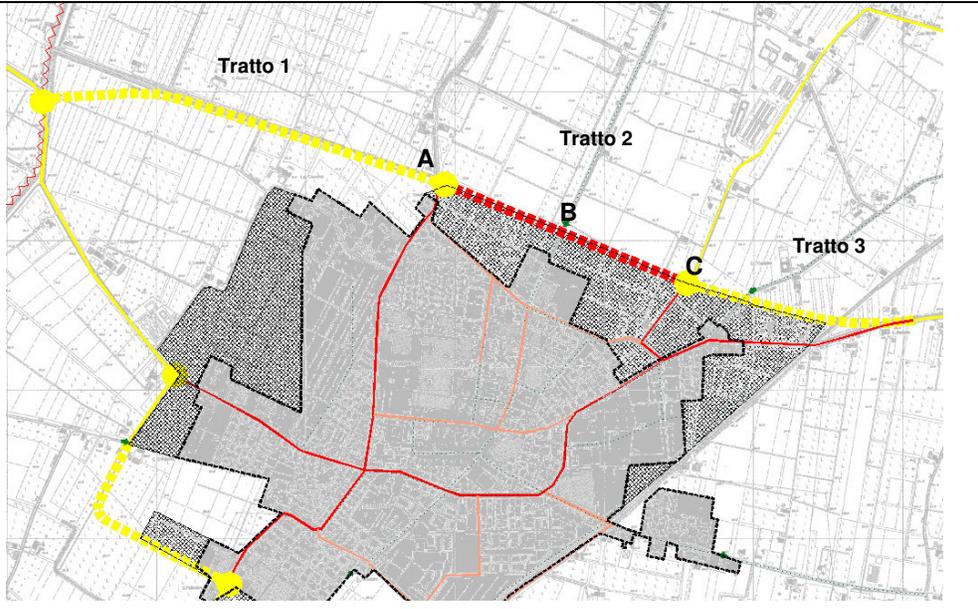
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	Capacità insediativa massima: = 60.000 mq Sc
	Nel caso fosse realizzata la delocalizzazione dal centro urbano di un'attività produttiva prevista dal PSC, la relativa superficie complessiva potrà essere spostata all'interno di questo ambito e andrà a sommarsi alla capacità insediativa massima
	Funzione industriale artigianale = da 70 a 100% Funzioni commerciali direzionali = max 30%

<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	<i>"Fino all'approvazione del POC o del PUA relativo all'ambito, sugli edifici rurali esistenti nel perimetro dell'ambito stesso, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e/o ristrutturazione senza aumento del carico urbanistico. Il POC o il PUA potranno individuare specifiche categorie d'intervento e conseguenti destinazioni d'uso consone alla primaria vocazione dell'ambito di trasformazione."</i>
---------------------------------------	---

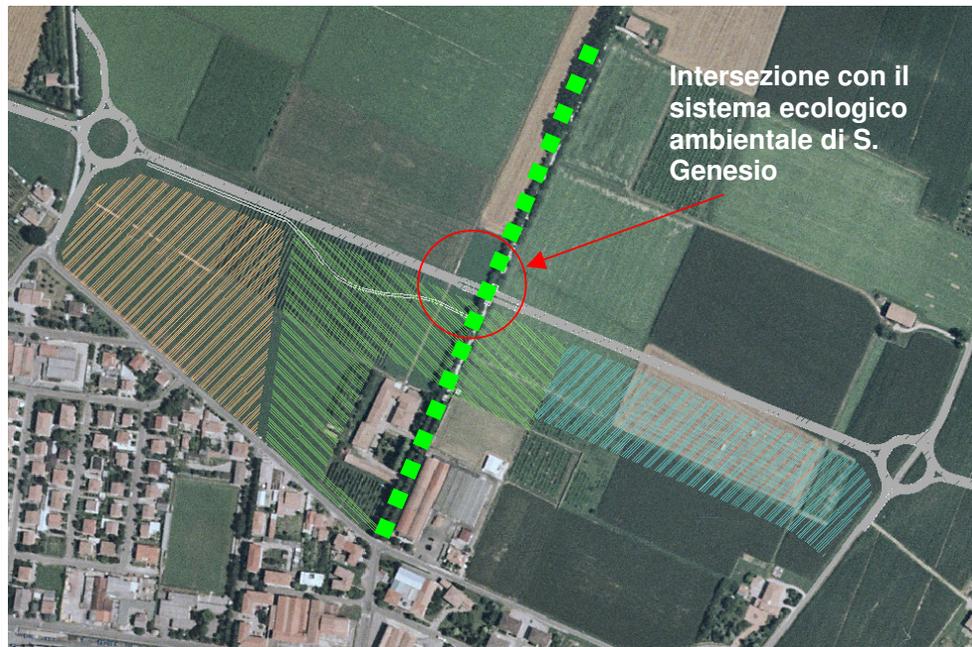
<b>Localizzazione</b>	Fabbrico– località Fortinella
<b>Superficie territoriale</b>	Circa 36 Ha
<b>Descrizione</b>	Ambito pianeggiante ineditato limitrofo all'area industriale intercomunale
<b>Obiettivi generali</b>	Ampliamento e razionalizzazione del comparto industriale intercomunale della "Fortinella"
<b>Strategie urbanistiche</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'ambito entra a far parte di un'area industriale sovracomunale che dovrà essere realizzata rispettando i requisiti e le caratteristiche delle "aree ecologicamente attrezzate"</li> <li>▪ Una parte della superficie dell'ambito dovrà essere destinata a compensazione ambientale</li> <li>▪ Dovrà essere realizzato l'adeguamento del tratto interessato di via Bedollo e la realizzazione di una rotatoria (o altra adeguata soluzione) da dove si potrà realizzare l'accesso sia all'ambito I1 che all'ambito I2</li> <li>▪ Altro accesso potrà avvenire da Eud dalla viabilità della strada provinciale "Cà de Frati"</li> </ul>

### **Requisiti Prestazionali**

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<p><b>Attrezzature e spazi collettivi e Dotazioni ecologiche e ambientali:</b></p> <p>Almeno il 35% della superficie dell'ambito dovrà essere destinata ad aree per servizi e/o aree di compensazione ambientale e riequilibrio ecologico.</p> <p>Dovranno essere comunque reperite tutte le aree necessarie e realizzate tutte le dotazioni ecologiche ambientali finalizzate a soddisfare i requisiti di aree ecologicamente attrezzate</p> <p>Nel caso fosse realizzata la delocalizzazione dal centro urbano, di un'attività produttiva prevista dal PSC, la relativa superficie fondiaria potrà andare in detrazione della quota per dotazioni territoriali, che non potrà comunque risultare inferiore al 20% della superficie dell'ambito</p> <hr/> <p><i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</i></p> <p>L'accesso dell'area industriale potrà avvenire da Est da via Cà de Frati e/o da Sud da via Bedollo in corrispondenza della rotatoria in progetto</p> <p>Collegamento ciclo-pedonale dall'area industriale fino al centro urbano di Fabbrico lungo il corridoio ecologico del cavo Naviglio</p> <p>Parcheggi al servizio dell'insediamento come da previsione del RUE</p>
<b>CARICO INSEDIATIVO</b>	<p>Capacità insediativa massima: = 126.000 mq Sc</p> <p>Nel caso fosse realizzata la delocalizzazione dal centro urbano di un'attività produttiva prevista dal PSC, la relativa superficie complessiva potrà essere spostata all'interno di questo ambito e andrà a sommarsi alla capacità insediativa massima</p> <hr/> <p>Funzione industriale artigianale = da 70 a 100%</p> <p>Funzioni commerciali direzionali = max 30%</p>
<b>Prima dell'inserimento nel POC</b>	<p><i>"Fino all'approvazione del POC o del PUA relativo all'ambito, sugli edifici rurali esistenti nel perimetro dell'ambito stesso, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e/o ristrutturazione senza aumento del carico urbanistico.</i></p> <p><i>Il POC o il PUA potranno individuare specifiche categorie d'intervento e conseguenti destinazioni d'uso consone alla primaria vocazione dell'ambito di trasformazione."</i></p>

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico - nord del capoluogo
	
<b>Descrizione</b>	<p>L'infrastruttura stradale dovrà svolgere un'importante funzione di collegamento territoriale est-ovest tra la SP Novellara Reggiolo, il polo industriale intercomunale e il casello autostradale, evitando al contempo il passaggio per il centro urbano di Fabbrico.</p> <p>In funzione delle caratteristiche funzionali e soprattutto dei rapporti con i sistemi urbano e ambientale esistenti e di progetto l'infrastruttura può essere suddivisa in 3 tratti.</p> <p>Per il primo e terzo tratto sono previste normali caratteristiche di strada extraurbana secondaria con idonei interventi di ambientazione e mitigazione dell'impatto sul sistema ambientale e paesaggistico.</p> <p>Particolare attenzione invece andrà posta nella progettazione e realizzazione del tratto centrale compreso tra la rotonda di via Ponticelli (A) e quella di via Motta (C).</p> <p>Il tratto in questione (tratto 2) è particolarmente delicato e strategicamente importante perché:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lambisce il centro abitato a Nord costituendone il limite</li> <li>▪ Interseca il sistema Storico Ambientale di via San Genesio che costituisce il più importante corridoio ecologico di collegamento tra il sistema urbano e il territorio rurale</li> <li>▪ Costituisce la vetrina di Fabbrico verso il traffico esterno, e comprende le 2 principali porte di accesso al paese.</li> </ul>

**Obiettivi  
generali**

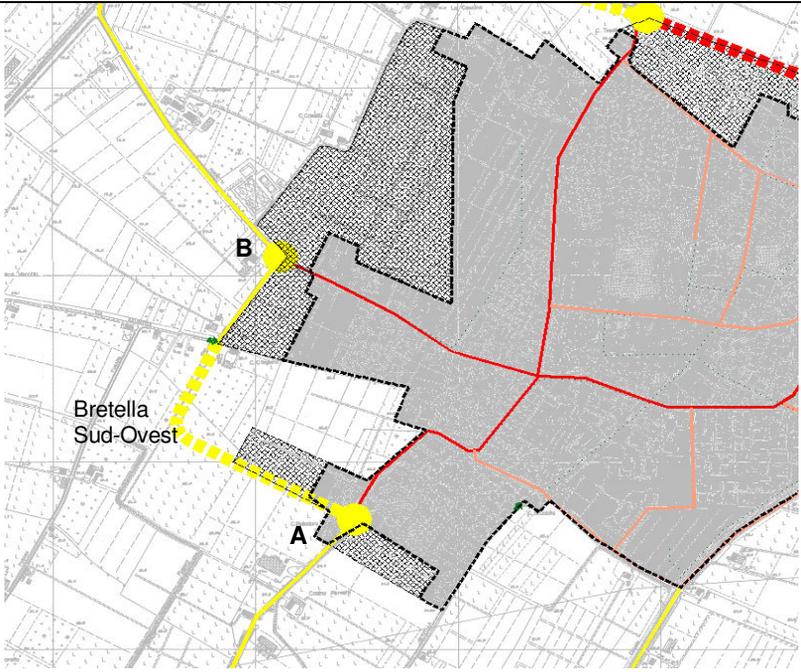


*Migliorare e incrementare la rete ecologica ponendo l'obiettivo, in sede di progetto esecutivo dell'infrastruttura, di mantenere una continuità e una connessione tra i sistemi ecologici delle due parti di territorio salvaguardando gli elementi naturali esistenti e caratterizzando in tal senso le aree di ambientazione.*

Il principale obiettivo progettuale del secondo tratto della presente infrastruttura è quello di riuscire a rendere compatibile la nuova strada con il sistema storico ambientale di San Genesio, con il corrispondente attraversamento ciclo pedonale e con le aree urbane in progetto a sud.

Per ottenere questi obiettivi, senza rinunciare all'importanza per il sistema della viabilità di questa strada, il tratto in questione dovrà essere progettato come un asse di attraversamento urbano con particolari attenzioni all'aspetto paesaggistico e di moderazione del traffico.

<p><b>Strategie urbanistiche</b></p>	<p>Per i tratti 1 e 3 in sede di progetto esecutivo dell'infrastruttura, dovranno essere previste adeguate fasce di mitigazione visiva e ambientale con funzione di incremento delle reti ecologiche e di limitazione degli impatti sul territorio agricolo.</p> <p>Per la progettazione del tratto tra le due rotatorie (2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Velocità di progetto di 50 Km/ora</li> <li>▪ Sezione stradale alberata su entrambi i lati, o almeno sul lato sud</li> <li>▪ Idonea sistemazione ambientale delle fasce laterali, in particolare una fascia laterale di ambientazione di almeno 20 mt sul lato sud, opportunamente alberata, che dovrà ospitare una pista ciclabile ed eventualmente una duna di mitigazione del rumore</li> <li>▪ Riduzione della velocità nel punto di intersezione di via San Genesio, attraverso idonei accorgimenti atti a rendere compatibile l'attraversamento ciclo-pedonale</li> <li>▪ Mantenimento, per quanto possibile, dell'integrità del sistema "viale alberato" di via San Genesio</li> </ul>
	<p>Schema di una possibile soluzione progettuale per l'intersezione tra la strada e il sistema di via San Genesio</p> <p>Diverso trattamento materico</p> <p>Aiuola spartitraffico</p>

<b>Localizzazione</b>	Fabbrico – Sud Ovest del capoluogo
	
<b>Descrizione</b>	<p>Bretella di collegamento tra via Pozzi e via Ferretti</p> <p>Permetterà di deviare il traffico pesante proveniente da Campagnola o generato dall'area industriale sud verso il casello autostradale e il polo industriale intercomunale, evitando il passaggio attraverso il centro urbano</p> <p>Si tratta in parte di una strada in sede nuova e in parte della razionalizzazione del primo tratto di via Fusara</p>
<b>Strategie urbanistiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adeguamento dell'incrocio su via Pozzi (A) all'altezza dell'area industriale esistente, che così potrà accedere dalla provinciale senza interessare aree residenziali</li> <li>▪ Realizzazione, in prossimità dell'intersezione di via Fusara di una "porta ciclo pedonale" tra il territorio rurale e il sistema urbano</li> <li>▪ Adeguamento dell'incrocio tra via Ferretti (B) e via Fusara</li> <li>▪ <i>Dovranno essere realizzate idonee fasce di mitigazione ambientale lungo tutto il tratto della strada, sia all'interno che all'esterno, finalizzate a limitare gli impatti visivi della strada e a prevedere una connessione tra i corridoi ecologici della parte sud-est con la zona ovest del paese, come indicato nella tav. PSC 1</i></li> </ul>