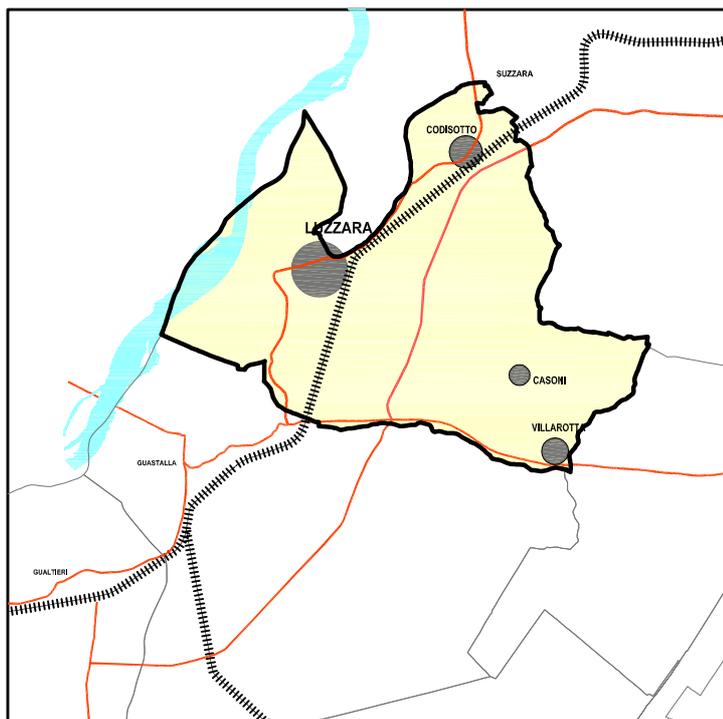


**COMUNE DI LUZZARA**  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**  
**P.S.C. 2008**

(Legge Regionale 24 marzo 2000 n°20 e s.m.)



**ALLEGATO ALLE  
NORME DI PSC**

ADOZIONE:

Del. C.C. n° 20 del 27/03/2008

APPROVAZIONE:

Del. C.C. n° 34 del 21/07/2009

**ALLEGATO**

**A1**

DATA

**21 LUGLIO 2009**

TITOLO:

- SCHEDE DI SETTORE TERRITORIALE
- SCHEDE URBANISTICHE E SCHEDE VALSAT PER AMBITO DI PSC

IL SINDACO:  
Dott. Stefano Donelli

IL SEGRETARIO - DIRETTORE GENERALE  
Dott. Luigi Bova

PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica Dott. Arch. Guido Leoni

Piazza A. Balestrieri, 31A - Parma - tel. 0521.772216 [architettoleoni@guidoleoni.com](mailto:architettoleoni@guidoleoni.com)

Collaboratori:

Arch. Michela Comani

# **SCHEDE DI SETTORE TERRITORIALE DI PSC**

(art. 1.2.1 Norme di PSC)

## **E**

# **SCHEDE URBANISTICHE E DI VALSAT PER AMBITI DI PSC**

(art. 1.2.2-1.2.3 Norme di PSC)

## **Settori Territoriali:**

**S1 = LUZZARA** (con area produttiva di Bacchiolino)

**S2 = CODISOTTO**

**S3 = CASONI**

**S4 = VILLAROTTA**

**SETTORE TERRITORIALE:  
LUZZARA (S1)**

**Schede di Settore Territoriale di PSC e  
Schede Urbanistiche e di Valsat per Ambiti di PSC**

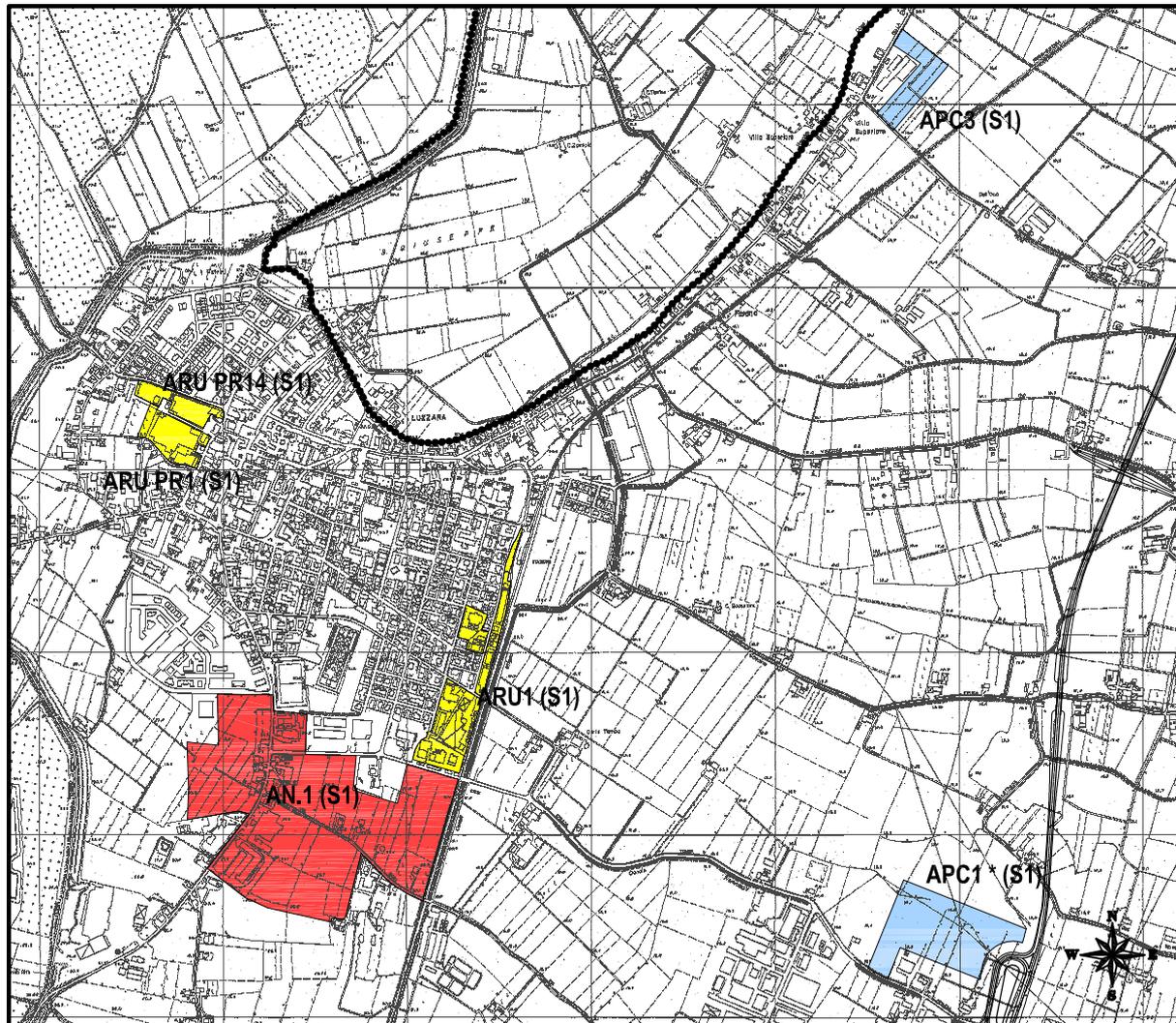
**SETTORE TERRITORIALE:  
LUZZARA (S1)**

**SCHEDA DI SETTORE TERRITORIALE DI PSC**  
(art. 1.2.1 Norme di PSC)

# Scheda di Settore Territoriale: (art. 1.2.1 - PSC)

## LUZZARA (S1)

Ambiti Territoriali: AN.1 (S1) - ARU.1 (S1) - ARU PR1 (S1) - ARU PR14 (S1) - APC1\* (S1) - APC3 (S1) (art. 1.2.2 - PSC)



scala 1: 20.000

(Estrapolazione Tav. 3a - PSC)

### DIMENSIONAMENTO DI PSC (art. 1.2.8 - PSC) : SETTORE S1 (Luzzara)

| Ambiti di PSC | Alloggi Tot. Comune (1) | % Sett. S1 (2) | Alloggi Sett. S1 | Slu Alloggi Sett. S1 (3) | Slu altri usi Sett. S1 (4) | St Sett. S1              | It Sett. S1 mq/mq | Slu totale Sett. S1 |
|---------------|-------------------------|----------------|------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|
| AN-ARU        | n° 970                  | 70%            | n° 680           | 68.000 mq                | 20.000 mq                  |                          |                   | 88.000 mq           |
| APC1*         |                         |                |                  |                          |                            | 60.000 mq <sup>(5)</sup> | 0,40              | 24.000 mq           |
| APC3          |                         |                |                  |                          |                            | 20.500 mq <sup>(6)</sup> | 0,40              | 8.200 mq            |
| Tot. APC      |                         |                |                  |                          |                            | 80.500 mq                | 0,40              | 32.200 mq           |

- (1) Secondo Accordo di Pianificazione e Documento Preliminare
- (2) Percentuale definita dal Documento Preliminare
- (3) Media: 100 mq/alloggio
- (4) Altri Usi: terziario, commerciale e altre funzioni compatibili con la residenza
- (5) Secondo Accordo di Pianificazione e Documento Preliminare
- (6) Ampliamento Attività esistente

# Scheda di Settore Territoriale: (art. 1.2.1 - PSC) LUZZARA (S1)

Ambiti Territoriali: AN.1 (S1) - ARU.1 (S1) - ARU PR1 (S1) - ARU PR14 (S1) -  
APC1\* (S1) - APC3 (S1) (art. 1.2.2 - PSC)



scala 1: 20.000

## OBIETTIVI DI PUBBLICA UTILITA'

Acquisizione pubblica delle Aree di Dotazione Territoriale (Ovest)  
tramite la Perequazione da applicare agli Ambiti AN.1 - ARU.1  
ARU PR1 - ARU PR14



Dotazioni Territoriali di PSC: 149.100 mq (circa)

# Scheda di Settore Territoriale: (art. 1.2.1 - PSC) LUZZARA (S1)

## DOTAZIONI TERRITORIALI DI PSC



scala 1: 20.000

## DOTAZIONI TERRITORIALI IN TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE



Dotazioni Territoriali di PSC in Territorio Urbanizzato: 131.800 mq (circa)



Dotazioni Territoriali di PSC in Territorio Urbanizzabile: 149.100 mq (circa)

Totale:

280.900 mq (circa)

## SETTORE TERRITORIALE: LUZZARA (S1)

### SCHEDE URBANISTICHE E DI VALSAT PER AMBITI DI PSC

(art. 1.2.2-1.2.3 Norme di PSC)

- AN.1 (S1)** = Ambito per nuovi insediamenti
- ARU.1 (S1)** = Ambito urbano da riqualificare
- ARU PR1<sup>^</sup> (S1)** = Ambito urbano da riqualificare
- ARU PR14<sup>^</sup> (S1)** = Ambito urbano da riqualificare
- APC1\* (S1)** = Ambito specializzato  
per Attività produttive (Bacchiolino)
- APC3 (S1)** = Ambito per ampliamento  
per Attività esistente

<sup>^</sup> = Piani di recupero confermati di PRG (art. 26.1 lett. g  
e art. 27.2 comma 4 delle Norme di PSC)

**Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.1 - scala 1:5000**

|  |  |
|--|--|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.1 (S1)</b> | <b>Settore Territoriale "S1":<br/><u>LUZZARA</u></b> |
|--|--|

| N° | CONTENUTI   | DESCRIZIONE  |                                |                              |
|----|---|--|--------------------------------|------------------------------|
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)   | 265.760 mq   | 26,7 ha                        |                              |
| 2  | Riferimento Cartografico  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.1 (Settore S1) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3a - scala 1:5000</li> </ul>  |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Area situata a Sud del Capoluogo;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: area urbanizzata e con centro commerciale (Via Tomba, Via Panagulis)</li> <li>a Est: linea ferroviaria</li> <li>a Ovest: ampia area di Dotazione Territoriale (perequazione)</li> <li>a Sud: area agricola (Ambito perturbano)</li> </ul> </li> <li>Attraversato da due assi stradali: ex SS 62 (Via Iotti) – Via Bosa Ovest;</li> <li>Presenza di edifici esistenti e aree produttive (dismesse o da riqualificare);</li> <li>Confina con area per "pozzi idropotabili".</li> </ul> |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Principale area di trasformazione del Capoluogo comprendente 3 Sub.Ambiti di Riqualificazione urbana (ARU a-b-c) e con aree di "Perequazione ambientale".</li> <li>Edilizia residenziale a media densità, con caratterizzazione di spazi pubblici negli ARU in cui concentrare funzioni commerciali-terziarie.</li> <li>Riqualificazione ex SS 62 e ampliamento di Via Bosa Ovest.</li> <li>Connessioni (pedonali-ciclabili) con aree urbanizzate e area per Dotazioni Territoriali esterna all'AN.1 (Ovest).</li> </ul>  |                                |                              |
| 5  | Funzioni  | Ambito a destinazione mista Residenziale – Commerciale – Terziario, di valenza comunale.   |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa  | Da definire in sede di POC.  |                                |                              |
| 7  | Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)  | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    | • Dotazioni territoriali e infrastrutture   | -  | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|    | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione   | 16.760   | 0,04 mq/mq                     | 670                          |
|    | • Aree a vincolo speciale (Zona Pozzi)  | 11.550   | 0,03 mq/mq                     | 350                          |
|    | <b>Totale</b>   | <b>28.310</b>  | <b>-</b>                       | <b>1.020</b>                 |
| 8  | Dotazioni territoriali  | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                |                              |
| 9  | Proposte di "Sub-Comparti" di POC (non vincolanti) su cui calcolare i DPS**<br>Superfici con esclusione viabilità esistente, verde ecologico privato, aree di perequazione. | Sub. AN.1.1  | Superficie:                    | 53.670 mq (circa)            |
|    |   | Sub. AN.1.2  | Superficie:                    | 61.570 mq (circa)            |
|    |   | Sub. AN.1.3  | Superficie:                    | 55.250 mq (circa)            |
|    |   | <b>Totale AN.1</b>   | <b>Superficie:</b>             | <b>170.490 mq (circa)</b>    |
|    |   | Sub. ARUa  | Superficie:                    | 9.700 mq (circa)             |
|    |   | Sub. ARUb  | Superficie:                    | 6.530 mq (circa)             |
|    |   | Sub. ARUc  | Superficie:                    | 30.400 mq (circa)            |
|    |   | <b>Totale ARU</b>  | <b>Superficie:</b>             | <b>46.630 mq (circa)</b>     |
|    |   | <b>Totale AN.1 + ARU</b>   | <b>Superficie:</b>             | <b>217.120 mq (circa)</b>    |

|  |  |
|--|--|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.1 (S1)</b> | <b>Settore Territoriale "S1":<br/><u>LUZZARA</u></b> |
|--|--|

| N° | CONTENUTI   | DESCRIZIONE   |
|----|---|---|
| 10 | <b>Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione si sistema di percorsi ciclabili e aree pedonali;</li> <li>- Infrastrutture che posseggano prestazioni che in termini di sicurezza, geometria e sezioni dei tracciati garantiscano livelli di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo;</li> <li>- Sistema insediativo a basso consumo energetico;</li> <li>- Area a vincolo speciale e Area a verde ecologico di mitigazione con alberature autoctone; in tale aree, sono consentiti percorsi carrabili e pedonali ciclabili.</li> </ul> |
| 11 | <b>Edifici a Restauro Conservativo</b>  | - Gli edifici a Restauro Conservativo all'interno dell'AN1 non concorrono alla formazione della Slu.  |
| 12 | <b>Edifici esistenti in Verde privato ecologico</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli edifici esistenti nei lotti previsti a Verde ecologico privato all'interno dell'AN1 non concorrono alla formazione della Slu.</li> <li>- Per tali edifici è consentita la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e la Ristrutturazione edilizia.</li> </ul>  |
| 13 | <b>Criticità in prossimità del campo pozzi</b>                                    | La Scheda Norma di POC definirà le limitazioni, le prescrizioni puntuali, le condizioni di monitoraggio con riferimento alla legislazione vigente (D.lgs. 152/2006), al PTA RER del 21/12/2005 e relative Direttive.  |
| 14 | <b>Compensazione per gli ARU</b>  | Possibilità di trasferimento di Slu secondo art. 27.3 comma 2 delle Norme di PSC.   |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

**Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.1 – scala 1:5000**

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.1 (S1)**
**Settore Territoriale "S1":  
LUZZARA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area adiacente a contesto urbano edificato.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**

- *Qualità insediativa con integrazione fra residenza e attività compatibili (attività commerciali, terziarie).*
- *Riqualificazione aree produttive (con destinazioni compatibili, diverse da quelle originarie).*
- *Normativa di POC per area attorno campo pozzi.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità  |  | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|--|--|---|---|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                      | Prescrizioni   | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | <b>Aria</b>  | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -  | -  | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | <b>Rumore (compatibilità acustica)</b>                   | Livelli zonizzazione acustica: classe III<br>Aree tipo misto           | Linea ferroviaria ad est                      | Fascia di mitigazione (50 ml) con area boscata | Mantenere comunque la nuova edificazione in classe III | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA  | Controllo acustico   |
| 3 | <b>Tutela delle risorse idriche per uso umano</b>        | Salvaguardia risorsa idrica zona pozzi                                 | -   | -  | Fognature a tenuta stagna                              | -   | Normativa specifica di POC (si veda paragrafo 13 Scheda PSC)                  | - Controllo dei consumi idrici<br>- Monitoraggio specifico area pozzi              |
| 4 | <b>Rischio archeologico</b>                              | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -  | -  | -   | Analisi preventive in sede di PUA   | -  |
| 5 | <b>Paesaggio – qualità urbana</b>                        | Qualità insediamento   | -   | -  | -  | -   | Coerenza fra tipologia e assetto morfologico                                  | -  |
| 6 | <b>Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)</b>        | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)               | Elettrodotti a media tensione                 | -  | -  | -   | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto | -  |
| 7 | <b>Rifiuti</b>   | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -   | -  | -  | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | <b>Energia</b>   | Risparmio energetico   | -   | -  | -  | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.1 (S1)**
**Settore Territoriale "S1":  
LUZZARA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche              | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente   | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte   |  | f. Monitoraggio                              |
|----|---|--|---|---|---|--|--|--|
|    |   |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni  | Indirizzi  | Prescrizioni   |  |
| 9  | <b>Mobilità</b>   | - Regolamentazione viabilità interna<br>- Coerenza con il P.U.T. approvato<br>- Sistema di percorsi ciclabili e pedonali interni e collegamento con aree esterne   | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni all'Ambito AN.1) | -  | Verifica flussi di traffico su ex SS 62      |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>  | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)   | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica dimensionamento depuratore (Via Valle Ombrina) | -  | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili ed equivalenti |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>   | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)   | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente  | -  |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                                | Fascia di rispetto linea ferroviaria e zona pozzi  | Si vedano punti 2-3   | -   | Si vedano punti 2-3                                     | -  | Si vedano punti 2-3  | -  |
| 13 | <b>Accessibilità</b>  | Sezioni stradali e sistemi di accessibilità che garantiscano sicurezza   | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                                    | Rotatorie negli innesti principali   | -  | Flussi di traffico                           |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                               | Grado medio  | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo         | -  | - Condotte fognarie a tenuta stagna<br>- Si veda punto 3   | Monitoraggio specifico zona pozzi            |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                                 | Soggiacenza falda fra -1,5/-2,0 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani seminterrati  | -  | -  |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                                      | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione  | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -  |
| 17 | <b>Prescrizioni particolari in corrispondenza Sub.An1.1 (ex PP17)</b> | Quest'area coincide, in parte con "zona ricorrentemente allagata per tracimazione di un canale della rete idrografica del Consorzio di Bonifica Agro Mantovano-Reggiano; constatato che trattasi di un canale minore della rete idrografica, in corrispondenza di una depressione morfologica "a Catino", si prefigurano rialzi del terreno a livello delle quote della strada esistente e l'ampliamento della sezione del canale medesimo al fine di incrementare l'efficienza idraulica. |   |   |   |  |  |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>ARU.1 (S1)</b> | <b>Settore Territoriale "S1":<br/><u>LUZZARA</u></b> |
|---|--|

| N° | CONTENUTI   | DESCRIZIONE   |                                |                              |
|----|---|---|--------------------------------|------------------------------|
|    |   |   |                                |                              |
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)   | 47.300 mq   |                                | 4,7 ha                       |
| 2  | Riferimento Cartografico  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.1 (Settore S1) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3a - scala 1:5000</li> </ul>   |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ad Ovest della ferrovia.</li> <li>Attraversato da due assi stradali: Via Petrarca – Via Morandi;</li> <li>Area a prevalenza di funzioni produttive.</li> </ul>   |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Riqualificazione di un'area non più compatibile con funzioni di assetto urbano-residenziale.</li> <li>Edilizia residenziale a media densità, con integrazione di funzioni residenziali-commerciali-terziarie.</li> <li>Viale alberato pedonale in corrispondenza della fascia di rispetto ferroviario.</li> <li>Connessioni con viabilità esistente (Via Filippini e Stazione, Via 25 Aprile, Via Tomba).</li> </ul> |                                |                              |
| 5  | Funzioni  | Residenziale – Commerciale – Terziario.   |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa  | Da definire in sede di POC.   |                                |                              |
| 7  | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dotazioni territoriali e infrastrutture</li> <li>Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione</li> <li>Aree a vincolo speciale</li> </ul> | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    |   | -   | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|    |   | -   | 0,04 mq/mq                     | -                            |
|    |   | -   | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>   | -   | -                              | -                            |
| 8  | Dotazioni territoriali  | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |                                |                              |
| 9  | <b>Proposte di "Sub-Comparti" di POC (non vincolanti) su cui calcolare i DPS**</b><br><b>Superfici con esclusione viabilità esistente.</b>  | Sub. ARU.1.a  | Superficie:                    | 7.270 mq (circa)             |
|    |   | Sub. ARU.1.b  | Superficie:                    | 10.000 mq (circa)            |
|    |   | Sub. ARU.1.c  | Superficie:                    | 25.880 mq (circa)            |
|    |   | Totale  | Superficie:                    | 43.150 mq (circa)            |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fascia di mitigazione nella fascia di rispetto ferroviario (si veda punto 4);</li> <li>Sistema insediativo a basso consumo energetico.</li> </ul>  |                                |                              |
| 11 | Compensazione per gli ARU   | Possibilità di trasferimento di Slu secondo art. 27.3 comma 2 delle Norme di PSC.   |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.1 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU.1 (S1)**
**Settore Territoriale "S1":  
LUZZARA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Area edificata con prevalenza di funzioni produttive adiacente alla ferrovia.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Riqualificazione di un'area non più compatibile con insediamento urbano esistente.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente  | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|---|---|---|---|---|---|--|
|   |  |   |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni  | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | <b>Aria</b>  | Mantenere livelli attuali   | Assente                                       | -   | -   | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | <b>Rumore (compatibilità acustica)</b>                   | Miglioramento dall'attuale classe V a livelli di zonizzazione acustica: classi III-IV<br><br>Funzioni residenziali, commerciali | Linea ferroviaria                             | Fascia di rispetto e di mitigazione (30 ml)   | Mantenere comunque la nuova edificazione in classe III-IV | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA  | Controllo acustico   |
| 3 | <b>Tutela delle risorse idriche per uso umano</b>        | Salvaguardia risorse idriche  | -   | -   | -   | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | <b>Rischio archeologico</b>                              | Salvaguardia beni archeologici  | Da verificare                                 | -   | -   | -   | Analisi preventive in sede di PUA   | -  |
| 5 | <b>Paesaggio – qualità urbana</b>                        | Qualità insediative   | -   | -   | -   | Verifica dello "Skyline" urbano sul lato Est                                | -   | -  |
| 6 | <b>Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)</b>        | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)  | Elettrodotti a media tensione                 | -   | -   | -   | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto | -  |
| 7 | <b>Rifiuti</b>   | Raccolta differenziata condizione esistente 40%   | -   | -   | -   | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | <b>Energia</b>   | Risparmio energetico  | -   | -   | -   | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU.1 (S1)**
**Settore Territoriale "S1":  
LUZZARA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente                     | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte  |  | f. Monitoraggio                              |
|----|--|--|---|---|---|---|--|--|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi   | Prescrizioni                           |  |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | - Regolamentazione viabilità interna<br>- Coerenza con il P.U.T. approvato                 | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni all'Ambito ARU.1) | -                                      | -  |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                                     | Area già edificata                            | -   | -   | -   | Allacciamento alla fognatura esistente | Verifica abitanti insediabili ed equivalenti |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Esistente  | -   | -   | -   | -   | Allacciamento alla rete esistente      | -  |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | Fascia di rispetto linea ferroviaria   | Linea ferroviaria                             | Si veda punto 2                               | Si veda punto 2                                 | Si veda punto 2   | Si veda punto 2                        | Si veda punto 2                              |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Razionalizzazione della viabilità esistente e nuovo sistema di percorsi pedonali ciclabili | -   | -   | Conformità al P.U.T.                            | Verifica incroci e accessi ai Sub.Ambiti di POC   | -                                      | -  |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado medio  | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -   | Condotte fognarie a tenuta stagna      | -  |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -1,5/-2,0 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani seminterrati   | -                                      | -  |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Aree edificate già impermeabilizzate   | -   | -   | -   | Ampliamento aree permeabili (verde a prato e/o alberato)  | -                                      | -  |

|  |  |
|--|--|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>ARU PR1 – ARU PR14 (S1)</b> | <b>Settore Territoriale “S1”:<br/><u>LUZZARA</u></b> |
|--|--|

| N° | CONTENUTI   | DESCRIZIONE  |                                |                              |
|----|---|--|--------------------------------|------------------------------|
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)   | 30.112 mq  | 3,01 ha                        |                              |
| 2  | Riferimento Cartografico e Normativo  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tav. A1.1 (Settore S1) - scala 1:5000</li> <li>• Tav. 3a - scala 1:5000</li> <li>• <b>Art. 27.2 Norme di PSC</b></li> </ul>   |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- A Nord del Centro Storico.</li> <li>- Aree già previste a Piano di Recupero (PR1 – PR14) dal PRG previgente.</li> <li>- Adiacenti a: Via Croce – Via Circonvallazione Ovest;</li> <li>- Aree produttive in parte dimesse (PR14).</li> </ul>   |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Riqualificazione di un'area non più compatibile con funzioni di assetto urbano-residenziale.</b></li> <li>- Edilizia residenziale a media densità, con integrazione di funzioni residenziali-commerciali-terziarie.</li> <li>- Connessioni pedonali con il Centro Storico.</li> <li>- Aree a parcheggio anche a servizio del Centro Storico e pedonali-ciclabili con l'argine del Po.</li> </ul> |                                |                              |
| 5  | Funzioni  | Residenziale – Commerciale – Terziario secondo quanto definito dall'art. 27.2 delle Norme di PSC.  |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa  | Residenziale – Commerciale – Terziario secondo quanto definito dall'art. 27.2 delle Norme di PSC.  |                                |                              |
| 7  | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotazioni territoriali e infrastrutture</li> <li>• Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione</li> <li>• Aree a vincolo speciale</li> </ul> | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    |   | -  | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|    |   | -  | 0,04 mq/mq                     | -                            |
|    |   | -  | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>   | -  | -                              | -                            |
| 8  | Dotazioni territoriali  | U* (secondo art. 27.2 Norme di PSC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                |                              |
| 9  | <b>Superficie su cui calcolare la Superficie Utile Lorda o il Volume Utile o i DPS**</b>  | ARU PR1  | Superficie:                    | 17.880 mq (circa)            |
|    |   | ARU PR 14  | Superficie:                    | 12.232 mq (circa)            |
|    |   | Totale   | Superficie:                    | 30.112 mq (circa)            |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale  | <b>Sistema integrato di spazi pubblici, pedonali e spazi privati.</b>  |                                |                              |
| 11 | Compensazione per gli ARU   | Possibilità di trasferimento di Slu secondo art. 27.3 comma 2 delle Norme di PSC (solo a seguito di approvazione di PSC).  |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

**Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.1 – scala 1:5000**

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU PR1 – PR14 (S1)**
**Settore Territoriale "S1":  
LUZZARA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Area edificata con prevalenza di funzioni produttive in parte dismesse.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Riqualificazione di un'area non più compatibile con insediamento urbano esistente.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente  | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |  | e. Politiche Azioni Proposte  |  | f. Monitoraggio  |
|---|--|---|---|---|--|---|--|--|
|   |  |   |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni   | Indirizzi   | Prescrizioni                           |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali   | Assente                                       | -   | -  | -   | -                                      | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | - Miglioramento dall'attuale classe V a livelli di zonizzazione acustica: classe III<br>Aree tipo misto<br>- Funzioni residenziali, commerciali | -   | -   | Mantenere comunque la nuova edificazione in classe III | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche  | -   | -   | -  | -   | -                                      | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici  | Da verificare                                 | -   | -  | -   | Analisi preventive in sede di PUA      | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | Qualità insediative in rapporto al contesto urbano (Centro Storico) e ambientale (argine del Po)  | -   | -   | -  | -   | -                                      | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | -   | Assenza elettrodotti                          | -   | -  | -   | -                                      | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%   | -   | -   | -  | Raccolta differenziata 60%  | -                                      | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico  | -   | -   | -  | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -                                      | Controllo consumi  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU PR1 – PR14 (S1)**
**Settore Territoriale "S1":  
LUZZARA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente  | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte  |  | f. Monitoraggio                              |
|----|--|---|---|---|---|---|--|--|
|    |  |   |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi   | Prescrizioni                           |  |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | - Regolamentazione viabilità interna con integrazione di accessibilità carrabile e ciclabile e spazi pedonali | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni agli Ambiti ARU PR1 - ARU PR14, in particolare in direzione Nord (Argine Po) e Sud (Centro Storico) | -                                      | -  |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)  | Area già edificata                            | -   | -   | -   | Allacciamento alla fognatura esistente | Verifica abitanti insediabili ed equivalenti |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Esistente   | -   | -   | -   | -   | Allacciamento alla rete esistente      | -  |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -   | Assente                                       | -   | -   | -   | -                                      | -  |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Si veda punto 9   | -   | -   | -   | Si veda punto 9   | -                                      | -  |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado medio   | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -   | Condotte fognarie a tenuta stagna      | -  |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -2,0/-2,5 ml  | -   | -   | -   | Verifica piani seminterrati   | -                                      | -  |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Aree edificate già impermeabilizzate  | -   | -   | -   | Ampliamento aree permeabili (verde a prato e/o alberato)  | -                                      | -  |

|   |  |
|---|--|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>APC1* (S1)</b> | <b>Settore Territoriale "S1":<br/><u>LUZZARA</u></b> |
|---|--|

| N° | CONTENUTI  | DESCRIZIONE  |                                |                              |
|----|--|--|--------------------------------|------------------------------|
|    |  |  |                                |                              |
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)  | 60.000 mq  | 6,0 ha                         |                              |
| 2  | Riferimento Cartografico e Normativo   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tav. A1.1 (Settore S1) - scala 1:5000</li> <li>• Tav. 3a - scala 1:5000</li> <li>• <b>Art. 39 Norme di PSC</b></li> </ul>   |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- A Nord dell'Area Produttiva comunale esistente;</li> <li>- Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord e a Ovest: Territorio rurale</li> <li>a Sud: Via Tomba</li> <li>a Est: Cispadana</li> </ul> </li> </ul> |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliamento del polo produttivo di Bacchielino, <b>destinato prioritariamente per trasferimento aree produttive esistenti.</b></li> <li>- Razionalizzazione viabilità esistente.</li> </ul>                                   |                                |                              |
| 5  | Funzioni   | Produttivo – Artigianale - Terziario.  |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa   | Ut = 0,40 mq/mq<br>Slu = 24.000 mq (60.000 mq x 0,40)  |                                |                              |
| 7  | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree esterne all'Ambito non vincolanti)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotazioni territoriali e infrastrutture</li> <li>• Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione</li> <li>• Aree a vincolo speciale</li> </ul> | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    |  | -  | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|    |  | 29.600   | 0,04 mq/mq                     | 756                          |
|    |  | -  | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>  | 29.600   | -                              | 756                          |
| 8  | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                |                              |
| 9  | Superficie su cui calcolare la Slu   | APC.1*   | Superficie:                    | 60.000 mq                    |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Miglioramento dell'accessibilità all'area produttiva esistente e di progetto.</b></li> <li>- <b>Mitigazione ambientale sui lati verso il territorio rurale.</b></li> </ul>   |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

**Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.1 – scala 1:5000**

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
APC.1\* (S1)**
**Settore Territoriale "S1":  
LUZZARA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area adiacente a Nord dell'Area Produttiva Comunale di Bacchiolino.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**

- *Ampliamento del polo produttivo di Bacchiolino, destinato prioritariamente per trasferimento aree produttive esistenti.*
- *Razionalizzazione viabilità esistente.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente  | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |              | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|---|---|---|--------------|---|---|--|
|   |  |   |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali   | Assente                                       | -   | -            | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe V                                 | -   | -   | -            | -   | -   | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche  | -   | -   | -            | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici  | Da verificare                                 | -   | -            | -   | Analisi preventive in sede di PUA   | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | Mitigazione nella fascia esterna (Nord-Ovest) verso il paesaggio rurale | -   | -   | -            | -   | Alberatura sui lati Nord-Ovest  | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)                | Elettrodotti a media tensione                 | -   | -            | -   | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                         | -   | -   | -            | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico  | -   | -   | -            | Favorire autosufficienza energetica (utilizzo coperture per impianti solari e fotovoltaici) | -   | Controllo consumi  |
| 9 | Mobilità   | Razionalizzare la viabilità   | -   | -   | -            | Allargamento viabilità esistente e realizzazione di rotatoria a carico degli attuatori      | -   | -  |

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
APC.1\* (S1)**
**Settore Territoriale "S1":  
LUZZARA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte |  | f. Monitoraggio               |
|----|--|--|---|---|---|------------------------------|--|-------------------------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi                    | Prescrizioni   |                               |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                 | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -                            | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti equivalenti |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                 | -   | -   | -   | -                            | Allacciamento alla rete esistente  | -                             |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente   | -   | -   | -                            | -  | -                             |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Nuova rotonda secondo schema di PSC                                    | -   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -                            | Si veda punto 9  | -                             |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado alto   | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -                            | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -1,0/-1,5 ml                                     | -   | -   | -   | -                            | Divieto piani interrati  | -                             |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione        | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             |

|  |  |
|--|--|
| <b>SCHEMA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>APC3 (S1)</b> | <b>Settore Territoriale "S1":<br/><u>LUZZARA</u></b> |
|--|--|

| N°  | CONTENUTI  | DESCRIZIONE   |                                |                              |
|-----|--|---|--------------------------------|------------------------------|
| 1   | Superficie perimetrata (indicativa)  | 18.500 mq   | 1,8 ha                         |                              |
| 2   | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.1 (Settore S1) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3a - scala 1:5000</li> </ul>   |                                |                              |
| 3   | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sulla ex SS 62 fra Luzzara e Codisotto.</li> <li>Adiacente area produttiva esistente.</li> <li>Confina con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: Territorio rurale e Via Villa Superiore</li> <li>a Est: Territorio rurale</li> <li>a Sud: Territorio rurale e Via Fienil Nuovo</li> <li>a Est: Area APC2</li> </ul> </li> </ul> |                                |                              |
| 4   | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | Ampliamento attività produttiva esistente (Tigieffe s.r.l.).  |                                |                              |
| 4.1 | Prescrizione   | <b>Attuazione di POC solo per ampliamento attività esistente.</b>   |                                |                              |
| 5   | Funzioni   | Produttiva e commercio all'ingrosso: mezzi di trasporto e sollevamento.   |                                |                              |
| 6   | Capacità insediativa   | Ut = 0,40 mq/mq<br>Slu = 7.400 mq   |                                |                              |
| 7   | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b>          | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|     | • Dotazioni territoriali e infrastrutture                                  | -   | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|     | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione                  | -   | 0,04 mq/mq                     | -                            |
|     | • Aree a vincolo speciale  | -   | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|     | <b>Totale</b>  | -   | -                              | -                            |
| 8   | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |                                |                              |
| 9   | Superficie su cui calcolare la Slu   | APC3  | Superficie:                    | 18.500 mq (circa)            |
| 10  | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale | - Fasce alberate sui perimetri esterni dell'area.   |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.1 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
APC3 (S1)**
**Settore Territoriale "S1":  
LUZZARA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Adiacente ad area produttiva esistente sulla ex SS 62 fra Luzzara e Codisotto.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Ampliamento attività produttiva esistente (Tigieffe s.r.l.).*

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente           | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |              | e. Politiche Azioni Proposte  |  | f. Monitoraggio  |
|----|--|--|---|---|--------------|---|--|--|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni | Indirizzi   | Prescrizioni                           |  |
| 1  | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -            | -   | -                                      | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2  | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe V  | -   | -   | -            | -   | -                                      | Controllo acustico   |
| 3  | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -            | -   | -                                      | Controllo dei consumi idrici   |
| 4  | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -            | -   | Analisi preventive in sede di PUA      | -  |
| 5  | Paesaggio – qualità urbana                               | Rapporto con paesaggio rurale  | -   | -   | -            | -   | Fasce alberate sui perimetri esterni   | -  |
| 6  | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | -  | Assenza elettrodotti                          | -   | -            | -   | -                                      | -  |
| 7  | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                                  | -   | -   | -            | Raccolta differenziata 60%  | -                                      | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8  | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -            | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -                                      | Controllo consumi  |
| 9  | Mobilità   | Accessibilità da ingresso esistente in condizioni di sicurezza                   | -   | -   | -            | -   | -                                      | -  |
| 10 | Rete fognaria  | - Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)<br>- Attività esistente | -   | -   | -            | -   | Allacciamento alla fognatura esistente | Verifica abitanti equivalenti  |
| 11 | Rete gas-acqua   | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                           | -   | -   | -            | -   | Allacciamento alla rete esistente      | -  |

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
APC3 (S1)**
**Settore Territoriale "S1":  
LUZZARA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                  | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte |  | f. Monitoraggio |
|----|--|--|--|---|---|------------------------------|--|-----------------|
|    |  |  |  | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi                    | Prescrizioni   |                 |
| 12 | Vincoli di tutela sovraordinati                          | -  | Assente  | -   | -   | -                            | -  | -               |
| 13 | Accessibilità  | Si veda punto 9  | -  | -   | -   | -                            | -  | -               |
| 14 | Vulnerabilità falda superficiale                         | Grado alto   | -  | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -                            | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -               |
| 15 | Soggiacenza falda superficiale                           | Soggiacenza falda fra -1,0/-1,5 ml                                     | -  | -   | -   | -                            | Divieto piani interrati  | -               |
| 16 | Assetto idrografia locale                                | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione        | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -               |

**SETTORE TERRITORIALE:  
CODISOTTO (S2)**

**Schede di Settore Territoriale di PSC e  
Schede Urbanistiche e di Valsat per Ambiti di PSC**

**SETTORE TERRITORIALE:  
CODISOTTO (S2)**

**SCHEDA DI SETTORE TERRITORIALE DI PSC**  
(art. 1.2.1 Norme di PSC)

# Scheda di Settore Territoriale: CODISOTTO (S2)

(art. 1.2.1 - PSC)

Ambiti Territoriali: AN.2.1 (S2) - AN.2.2 (S2) - AN.2.3 (S2) - AN.2.4 (S2)  
AN.3 (S2) - ARU.2 (S2) - APC3 (S2) (art. 1.2.2 - PSC)



scala 1: 20.000

(Estrapolazione Tav. 3b - PSC)

## DIMENSIONAMENTO DI PSC (art. 1.2.8 - PSC) : SETTORE S2 (Codisotto)

| Ambiti di PSC | Alloggi Tot. Comune (1) | % Sett. S2 (2) | Alloggi Sett. S2 | Slu Alloggi Sett. S2 (3) | Slu altri usi Sett. S2 (4) | St Sett. S2              | It Sett. S2 mq/mq | Slu totale Sett. S2 |
|---------------|-------------------------|----------------|------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|
| AN-ARU        | n° 970                  | 15%            | n° 146           | 14.550 mq                | 2.000 mq                   |                          |                   | 16.550 mq           |
| APC3          |                         |                |                  |                          |                            | 72.000 mq <sup>(5)</sup> | 0,40              | 27.840 mq           |

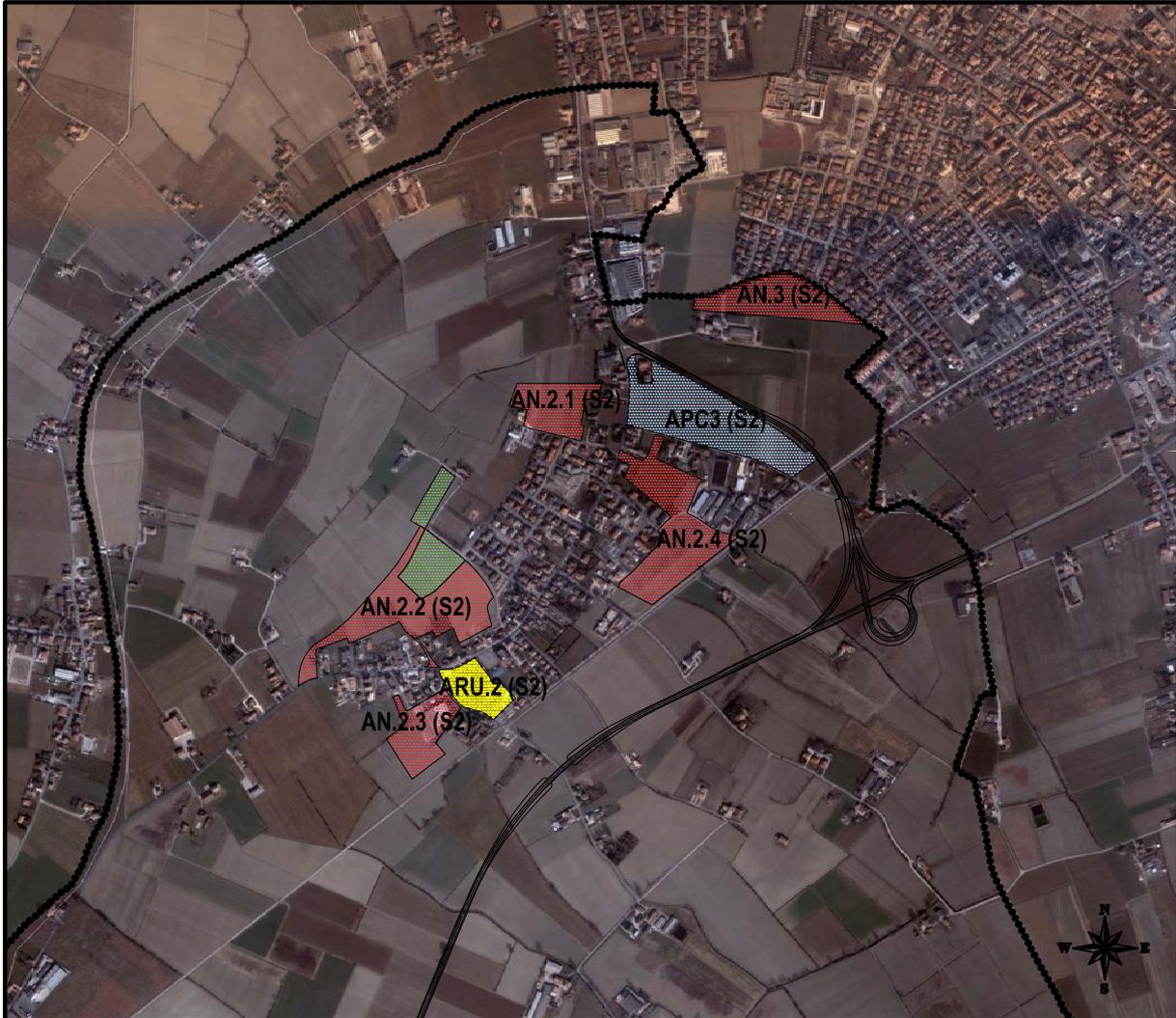
- (1) Secondo Accordo di Pianificazione e Documento Preliminare
- (2) Percentuale definita dal Documento Preliminare
- (3) Media: 100 mq/alloggio
- (4) Altri Usi: terziario, commerciale e altre funzioni compatibili con la residenza
- (5) Ampliamento Attività esistente, esclusa strada di progetto

**Nota:** AN3 di pertinenza al Comune di Suzzara.

# Scheda di Settore Territoriale: CODISOTTO (S2)

(art. 1.2.1 - PSC)

Ambiti Territoriali: AN.2.1 (S2) - AN.2.2 (S2) - AN.2.3 (S2) - AN.2.4 (S2)  
AN.3 (S2) - ARU.2 (S2) - APC3 (S2) (art. 1.2.2 - PSC)



scala 1: 20.000

## OBIETTIVI DI PUBBLICA UTILITA'

- Acquisizione pubblica delle Aree di Dotazione Territoriale di PSC (25.420 mq circa) tramite la Perequazione da applicare agli Ambiti AN2, per la realizzazione di eventuale nuova Scuola Elementare (con Accordo di Programma con Comune di Suzzara e Provincia di Reggio Emilia) e/o ampliamento attrezzature sportive esistenti.
- Accordo di programma con Comune di Suzzara per attuazione Ambito AN3 (con relativo collegamento con la ex SS 62), per realizzazione nuova Scuola Elementare, per miglioramento delle connessioni (pedonali-ciclabili) e per valorizzazione del territorio agricolo confinante fra i due Comuni. (Parco S. Colombano, Frazione di Riva, Corte Zamiola, Corte S. Giuseppe).
- Miglioramento della viabilità a carico degli attuatori dell'APC3.



Dotazioni Territoriali di PSC: 25.420 mq (circa)

# Scheda di Settore Territoriale: (art. 1.2.1 - PSC) CODISOTTO (S2)

## DOTAZIONI TERRITORIALI DI PSC



scala 1: 20.000

### DOTAZIONI TERRITORIALI IN TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE



Dotazioni Territoriali di PSC in Territorio Urbanizzato: 29.000 mq (circa)



Dotazioni Territoriali di PSC in Territorio Urbanizzabile: 26.500 mq (circa)

Totale:

55.500 mq (circa)

## **SETTORE TERRITORIALE: CODISOTTO (S2)**

### **SCHEDE URBANISTICHE E DI VALSAT PER AMBITI DI PSC**

(art. 1.2.2-1.2.3 Norme di PSC)

- |                    |   |
|--------------------|---|
| <b>AN.2.1 (S2)</b> | = Ambito per nuovi insediamenti   |
| <b>AN.2.2 (S2)</b> | = Ambito per nuovi insediamenti   |
| <b>AN.2.3 (S2)</b> | = Ambito per nuovi insediamenti   |
| <b>AN.2.4 (S2)</b> | = Ambito per nuovi insediamenti   |
| <b>ARU.2 (S2)</b>  | = Ambito urbano da riqualificare  |
| <b>APC3 (S2)</b>   | = Ambito per nuovi insediamenti<br>artigianali - commerciali - direzionali        |
| <b>AN.3 (S2)</b>   | = Ambito per nuovi insediamenti<br>di pertinenza ampliamento<br>Comune di Suzzara |

**Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.2 - scala 1:5000**

|  |   |
|--|---|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.2.1 (S2)</b> | <b>Settore Territoriale "S2":<br/>CODISOTTO</b> |
|--|---|

| N° | CONTENUTI   | DESCRIZIONE   |                                |                              |
|----|---|---|--------------------------------|------------------------------|
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)   | 27.020 mq   | 2,7 ha                         |                              |
| 2  | Riferimento Cartografico  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.2 (Settore S2) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>   |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>A Nord del Territorio urbanizzato di Codisotto;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord e a Ovest: Territorio rurale</li> <li>a Sud e a Est: Territorio urbanizzato</li> </ul> </li> </ul> |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Edilizia residenziale a bassa densità, in connessione con aree urbanizzate esistenti.</li> <li>Ampliamento viabilità esistente (Via Gaiolo).</li> </ul>  |                                |                              |
| 5  | Funzioni  | Prevalentemente Residenziale.   |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa  | Da definire in sede di POC.   |                                |                              |
| 7  | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dotazioni territoriali e infrastrutture</li> <li>Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione</li> <li>Aree a vincolo speciale</li> </ul> | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    |   | -   | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|    |   | 5.570   | 0,04 mq/mq                     | 223                          |
|    |   | -   | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>   | 5.570   | -                              | 223                          |
| 8  | Dotazioni territoriali  | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |                                |                              |
| 9  | Superficie su cui calcolare i DPS**   | AN.2.1  | Superficie:                    | 20.580 mq (circa)            |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale  | Fascia di verde ecologico e di ambientazione sui lati Nord e Est.   |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.2 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.2.1 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area adiacente a contesto urbano edificato sui lati Sud e Est.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Qualità insediativa a bassa densità.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |              | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|---|--------------|---|---|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -            | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe II prevalentemente residenziale  | -   | -   | -            | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA  | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -            | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -            | -   | Analisi preventive in sede di PUA   | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | - Qualità insediativa<br>- Rapporto con territorio rurale              | -   | -   | -            | -   | Definizione del limite progettuale con alberature (Lato Nord e Ovest)         | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)               | Elettrodotti a media tensione                 | -   | -            | -   | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -   | -   | -            | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -            | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.2.1 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente     | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte   |  | f. Monitoraggio               |
|----|--|--|---|---|---|--|--|-------------------------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni   |                               |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | - Regolamentazione viabilità interna<br>- Coerenza con il P.U.T. approvato | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni all'Ambito AN.2.1) | -  | -                             |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -  | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente  | -                             |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente   | -   | -   | -  | -  | -                             |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Sezioni stradali e sistemi di accessibilità che garantiscano sicurezza     | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -  | -  | Flussi di traffico            |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado medio  | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra - 2,0/-2,5 ml  | -   | -   | -   | Verifica piani seminterrati  | -  | -                             |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione  | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             |

|  |   |
|--|---|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.2.2 (S2)</b> | <b>Settore Territoriale "S2":<br/>CODISOTTO</b> |
|--|---|

| N° | CONTENUTI  | DESCRIZIONE  |                                |                              |
|----|--|--|--------------------------------|------------------------------|
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)  | 61.700 mq  | 6,1 ha                         |                              |
| 2  | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.2 (Settore S2) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>  |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>A Ovest del Territorio urbanizzato di Codisotto;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: Territorio urbanizzato e area pubblica realizzata</li> <li>a Est: Territorio urbanizzato (Via Castria)</li> <li>a Sud: Territorio urbanizzato (Vicolo Andini)</li> <li>a Ovest: Territorio rurale</li> </ul> </li> </ul>  |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Principale area di trasformazione di Codisotto, in adiacenza all'area per dotazioni territoriali esistente e in previsione di PSC.</li> <li>Edilizia residenziale a bassa densità.</li> <li>Connessioni (pedonali-ciclabili) con aree urbanizzate adiacenti e area per dotazioni territoriali.</li> <li>Consentire cono/i di visuale fra campagna – area edificata – chiesa.</li> <li>Attuazione (a carico degli attuatori) di nuova viabilità di accesso dall'ex SS 62.</li> </ul> |                                |                              |
| 5  | Funzioni   | Prevalentemente Residenziale.  |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa   | Da definire in sede di POC.  |                                |                              |
| 7  | Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)                 | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    | • Dotazioni territoriali e infrastrutture                                  | -  | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|    | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione                  | 15.400   | 0,04 mq/mq                     | 616                          |
|    | • Aree a vincolo speciale  | -  | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>  | 15.400   | -                              | 616                          |
| 8  | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                |                              |
| 9  | Superficie su cui calcolare i DPS**  | AN.2.2   | Superficie:                    | 39.530 mq (circa)            |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fasce di verde ecologico e di ambientazione interne ed esterne.</li> <li>Coni di visuale fra campagna e area edificata.</li> </ul>  |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.2 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.2.2 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**

- Territorio pianeggiante; area adiacente a contesto urbano edificato sui lati Nord, Sud e Est.
- In corrispondenza dell'area per dotazione territoriale (adiacente all'AN.2.2) terreno suscettibile di ristagno d'acqua in concomitanza di piogge critiche (scolo difficoltoso).

**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Qualità insediativa a bassa densità in connessione con l'area urbanizzata esistente e di nuova previsione di PSC.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |              | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|---|--------------|---|---|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -            | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe II prevalentemente residenziale  | -   | -   | -            | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA  | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -            | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -            | -   | Analisi preventive in sede di PUA   | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | - Qualità insediativa<br>- Rapporto con territorio rurale              | -   | -   | -            | -   | Coni di visuale fra campagna e area edificata                                 | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)               | Elettrodotti a media tensione                 | -   | -            | -   | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -   | -   | -            | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -            | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.2.2 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente     | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte   |  | f. Monitoraggio               |
|----|--|--|---|---|---|--|--|-------------------------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni   |                               |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | - Regolamentazione viabilità interna<br>- Coerenza con il P.U.T. approvato | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni all'Ambito AN.2.2) | -  | -                             |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -  | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente  | -                             |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente   | -   | -   | -  | -  | -                             |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Sezioni stradali e sistemi di accessibilità che garantiscano sicurezza     | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -  | Rotatoria nella nuova strada di accesso con ex SS 62   | Flussi di traffico            |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado medio  | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -2,5/-3,0 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani interrati e piani seminterrati  | -  | -                             |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione  | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             |

|  |   |
|--|---|
| <b>SCHEMA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.2.3 (S2)</b> | <b>Settore Territoriale "S2":<br/>CODISOTTO</b> |
|--|---|

| N°  | CONTENUTI   | DESCRIZIONE   |                                |                              |
|-----|---|---|--------------------------------|------------------------------|
|     |   |   |                                |                              |
| 1   | Superficie perimetrata (indicativa)   | 26.000-mq   |                                | 2,6 ha                       |
| 2   | Riferimento Cartografico  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.2 (Settore S2) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>   |                                |                              |
| 3   | Caratteri morfologici e funzionali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>A Sud-Est del Territorio urbanizzato di Codisotto;</li> <li>Confina con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord e a Est: Territorio urbanizzato (Via Sivelli, Via Fiocchetti)</li> <li>a Sud: Linea ferroviaria</li> <li>a Ovest: Territorio rurale</li> </ul> </li> </ul>  |                                |                              |
| 4   | Obiettivi ed Indirizzi progettuali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Area in parte non edificata e in parte occupata da una attività produttiva esistente di cui il piano ne ipotizza il trasferimento, con classificazione della stessa area ad ARU.</li> <li>Edilizia residenziale a bassa densità.</li> <li>Allargamento di Via Sivelli.</li> <li>Area di mitigazione verso la linea ferroviaria.</li> </ul> |                                |                              |
| 4.1 | Prescrizione  | <b>Attuazione di POC in unico Sub.Ambito e con unico PUA, comprensivo dell'area di nuovo insediamento e dell'ARU.</b>   |                                |                              |
| 5   | Funzioni  | Residenziale – Commerciale – Terziario.   |                                |                              |
| 6   | Capacità insediativa  | Da definire in sede di POC.   |                                |                              |
| 7   | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dotazioni territoriali e infrastrutture</li> <li>Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione</li> <li>Aree a vincolo speciale</li> </ul> | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|     |   | -   | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|     |   | 3.800   | 0,04 mq/mq                     | 152                          |
|     |   | -   | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|     | <b>Totale</b>   | 3.800   | -                              | 152                          |
| 8   | Dotazioni territoriali  | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |                                |                              |
| 9   | Superficie su cui calcolare i DPS**   | Sub. AN.2.3   | Superficie:                    | 10.100 mq (circa)            |
|     |   | Sub. ARU  | Superficie:                    | 12.100 mq (circa)            |
|     |   | Totale  | Superficie:                    | 22.200 mq (circa)            |
| 10  | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fascia di verde ecologico e di mitigazione verso la linea ferroviaria.</li> <li>Connessione (pedonale-ciclabile) con aree urbanizzate in particolare con ARU.2 (Riqualificazione dell'area centrale della frazione).</li> </ul>  |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.2 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.2.3 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area adiacente a contesto urbano edificato sui lati Nord e Est.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Trasferimento attività produttiva esistente per una riqualificazione complessiva dell'area in rapporto anche alla previsione dell'adiacente ARU2.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |  | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|---|--|---|---|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                   | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -  | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe III<br>Aree tipo misto           | Linea ferroviaria a Sud                       | Fascia alberata di mitigazione                | Mantenere per la nuova edificazione classe III | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA  | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -  | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -  | -   | Analisi preventive in sede di PUA   | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | - Qualità insediativa<br>- Rapporto con territorio rurale              | -   | -   | -  | -   | Definizione del limite progettuale sul lato Sud- Ovest                        | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)               | Elettrodotti a media tensione                 | -   | -  | -   | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -   | -   | -  | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -  | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.2.3 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente     | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte   |  | f. Monitoraggio                              |
|----|--|--|---|---|---|--|--|--|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni   |  |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | - Regolamentazione viabilità interna<br>- Coerenza con il P.U.T. approvato | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni all'Ambito AN.2.3) | -  | -  |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -  | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili ed equivalenti |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente  | -  |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente   | -   | -   | -  | -  | -  |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Allargamento viabilità esistente di accesso a carico degli attuatori       | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -  | -  | Flussi di traffico                           |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado medio  | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -  |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -2,5/-3,0 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani interrati e piani seminterrati  | -  | -  |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione  | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -  |

|  |   |
|--|---|
| <b>SCHEMA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.2.4 (S2)</b> | <b>Settore Territoriale "S2":<br/>CODISOTTO</b> |
|--|---|

| N°  | CONTENUTI   | DESCRIZIONE  |                                |                              |       |
|-----|---|--|--------------------------------|------------------------------|-------|
|     |   |  |                                |                              |       |
| 1   | Superficie perimetrata (indicativa)   | 58.500 mq  | 5,8 ha                         |                              |       |
| 2   | Riferimento Cartografico  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.2 (Settore S2) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>  |                                |                              |       |
| 3   | Caratteri morfologici e funzionali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>A Nord del Territorio urbanizzato di Codisotto;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord a Est e a Ovest: Territorio urbanizzato in parte residenziale in parte produttivo (Via San Marco, Via Nazionale)</li> <li>a Sud: Linea ferroviaria</li> </ul> </li> </ul>   |                                |                              |       |
| 4   | Obiettivi ed Indirizzi progettuali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Area interclusa in un contesto urbanizzato (già destinata dal PRG previgente in parte a verde privato e in parte a verde pubblico).</li> <li>Il POC ne prevederà l'attuazione con sistemi perequativi (ampia area a verde ecologico di mitigazione) nel rispetto dei parametri acustici derivanti dalla linea ferroviaria e dalla vicina area produttiva.</li> <li>L'intervento, pur di nuova edificazione, si configura come Area di Riquilificazione di un'area oggi marginale alla frazione pur in un contesto edificato.</li> </ul> |                                |                              |       |
| 4.1 | Prescrizione  | <b>Sub.Ambito AN.4.2 edificabile per una fascia non superiore a 30 ml di profondità nel rispetto del disegno di Scheda Urbanistica.</b>  |                                |                              |       |
| 5   | Funzioni  | Prevalentemente Residenziale.  |                                |                              |       |
| 6   | Capacità insediativa  | Da definire in sede di POC.  |                                |                              |       |
| 7   | Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)                  | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |       |
|     |   | • Dotazioni territoriali e infrastrutture  | -                              | 0,06 mq/mq                   | -     |
|     |   | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione  | 36.750                         | 0,04 mq/mq                   | 1.470 |
|     |   | • Aree a vincolo speciale  | -                              | 0,03 mq/mq                   | -     |
|     | <b>Totale</b>   | 36.750   | -                              | 1.470                        |       |
| 8   | Dotazioni territoriali  | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                |                              |       |
| 9   | Proposte di "Sub-Comparti" di POC (non vincolanti) su cui calcolare i DPS** | Sub. AN.2.4.1  | Superficie:                    | 14.300 mq (circa)            |       |
|     |   | Sub. AN.2.4.2  | Superficie:                    | 7.450 mq (circa)             |       |
|     |   | Totale   | Superficie:                    | 21.750 mq (circa)            |       |
| 10  | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ampia dotazione di verde ecologico di mitigazione e fasce di Ambientazione.</li> <li>Connessione (pedonale-ciclabile) con gli insediamenti adiacenti.</li> </ul>  |                                |                              |       |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.2 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.2.4 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area adiacente a contesto urbano edificato sui lati Nord e Est.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Riqualificazione complessiva di un'area interclusa.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|---|---|---|---|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                  | Indirizzi   | Prescrizioni                                      |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -   | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe II prevalentemente residenziale  | - Area produttiva<br>- Linea ferroviaria      | Fasce alberate di mitigazione                 | Mantenere per la nuova edificazione classe II | Opportuna distanza del nuovo edificato sia dalla linea ferroviaria sia dall'area produttiva | Verifica clima acustico in sede di PUA            | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -   | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -   | -   | Analisi preventive in sede di PUA                 | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | Qualità urbana a bassa densità   | -   | -   | -   | Ampia dotazione di verde  | Connessioni pedonali-ciclabili con aree edificate | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | -  | Assenza elettrodotti                          | -   | -   | -   | -   | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -   | -   | -   | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -   | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge                 | -   | Controllo consumi  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.2.4 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente        | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte                  |  | f. Monitoraggio               |   |
|----|--|---|---|---|---|---|--|-------------------------------|---|
|    |  |   |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi                                     | Prescrizioni   |                               |   |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | Regolamentazione viabilità interna  | -   | -   | -   | -   | -  | -                             | - |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                        | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -   | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili | - |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                        | -   | -   | -   | -   | Allacciamento alla rete esistente  | -                             | - |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -   | Assente   | -   | -   | -   | -  | -                             | - |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | - Da ex SS62<br>- Da via Caravaggio<br>- Da nuova viabilità prevista per APC3 | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -   | -  | Flussi di traffico            | - |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado medio   | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -   | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             | - |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -2,5/-3,0 ml  | -   | -   | -   | Verifica piani interrati e piani seminterrati | -  | -                             | - |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque  | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione                         | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             | - |

|   |   |
|---|---|
| <b>SCHEMA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>ARU.2 (S2)</b> | <b>Settore Territoriale "S2":<br/>CODISOTTO</b> |
|---|---|

| N° | CONTENUTI  | DESCRIZIONE  |                                |                              |
|----|--|--|--------------------------------|------------------------------|
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)  | 18.000 mq  | 1,8 ha                         |                              |
| 2  | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.2 (Settore S2) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>  |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>A Sud del Territorio urbanizzato di Codisotto;</li> <li>Confina con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: ex SS 62 (Via Nazionale)</li> <li>a Est: Piazza e chiesa</li> <li>a Sud: Linea ferroviaria</li> <li>a Ovest: Area edificata e ARU (AN.2.3)</li> </ul> </li> </ul>   |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Riqualificazione di un'area già edificata a funzione residenziale, in condizione complessiva di degrado edilizio ed urbanistico.</b></li> <li>Sistema di connessione ed integrazione con l'adiacente piazza (attualmente adibita a parcheggio) e con l'area di Attrezzature religiose (chiesa parrocchiale).</li> <li><b>Ricostruire la "centralità" originaria della frazione, complementare anche ai nuovi Ambiti di trasformazione di PSC.</b></li> </ul> |                                |                              |
| 5  | Funzioni   | Prevalentemente Residenziale integrata a funzioni di servizio.   |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa   | Esistente.   |                                |                              |
| 7  | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b>          | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    | • Dotazioni territoriali e infrastrutture                                  | -  | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|    | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione                  | -  | 0,04 mq/mq                     | -                            |
|    | • Aree a vincolo speciale  | -  | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>  | -  | -                              | -                            |
| 8  | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                |                              |
| 9  | Omissis  |  |                                |                              |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sistema residenziale connesso a percorsi a spazi pedonali.</b></li> <li><b>Fascia di mitigazione verso la linea ferroviaria.</b></li> </ul>  |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.2 – scala 1:5000

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU.2 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Area edificata, prevalentemente residenziale, con edifici e aree degradate.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Si veda punto 4 della Scheda Urbanistica ARU.2.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |  | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|---|--|---|---|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                   | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -  | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe III<br>Aree tipo misto           | Linea ferroviaria                             | -   | Mantenere per la nuova edificazione classe III | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA  | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -  | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -  | -   | Analisi preventive in sede di PUA   | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | Ristrutturazione edilizia e urbanistica                                | -   | -   | -  | -   | Riqualificazione edifici e spazi privati e collettivi                         | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)               | Elettrodotti a media tensione                 | -   | -  | -   | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -   | -   | -  | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -  | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |
| 9 | Mobilità   | Prevalenza di accessibilità solo dalla viabilità esterna               | -   | -   | -  | Privilegiare percorsi interni pedonali e ciclabili                          | -   | -  |

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU.2 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente       | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                  | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte                  |  | f. Monitoraggio |
|----|--|--|--|---|---|---|--|-----------------|
|    |  |  |  | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi                                     | Prescrizioni   |                 |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | - Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)<br>- Area insediata | -  | -   | -   | -   | Allacciamento alla fognatura esistente   | -               |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                       | -  | -   | -   | -   | Allacciamento alla rete esistente  | -               |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente  | -   | -   | -   | -  | -               |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Si veda punto 9  | -  | -   | -   | -   | Si veda punto 9  | -               |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado medio  | -  | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -   | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -               |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -2,5/-3,0 ml   | -  | -   | -   | Verifica piani interrati e piani seminterrati | -  | -               |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione                         | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -               |

|   |   |
|---|---|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>APC.3 (S2)</b> | <b>Settore Territoriale "S2":<br/>CODISOTTO</b> |
|---|---|

| N°  | CONTENUTI  | DESCRIZIONE   |   |                              |
|-----|--|---|---|------------------------------|
| 1   | Superficie perimetrata (indicativa)  | 72.000 mq   | 7,2 ha  |                              |
| 2   | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.2 (Settore S2) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>   |   |                              |
| 3   | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>A Nord del Territorio urbanizzato di Codisotto;</li> <li>Confina con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord e a Est: Cispadana</li> <li>a Sud: Territorio urbanizzato (in parte residenziale e in parte produttivo – APC2) (Via San Marco)</li> <li>a Ovest: ex SS 62 (Strada Statale della Cisa)</li> </ul> </li> </ul> |   |                              |
| 4   | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Unica area artigianale prevista dal PSC per nuovi insediamenti (oltre all'ampliamento del polo produttivo di Bacchiellino, destinato prioritariamente per trasferimento aree produttive esistenti).</li> <li><b>Riorganizzazione e razionalizzazione viabilità anche di connessione all'area produttiva esistente a Sud (APC2).</b></li> </ul> |   |                              |
| 4.1 | Prescrizione   | <b>Attuazione della viabilità prevista dal PSC.</b>   |   |                              |
| 5   | Funzioni   | Produttivo – (Artigianale) - Terziario.   |   |                              |
| 6   | Capacità insediativa   | Ut = 0,40 mq/mq<br>Slu = 27.840 mq (69.600 mq x 0,40)   |   |                              |
| 7   | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b>          | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8)  | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|     | • Dotazioni territoriali e infrastrutture                                  | -   | 0,06 mq/mq  | -                            |
|     | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione                  | -   | 0,04 mq/mq  | -                            |
|     | • Aree a vincolo speciale  | -   | 0,03 mq/mq  | -                            |
|     | <b>Totale</b>  | -   | -   | -                            |
| 8   | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |   |                              |
| 9   | Superficie, con esclusione viabilità esistente, su cui calcolare la Slu    | APC.3   | Superficie: 69.600 mq (circa)<br>72.000-2.400<br>strada<br>esistente a<br>sud |                              |
| 10  | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Miglioramento dell'accessibilità all'area produttiva esistente.</b></li> <li>Aree di verde o parcheggio privato alberato nelle fasce di rispetto stradale della Cispadana (30 ml).</li> </ul>   |   |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.2 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
APC.3 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Area interclusa fra Cispadana e contesto urbano edificato (in parte produttivo – APC2).*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Si veda punto 4 della Scheda Urbanistica APC.3.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |              | e. Politiche Azioni Proposte |  | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|---|--------------|------------------------------|--|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni | Indirizzi                    | Prescrizioni   |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -            | -                            | -  | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe IV                               | -   | -   | -            | -                            | Clima acustico   | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -            | -                            | -  | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -            | -                            | Analisi preventive in sede di PUA  | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | Mitigazione nella fascia di rispetto stradale                          | -   | -   | -            | -                            | Fascia di rispetto stradale a verde o parcheggio privato con alberature                                    | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)               | Elettrodotti a media tensione                 | -   | -            | -                            | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto                              | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -   | -   | -            | -                            | Raccolta differenziata 60%   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -            | -                            | Favorire autosufficienza energetica (utilizzo coperture per impianti solari e fotovoltaici)                | Controllo consumi  |
| 9 | Mobilità   | Nuova viabilità  | -   | -   | -            | -                            | Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h), anche con mobilità ciclabile in connessione estrema all'APC3 | -  |

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
APC.3 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte |  | f. Monitoraggio               |
|----|--|--|---|---|---|------------------------------|--|-------------------------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi                    | Prescrizioni   |                               |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                 | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -                            | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti equivalenti |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                 | -   | -   | -   | -                            | Allacciamento alla rete esistente  | -                             |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente   | -   | -   | -                            | -  | -                             |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Nuova rotonda secondo schema di PSC                                    | -   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -                            | Si veda punto 9  | -                             |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado alto-elevato   | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -                            | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra - 2,0/-2,5 ml                                    | -   | -   | -   | -                            | Divieto piani interrati  | -                             |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione        | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             |

|  |   |
|--|---|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.3 (S2)</b> | <b>Settore Territoriale "S2":<br/>CODISOTTO</b> |
|--|---|

| N° | CONTENUTI  | DESCRIZIONE   |                                |                              |
|----|--|---|--------------------------------|------------------------------|
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)  | 35.500 mq   | 3,5 ha                         |                              |
| 2  | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.2 (Settore S2) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>   |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Confinante con area edificata (residenziale) del Comune di Suzzara;</b></li> <li>A Sud e a Ovest confina con aree a "Verde ecologico di mitigazione" di Perequazione di PSC (41.070 mq).</li> </ul>   |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Area di trasformazione di pertinenza al Comune di Suzzara, con esclusione dal calcolo del "Dimensionamento" per il PSC di Luzzara.</b></li> <li><b>Attuazione attraverso Accordo di Programma che preveda:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Collegamenti carrabili con la ex SS 62;</li> <li>costruzione di una nuova Scuola elementare (previo accordo con la Provincia di Reggio Emilia);</li> <li>miglioramento delle connessioni pedonali-ciclabili fra i due Comuni, per una valorizzazione del territorio agricolo circostante (Parco S. Colombano, frazione di Riva, Corte Zamiola, Corte s. Giuseppe, ecc.).</li> </ul> </li> </ul> |                                |                              |
| 5  | Funzioni   | Prevalentemente Residenziale a media densità.   |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa   | Da definire in sede di POC.   |                                |                              |
| 7  | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree esterne all'Ambito non vincolanti per l'attuazione di POC)</b> | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    | • Dotazioni territoriali e infrastrutture  | -   | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|    | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione  | 41.070  | 0,04 mq/mq                     | 1.643                        |
|    | • Aree a vincolo speciale  | -   | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>  | 41.070  | -                              | 1.643                        |
| 8  | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |                                |                              |
| 9  | Superficie su cui calcolare i DPS**  | AN.3  | Superficie:                    | 35.500 mq (circa)            |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale                               | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>In continuità con viabilità e sistema residenziale del Comune di Suzzara.</b></li> <li><b>Possibile ampia area di verde ecologico ambientale e fascia di mitigazione (area boscata) se attivate le modalità di "Perequazione ambientale" per aree esterne agli ambiti di PSC.</b></li> </ul>  |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.2 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.3 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area adiacente a Territorio urbanizzato del Comune di Suzzara.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Si veda punto 4 della Scheda Urbanistica AN.3.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |              | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|---|--------------|---|---|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | <b>Aria</b>  | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -            | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | <b>Rumore (compatibilità acustica)</b>                   | Livelli zonizzazione acustica: classe II                               | -   | -   | -            | In coerenza con classe II di Suzzara  | Verifica clima acustico in sede di PUA  | Controllo acustico   |
| 3 | <b>Tutela delle risorse idriche per uso umano</b>        | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -            | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | <b>Rischio archeologico</b>                              | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -            | -   | Analisi preventive in sede di PUA   | -  |
| 5 | <b>Paesaggio – qualità urbana</b>                        | - Qualità insediativa<br>- Rapporto con territorio rurale (Sud)        | -   | -   | -            | -   | Definizione del limite progettuale (lato Sud)                                 | -  |
| 6 | <b>Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)</b>        | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)               | Elettrodotti a media tensione                 | -   | -            | -   | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto | -  |
| 7 | <b>Rifiuti</b>   | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -   | -   | -            | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | <b>Energia</b>   | Risparmio energetico   | -   | -   | -            | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.3 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":  
CODISOTTO**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente                        | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte   |  | f. Monitoraggio               |
|----|--|---|---|---|---|--|--|-------------------------------|
|    |  |   |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni   |                               |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | Regolamentazione viabilità interna  | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni all'Ambito AN.3) | -  | -                             |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)  | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore con Suzzara        | -  | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)  | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente  | -                             |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -   | Assente   | -   | -   | -  | -  | -                             |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | - Accesso principale dalla ex SS 62<br>- Accessi da viabilità esistente del Comune di Suzzara | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -  | -  | Flussi di traffico            |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado alto  | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -2,0/-2,5 ml  | -   | -   | -   | Verifica piani seminterrati  | -  | -                             |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque  | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione  | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             |

**SETTORE TERRITORIALE:  
CASONI (S3)**

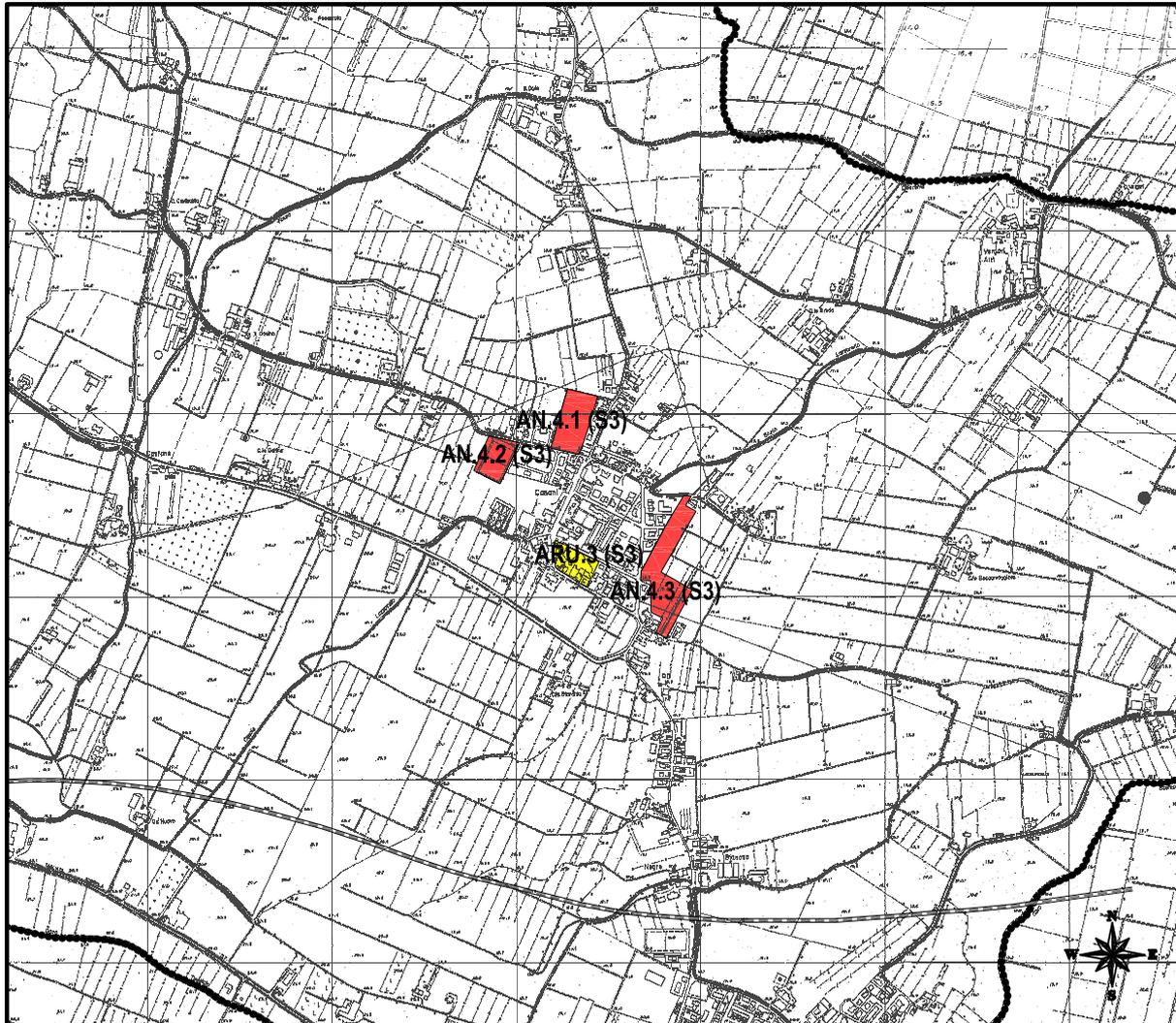
**Schede di Settore Territoriale di PSC e  
Schede Urbanistiche e di Valsat per Ambiti di PSC**

**SETTORE TERRITORIALE:  
CASONI (S3)**

**SCHEDA DI SETTORE TERRITORIALE DI PSC**  
(art. 1.2.1 Norme di PSC)

# Scheda di Settore Territoriale: (art. 1.2.1 - PSC) CASONI (S3)

Ambiti Territoriali: AN.4.1 (S3) - AN.4.2 (S3) - AN.4.3 (S3) - ARU.3 (S3)  
(art. 1.2.2 - PSC)



scala 1: 20.000

(Estrapolazione Tav. 3b - PSC)

## DIMENSIONAMENTO DI PSC (art. 1.2.8 - PSC): SETTORE S3 (Casoni)

| Ambiti di PSC | Alloggi Tot. Comune (1) | % Sett. S3 (2) | Alloggi Sett. S3 | Slu Alloggi Sett. S3 (3) | Slu altri usi Sett. S3 (4) | St Sett. S3 | It Sett. S3 mq/mq | Slu totale Sett. S3 |
|---------------|-------------------------|----------------|------------------|--------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|---------------------|
| AN-ARU        | n° 970                  | 5%             | n° 48            | 4.850 mq                 | 1.000 mq                   |             |                   | 5.850 mq            |

- (1) Secondo Accordo di Pianificazione e Documento Preliminare
- (2) Percentuale definita dal Documento Preliminare
- (3) Media: 100 mq/alloggio
- (4) Altri Usi: terziario, commerciale e altre funzioni compatibili con la residenza

# Scheda di Settore Territoriale: (art. 1.2.1 - PSC) **CASONI (S3)**

Ambiti Territoriali: AN.4.1 (S3) - AN.4.2 (S3) - AN.4.3 (S3) - ARU.3 (S3)  
(art. 1.2.2 - PSC)



scala 1: 20.000

## **OBIETTIVI DI PUBBLICA UTILITA'**

Riqualificazione urbana (ARU.3).

# Scheda di Settore Territoriale: (art. 1.2.1 - PSC) CASONI (S3)

## DOTAZIONI TERRITORIALI DI PSC



scala 1: 20.000

## DOTAZIONI TERRITORIALI IN TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE



Dotazioni Territoriali di PSC in Territorio Urbanizzato: 29.900 mq (circa)

**SETTORE TERRITORIALE:  
CASONI (S3)**

**SCHEDE URBANISTICHE E DI VALSAT  
PER AMBITI DI PSC**  
(art. 1.2.2-1.2.3 Norme di PSC)

**AN.4.1 (S3)** = Ambito per nuovi insediamenti

**AN.4.2 (S3)** = Ambito per nuovi insediamenti

**AN.4.3 (S3)** = Ambito per nuovi insediamenti

**ARU.3 (S3)** = Ambito urbano da riqualificare

**Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 - scala 1:5000**

|   |  |
|---|--|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.4.1 – AN.4.3 (S3)</b> | <b>Settore Territoriale “S3”:<br/>CASONI</b> |
|---|--|

| N° | CONTENUTI  | DESCRIZIONE  |                                |                              |
|----|--|--|--------------------------------|------------------------------|
|    |  |  |                                |                              |
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)  | 37.420 mq  |                                | 3,7 ha                       |
| 2  | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.3 (Settore S3) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>  |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali   | <b>AN.4.1</b><br>- A Nord del Territorio urbanizzato di Casoni;<br>- Confina con:<br>a Nord e a Ovest: Territorio rurale<br>a Sud: Territorio urbanizzato (Via Valbrina)<br>a Est: Territorio urbanizzato<br><br><b>AN.4.3</b><br>- A Ovest del Territorio urbanizzato di Casoni;<br>- Confina con:<br>a Nord e a Est: Territorio rurale<br>a Sud: Territorio urbanizzato (Via Colombine)<br>a Ovest: Territorio urbanizzato |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | Edilizia residenziale a bassa densità, in connessione con aree urbanizzate esistenti.  |                                |                              |
| 5  | Funzioni   | Prevalentemente Residenziale.  |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa   | Da definire in sede di POC.  |                                |                              |
| 7  | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all’Ambito)</b><br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Dotazioni territoriali e infrastrutture</li> <li>Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione</li> <li>Aree a vincolo speciale</li> </ul> | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    |  | -  | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|    |  | 5.650  | 0,04 mq/mq                     | 226                          |
|    |  | -  | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>  | 5.650  | -                              | 226                          |
| 8  | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                |                              |
| 9  | Superficie su cui calcolare i DPS**  | AN.4.1   | Superficie:                    | 13.890 mq (circa)            |
|    |  | AN.4.3   | Superficie:                    | 17.880 mq (circa)            |
|    |  | Totale   | Superficie:                    | 31.770 mq (circa)            |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale   | Progettazione di PUA ed edilizia che tenga conto della definizione di limite fra nuova edificazione e campagna.  |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.4.1 – AN.4.3 (S3)**
**Settore Territoriale "S3":  
CASONI**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area adiacente a contesto urbano edificato.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Qualità insediativa a bassa densità.*

|     | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|-----|--|--|---|---|---|---|---|--|
|     |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                  | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1   | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -   | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2   | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe II prevalentemente residenziale  | -   | -   | Mantenere per la nuova edificazione classe II | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA  | Controllo acustico   |
| 3   | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -   | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4   | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -   | -   | Analisi preventive in sede di PUA   | -  |
| 5   | Paesaggio – qualità urbana                               | - Qualità insediativa<br>- Rapporto con territorio rurale              | -   | -   | -   | -   | Definizione del limite progettuale con alberature                             | -  |
| 6.a | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non) Ambito AN.4.1 | -  | Assenza elettrodotti                          | -   | -   | -   | -   | -  |
| 6.b | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non) Ambito AN.4.3 | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)               | Elettrodotti a media tensione                 | -   | -   | -   | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto | -  |
| 7   | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -   | -   | -   | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8   | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -   | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.4.1 – AN.4.3 (S3)**

Settore Territoriale "S3":

**CASONI**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente     | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte   |  | f. Monitoraggio               |
|----|--|--|---|---|---|--|--|-------------------------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni   |                               |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | - Regolamentazione viabilità interna<br>- Coerenza con il P.U.T. approvato | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni agli Ambiti AN.4.1 e AN.4.3) | -  | -                             |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -  | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente  | -                             |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente   | -   | -   | -  | -  | -                             |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Sezioni stradali e sistemi di accessibilità che garantiscano sicurezza     | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -  | -  | Flussi di traffico            |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado alto   | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -1,5/-2,5 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani seminterrati  | -  | -                             |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione  | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             |

|  |  |
|--|--|
| <b>SCHEMA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.4.2 (S3)</b> | <b>Settore Territoriale "S3":<br/>CASONI</b> |
|--|--|

| N° | CONTENUTI  | DESCRIZIONE   |                                |                              |   |
|----|--|---|--------------------------------|------------------------------|---|
|    |  |   |                                |                              |   |
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)  | 9.340 mq  |                                | 0,9 ha                       |   |
| 2  | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.3 (Settore S3) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>   |                                |                              |   |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>A Ovest del Territorio urbanizzato di Casoni;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: Territorio rurale (Via Valbrina)</li> <li>a Ovest e a Sud: Territorio rurale</li> <li>a Est: Territorio urbanizzato e P.P. in attuazione</li> </ul> </li> </ul> |                                |                              |   |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE.</b> (uso attuale a campo da calcio)</li> <li>Edilizia residenziale a bassa densità, in connessione con aree urbanizzate esistenti.</li> </ul>   |                                |                              |   |
| 5  | Funzioni   | Prevalentemente Residenziale.   |                                |                              |   |
| 6  | Capacità insediativa   | Da definire in sede di POC.   |                                |                              |   |
| 7  | Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)                 | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |   |
|    |  | • Dotazioni territoriali e infrastrutture   | -                              | 0,06 mq/mq                   | - |
|    |  | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione   | -                              | 0,04 mq/mq                   | - |
|    |  | • Aree a vincolo speciale   | -                              | 0,03 mq/mq                   | - |
|    | <b>Totale</b>  | -   | -                              | -                            |   |
| 8  | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |                                |                              |   |
| 9  | Superficie su cui calcolare i DPS**  | AN.4.2  | Superficie:                    | 9.340 mq (circa)             |   |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale | Progettazione di PUA ed edilizia che tenga conto della definizione di limite fra nuova edificazione e campagna.   |                                |                              |   |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.4.2 (S3)**
**Settore Territoriale "S3":  
CASONI**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area adiacente a contesto urbano edificato sul lato Est.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Qualità insediativa a bassa densità.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte  |  | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|--|---|---|---|--|--|
|   |  |  |  | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                  | Indirizzi   | Prescrizioni   |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente  | -   | -   | -   | -  | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe II prevalentemente residenziale  | Corridoio di fattibilità della linea ferroviaria di progetto | -   | Mantenere per la nuova edificazione classe II | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA                               | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -  | -   | -   | -   | -  | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare  | -   | -   | -   | Analisi preventive in sede di PUA                                    | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | - Qualità insediativa<br>- Rapporto con territorio rurale              | -  | -   | -   | -   | Definizione del limite progettuale con alberature (Lato Sud e Ovest) | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | -  | Assenza elettrodotti   | -   | -   | -   | -  | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -  | -   | -   | Raccolta differenziata 60%  | -  | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico   | -  | -   | -   | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -  | Controllo consumi  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.4.2 (S3)**
**Settore Territoriale "S3":  
CASONI**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente     | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte   |  | f. Monitoraggio               |
|----|--|--|---|---|---|--|--|-------------------------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni   |                               |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | - Regolamentazione viabilità interna<br>- Coerenza con il P.U.T. approvato | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni all'Ambito AN.4.2) | -  | -                             |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -  | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente  | -                             |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente   | -   | -   | -  | -  | -                             |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Sezioni stradali e sistemi di accessibilità che garantiscano sicurezza     | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -  | -  | Flussi di traffico            |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado alto   | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -1,5/-2,5 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani seminterrati  | -  | -                             |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione  | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             |

|   |   |
|---|---|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>ARU.3 (S3)</b> | <b>Settore Territoriale "S3":<br/><u>CASONI</u></b> |
|---|---|

| N° | CONTENUTI  | DESCRIZIONE   |                                     |                              |        |
|----|--|---|-------------------------------------|------------------------------|--------|
|    |  | 1   | Superficie perimetrata (indicativa) | 8.500 mq                     | 0,8 ha |
| 2  | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.3 (Settore S3) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>   |                                     |                              |        |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nel centro del Territorio urbanizzato di Casoni;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: P.za IV Novembre e Via Rossa</li> <li>a Est: Territorio urbanizzato</li> <li>a Sud e a Ovest: Via Negre</li> </ul> </li> </ul>                               |                                     |                              |        |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Riqualificazione di un'area già edificata con funzioni residenziali e di servizi.</li> <li>Sistema di connessione ed integrazione con l'adiacente area di Attrezzature religiose (chiesa parrocchiale).</li> <li>Ricostruire la "centralità" originaria della frazione.</li> </ul> |                                     |                              |        |
| 5  | Funzioni   | Prevalentemente Residenziale integrata a funzioni di servizio.  |                                     |                              |        |
| 6  | Capacità insediativa   | Esistente.  |                                     |                              |        |
| 7  | Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)                 | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8)      | Crediti edilizi *** mq (Slu) |        |
|    |  | • Dotazioni territoriali e infrastrutture   | -                                   | 0,06 mq/mq                   | -      |
|    |  | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione   | -                                   | 0,04 mq/mq                   | -      |
|    |  | • Aree a vincolo speciale   | -                                   | 0,03 mq/mq                   | -      |
|    | <b>Totale</b>  | -   | -                                   | -                            |        |
| 8  | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |                                     |                              |        |
| 9  | Omissis  |   |                                     |                              |        |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale | Sistema residenziale connesso a percorsi a spazi pedonali.  |                                     |                              |        |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU.3 (S3)**
**Settore Territoriale "S3":  
CASONI**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Area edificata, prevalentemente residenziale.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Si veda punto 4 della Scheda Urbanistica ARU.3.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |  | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|---|--|---|---|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                   | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -  | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe III<br>Aree tipo misto           | -   | -   | Mantenere per la nuova edificazione classe III | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA                | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -  | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -  | -   | Analisi preventive in sede di PUA                     | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | Ristrutturazione edilizia e urbanistica                                | -   | -   | -  | -   | Riqualificazione edifici e spazi privati e collettivi | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | -  | Assenza elettrodotti                          | -   | -  | -   | -   | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                        | -   | -   | -  | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -  | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |
| 9 | Mobilità   | Prevalenza di accessibilità solo dalla viabilità esterna               | -   | -   | -  | Privilegiare percorsi interni pedonali e ciclabili                          | -   | -  |

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU.3 (S3)**

Settore Territoriale "S3":

**CASONI**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente       | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                  | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte |  | f. Monitoraggio |
|----|--|--|--|---|---|------------------------------|--|-----------------|
|    |  |  |  | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi                    | Prescrizioni   |                 |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | - Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)<br>- Area insediata | -  | -   | -   | -                            | Allacciamento alla fognatura esistente   | -               |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                       | -  | -   | -   | -                            | Allacciamento alla rete esistente  | -               |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente  | -   | -   | -                            | -  | -               |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Si veda punto 9  | -  | -   | -   | -                            | Si veda punto 9  | -               |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado alto   | -  | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -                            | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -               |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -1,5/-2,5 ml   | -  | -   | -   | Verifica piani seminterrati  | -  | -               |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione        | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -               |

**SETTORE TERRITORIALE:  
VILLAROTTA (S4)**

**Schede di Settore Territoriale di PSC e  
Schede Urbanistiche e di Valsat per Ambiti di PSC**

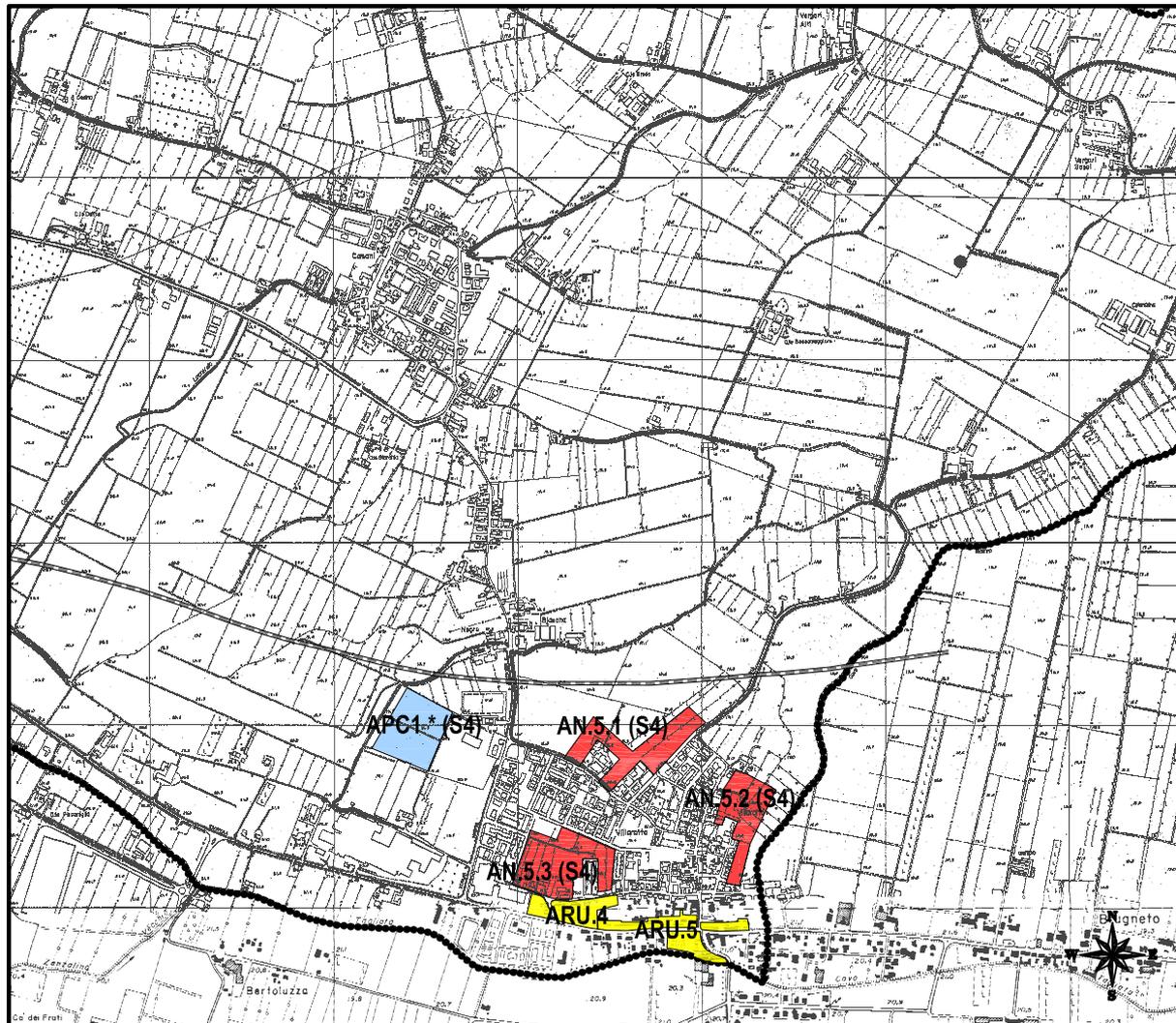
**SETTORE TERRITORIALE:  
VILLAROTTA (S4)**

**Schede di Settore Territoriale di PSC e  
Schede Urbanistiche e di Valsat per Ambiti di PSC**

# Scheda di Settore Territoriale: (art. 1.2.1 - PSC)

## VILLAROTTA (S4)

Ambiti Territoriali: AN.5.1 (S4) - AN.5.2 (S4) - AN.5.3 (S4) - ARU.4 (S4)  
 ARU.5 (S4) - APC1\* (S4) (art. 1.2.2 - PSC)



scala 1: 20.000

(Estrapolazione Tav. 3b - PSC)

### DIMENSIONAMENTO DI PSC (art. 1.2.8 - PSC): SETTORE S4 (Villarotta)

| Ambiti di PSC | Alloggi Tot. Comune (1) | % Sett. S4 (2) | Alloggi Sett. S4 | Slu Alloggi Sett. S4 (3) | Slu altri usi Sett. S4 (4) | St Sett. S4              | It Sett. S4 mq/mq | Slu totale Sett. S4 |
|---------------|-------------------------|----------------|------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|
| AN-ARU        | n° 970                  | 10%            | n° 97            | 9.700 mq                 | 3.500 mq                   |                          |                   | 13.200 mq           |
| APC1*         |                         |                |                  |                          |                            | 27.730 mq <sup>(5)</sup> | 0,40              | 11.092 mq           |

- (1) Secondo Accordo di Pianificazione e Documento Preliminare
- (2) Percentuale definita dal Documento Preliminare
- (3) Media: 100 mq/alloggio
- (4) Altri Usi: terziario, commerciale e altre funzioni compatibili con la residenza
- (5) Esclusa area per verde ecologico di mitigazione o fasce di ambientazione

# Scheda di Settore Territoriale: (art. 1.2.1 - PSC) VILLAROTTA (S4)

Ambiti Territoriali: AN.5.1 (S4) - AN.5.2 (S4) - AN.5.3 (S4) - ARU.4 (S4)  
ARU.5 (S4) - APC1\* (S4) (art. 1.2.2 - PSC)



scala 1: 20.000

## OBIETTIVI DI PUBBLICA UTILITA'

- a. Acquisizione pubblica di Aree per Dotazione Territoriale tramite la Perequazione per:
- Area per polo scolastico elementare e/o attrezzature sportive adiacente all'Ambito AN.5.1: 23.200 mq.
  - Area centrale per Parco Pubblico interna all'Ambito AN.5.3.
  - Attuazione Variante SP 2.
  - Riqualificazione urbana (ARU.4 - ARU.5).



Dotazioni Territoriali di PSC: 37.100 mq (circa)

# Scheda di Settore Territoriale: (art. 1.2.1 - PSC) VILLAROTTA (S4)

## DOTAZIONI TERRITORIALI DI PSC



scala 1: 20.000

## DOTAZIONI TERRITORIALI IN TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE



Dotazioni Territoriali di PSC in Territorio Urbanizzato: 56.700 mq (circa)



Dotazioni Territoriali di PSC in Territorio Urbanizzabile: 23.200 mq (circa)

## **SETTORE TERRITORIALE: VILLAROTTA (S4)**

### **SCHEDE URBANISTICHE E DI VALSAT PER AMBITI DI PSC** (art. 1.2.2-1.2.3 Norme di PSC)

**AN.5.1 (S4)** = Ambito per nuovi insediamenti

**AN.5.2 (S4)** = Ambito per nuovi insediamenti

**AN.5.3 (S4)** = Ambito per nuovi insediamenti

**ARU.4 (S4)** = Ambito urbano da riqualificare

**ARU.5 (S4)** = Ambito urbano da riqualificare

**APC1 (S4)** = Ambito per nuovi insediamenti  
produttivi

**Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 - scala 1:5000**

|  |  |
|--|--|
| <b>SCHEMA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.5.1 (S4)</b> | <b>Settore Territoriale "S4":<br/>VILLAROTTA</b> |
|--|--|

| N° | CONTENUTI  | DESCRIZIONE  |                                |                              |
|----|--|--|--------------------------------|------------------------------|
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)  | 29.280 mq  | 2,9 ha                         |                              |
| 2  | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.3 (Settore S4) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>  |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>A Nord del Territorio urbanizzato di Villarotta;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: Territorio rurale</li> <li>a Est: Territorio urbanizzato (Via Leopardi, Via Fermi)</li> <li>a Sud: Territorio urbanizzato (Via Lanzoni)</li> <li>a Ovest: Dotazione territoriale</li> </ul> </li> </ul> |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Edilizia residenziale a bassa densità, in connessione con aree urbanizzate esistenti e con nuova dotazione territoriale di PSC a Ovest.</li> <li>Ampliamento viabilità esistente (Via Lanzoni).</li> </ul>  |                                |                              |
| 5  | Funzioni   | Prevalentemente Residenziale.  |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa   | Da definire in sede di POC.  |                                |                              |
| 7  | Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)                 | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    | • Dotazioni territoriali e infrastrutture                                  | -  | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|    | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione                  | -  | 0,04 mq/mq                     | -                            |
|    | • Aree a vincolo speciale  | -  | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>  | -  | -                              | -                            |
| 8  | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                |                              |
| 9  | Superficie su cui calcolare i DPS**  | AN.5.1   | Superficie:                    | 29.280 mq (circa)            |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fascia di verde ecologico e di ambientazione sui lati Nord.</li> <li>Con strumento di perequazione, possibilità di ampia area a verde ecologico e fascia di mitigazione a Nord ed esterna all'AN.5.1.</li> </ul>  |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.5.1 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area adiacente a contesto urbano edificato sui lati Sud e Est.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Qualità insediativa a bassa densità.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente  | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|---|---|---|---|---|---|--|
|   |  |   |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                  | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali   | Assente                                       | -   | -   | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe II prevalentemente residenziale   | -   | -   | Mantenere per la nuova edificazione classe II | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA                                | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche  | -   | -   | -   | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici  | Da verificare                                 | -   | -   | -   | Analisi preventive in sede di PUA                                     | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | - Qualità insediativa<br>- Rapporto con fascia di mitigazione di PSC a Nord e con area per dotazioni territoriali a Ovest | -   | -   | -   | -   | Definizione del limite progettuale con alberature (Lato Nord e Ovest) | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | -   | Assenza elettrodotti                          | -   | -   | -   | -   | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%   | -   | -   | -   | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico  | -   | -   | -   | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.5.1 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente     | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte   |  | f. Monitoraggio               |
|----|--|--|---|---|---|--|--|-------------------------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni   |                               |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | - Regolamentazione viabilità interna<br>- Coerenza con il P.U.T. approvato | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni all'Ambito AN.5.1) | -  | -                             |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -  | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente  | -                             |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente   | -   | -   | -  | -  | -                             |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Sezioni stradali e sistemi di accessibilità che garantiscano sicurezza     | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -  | -  | Flussi di traffico            |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado alto   | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -2,0/-3,5 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani interrati e piani seminterrati  | -  | -                             |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione  | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             |

|  |  |
|--|--|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.5.2 (S4)</b> | <b>Settore Territoriale "S4":<br/>VILLAROTTA</b> |
|--|--|

| N°  | CONTENUTI  | DESCRIZIONE  |                                |                              |
|-----|--|--|--------------------------------|------------------------------|
|     |  |  |                                |                              |
| 1   | Superficie perimetrata (indicativa)  | 23.090 mq  |                                | 2,3 ha                       |
| 2   | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.3 (Settore S4) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>  |                                |                              |
| 3   | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>A Est del Territorio urbanizzato di Villarotta;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord e a Est: Territorio rurale</li> <li>a Sud e a Ovest: Territorio urbanizzato</li> </ul> </li> </ul>  |                                |                              |
| 4   | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Edilizia residenziale a bassa densità, in connessione con aree urbanizzate esistenti.</li> <li>Attuazione di Area per Dotazioni territoriali.</li> </ul>  |                                |                              |
| 4.1 | Prescrizione   | <b>PUA soggetto a parere della Sovrintendenza territorialmente competente (fascia 150 ml da corso d'acqua pubblico: Cavo Bovino). Art. 5 comma 4 delle Norme di PSC.</b>   |                                |                              |
| 5   | Funzioni   | <b>Prevalentemente Residenziale integrata ad area a dotazioni territoriali a servizio anche della frazione.</b>  |                                |                              |
| 6   | Capacità insediativa   | Da definire in sede di POC.  |                                |                              |
| 7   | Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito) <ul style="list-style-type: none"> <li>Dotazioni territoriali e infrastrutture</li> <li>Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione</li> <li>Aree a vincolo speciale</li> </ul> | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|     |  | 4.250  | 0,06 mq/mq                     | 255                          |
|     |  | -  | 0,04 mq/mq                     | -                            |
|     |  | -  | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|     | <b>Totale</b>  | 4.250  | -                              | 255                          |
| 8   | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                |                              |
| 9   | Proposte di "Sub-Comparti" di POC (non vincolanti) su cui calcolare i DPS**  | Sub. AN.5.2.1  | Superficie:                    | 14.690 mq (circa)            |
|     |  | Sub. AN.5.2.2  | Superficie:                    | 4.150 mq (circa)             |
|     |  | Totale   | Superficie:                    | 18.840 mq (circa)            |
| 10  | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale   | Fascia di verde ecologico e di ambientazione sui lati Nord e Est.<br><br>Trattandosi di un comparto collocato in un contesto di valenza paesaggistica, lungo in cavo bovino, fermo restando quanto prescritto al precedente punto 5, l'assetto morfologico e tipologico dell'intervento dovrà rispettare il contesto ambientale complessivo. |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.5.2 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area adiacente a contesto urbano edificato sui lati Sud e Ovest.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Qualità insediativa a bassa densità.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente                 | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|---|---|---|---|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                  | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -   | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe II prevalentemente residenziale                  | -   | -   | Mantenere per la nuova edificazione classe II | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA                              | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -   | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -   | -   | Analisi preventive in sede di PUA                                   | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | - Qualità insediativa<br>- Rapporto con territorio rurale in particolare sul lato Est. | -   | -   | -   | -   | Definizione del limite progettuale con alberature (Lato Nord e Est) | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | -  | Assenza elettrodotti                          | -   | -   | -   | -   | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%  | -   | -   | -   | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -   | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.5.2 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente     | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte   |  | f. Monitoraggio               |
|----|--|--|---|---|---|--|--|-------------------------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni   |                               |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | - Regolamentazione viabilità interna<br>- Coerenza con il P.U.T. approvato | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni all'Ambito AN.5.2) | -  | -                             |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -  | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente  | -                             |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente   | -   | -   | -  | -  | -                             |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Sezioni stradali e sistemi di accessibilità che garantiscano sicurezza     | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -  | -  | Flussi di traffico            |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado alto   | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -1,5/-2,0 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani seminterrati  | -  | -                             |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione  | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             |

|  |  |
|--|--|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>AN.5.3 (S4)</b> | <b>Settore Territoriale "S4":<br/>VILLAROTTA</b> |
|--|--|

| N° | CONTENUTI   | DESCRIZIONE   |                                |                              |
|----|---|---|--------------------------------|------------------------------|
|    |   |   |                                |                              |
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)   | 34.750 mq   |                                | 3,4 ha                       |
| 2  | Riferimento Cartografico  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.3 (Settore S4) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>   |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>All'interno del Territorio urbanizzato di Villarotta;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: Via Gen. Galvaligi</li> <li>a Ovest: Via Falcone</li> <li>a Sud: Via Bixio</li> <li>a Est: Territorio urbanizzato</li> </ul> </li> </ul>  |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Principale area di trasformazione e Riqualficazione urbana (ARU) e con area di Perequazione per dotazioni territoriali.</li> <li>Acquisizione con perequazione di area per dotazioni territoriali.</li> <li>Connessioni pedonali e ciclabili con aree urbanizzate.</li> <li>Edilizia residenziale a bassa densità, in connessione con aree urbanizzate esistenti.</li> </ul> |                                |                              |
| 5  | Funzioni  | Prevalentemente Residenziale con funzioni commerciali – terziarie e di servizio.  |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa  | Da definire in sede di POC.   |                                |                              |
| 7  | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dotazioni territoriali e infrastrutture</li> <li>Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione</li> <li>Aree a vincolo speciale</li> </ul> | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    |   | 13.900  | 0,06 mq/mq                     | 834                          |
|    |   | -   | 0,04 mq/mq                     | -                            |
|    |   | -   | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>   | 13.900  | -                              | 834                          |
| 8  | Dotazioni territoriali  | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |                                |                              |
| 9  | Proposte di "Sub-Comparti" di POC (non vincolanti) su cui calcolare i DPS**   | Sub. AN.5.3   | Superficie:                    | 11.750 mq (circa)            |
|    |   | Sub. ARU  | Superficie:                    | 9.100 mq (circa)             |
|    |   | Totale  | Superficie:                    | 20.850 mq (circa)            |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale  | Dotazione territoriale a Parco Urbano a servizio di tutto il centro di Villarotta.  |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.5.3 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Territorio pianeggiante; area all'interno di contesto urbano edificato.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Si veda punto 4 della Scheda Urbanistica AN.5.3.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente          | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |  | e. Politiche Azioni Proposte  |  | f. Monitoraggio  |
|---|--|---|---|---|--|---|--|--|
|   |  |   |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                   | Indirizzi   | Prescrizioni                           |  |
| 1 | Aria   | Mantenere livelli attuali   | Assente                                       | -   | -  | -   | -                                      | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe III<br>Aree tipo misto                    | -   | -   | Mantenere per la nuova edificazione classe III | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA | Controllo acustico   |
| 3 | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche  | -   | -   | -  | -   | -                                      | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici  | Da verificare                                 | -   | -  | -   | Analisi preventive in sede di PUA      | -  |
| 5 | Paesaggio – qualità urbana                               | - Qualità insediativa<br>- Rapporto con territorio urbano e area a Parco Urbano | -   | -   | -  | -   | -                                      | -  |
| 6 | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | -   | Assenza elettrodotti                          | -   | -  | -   | -                                      | -  |
| 7 | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                                 | -   | -   | -  | Raccolta differenziata 60%  | -                                      | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | Energia  | Risparmio energetico  | -   | -   | -  | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -                                      | Controllo consumi  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
AN.5.3 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente     | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte   |  | f. Monitoraggio               |
|----|--|--|---|---|---|--|--|-------------------------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni   |                               |
| 9  | <b>Mobilità</b>  | - Regolamentazione viabilità interna<br>- Coerenza con il P.U.T. approvato | -   | -   | -   | - Viabilità interna a bassa velocità (30 km/h)<br>- Mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali) anche con collegamenti esterni all'Ambito AN.5.3) | -  | -                             |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore | -   | Verifica progetto depuratore                    | -  | Allacciamento alla fognatura esistente   | Verifica abitanti insediabili |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                     | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente  | -                             |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | Utilizzo a Verde Pubblico di area a vincolo cimiteriale                    | Vincolo cimiteriale   | -   | -   | -  | Parco Pubblico   | -                             |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Sezioni stradali e sistemi di accessibilità che garantiscano sicurezza     | Incremento volume di traffico   | -   | Conformità al P.U.T.                            | -  | -  | Flussi di traffico            |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado medio  | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -2,0/-3,0 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani interrati e piani seminterrati  | -  | -                             |
| 16 | <b>Vulnerabilità idrogeologica naturale locale</b>       | Grado medio  | Inquinamento acque  | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -                             |
| 17 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali            | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione  | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -                             |

|   |  |
|---|--|
| <b>SCHEMA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>ARU.4 (S4)</b> | <b>Settore Territoriale "S4":<br/>VILLAROTTA</b> |
|---|--|

| N° | CONTENUTI  | DESCRIZIONE   |                                |                              |
|----|--|---|--------------------------------|------------------------------|
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)  | 15.000 mq   | 1,5 ha                         |                              |
| 2  | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.3 (Settore S4) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>   |                                |                              |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nel Territorio urbanizzato di Villarotta;</li> <li>Attraversata da Via Falcone;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: Via Bixio</li> <li>a Est e a Ovest: Territorio urbanizzato</li> <li>a Sud: Via Carboni (SP 2)</li> </ul> </li> </ul>  |                                |                              |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Riqualificazione di un'area già edificata</b> attualmente in parte produttiva e in parte residenziale</li> <li>Sistema di connessione ed integrazione con gli adiacente Ambiti AN.5.3 e ARU.5.</li> <li><b>Costituire un sistema complessivo urbano in coerenza con l'obiettivo generale di Riqualificazione della sp 2 (Via Carboni).</b></li> </ul> |                                |                              |
| 5  | Funzioni   | Residenziale integrata a funzioni di servizio, commerciali – terziarie.   |                                |                              |
| 6  | Capacità insediativa   | In parte esistente e in parte di trasformazione.  |                                |                              |
| 7  | Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)   | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|    | • Dotazioni territoriali e infrastrutture  | 1.820   | 0,06 mq/mq                     | 109                          |
|    | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione  | -   | 0,04 mq/mq                     | -                            |
|    | • Aree a vincolo speciale  | -   | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|    | <b>Totale</b>  | 1.820   | -                              | 109                          |
| 8  | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |                                |                              |
| 9  | Proposte di "Sub-Comparti" di POC (non vincolanti) su cui calcolare i DPS**<br>Superfici con esclusione viabilità esistente. | Sub. ARU.4.a  | Superficie:                    | 3.350 mq (circa)             |
|    |  | Sub. ARU.4.b (esistente)  | Superficie:                    | 7.580 mq (circa)             |
|    |  | Totale  | Superficie:                    | 10.930 mq (circa)            |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale   | <b>Riqualificazione SP 2.</b>   |                                |                              |
| 11 | Compensazione per gli ARU  | Possibilità di trasferimento di Slu secondo art. 27.3 comma 2 delle Norme di PSC.   |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU.4 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Area edificata, in parte residenziale e in parte produttiva.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Si vedano punti 4-10 della Scheda Urbanistica ARU.4.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente                             | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |              | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|--|---|---|--------------|---|---|--|
|   |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | <b>Aria</b>  | Miglioramento qualità aria a seguito realizzazione nuova SP 2                                      | Inquinamento a seguito elevato traffico su SP 2 esistente | -   | -            | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | <b>Rumore (compatibilità acustica)</b>                   | Miglioramento dall'attuale classe V a livelli di zonizzazione acustica: classe III Aree tipo misto | Elevato traffico su SP 2 esistente                        | -   | Classe III   | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA                | Controllo acustico   |
| 3 | <b>Tutela delle risorse idriche per uso umano</b>        | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -            | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | <b>Rischio archeologico</b>                              | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare   | -   | -            | -   | Analisi preventive in sede di PUA                     | -  |
| 5 | <b>Paesaggio – qualità urbana</b>                        | Ristrutturazione edilizia e urbanistica  | -   | -   | -            | -   | Riqualificazione edifici e spazi privati e collettivi | -  |
| 6 | <b>Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)</b>        | -  | Assenza elettrodotti                                      | -   | -            | -   | -   | -  |
| 7 | <b>Rifiuti</b>   | Raccolta differenziata condizione esistente 40%  | -   | -   | -            | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | <b>Energia</b>   | Risparmio energetico   | -   | -   | -            | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |
| 9 | <b>Mobilità</b>  | Viabilità di tipo urbano su SP 2   | Elevato traffico su SP 2 esistente                        | -   | -            | Riqualificazioni SP 2   | -   | -  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU.4 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente       | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte                             |  | f. Monitoraggio |
|----|--|--|---|---|---|--|--|-----------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni                           |                 |
| 10 | Rete fognaria  | - Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)<br>- Area insediata | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla fognatura esistente | -               |
| 11 | Rete gas-acqua   | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                       | -   | -   | -   | -  | Allacciamento alla rete esistente      | -               |
| 12 | Vincoli di tutela sovraordinati                          | -  | Assente                                       | -   | -   | -  | -                                      | -               |
| 13 | Accessibilità  | Si veda punto 9  | -   | -   | -   | -  | Si veda punto 9                        | -               |
| 14 | Vulnerabilità falda superficiale                         | Grado medio  | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna      | -               |
| 15 | Soggiacenza falda superficiale                           | Soggiacenza falda fra -3,0/-3,5 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani interrati e piani seminterrati            | -                                      | -               |
| 16 | Assetto idrografia locale                                | Aree edificate già impermeabili  | -   | -   | -   | Ampliamento aree permeabili (verde a prato e/o alberato) | -                                      | -               |

|   |   |
|---|---|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>ARU.5 (S4)</b> | <b>Settore Territoriale "S4":<br/><u>VILLAROTTA</u></b> |
|---|---|

| N° | CONTENUTI  | DESCRIZIONE  |                                |                              |   |
|----|--|--|--------------------------------|------------------------------|---|
|    |  |  |                                |                              |   |
| 1  | Superficie perimetrata (indicativa)  | 21.900 mq  |                                | 2,2 ha                       |   |
| 2  | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.3 (Settore S4) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>  |                                |                              |   |
| 3  | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nel Territorio urbanizzato di Villarotta;</li> <li>Attraversata da Via Carboni e Via Lanzoni;</li> <li>Confina con: <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord: Territorio urbanizzato</li> <li>a Est: In parte Territorio rurale e in parte Territorio urbanizzato (Via Veneria)</li> <li>a Ovest: Territorio urbanizzato</li> <li>a Sud: In parte Territorio urbanizzato e in parte Territorio rurale</li> </ul> </li> </ul> |                                |                              |   |
| 4  | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Riqualificazione di un'area già edificata in condizione complessiva di degrado edilizio ed urbanistico.</b></li> <li>Sistema di connessione ed integrazione con il sistema urbano e con l'area di Attrezzature religiose (chiesa parrocchiale).</li> <li><b>Ricostruire una "centralità storica" originaria della frazione.</b></li> </ul>   |                                |                              |   |
| 5  | Funzioni   | Prevalentemente Residenziale integrata a funzioni di servizio, commerciale ed esistente.   |                                |                              |   |
| 6  | Capacità insediativa   | Esistente.   |                                |                              |   |
| 7  | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b>          | Superficie mq  | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |   |
|    |  | • Dotazioni territoriali e infrastrutture  | -                              | 0,06 mq/mq                   | - |
|    |  | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione  | -                              | 0,04 mq/mq                   | - |
|    |  | • Aree a vincolo speciale  | -                              | 0,03 mq/mq                   | - |
|    | <b>Totale</b>  | -  | -                              | -                            |   |
| 8  | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)   |                                |                              |   |
| 9  | Omissis  |  |                                |                              |   |
| 10 | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale | <b>Riqualificazione SP 2.</b>  |                                |                              |   |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU.5 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Area edificata, in parte residenziale e in parte produttiva.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Si vedano punti 4-10 della Scheda Urbanistica ARU.5.*

|   | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente                              | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità             | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |              | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|---|--|---|---|---|--------------|---|---|--|
|   |  |   |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1 | <b>Aria</b>  | Miglioramento qualità aria a seguito realizzazione nuova SP 2                                       | Inquinamento a seguito elevato traffico su SP 2 esistente | -   | -            | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2 | <b>Rumore (compatibilità acustica)</b>                   | Miglioramento dall'attuale classe IV a livelli di zonizzazione acustica: classe III Aree tipo misto | Elevato traffico su SP 2 esistente                        | -   | Classe III   | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA                | Controllo acustico   |
| 3 | <b>Tutela delle risorse idriche per uso umano</b>        | Salvaguardia risorse idriche  | -   | -   | -            | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4 | <b>Rischio archeologico</b>                              | Salvaguardia beni archeologici  | Da verificare   | -   | -            | -   | Analisi preventive in sede di PUA                     | -  |
| 5 | <b>Paesaggio – qualità urbana</b>                        | Ristrutturazione edilizia e urbanistica   | -   | -   | -            | -   | Riqualificazioni edifici e spazi privati e collettivi | -  |
| 6 | <b>Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)</b>        | -   | Assenza elettrodotti                                      | -   | -            | -   | -   | -  |
| 7 | <b>Rifiuti</b>   | Raccolta differenziata condizione esistente 40%   | -   | -   | -            | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8 | <b>Energia</b>   | Risparmio energetico  | -   | -   | -            | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |
| 9 | <b>Mobilità</b>  | Viabilità di tipo urbano su SP 2  | Elevato traffico su SP 2 esistente                        | -   | -            | Riqualificazioni SP 2   | -   | -  |

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
ARU.5 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente       | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte                             |   | f. Monitoraggio |
|----|--|--|---|---|---|--|---|-----------------|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi  | Prescrizioni                                |                 |
| 10 | <b>Rete fognaria</b>                                     | - Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)<br>- Area insediata | -   | -   | -   | -  | Allacciamen<br>-to alla fognatura esistente | -               |
| 11 | <b>Rete gas-acqua</b>                                    | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                       | -   | -   | -   | -  | Allacciamen<br>-to alla rete esistente      | -               |
| 12 | <b>Vincoli di tutela sovraordinati</b>                   | -  | Assente                                       | -   | -   | -  | -   | -               |
| 13 | <b>Accessibilità</b>                                     | Si veda punto 9  | -   | -   | -   | -  | Si veda punto 9                             | -               |
| 14 | <b>Vulnerabilità falda superficiale</b>                  | Grado medio  | -   | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -  | Condotte fognarie a tenuta stagna           | -               |
| 15 | <b>Soggiacenza falda superficiale</b>                    | Soggiacenza falda fra -3,0/-3,5 ml   | -   | -   | -   | Verifica piani interrati e piani seminterrati            | -   | -               |
| 16 | <b>Assetto idrografia locale</b>                         | Aree edificate già impermeabili  | -   | -   | -   | Ampliamento aree permeabili (verde a prato e/o alberato) | -   | -               |

|  |  |
|--|--|
| <b>SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):<br/>APC1 (S4)</b> | <b>Settore Territoriale "S4":<br/>VILLAROTTA</b> |
|--|--|

| N°  | CONTENUTI  | DESCRIZIONE   |                                |                              |
|-----|--|---|--------------------------------|------------------------------|
| 1   | Superficie perimetrata (indicativa)  | 32.750 mq   | 3,3 ha                         |                              |
| 2   | Riferimento Cartografico   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tav. A1.3 (Settore S4) - scala 1:5000</li> <li>Tav. 3b - scala 1:5000</li> </ul>   |                                |                              |
| 3   | Caratteri morfologici e funzionali   | <ul style="list-style-type: none"> <li>A Ovest di Villarotta;</li> <li>Confina con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a Nord e a Ovest: Territorio rurale</li> <li>a Est: Territorio rurale (area boscata a pioppeto)</li> <li>a Sud: Area APC2</li> </ul> </li> </ul> |                                |                              |
| 4   | Obiettivi ed Indirizzi progettuali   | Ampliamento attività produttiva esistente (Montanari s.r.l.).   |                                |                              |
| 4.1 | Prescrizione   | <b>Attuazione di POC solo per ampliamento attività esistente.</b>   |                                |                              |
| 5   | Funzioni   | Produttiva e commercio all'ingrosso di legname.   |                                |                              |
| 6   | Capacità insediativa   | Ut = 0,40 mq/mq<br>Slu = 11.092 mq (27.730 mq x 0,40)   |                                |                              |
| 7   | <b>Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)</b>          | Superficie mq   | Indice perequativo (art. 32.8) | Crediti edilizi *** mq (Slu) |
|     | • Dotazioni territoriali e infrastrutture                                  | -   | 0,06 mq/mq                     | -                            |
|     | • Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione                  | 5.020   | 0,04 mq/mq                     | 201                          |
|     | • Aree a vincolo speciale  | -   | 0,03 mq/mq                     | -                            |
|     | <b>Totale</b>  | 5.020   | -                              | 201                          |
| 8   | Dotazioni territoriali   | U* (da definire in sede di POC)<br>P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)  |                                |                              |
| 9   | Superficie su cui calcolare la Slu   | APC3  | Superficie:                    | 27.730 mq (circa)            |
| 10  | Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fasce alberate sul perimetro esterno dell'area (Ovest).</li> <li>Area di mitigazione ambientale a Est (Manutenzione area boscata esistente).</li> </ul>  |                                |                              |

Nota:

U\* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P\* = Parcheggi

DPS \*\* = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi \*\*\* = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

|   |
|---|
| <b>Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.3 – scala 1:5000</b> |
|---|

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):  
APC1 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**
**CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI**
*Adiacente ad area produttiva esistente.*
**OBIETTIVI PARTICOLARI**
*Ampliamento attività produttiva esistente (Montanari s.r.l.).*

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente           | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |  | e. Politiche Azioni Proposte  |   | f. Monitoraggio  |
|----|--|--|---|---|--|---|---|--|
|    |  |  |   | Indirizzi                                     | Prescrizioni   | Indirizzi   | Prescrizioni  |  |
| 1  | Aria   | Mantenere livelli attuali  | Assente                                       | -   | -  | -   | -   | - Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene<br>- Emissioni Corinair |
| 2  | Rumore (compatibilità acustica)                          | Livelli zonizzazione acustica: classe V  | Vicinanza area sportiva                       | -   | Mitigazione in prossimità dell'area ad attrezzature sportive | -   | Verifica clima acustico in sede di PUA  | Controllo acustico   |
| 3  | Tutela delle risorse idriche per uso umano               | Salvaguardia risorse idriche   | -   | -   | -  | -   | -   | Controllo dei consumi idrici   |
| 4  | Rischio archeologico                                     | Salvaguardia beni archeologici   | Da verificare                                 | -   | -  | -   | Analisi preventive in sede di PUA   | -  |
| 5  | Paesaggio – qualità urbana                               | Rapporto con paesaggio rurale  | -   | -   | -  | -   | Fasce alberate sui perimetri esterni  | -  |
| 6  | Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)               | Limite prescrizioni legge (si veda Bilancio dei servizi)                         | Elettrodotti a media tensione                 | -   | -  | -   | Interramento o spostamento elettrodotti o osservanza della fascia di rispetto | -  |
| 7  | Rifiuti  | Raccolta differenziata condizione esistente 40%                                  | -   | -   | -  | Raccolta differenziata 60%  | -   | Controllo % raccolta differenziata   |
| 8  | Energia  | Risparmio energetico   | -   | -   | -  | Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge | -   | Controllo consumi  |
| 9  | Mobilità   | Accessibilità da ingresso esistente in condizioni di sicurezza                   | -   | -   | -  | -   | -   | -  |
| 10 | Rete fognaria  | - Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)<br>- Attività esistente | -   | -   | -  | -   | Allacciamento alla fognatura esistente  | Verifica abitanti equivalenti  |
| 11 | Rete gas-acqua   | Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)                           | -   | -   | -  | -   | Allacciamento alla rete esistente   | -  |

**SCHEDE VALSAT DI AMBITO (PSC):  
APC1 (S4)**
**Settore Territoriale "S4":  
VILLAROTTA**

|    | a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche | b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente | c. Descrizione dell'impatto o delle criticità                  | d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità |   | e. Politiche Azioni Proposte |  | f. Monitoraggio |
|----|--|--|--|---|---|------------------------------|--|-----------------|
|    |  |  |  | Indirizzi                                     | Prescrizioni                                    | Indirizzi                    | Prescrizioni   |                 |
| 12 | Vincoli di tutela sovraordinati                          | -  | Assente  | -   | -   | -                            | -  | -               |
| 13 | Accessibilità  | Si veda punto 9  | -  | -   | -   | -                            | -  | -               |
| 14 | Vulnerabilità falda superficiale                         | Grado alto   | -  | -   | Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo | -                            | Condotte fognarie a tenuta stagna  | -               |
| 15 | Soggiacenza falda superficiale                           | Soggiacenza falda fra -2,0/-2,5 ml                                     | -  | -   | -   | -                            | Divieto piani interrati  | -               |
| 16 | Assetto idrografia locale                                | Deflusso delle acque   | Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali | Verifica reti di scolo                        | -   | Vasche di laminazione        | Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali | -               |