

PROVINCIA DI PARMA

Comune di **SALA BAGANZA**



PSC

Piano Strutturale Comunale



NORME DI ATTUAZIONE

Sindaco

Cristina Merusi

Assessore all'Urbanistica

Carlo Leoni

Progettisti

Arch. Ugo Baldini
CAIRE - Urbanistica

Settembre 2015

Adeguato in seguito al Decreto
Presidenziale della Provincia di
Parma n°222 del 07.09.2015

Comune di Sala Baganza



P.S.C.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Sindaco	Cristina Merusi
Vicesindaco e Assessore all'urbanistica	Carlo Leoni
Responsabile del settore urbanistica	Mauro Bertozzi
Responsabile scientifico CAIRE_Urbanistica	Ugo Baldini
Gruppo di progettazione	Ugo Baldini, Giampiero Lupatelli, Aldo Barchi, Giulio Saturni
Quadro conoscitivo	Giampiero Lupatelli, Davide Frigeri, Marco Aicardi, Stefania Comini
Geologia e tutela sismica	Giorgio Neri, Marco Rogna
Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)	Tatiana Fontanesi, Elisa Scaranello, Marie Saro
Ufficio tecnico comunale	Mauro Bertozzi, Ruggero Botti

INDICE

TITOLO I RIFERIMENTI GENERALI	1
Art.1.1 - Riferimenti legislativi del PSC	1
Art.1.2 - Contenuti del PSC	1
Art.1.3 - Elaborati costitutivi del PSC.....	1
Art.1.4 - Struttura delle norme del PSC	3
Art.1.5 - Validità ed efficacia del PSC.....	3
Art.1.6 - Modalità di attuazione del PSC.....	5
Art.1.7 - Partizione del territorio comunale.....	6
TITOLO II SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'	9
Art.2.1 - Subsistema della viabilità	9
Art.2.2 - Prestazioni delle infrastrutture stradali e fasce di ambientazione.....	9
Art.2.3 - Subsistema della mobilità non motorizzata	11
TITOLO III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	13
CAPO I – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	13
Art.3.1 - Subsistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	13
Art.3.2 - Prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua per usi idropotabili	13
Art.3.3 - Smaltimento e depurazione dei reflui urbani e rete di canalizzazione delle acque meteoriche	14
Art.3.4 - Raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi.....	14
Art.3.5 - Distribuzione dell'energia elettrica.....	14
Art.3.6 - Distribuzione del gas.....	14
Art.3.7 - Comunicazioni e telecomunicazioni.....	14
CAPO II – AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	16
Art.3.8 - Subsistema delle attrezzature e degli spazi collettivi o di rilievo pubblico	16

CAPO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI	17
Art.3.9 - Subsistema delle dotazioni ecologiche ed ambientali	17
Art.3.10 - Tutela dall'inquinamento luminoso.....	18
Art.3.11 - Tutela dall'inquinamento elettromagnetico.....	18
Art.3.12 - Tutela dall'inquinamento acustico.....	18
TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	21
Art.4.1 – Elementi del sistema insediativo storico.....	21
Art.4.2 – I centri storici e i nuclei rurali di antico insediamento.....	21
Art.4.3 - Obiettivi del Piano.....	23
TITOLO V TERRITORIO URBANO	25
Art.5.1 - Definizione di territorio urbano	25
Art.5.2 – Dimensionamento residenziale del PSC.....	25
Art.5.3 – Obiettivi del PSC relativi alla perequazione urbanistica.....	26
Art.5.4 – Obiettivi del PSC relativi alla politiche abitative di rilievo pubblico.....	27
Art.5.5 – Obiettivi del PSC relativi alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente .	28
CAPO I – TERRITORIO URBANIZZATO.....	29
Art.6.1 - Ambiti urbani consolidati AC.....	29
Art.6.2 - Ambiti urbani interessati da Piani Attuativi convenzionati AC*	29
Art.6.3 - Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART	30
CAPO II – TERRITORIO URBANIZZABILE	31
Art.7.1 - Ambiti per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati ANC.....	31
Art.7.2 - Ambiti per i nuovi insediamenti AN.....	31
CAPO III – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	34
Art.8.1 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale consolidati APC34	
Art.8.2 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale interessati da Piani Attuativi convenzionati APC*	34
Art.8.3 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare APR	34
Art.8.4 - Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale già previsti dal PRG previgente confermati APNC	35
Art.8.5 - Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APN35	
TITOLO VI TERRITORIO RURALE.....	37
Art.9.1 - Obiettivi del PSC per il territorio rurale.....	37
Art.9.2 - Partizione del territorio rurale	38
Art.9.3 – Unità di Paesaggio.....	38
Art.9.4 - Ambiti del territorio rurale.....	38
Art. 9.5 - Ambiti agricoli periurbani	38
Art.9.6 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	39
Art.9.7 - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale	40

Art.9.8 - Insediamenti ammissibili negli ambiti rurali	41
Art.9.9 - Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole	41
Art.9.10 - Disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente.....	43
Art.9.11 - Impianti a fonte energetica rinnovabile	46
TITOLO VII SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE	47
CAPO I – TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI E PAESAGGISTICI	47
Art. 10 - Norme relative al sistema dei vincoli territoriali	47
<hr/>	
ALLEGATO 1 - SCHEDA DEGLI AMBITI	49
ALLEGATO 2 - SCHEDA DEI VINCOLI	151

TITOLO I RIFERIMENTI GENERALI

Art.1.1 - Riferimenti legislativi del PSC

1. (I) Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è redatto ai sensi della L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni.
2. (I) Il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) sono strumenti urbanistici di specificazione e attuazione del PSC e sono predisposti in conformità con le previsioni del medesimo.

Art.1.2 – Contenuti del PSC

1. (I) Il PSC è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che, con riguardo a tutto il territorio comunale, delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo e tutela l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso, conformandosi alle prescrizioni e ai vincoli e dando attuazione agli indirizzi e alle direttive contenuti nei piani territoriali sovraordinati.
2. (I) La definizione dei contenuti del POC e del RUE in specificazione e attuazione delle previsioni del PSC è effettuata dalle presenti norme in conformità alle disposizioni della L.R. n. 20/2000.
3. (I) Le previsioni formulate dal presente PSC si basano su uno scenario che assume un riferimento temporale ventennale.

Art.1.3 - Elaborati costitutivi del PSC

1. (I) Sono elaborati costitutivi del PSC, ai sensi della L.R. n.20/2000, i seguenti:
 - a) Relazione Illustrativa
 - b) Norme di Attuazione e i seguenti allegati:
 - Allegato 1: Schede Normative d'Ambito
 - Allegato 2: Schede dei Vincoli
 - c) Tavole (rappresentate alla scala 1:10.000)
 - Carta degli Ambiti e delle Trasformazioni Territoriali
 - Carta dei Vincoli (tavola 1, 2, 3, 4, e 5):
 1. Tutela degli elementi naturali e paesaggistici
 2. Tutela delle risorse idriche, assetto idrogeologico e stabilità dei versanti
 3. Tutela degli elementi di interesse storico e culturale
 4. Fasce di rispetto e di tutela
 5. Vincolo idrogeologico
 - d) Valutazione Ambientale Strategica
 - Rapporto Ambientale
 - Sintesi non Tecnica
 - Dichiarazione di Sintesi
 - Carta delle criticità, delle emergenze e delle fragilità

Allegato 1: Studio di incidenza –relazione (VINCA)

Allegato 2: Studio di incidenza –cartografia (VINCA)
 - f) Classificazione acustica del territorio comunale
 - Relazione tecnica
 - Norme tecniche di attuazione
 - Carta della classificazione acustica

g) Analisi del rischio sismico

- Relazione geologica e sismica
- Relazione di microzonazione sismica
- Carta di microzonazione sismica
- Approfondimenti geologici e sismici per gli ambiti di trasformazione
- Carta G1 - Geologia
- Carta G2 - Geomorfologia
- Carta G3 - Idrogeologia
- Carta G4 - Vulnerabilità
- Carta G5 - Pericolosità sismica
- Carta G6 - Fattibilità alle trasformazioni
- Carta G8 - Microzonazione sismica

h) Analisi del rischio archeologico

- Relazione del rischio archeologico
- Carta del rischio archeologico
- Schede dei siti archeologici.

g) Quadro Conoscitivo del PSC

A) Relazioni

- A1. Percorso di Ascolto - Agenda dei temi e dei luoghi
- A2. Relazione Socio-Economica
- B1. Relazione geologica e sismica
- B2. Le analisi ambientali come contributo della ValSAT
- D1. Bilancio urbanistico del PRG vigente

B) Elaborati cartografici

- B1.1 Carta geolitologica
- B1.2 Carta geomorfologica
- B1.3 Carta idrogeologica
- B1.4 Carta della vulnerabilità degli acquiferi
- B1.5 Carta della pericolosità sismica
- B1.6 Carta della fattibilità delle trasformazioni
- B2.1 Carta delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche
- C1.1 Carta delle risorse storico-culturali
- C1.2 Elementi di interesse storico censiti
- C2.1 Carta delle attrezzature e spazi collettivi
- C2.2 Carta delle infrastrutture per la mobilità
- C3.1 Rete di adduzione dell'energia elettrica e antenne fisse
- C3.2 Rete di adduzione idrica, metano ed oleodotto
- C3.3 Rete di smaltimento delle acque reflue
- D1.1 Carta di sintesi dello stato di attuazione del PRG vigente

C) Schede d'indagine

- C1.3 Schede di indagine del patrimonio edilizio nei nuclei di insediamento storico
- C2.3 Schede di analisi delle attrezzature e spazi collettivi.

2. (D) Gli elaborati costitutivi del POC sono quelli idonei a determinare inequivocabilmente gli ambiti, le aree e i luoghi soggetti alle previsioni di attuazione del PSC nell'arco temporale di riferimento del POC medesimo e a rappresentare gli indirizzi e le prescrizioni da osservarsi nella redazione degli strumenti attuativi.
3. (D) Gli elaborati costitutivi del RUE sono quelli atti a rappresentare e disciplinare gli ambiti, le aree e i luoghi secondo le direttive del PSC.

Art.1.4 - Struttura delle norme del PSC

1. (I) Le norme del PSC si esprimono attraverso l'utilizzo delle seguenti formule:
 - **elementi di identificazione e definizione** (I), con i quali sono descritte e argomentate le caratteristiche degli oggetti normati;
 - **direttive** (D), con le quali sono assegnati specifici compiti agli altri strumenti di pianificazione comunale e sono definiti gli obiettivi ed i criteri da assumere nella redazione di tali strumenti;
 - **prescrizioni** (P), che sono immediatamente operanti e prevalgono sulla disciplina urbanistica vigente, nei limiti della disciplina di salvaguardia di cui al successivo art.1.5 comma 7.
2. (D) Le norme del RUE, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.29 della L.R. n.20/2000, dettano disposizioni in merito alle competenze attribuite ad esso dalle presenti norme.

Art.1.5 – Validità ed efficacia del PSC

1. (I) La pianificazione urbanistica recepisce e coordina le prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo e delle sue risorse ed i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali che derivano dai piani sovraordinati, da singoli provvedimenti amministrativi ovvero da previsioni legislative. Gli elaborati cartografici cui occorre fare riferimento in sede di pianificazione attuativa, di autorizzazione edilizia e di verifica di conformità urbanistica ed edilizia sono, per quanto riguarda il PSC, i seguenti:
 - Carta degli Ambiti e delle Trasformazioni Territoriali
 - Carta dei Vincoli
 1. Tutela degli elementi naturali e paesaggistici
 2. Tutela delle risorse idriche, assetto idrogeologico e stabilità dei versanti
 3. Tutela degli elementi di interesse storico e culturale
 4. Fasce di rispetto e di tutela
 - Carte del Rischio Sismico
2. (I) Il PSC approvato costituisce Carta Unica del Territorio Comunale per quanto attiene gli elementi conoscitivi, le prescrizioni, i vincoli, i limiti e condizioni, gli usi e le trasformazioni del territorio che derivano dagli strumenti di pianificazione sovracomunale, da singoli provvedimenti amministrativi ovvero da disposizioni legislative. Pertanto il PSC approvato, integrato dal RUE e dal POC, costituisce l'unico parametro di riferimento ai fini della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica, di ogni intervento, diretto o di pianificazione attuativa, di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati).
3. (D) In conformità alle previsioni del PSC il Comune predispone e approva, contemporaneamente al PSC, in osservanza a quanto disposto dal terzo comma dell'art. 43 della L.R. 20/2000, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 6/2009, il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio, per i contenuti stabiliti dall'art.29 della L.R. n.20/2000, con particolare riferimento a:

- trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale fatta eccezione per quelli esplicitamente sottoposti a nuovo PUA nel presente PSC;
 - interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici del capoluogo, nei centri storici extra urbani, negli ambiti consolidati e da riqualificare, nel territorio rurale;
 - modalità di intervento su edifici e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;
 - interventi negli ambiti specializzati per attività produttive;
 - disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili per le parti del territorio specificatamente individuate dal PSC ed in conformità alle previsioni del PSC stesso;
 - disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - disciplina delle modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
4. (D) In conformità alle previsioni del PSC il Comune predispone e approva, il POC, Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che, ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

In particolare per gli ambiti di riqualificazione e per i nuovi insediamenti specificatamente perimetrati nella cartografia di PSC, il POC contiene:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
 - il Documento Programmatico per la Qualità Urbana di cui al successivo art.1.7;
 - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi della facoltà di assegnare quote di edificabilità compensative;
 - la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - l'individuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale;
 - la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - la relazione sulle condizioni di fattibilità economico finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché un'agenda attinente alla attuazione del Piano.
5. (I) Le basi cartografiche sulle quali è disegnato il PSC non costituiscono certificazione probante della forma e della localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati per i quali, in rapporto al livello d'interesse degli atti amministrativi, pianificatori e d'intervento urbanistico e/o edilizio, fanno fede i titoli abilitativi, i rogiti e gli atti equivalenti attestanti la proprietà, gli estratti catastali e, per gli interventi urbanistici ed edilizi, il rilievo dello stato di fatto legittimato.
6. (I) Nell'applicazione delle previsioni del PSC, in caso di non corrispondenza o di dubbio interpretativo fra il contenuto delle presenti NTA e gli elaborati cartografici, prevale quanto disposto dalla normativa. In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore per quanto attiene l'individuazione degli ambiti e delle zone e le destinazioni funzionali, mentre prevalgono le tavole di Carta dei Vincoli per quanto attiene alle tutele, ai vincoli sovraordinati, ai rispetti e ai limiti all'edificazione.

7. (P) A decorrere dalla data di adozione del PSC, l'Amministrazione Comunale sospende, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.20/2000, ogni determinazione in merito:
 - a) alla autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del PSC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, qualora i medesimi interventi non siano già eseguibili in forza di quanto previsto dalla disciplina urbanistica vigente e siano assicurate le condizioni minime di sostenibilità ambientale definite dal PSC;
 - b) all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica che siano in contrasto con le previsioni del PSC adottato.
8. (P) La sospensione di cui al precedente comma 7 opera fino alla data di entrata in vigore del PSC e comunque non oltre cinque anni dalla data della sua adozione, salvo diversa previsione di legge.

Art.1.6 - Modalità di attuazione del PSC

1. (I) Il PSC, il POC e il RUE costituiscono ai sensi della L.R. n.20/2000 s.m.i. gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale.
2. (I) Le definizioni, le direttive, le prescrizioni del PSC sono recepite e trovano specificazione nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).
3. (D) Il Piano Operativo Comunale (POC) individua e disciplina in conformità al PSC gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare ordinariamente nell'arco temporale di cinque anni.
4. (D) Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti. Il POC disciplina inoltre le modalità attuative degli interventi programmati, prevedendo l'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), pubblico o privato, ovvero, nel caso siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, procedure di attuazione diretta, attraverso permesso di costruire, accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

In relazione a quanto stabilito dall'art.30, comma 2, lettera a-bis) della L.R. n.20/2000 s.m.i. il PSC prescrive la predisposizione, in sede formazione di POC, del Documento Programmatico per la Qualità Urbana, di cui al successivo art.1.7, quale strumento propedeutico alla attuazione degli interventi che costituisce parte integrante del POC.

5. (D) In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti o in ambiti da riqualificare, sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati, purché si tratti di aree contigue e funzionalmente correlate. In tali casi, fermi restando i diritti edificatori spettanti alle prime e la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite all'interno dei comparti attuativi.
6. (D) Per selezionare, tra tutte quelle individuate dal PSC, le aree oggetto di trasformazione urbanistica nell'arco temporale di cinque anni, il Comune può attivare procedure concorsuali di evidenza pubblica, al fine di valutare le proposte di intervento che risultino più idonee al raggiungimento degli obiettivi posti dal PSC. Al concorso possono prendere parte, formulando proposte o esprimendo disponibilità ed impegni, i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune può stipulare, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.
7. (D) Il POC, in applicazione dell'art.A-24 della L.R. n.20 /2000, ha il compito di:
 - a) articolare e specificare la dotazione complessiva di attrezzature e spazi collettivi fissata dal PSC;

- b) programmare la contestuale realizzazione degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali che dovranno essere realizzate nel corso dell'arco temporale della propria validità.

A tal fine contiene:

- l'indicazione degli obiettivi e delle prestazioni da raggiungere in materia di offerta di servizi pubblici e di pubblica utilità;
- l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
- ove siano già disponibili i progetti definitivi delle opere pubbliche, l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà (LR 37/2002);
- l'indicazione degli interventi o azioni da realizzare in materia di erogazione di servizi pubblici, anche in correlazione e coordinamento con i programmi e gli investimenti delle aziende erogatrici di pubblici servizi;
- la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche, e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.

8. (D) Il POC disciplina inoltre i Progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art.49 della L.R. n.20/2000, nonché la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali negli ambiti agricoli.

Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti di:

- progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art.8 della L.R. n.14/1999;
- piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. n.366/1998.

9. (D) L'attuazione di ogni intervento di trasformazione edilizia al di fuori della programmazione del POC avviene nel rispetto delle norme del RUE. Gli interventi disciplinati dal RUE si attuano per procedura diretta; il RUE può individuare casi specifici o determinate tipologie di intervento per i quali il permesso di costruire è condizionato all'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, finalizzato alla realizzazione e/o acquisizione di dotazioni territoriali pubbliche o al concorso alle politiche abitative di cui al successivo art.5.4.

10. (D) Il RUE ed il POC possono rettificare le delimitazioni del sistema delle dotazioni territoriali di cui al titolo III, del sistema insediativo storico di cui al titolo IV, delle partizioni del territorio urbano di cui al titolo V, delle partizioni del territorio rurale di cui al titolo VI rappresentate sulla cartografia del PSC, per portarle a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno ovvero su elaborati cartografici in scala di maggior dettaglio ovvero su basi cartografiche di diversa natura (ad es. carta catastale). Le predette rettifiche non costituendo difformità rispetto al PSC non comportano variante allo stesso.

Art.1.7 - Partizione del territorio comunale

1. (I) Il PSC ripartisce il territorio comunale in:

- **territorio urbano**, caratterizzato da forte artificialità nei cicli di produzione ed autoriproduzione, da molteplicità e densità di funzioni antropiche e da attrazione gravitativa rispetto al contesto territoriale;
- **territorio rurale**, caratterizzato dallo svolgersi dei cicli naturali (ancorchè utilizzati e conformati dall'uomo nell'esercizio delle attività agricole, zootecniche e silvopastorali),

anche in presenza di forme insediative legate a funzioni specifiche (edifici artigianali isolati, insediamenti rurali, centri abitati minori, impianti per attività turistico ricreative, ecc.) tali comunque da non determinare, per complessità ed estensione, un'organizzazione urbana dello spazio.

2. (I) Il PSC riconosce inoltre gli insiemi delle componenti della realtà antropica il cui ciclo funzionale è legato da relazioni di tipo sistemico:
 - il sistema infrastrutturale per la mobilità
 - il sistema delle dotazioni territoriali.
3. (I) Le caratteristiche, le qualità, i rischi dei sistemi ambientali e dei sistemi storico culturali, oltre a connotare la sub articolazione del territorio urbano e del territorio rurale, concorrono a determinare il sistema dei vincoli ad essi pertinenti.
4. (I) Il PSC recepisce infatti e specifica il sistema dei vincoli territoriali disposti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e dalla pianificazione territoriale sovraordinata, attribuendo a tali vincoli valore prescrittivo.
5. (I) Il PSC rappresenta sulle Tavola "Carta degli Ambiti e delle Trasformazioni Territoriali" il territorio urbanizzato ed il territorio urbanizzabile la cui sommatoria identifica il territorio urbano, ai sensi dell'art.28, comma 2, della L.R. n.20/2000. Il perimetro del territorio urbanizzato comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi oltre alle aree non edificate pertinenti a servizi e ad attrezzature urbane esistenti. Il perimetro del territorio urbanizzabile comprende tutte le aree esterne al territorio urbanizzato per le quali il PSC prevede la destinazione per funzioni urbane.

TITOLO II SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

Art.2.1 - Subsistema della viabilità

1. (I) Il PSC individua la viabilità extraurbana ed urbana classificandola secondo i tipi dell'art.2 del D.Lgs. N.285/1992 (Nuovo Codice della Strada).
2. (I) Il PSC individua inoltre, con valore di indicazione programmatica e senza contenuto tecnico progettuale, nuove ipotesi infrastrutturali, con riferimento alle quali in sede di POC si provvederà a definire, con appositi studi, la fattibilità tecnica e la sostenibilità ambientale.
3. (D) I provvedimenti comunali di riclassificazione di strade comunali classificate di tipo F nel PSC in strade vicinali e viceversa o lo stralcio di strade vicinali dall'elenco di quelle di rilevanza pubblica comportano automatica modifica della classificazione di PSC, senza occorrenza di variante allo stesso, trattandosi di mero adeguamento tecnico.
4. (I) La classificazione della viabilità di cui al comma 1 e 2 è individuata sulla Tavola "Carta dei Vincoli (4) Fasce di rispetto e di tutela", così come i corridoi di salvaguardia infrastrutturale le fasce di rispetto alla rete stradale, per i quali valgono le prescrizioni di cui ai successivi artt.10.29 e 10.30.

Art.2.2 - Prestazioni delle infrastrutture stradali e fasce di ambientazione

1. (D) Le prestazioni dei nuovi tronchi stradali all'esterno del territorio urbano sono stabilite dalle norme vigenti in relazione alla classificazione attribuita dal P.S.C. ed alla pianificazione degli Enti proprietari. La nuova viabilità è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione e di ambientazione che saranno previste nei progetti relativi e concordate dall'Amministrazione Comunale con il soggetto attuatore. Al RUE, salvo specifiche indicazioni del POC, compete la definizione delle prestazioni che le infrastrutture stradali all'interno degli ambiti interessati da strumenti urbanistici attuativi devono garantire in termini di sicurezza, di geometria, di sezione, di capacità di carico, per assicurare i livelli di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo e la precisazione delle dotazioni e dei requisiti delle infrastrutture stradali necessari per realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.
2. (D) In merito agli impianti di distribuzione di carburanti il PSC persegue strategie di liberalizzazione, razionalizzazione, ammodernamento e qualificazione della rete di distribuzione esistente, in conformità alla vigente legislazione in materia ed alle "Norme regionali di indirizzo programmatico" di cui alla D.C.R. n.355 del 8/5/2002, fatte salve ulteriori norme in materia.
Obiettivi prioritari sono assicurare il miglioramento dell'efficienza e della pubblica sicurezza della rete, l'aumento dell'erogato medio, l'incremento dei servizi resi all'utenza, il contenimento dei prezzi e la garanzia del pubblico servizio, in coerenza con le scelte pianificatorie del PSC e con le esigenze di salvaguardia e tutela dell'ambiente e del paesaggio naturale ed antropizzato.
3. (D) Per tali fini il POC può individuare nuove aree destinate alla localizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti ovvero per l'ampliamento degli impianti esistenti in aree esterne a quelle delimitate dal RUE, attenendosi ai seguenti indirizzi:
 - a) nuovi insediamenti nel territorio extraurbano sono consentiti normalmente solo in margine alla viabilità classificata di tipo B o di tipo C ai sensi del comma 1 dell'art.2.1 precedente.
 - b) la localizzazione di nuovi impianti è ammissibile nei limiti stabiliti dalle normative vigenti e deve normalmente essere contenuta nel territorio extraurbano entro le fasce di rispetto stradale in aree che non siano interessate dai seguenti vincoli:
 - Ambiti di rispetto cimiteriale
 - Fasce di rispetto ai metanodotti
 - Fasce di rispetto agli oleodotti
 - Rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano

- Sistema forestale e boschivo
- Zona di tutela naturalistica
- Zone di tutela ambientale ed idraulica di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Zona di deflusso della piena
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Aree a pericolosità geomorfologia molto elevata.

Ove non siano possibili localizzazioni alternative e il nuovo impianto debba interessare, anche se parzialmente, aree soggette a vincoli deve essere prodotta adeguata verifica dell'insussistenza di condizioni di rischio per l'ambiente.

c) la localizzazione di nuovi impianti non è normalmente ammessa in prossimità di:

- intersezioni stradali e comunque entro 100 ml da intersezioni con strade di pari o superiore categoria;
- immobili di interesse storico soggetti a vincolo conservativo prospicienti la strada e comunque entro 100 ml dagli stessi;
- tratti stradali in curva o con scarsa visibilità;
- visuali di valore paesaggistico particolarmente in corrispondenza a discontinuità insediative lungo la viabilità panoramica.

4. (D) Gli interventi sulla viabilità esistente dovranno essere condotti in modo da garantire la riqualificazione paesaggistica delle opere attraverso il reinerbimento delle scarpate, la messa a dimora di alberature, la schermatura dei manufatti necessari.

5. (D) Oltre alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con D.M. 5/11/2001, e successive modificazioni e integrazioni, e alle norme dettate dal PRIT, i progetti di infrastrutture viarie extraurbane in nuova sede devono rispettare le seguenti direttive inerenti le fasce di ambientazione.

Per fascia di ambientazione si intende un insieme di aree, adiacenti alla carreggiata, interne e/o esterne alla sede stradale, adibite ed organizzate per le seguenti funzioni:

- per l'inserimento di tutte le opere e misure necessarie alla mitigazione e/o compensazione degli impatti derivati dalla presenza del tracciato e dal suo esercizio in relazione alle componenti rumore, atmosfera, suolo e sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, vegetazione, paesaggio, socioeconomica;
- in particolare per l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura, intendendo per paesaggio l'insieme di tutte le componenti ambientali di carattere antropico e naturale che lo costituiscono. Per inserimento paesaggistico non si intende quindi solo la mitigazione della percezione della nuova infrastruttura da punti di vista esterni ad essa mediante fasce boscate, ma anche le soluzioni morfologiche per ricostruire e riprogettare le relazioni fra l'infrastruttura e l'organizzazione spaziale storicizzata del territorio attraversato, anche al fine di valorizzare la percezione di tale organizzazione spaziale da parte di chi percorre l'infrastruttura;
- per l'incremento delle dotazioni ecologiche del territorio, in particolare per la realizzazione di corridoi ecologici di livello provinciale e locale; con ciò si intende la realizzazione non solo di appropriati impianti arborei e arbustivi, ma anche di dispositivi di sicurezza per la fauna selvatica nei confronti della viabilità, e di dispositivi di collegamento di eventuali corridoi ecologici preesistenti attraversati dall'infrastruttura.

6. (D) La progettazione di una strada nelle sue varie fasi (preliminare, definitiva ed esecutiva) deve comprendere, insieme con la progettazione della carreggiata e delle sue pertinenze funzionali, anche l'individuazione e la progettazione delle fasce di ambientazione, dimensionate in modo tale da essere sufficienti per l'insieme di finalità di cui al comma 5, compatibilmente

con le preesistenze del territorio attraversato. Parimenti il finanziamento e gli appalti per la realizzazione della strada devono riguardare contestualmente il finanziamento e la realizzazione della fascia di ambientazione e delle opere di mitigazione progettate. Nel caso in cui l'opera preveda la procedura di VIA ai sensi della L.R. 9/1999 e successive modifiche, il progetto preliminare delle fasce/ambiti di ambientazione, nel caso di screening, e quello definitivo, nel caso di VIA, dovranno essere parte integrante degli elaborati da presentare.

7. (D) Le fasce di ambientazione sono normalmente comprese all'interno delle fasce di rispetto stradale secondo le indicazioni determinate dall'art.10.34 successivo, ma possono essere incrementate o diminuite nei diversi tratti in sede di progetto in funzione dei risultati mitigativi, compensativi e percettivi che si vogliono raggiungere. In particolare tali misure potranno non essere rispettate laddove le aree latitanti l'infrastruttura sono condizionate da insediamenti preesistenti.
8. (D) Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso esse vanno a fare parte della sede stradale e la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso. Le fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede stradale, e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali e provinciali.
9. (P) Nella progettazione delle fasce di ambientazione, in riferimento all'impianto di specie vegetali, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal D.Lgs. N.285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e successive modifiche, e dal suo Regolamento di applicazione.

Art.2.3 - Subsistema della mobilità non motorizzata

1. (I) Il sistema delle relazioni tra poli di attrazione, aree di valore ambientale, luoghi di servizi urbani e luoghi della domanda di mobilità dovrà essere servito attraverso il mantenimento, il potenziamento, la nuova realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in ambito urbano ed extraurbano.
2. (I) Il PSC provvede a rappresentare in termini schematici e non vincolanti nella tavola "Carta degli Ambiti e delle Trasformazioni Territoriali" i percorsi ciclabili di valenza territoriale, come individuati nella Carta delle infrastrutture per la mobilità del P.T.C.P..
3. (D) Compete al RUE la puntuale individuazione dei percorsi ciclo-pedonali esistenti e in programmazione nel territorio comunale.
4. (D) Compete al Piano pluriennale per la mobilità ciclistica di cui alla L. N.366/1998 definire i tracciati, le caratteristiche, le prestazioni e gli elementi essenziali di fattibilità dei nuovi tronchi o nuove opere sui tronchi esistenti. Il POC ne può recepire i contenuti dandone la definizione topografica appropriata per gli ambiti di rispettiva competenza. Anche in assenza del suddetto Piano il Comune può comunque provvedere al completamento dei programmi in corso e a realizzare o riqualificare tronchi pedonali ciclabili in relazione all'insorgenza di specifiche necessità.

TITOLO III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO I – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Art.3.1 - Subsistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. (I) Il PSC descrive nel Quadro Conoscitivo l'organizzazione territoriale generale degli impianti e reti esistenti e di quelli di cui è prevista la realizzazione in base a progetti di intervento approvati relativamente ai seguenti subsistemi:

- prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua ad usi idropotabili;
- smaltimento e depurazione dei reflui urbani e rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi;
- impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- distribuzione dell'energia elettrica;
- distribuzione del gas;
- comunicazioni e telecomunicazioni.

2. (D) Purché non siano operanti specifici vincoli inibitori, la realizzazione di infrastrutture e impianti a servizio degli insediamenti è ammessa in ogni parte del territorio comunale.

Nel rispetto della legislazione vigente per gli specifici interventi, il PSC si attua:

- a) per intervento diretto in tutti i casi di progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione o da soggetti istituzionali che abbiano titolo ad intervenire;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA) secondo le disposizioni del RUE e del POC, in tutti i casi di progetti relativi ad infrastrutture per gli insediamenti connesse a trasformazioni per fini edificatori urbani o agricoli che richiedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'insediamento.

Art.3.2 - Prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua per usi idropotabili

1. (I) Il PSC individua nella "Carta dei Vincoli (4) Fasce di rispetto e di tutela" gli impianti esistenti di captazione delle acque sotterranee per usi idropotabili e nel suo Quadro Conoscitivo la rete principale dell'acquedotto civile. Il PSC individua inoltre nella "Carta dei Vincoli 4" le fasce di rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano, all'interno delle quali si applicano le prescrizioni di cui all'art.10.34.

2. (D) Il Comune e l'Ente gestore del servizio acquedottistico provvedono alla formazione ed all'aggiornamento del catasto delle reti e degli impianti anche per le finalità di cui al comma 3 che segue.

3. (D) Il POC stabilisce, per i diversi comparti edificatori, le principali infrastrutture per le quali è necessario prevedere interventi di trasformazione, potenziamento, nuova realizzazione in relazione alle trasformazioni urbanistiche programmate.

Il POC definisce inoltre gli eventuali interventi prioritari da pianificare e programmare per il buon funzionamento della rete e degli impianti al servizio del territorio comunale.

4. (D) Il RUE può provvedere a definire adeguate distanze dagli adduttori della rete principale per la edificazione di nuovi volumi e per l'insediamento di attività portatrici di rischio potenziale di inquinamento.

Art.3.3 - Smaltimento e depurazione dei reflui urbani e rete di canalizzazione delle acque meteoriche

1. (I) Il PSC individua nella "Carta dei Vincoli (4) Fasce di rispetto e di tutela" gli impianti di depurazione esistenti e nel suo Quadro Conoscitivo la rete fognaria principale. Il PSC individua inoltre nella "Carta dei Vincoli 4" gli ambiti di rispetto agli impianti di depurazione, all'interno dei quali si applicano le prescrizioni di cui all'art.10.35.
2. (P) Sugli impianti di depurazione esistenti sono ammessi interventi edilizi funzionali al potenziamento ed al miglioramento del servizio, nel rispetto delle normative vigenti in materia.
3. (D) Il Comune e l'Ente gestore del servizio provvedono alla formazione ed all'aggiornamento del catasto delle reti e degli impianti anche per le finalità di cui al comma 4 che segue.
4. (D) Il POC stabilisce, per i diversi comparti edificatori, le principali infrastrutture per le quali è necessario prevedere interventi di trasformazione, potenziamento, nuova realizzazione, ambientazione in relazione alle trasformazioni urbanistiche programmate. Il POC definisce inoltre gli eventuali interventi prioritari da pianificare e programmare per il buon funzionamento della rete e degli impianti al servizio del territorio comunale.

Art.3.4 - Raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi

1. (I) Il PSC individua nella "Carta dei Vincoli (4) Fasce di rispetto e di tutela" un'area adibita a Stazione Ecologica Attrezzata.
2. (D) Al POC compete la individuazione degli eventuali nuovi siti da destinare allo scopo indicato nel presente articolo, se e in quanto rientranti nella tipologia delle aree attinenti la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani di rilievo comunale.

Art.3.5 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. (I) Il PSC individua nella "Carta dei Vincoli (4) Fasce di rispetto e di tutela", con riferimento alla rete e agli impianti per la distribuzione dell'energia elettrica, i seguenti elementi:
 - i tracciati delle linee AT e MT;
 - le distanze di prima approssimazione delle linee AT e MT, all'interno delle quali valgono le prescrizioni di cui al successivo art.10.33.
2. (I) Per tutte le reti e gli impianti AT ed MT il PSC recepisce le disposizioni indicate nelle Direttive della Giunta Regionale, in recepimento del D.M. 29 maggio 2008 e richiamate al successivo art.10.33.
3. (D) Gli interventi sulla rete esistente AT ed MT e sulla rete di progetto MT possono essere effettuati direttamente con l'osservanza delle procedure e delle norme vigenti in materia.

Art.3.6 - Distribuzione del gas

1. (I) Il PSC individua nel suo Quadro Conoscitivo la rete principale con le linee ad alta pressione e le cabine di decompressione esistenti. Il PSC individua inoltre nella "Carta dei Vincoli (4) Fasce di rispetto e di tutela" le relative fasce di rispetto, in accordo con le prescrizioni di cui al successivo art.10.35.
2. (D) Sulla rete e nelle cabine di distribuzione del gas metano sono consentiti dal RUE tutti gli interventi attinenti il servizio di distribuzione del gas.

Art.3.7 - Comunicazioni e telecomunicazioni

1. (I) Il PSC individua nella "Carta dei Vincoli (4) Fasce di rispetto e di tutela" gli impianti fissi esistenti per l'emittenza radio e televisiva e quelli per la telefonia mobile.

2. (D) Sul territorio comunale il PLERT individua il seguente sito per l'emittenza radio e televisiva confermato a tempo indeterminato, in quanto ritenuto compatibile:
- **Monte Montale**
- Gli impianti presenti nel sito sono al mero servizio della comunità locale.
3. (D) Sul territorio comunale il PLERT individua il seguente sito per l'emittenza radio e televisiva da delocalizzare, in quanto persiste in area di divieto ai sensi dell'art.4, comma 1, della L.R. n.30/2000 e non risulta conforme alle tutele previste dal PTPR, poiché ricadente in una zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale:
- **Maiatico**
- Nonostante il sito sia ritenuto incompatibile, il PLERT ne ammette la permanenza fino all'attuazione delle previsioni dei Piani nazionali di assegnazione delle frequenze di radiodiffusione sonora e televisiva; in seguito gli impianti presenti dovranno essere installati su tralicci esistenti nei siti compatibili, previsti dallo stesso PLERT (Tabella A, art.1).
4. (D) La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva e la delocalizzazione di impianti esistenti dovrà avvenire nei siti individuati dal PLERT (Tabella A, art.1) e, ove vi sia la possibilità tecnica, su tralicci esistenti.
- Nella localizzazione di nuovi impianti o nel trasferimento di quelli esistenti si dovrà mantenere, ove possibile, una congrua distanza tra il traliccio e gli edifici a destinazione residenziale. Tale distanza dovrebbe indicativamente non essere inferiore al doppio dell'altezza del traliccio.
- In ogni caso in sede di progettazione le emittenti dovranno, là dove possibile:
- evitare che gli impianti prevalgano visivamente sui segni caratterizzanti il paesaggio;
 - siano localizzati in prossimità di edifici monumentali e lungo percorsi visibili da punti di osservazione panoramici;
 - prevedere idonea recinzione al fine di impedire l'accesso ai non addetti ai lavori.
5. (D) I nuovi impianti per l'emittenza radio e televisiva, nonché le modifiche e le ricollocazioni degli impianti esistenti sono autorizzati dal Comune con le modalità e le procedure previste all'art.6 della D.G.R. n.1138/2008, in conformità a quanto stabilito dal successivo art.10.36.
6. (D) Il Comune provvede con le procedure e nei limiti previsti dall'art.8 della D.G.R. n.1138/2008 ad autorizzare l'installazione di nuovi impianti fissi per la telefonia mobile, in conformità a quanto stabilito dal successivo art.10.36.
7. (D) Il Comune provvede, ai sensi dell'art.8 della L.R. N.30/2000, ad assumere idonee iniziative di coordinamento delle richieste di autorizzazione dei diversi gestori di rete per la telefonia mobile, al fine di ridurre l'impatto ambientale, nonché di favorire una razionale distribuzione degli impianti fissi di telefonia mobile, il riordino delle installazioni esistenti e l'utilizzo delle medesime strutture impiantistiche nella realizzazione di reti indipendenti. Il RUE può definire criteri finalizzati ad un miglior inserimento paesaggistico di nuovi impianti sul territorio comunale.
8. (D) Nelle aree circostanti gli impianti per la telefonia mobile il Comune potrà imporre ai soggetti che richiedono interventi di trasformazione dei luoghi o degli edifici, che prevedano la permanenza di persone per tempi non inferiori a quattro ore giornaliere, l'effettuazione di preventive misurazioni dell'esposizione ai campi elettromagnetici.

CAPO II – AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**Art.3.8 - Subsistema delle attrezzature e degli spazi collettivi o di rilievo pubblico**

1. (I) Il PSC individua le aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale esistenti e specifica nel RUE, articolandole per tipologia, le aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale.
2. (I) Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano le attrezzature e spazi collettivi di livello insediativo, comprendenti:
 - le attrezzature per l'istruzione
 - le attrezzature di interesse comune
 - le attrezzature culturali
 - il verde pubblico e le attrezzature sportive
 - i parcheggi pubblici.
3. (I) Il PSC assume i seguenti obiettivi minimi di dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale, riferiti al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti:
 - a) per l'insieme degli insediamenti residenziali: 30 mq per ogni abitante teorico;
 - b) per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali: 100 mq per ogni 100 mq di superficie utile;
 - c) per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: il 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti.
4. (D) Il PSC indica nelle Schede Normative d'Ambito, attraverso l'enunciazione delle prestazioni richieste negli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, i nuovi servizi di rilievo urbano che si prevede di realizzare: con riferimento a ciascun ambito il POC determina le attrezzature e gli spazi collettivi e i relativi requisiti funzionali di accessibilità e di fruibilità sociale; determina nel contempo il fabbisogno di dotazioni ecologiche e ambientali ed i requisiti prestazionali che le stesse devono soddisfare. Il POC determina, per gli interventi negli ambiti ad esso sottoposti, l'articolazione dello standard di attrezzature e spazi collettivi, adottando valori normalmente non inferiori ai minimi di cui al precedente terzo comma. Misure di standard di attrezzature e spazi collettivi inferiori a quelle di cui al precedente terzo comma possono essere motivatamente previste per gli interventi all'interno dei centri storici e all'interno degli ambiti di riqualificazione.
5. (D) Il POC può stabilire che le aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al presente articolo possano essere localizzate anche parzialmente all'interno dell'ambito di intervento e/o possano concorrere, in relazione alla loro monetizzazione parziale o totale, all'acquisizione da parte del Comune di aree destinate a dotazioni territoriali e/o alla realizzazione di opere pubbliche.
6. (D) Il RUE, negli ambiti di propria competenza, provvede a recepire le individuazioni del PSC precisando la classificazione tipologica delle singole aree e determinando gli usi ammessi, le modalità di intervento e i parametri edilizi. Compete inoltre al RUE la determinazione negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale degli standard relativi agli interventi di trasformazione edilizia in rapporto alle diverse tipologie funzionali eventualmente articolate per ambiti e sub-ambiti, nel rispetto degli obiettivi complessivi a scala comunale sopraindicati.
7. (D) Le aree per attrezzature e spazi collettivi a carattere sovracomunale comprendono:
 - il centro culturale `Rocca Sanvitale
 - il centro sportivo polivalente del capoluogo

- le sedi del centro parco 'Casinetto' e 'Levati'.

Per quanto riguarda la Rocca Sanvitale ed il Casino dei Boschi, soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004, il PSC prevede il mantenimento degli usi in atto con interventi di tipo conservativo. L'eventuale inserimento di nuovi usi, comunque consoni con la funzione culturale e orientati alla loro valorizzazione, sono da prevedersi nel POC.

CAPO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI

Art.3.9 - Subsistema delle dotazioni ecologiche ed ambientali

1. (I) Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
2. (I) La previsione di dotazioni ecologiche e ambientali, definita dal PSC e successivamente specificata dal POC per gli ambiti di trasformazione, persegue le seguenti finalità:
 - a) garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale, anche attraverso il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione e al trattamento delle acque meteoriche, al loro riuso o rilascio in falda o nella rete idrica superficiale;
 - b) favorire la ricostituzione nell'ambito urbano e periurbano di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche di connessione;
 - c) preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, ai fini della riduzione della concentrazione di inquinanti in atmosfera e di una migliore termoregolazione degli insediamenti urbani. Concorrono in tal senso la dotazione di spazi verdi piantumati, di bacini o zone umide, il mantenimento o la creazione di spazi aperti all'interno del territorio urbano e periurbano;
 - d) migliorare il clima acustico del territorio urbano e preservarlo dall'inquinamento elettromagnetico, prioritariamente attraverso una razionale distribuzione delle funzioni ed una idonea localizzazione delle attività rumorose e delle sorgenti elettromagnetiche ovvero dei recettori particolarmente sensibili.
3. (I) Concorrono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio:
 - le fasce di rispetto agli elettrodotti e le fasce di rispetto delle emittenti radio e televisive, di cui agli artt.10.33 e 10.36, ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico;
 - gli ambiti di rispetto cimiteriale e gli ambiti di rispetto agli impianti di depurazione, di cui agli artt.10.28 e 10.35, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
 - le fasce di rispetto stradale, di cui all'art.10.30, ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico dalle sorgenti mobili verso gli edifici;
 - le aree urbane a verde pubblico e a verde privato, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano;
 - le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per gli ambiti di trasformazione dalle specifiche schede normative.
4. (D) Per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti per residenza e servizi e i nuovi ambiti specializzati per attività produttive, il POC stabilisce standard minimi di permeabilità del suolo

rispetto alla superficie territoriale da rispettare nei piani attuativi, ai fini dello sviluppo delle dotazioni ecologiche.

5. (D) Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità del PSC, attraverso la specifica modalità di sistemazione a verde delle aree pertinenziali stabilita in sede di POC, per ciascun specifico comparto attuativo, e di RUE.

Art.3.10 - Tutela dall'inquinamento luminoso

1. (D) Ai fini della tutela dall'inquinamento luminoso, il Comune adempie nel RUE alle disposizioni previste dalla L.R. n.19/2003 e può redigere uno specifico piano o regolamento di settore.
2. (D) Ai sensi della L.R. n.19/2003 e della Direttiva applicativa a tale legge, D.G.R. n.2263/2005, il PSC individua come zone di protezione dall'inquinamento luminoso, nelle quali limitare l'uso di tecnologia per l'illuminazione, gli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale di cui all'art.9.7.

Art.3.11 - Tutela dall'inquinamento elettromagnetico

1. (D) In tutti gli ambiti del territorio comunale si deve tendere ad assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal D.P.C.M. 08/07/2003, il perseguimento degli obiettivi di qualità sanciti dalla L.R. n.30/2000, nonché l'applicazione delle direttive di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.197/2001, come integrata e modificata dalla D.G.R. n.1138/2008.

Art.3.12 - Tutela dall'inquinamento acustico

1. (D) Entro il territorio urbanizzato il PSC persegue il raggiungimento di condizioni di clima acustico conformi ai valori limite di emissione ed immissione fissati dalla "classificazione acustica" del territorio elaborata ai sensi della L.R. n.15/2001. Entro gli ambiti per nuovi insediamenti oltre a rispetto dei valori limite è richiesto il conseguimento dei valori di qualità definiti dalla legislazione vigente.
2. (I) In sede di POC il Comune definisce le condizioni in base alle quali è garantita la coerenza degli interventi sulla rete stradale e di quelli sull'assetto insediativo, in rapporto alle destinazioni d'uso previste. Nella stessa sede sono apportate le modifiche alla classificazione acustica che si rendano necessarie per garantire tale coerenza.
3. (D) Per gli ambiti urbani di nuovo insediamento e per gli ambiti da riqualificare gli obiettivi di qualità definiti dalla classificazione acustica devono essere verificati attraverso la documentazione previsionale del clima acustico ai sensi della L.R.n.15/2001, che verifichi la compatibilità del nuovo insediamento con il contesto ambientale, tenendo conto anche degli effetti connessi alla realizzazione delle infrastrutture per la mobilità che potranno interessare direttamente o indirettamente l'ambito oggetto di trasformazione. Tale valutazione previsionale sarà effettuata in forma preliminare in sede di POC, in modo da garantire la fattibilità degli interventi, mentre alla fase attuativa del PUA sarà demandata la progettazione di dettaglio degli insediamenti, comprensiva sia della distribuzione delle funzioni e degli edifici, sia delle opere di mitigazione eventualmente necessarie, da eseguire contestualmente alle altre opere, a carico dei soggetti attuatori. Le parti residenziali dei nuovi insediamenti devono essere concepite progettualmente in modo da conseguire di norma i livelli di qualità dell'ambiente acustico corrispondenti alla classe III.
4. (I) Il POC deve contenere insieme alla definizione del tracciato di nuove infrastrutture per la mobilità la documentazione previsionale di impatto acustico ai sensi della L.R. n.15/2001, che consideri gli insediamenti esistenti interessati dal tracciato, ed in particolare i bersagli sensibili, per garantire il rispetto dei valori di immissione relativi al clima acustico previsto sia nei confronti degli insediamenti esistenti, sia di quelli realizzabili entro gli ambiti insediabili definiti

dal PSC e dal RUE. Tale valutazione previsionale di impatto acustico sarà effettuata in forma preliminare in sede di POC, in modo da garantire la fattibilità degli interventi, mentre alla fase attuativa del progetto definitivo dell'opera sarà demandata la progettazione di dettaglio delle opere di mitigazione eventualmente necessarie, da eseguire contestualmente all'infrastruttura, a carico dei soggetti attuatori.

5. (D) Nella progettazione delle opere di mitigazione acustica, sia nel contesto urbano che in territorio rurale devono essere adottate soluzioni che tengano conto in misura determinante degli effetti paesaggistici e percettivi, privilegiando pertanto le soluzioni relative all'assetto morfologico e alle barriere vegetali. L'impiego di barriere verticali artificiali deve essere considerata soluzione accettabile soltanto nei casi in cui non sia possibile intervenire con modalità differenti, corrispondenti a tale criterio.

TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art.4.1 – Elementi del sistema insediativo storico

1. (I) Il PSC individua nella "Carta dei Vincoli (3) Tutela degli elementi di interesse storico e culturale" e nella "Carta degli Ambiti e delle Trasformazioni Territoriali" gli elementi del sistema insediativo storico:

- i centri storici del capoluogo: Sala e Sala Bassa,
- il centro storico di San Vitale,
- il centro storico di Talignano,
- il centro storico di Segalara,
- il centro storico 'Case Marconi',
- il centro storico 'Casino dei Boschi',
- i nuclei di antico insediamento in territorio rurale,
- gli edifici di interesse storico-architettonico diffusi nel territorio urbano e rurale,
- la viabilità storica di rilievo territoriale.

Art.4.2 – I centri storici e i nuclei rurali di antico insediamento

1. (I) I centri storici ed i nuclei rurali di antico insediamento configurano i tessuti di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione; sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi ineditati e dagli altri manufatti storici in esso contenuto.

2. (I) Sono identificati come centri storici urbani il centro storico di Sala Baganza e di Sala Bassa, nonché il centro storico di San Vitale.

Sono identificati come centri storici extra urbani:

- il centro storico di Talignano
- il centro storico di Segalara
- il centro storico 'Case Marconi'
- il centro storico 'Casino dei Boschi'.

Sono identificati come nuclei di antico insediamento i nuclei rurali di:

- Località San Vitale - Palero
- Località Maiatico - Antognano
- Località Capoluogo - Villa Paroni
- Torricella
- Località San Vitale - Torre del Borriano
- Località Limido - Corte
- Limido
- Località San Vitale - Fondazione Bizzozzero (Villa Riccardi)
- Località San Vitale - Fornace (Recinto)
- Località San Vitale - Cà dei Pittori (Fornace)
- La Fagnana
- Località San Vitale - I Grèviot
- Case Schizzati
- Villa Lalatta

- Cà Valle-1
 - Cà Valle-2
 - Cà Peschiera
 - Cà Balestrieri
 - Insognano
 - Borghetto
 - Villa Massa
 - Il Castello
 - Il Curolo
 - Località Talignano - Cà dell'Ortolano
 - Località Maiatico - La Mason
 - Località Maiatico - Chiesa_Maiatico_e_villa_Negri
 - Il Pozzo
 - Località Castellaro - Villa Palazzo
 - Località Maiatico - La Nave
 - Località Castellaro - "Oratorio della Beata Vergine" - Via Pozzo
 - Località Castellaro - Beneficio
 - Località Castellaro - La Casella
 - Località Castellaro - "Oratorio del Castellaro"
 - Località Castellaro - Villa del Marchese
 - Località Maiatico - Loc.Valline, "Villa Ponzi"
 - Località Valline - Il Palazzo
 - Località Castellaro - Rivalta
 - Casinetto
 - Villa Fumagali
 - Cascina Lefèvre
 - Casa Poldi Allay
3. (P) Nei centri storici urbani ed extra urbani, nonché nei nuclei rurali di antico insediamento, ai sensi dell'art.A-7 della L.R.20/2000:
- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto saranno regolamentate dal RUE in modo da non alterare in misura rilevante i caratteri che conformano l'insediamento storico;
 - non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
 - mediante Piano di Recupero possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica o di sostituzione edilizia, limitatamente agli edifici privi di valore storico-architettonico qualora il valore culturale e testimoniale risulti compromesso o alterato da consistenti modifiche della struttura e/o della morfologia originaria.
4. (D) Il PSC stabilisce gli obiettivi generali di tutela per i centri storici urbani ed extra urbani e per i nuclei rurali di antico insediamento diretti ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione degli insediamenti storici.

5. (D) Il RUE stabilisce con specifica disciplina le categorie di tutela delle singole unità edilizie e con esse le modalità e finalità dei relativi interventi edilizi ammessi, le destinazioni d'uso compatibili in relazione alla tipologia dell'edificio e al contesto in cui ricade.
6. (D) Il POC individua il perimetro di eventuali Programmi di Riqualificazione Urbana, di cui alla L.R. n.19 del 1998, e disciplina gli ambiti da sottoporre a Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Art.4.3 - Obiettivi del Piano

1. (I) Il Piano Strutturale Comunale individua per i beni storico-culturali, obiettivi correlati di tutela e di valorizzazione. La tutela del patrimonio culturale del territorio comunale deve essere perseguita in ogni azione di manutenzione, riqualificazione, trasformazione urbanistica ed edilizia, e riuso.
2. (D) Le azioni di valorizzazione non potranno in ogni caso essere effettuate a prescindere dall'obiettivo primario della tutela. Tutti gli interventi edilizi dovranno proporsi con una elevata qualità progettuale particolarmente attenta al mantenimento delle tipologie originarie ed alla eliminazione di alterazioni dell'impianto originario al fine di un recupero qualitativo del bene.
3. (D) Si indicano i seguenti obiettivi specifici:
 - conservazione dei tessuti urbanistici storici privati e pubblici, delle tipologie edilizie e degli spazi di pertinenza, delle strade e dei percorsi pedonali, della consistenza materica dei beni, delle tecniche costruttive, degli elementi costitutivi del paesaggio ritenuti di interesse storico; la riqualificazione del tessuto edilizio è finalizzata a far riacquistare la leggibilità delle caratteristiche originarie degli insediamenti storici e delle loro relazioni con il contesto e la struttura territoriale;
 - recupero dei casi di abbandono di beni storico-culturali;
 - tutela dei profili paesaggistici dei rilievi, delle visuali paesaggistiche sugli insediamenti storici collinari e dei profili degli insediamenti stessi;
 - tutela dei percorsi storici, degli elementi di arredo di origine storica che si trovano lungo le strade (cippi, immagini sacre, fontane, ecc...).

TITOLO V TERRITORIO URBANO

Art.5.1 - Definizione di territorio urbano

1. (I) Il PSC individua il territorio urbano come somma del territorio urbanizzato e del territorio urbanizzabile.
2. (I) Il PSC definisce all'interno del territorio urbanizzato le seguenti tipologie d'ambito:
 - centri storici urbani, CS
 - ambiti urbani consolidati, AC
 - ambiti urbani interessati da Piani Attuativi convenzionati, AC*
 - ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale, ART.
3. (I) Il PSC definisce all'interno del territorio urbanizzabile le seguenti tipologie d'ambito:
 - ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati, ANC
 - ambiti per i nuovi insediamenti, AN.
4. (I) Il PSC individua inoltre gli ambiti specializzati per attività produttive, definendo le seguenti tipologie d'ambito:
 - ambiti consolidati specializzati per attività produttive di rilievo comunale, APC
 - ambiti consolidati specializzati per attività commerciali e tecnico-distributive di rilievo comunale, ACC
 - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale interessati da Piani Attuativi convenzionati, APC*
 - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare, APR
 - ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale già previsti dal PRG previgente confermati, APNC
 - ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale, APN.

Art.5.2 – Dimensionamento residenziale del PSC

1. (I) Il PSC si prefigge il controllo della crescita insediativa residenziale nel territorio urbano, programmaticamente assunta, sulla base delle proiezioni demografiche illustrate nel Quadro Conoscitivo, pari a 622 alloggi teorici da attuarsi in un arco temporale ventennale.
Per il 92% di questi, cioè 572 alloggi, è prevista la realizzazione all'interno degli ambiti soggetti a POC, secondo le modalità attuative indicate ai commi successivi; per il restante 8%, pari a 50 alloggi, si stima che sia destinato al recupero diffuso, con conversione ad usi residenziali, del patrimonio abitativo esistente nel territorio urbanizzato ed in territorio rurale.
2. (D) I POC prevedono l'attuazione della capacità insediativa teorica, come definita al comma precedente, in termini di nuovi alloggi realizzabili rispettivamente negli:
 - ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati, ANC
 - ambiti per i nuovi insediamenti, AN
 - ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale, ART.
3. (D) Nella redazione dei POC dovrà essere assunto a riferimento il valore della capacità insediativa residenziale massima stabilito al comma 1. La somma degli alloggi previsti complessivamente dai POC (considerando nella redazione dei POC successivi al primo la quota effettivamente realizzata nei precedenti periodi) dovrà essere congruente con i valori del PSC sotto specificati per le diverse tipologie di ambito:
 - a) dimensionamento degli ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati (ANC): circa 157 unità abitative circa, pari al 27% del totale;

- b) dimensionamento degli ambiti per i nuovi insediamenti (AN): circa 165 nuove unità abitative circa, pari al 29% del totale;
- c) il dimensionamento degli ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale (ART): circa 250 nuove unità abitative circa, pari al 44% del totale.

Per la quantificazione della capacità edificatoria effettiva in termini di nuova Superficie Utile (SU), che sarà attribuita dal POC, si prende a riferimento la dimensione media dell'alloggio convenzionale, stabilito dalle indagini conoscitive e demografiche pari a 100 mq di SU per alloggio.

- 4. (D) Il PSC, in conformità alle disposizioni introdotte dalla L.R. 6/2009, stabilisce il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale nella quota minima del 20% del dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali, come definito alle lettere b) e c) del precedente comma 3.
- 5. (D) Ciascun POC dovrà definire il proprio dimensionamento residenziale in rapporto ai seguenti criteri:
 - a) la distribuzione delle previsioni insediative attivate in ciascun POC dovrà essere tale da consentire lo sviluppo di un'offerta abitativa equilibrata fra i principali centri urbani, in modo da soddisfare una domanda territorialmente qualificata;
 - b) il dimensionamento residenziale di ciascun POC dovrà prevedere una quota di edilizia finalizzata alle politiche abitative di rilievo pubblico di cui all'art.5.4 tendenzialmente proporzionale a quella complessivamente prevista dal PSC;
 - c) il dimensionamento e la distribuzione delle previsioni insediative attivate in ciascun POC dovranno essere coerenti con la capacità dei sistemi infrastrutturali e tecnologici destinati a servirli ed in particolare con:
 - la capacità residua, o la capacità di progetto nel caso ne sia previsto il contestuale potenziamento, degli impianti di depurazione degli scarichi idrici,
 - la rete viaria esistente e quella programmata o in attuazione a diretto o indiretto servizio degli insediamenti,
 - la realizzazione degli interventi di mitigazione necessari alla sostenibilità ambientale degli insediamenti previsti.

Art.5.3 – Obiettivi del PSC relativi alla perequazione urbanistica

- 1. (I) Il PSC, in applicazione dell'art.7 della L.R. n.20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche, dei diritti edificatori e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
- 2. (D) L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma soltanto le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o ai centri storici, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.
- 3. (D) In applicazione del principio di perequazione urbanistica, tutti gli interventi programmati nel POC concorrono alla definizione delle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere di pubblica utilità aggiuntive rispetto alle urbanizzazioni pertinenti all'intervento stesso, in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori attribuiti dal POC.
- 4. (D) I diritti edificatori esprimono le potenzialità di edificazione riconosciute alle proprietà immobiliari (edifici e aree) nel caso in cui siano interessate da trasformazioni urbanistiche o ne sia prevista la cessione al Comune. I diritti edificatori non sono assegnati dal PSC, che si limita a

definire potenzialità massime di trasformazione, ma vengono assegnati dal POC ai proprietari ed agli operatori interessati, sulla base dell'effettiva fattibilità degli interventi, e sono attuabili esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione definiti dal POC stesso. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento di diritti edificatori dall'area alla cui proprietà sono riconosciuti ad altra area nella quale è ammessa la loro effettiva trasformazione in termini di edificabilità.

5. (D) Ai fini dell'equità di trattamento delle proprietà coinvolte, il PSC prevede l'attribuzione di diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili (edifici e aree) che si trovino nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.
6. (D) L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC per unità di superficie, è definita in relazione a casistiche di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente).
7. (D) I diritti edificatori riconosciuti alle proprietà immobiliari non esauriscono il dimensionamento del PSC definito all'art.5.2 delle presenti norme, relativamente alle previsioni di sviluppo urbano. Nel dimensionamento di Piano è compresa una quota di edificabilità riservata all'Amministrazione Comunale per pubbliche finalità, in particolare per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, da localizzarsi negli ambiti per nuovi insediamenti o negli ambiti da riqualificare, quale quota parte dei diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dei suoli.
8. (D) La separazione introdotta dalla L.R. n.20/2000 fra dimensionamento della capacità insediativa, definita dal PSC e verificata rispetto alle condizioni di sostenibilità dalla VAS, ed assegnazione dei diritti edificatori, stabiliti dal POC sulla base dell'effettiva fattibilità degli interventi, consente di individuare potenziali aree di trasformazione in misura sovrabbondante rispetto a quelle strettamente necessarie a soddisfare la capacità insediativa teorica, come definita all'art.5.2 delle presenti norme. La differenza così determinata consente di operare con maggiore flessibilità in fase di formazione dei POC, offrendo all'Amministrazione comunale margini di negoziazione per poter selezionare le proposte in grado di apportare i contributi più vantaggiosi in termini quantitativi e qualitativi per della città pubblica.

Art.5.4 – Obiettivi del PSC relativi alla politiche abitative di rilievo pubblico

1. (I) Il PSC predispone un sistema di previsioni insediative a carattere residenziale orientate a concorrere in modo significativo alle politiche abitative per finalità sociali dell'Amministrazione pubblica, coerentemente a quanto stabilito negli articoli A-6bis e A-6ter dell'Allegato alla L.R. n.20/2000.
2. (I) Per le finalità di cui al comma 1 negli ambiti di trasformazione, sia di nuovo insediamento sia di riqualificazione, individuati dal PSC, quota parte della nuova edilizia residenziale prevista è destinata ad edilizia pubblica o edilizia convenzionata, secondo una delle seguenti modalità da concordare in fase di POC con i soggetti attuatori:
 - a) realizzazione, diretta da parte del soggetto pubblico o tramite affidamento a imprese o tramite bandi o stipula di accordi od altri atti negoziali, su aree appositamente cedute al Comune dal soggetto attuatore dell'intervento urbanistico;
 - b) realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore dell'intervento urbanistico e successiva cessione al Comune, regolamentata attraverso la stipula di una convenzione urbanistica (ai sensi dell'art.A-26 della L.R. 20/2000);
 - c) convenzionamento tra il soggetto attuatore dell'intervento urbanistico e il Comune in ordine ai prezzi di vendita o ai canoni di locazione ed alle modalità di assegnazione e ad ogni altra condizione ritenuta opportuna. I riferimenti per la determinazione dei prezzi unitari dei canoni di locazione ed i contenuti delle altre pattuizioni sono stabiliti da apposita delibera comunale.

3. (D) L'obiettivo tendenziale del PSC, da assumere a riferimento in ciascun POC, è configurato in un'offerta di edilizia pubblica o convenzionata, di cui quota parte da destinare alla locazione, non inferiore al 20% del dimensionamento residenziale di cui al comma 1 dell'art.5.2. Per il raggiungimento di tale obiettivo il POC può determinare che le quote di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale convenzionata siano tra loro interscambiabili.
4. (D) Il PSC fissa i seguenti parametri di massima per determinare l'equivalenza fra le modalità di concorso all'offerta abitativa a carattere sociale descritte al precedente comma 2:
- nel caso di cessione gratuita al Comune di parte della superficie fondiaria, completamente urbanizzata, e dei relativi diritti edificatori (lettera a) si assume a riferimento la quota minima del 20% del dimensionamento residenziale previsto per l'ambito (diritti edificatori e superficie fondiaria), o suo stralcio funzionale, inserito nel POC;
 - nel caso di cessione gratuita al Comune di parte degli alloggi, completamente realizzati, fruibili ed abitabili (lettera b), la quota minima da cedere dovrà essere determinata con criteri di proporzionalità, in relazione a parametri economici di estimo da applicarsi alla quota di superficie fondiaria determinata come al punto precedente;
 - nel caso di convenzionamento tra il soggetto attuatore dell'intervento urbanistico e il Comune in ordine ai prezzi di vendita o ai canoni di locazione (lettera c) si assume a riferimento la quota minima del 20% del dimensionamento residenziale previsto per l'ambito, o suo stralcio funzionale, inserito nel POC.
5. (D) Nel caso di interventi di riqualificazione, nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, il POC stabilisce il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, da definirsi a seguito di accordi di cui all'articolo 18 della L.R. n.20/2000. Tale contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti aventi le destinazioni produttive sopra citate.
6. (D) Il POC nel disciplinare gli interventi di trasformazione specifica il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e ne disciplina l'attuazione, assicurando la sostenibilità complessiva degli insediamenti previsti e l'armonica integrazione degli stessi. Il POC, in conformità alle indicazioni del PSC, può individuare aree di cessione anche al di fuori degli ambiti di intervento, al fine di assicurare nelle medesime aree adeguati standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.
7. (D) Il RUE prevede la monetizzazione delle aree e degli alloggi qualora ricorrano i casi indicati dalle lettere b) e c) dell'articolo A-26, comma 7, della L.R. n.20/2000, definendo le modalità di calcolo del valore delle aree e degli alloggi da monetizzare, nell'osservanza dei criteri stabiliti dalla Giunta Regionale. Le risorse derivanti da tali monetizzazione sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Art.5.5 – Obiettivi del PSC relativi alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. (I) Il PSC persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati.
2. (D) A tale scopo il POC rapporta l'incremento della SU preesistente ammesso nelle operazioni di riqualificazione diffusa al raggiungimento di determinati livelli prestazionali, perseguendo i seguenti obiettivi di interesse pubblico:
- a) realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;

- b) incentivare la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni. La progettazione degli interventi deve tener conto, in presenza di edifici in aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti;
 - c) promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - d) assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri.
3. (D) Il RUE, per quanto di competenza, potrà stabilire incentivi o altre forme di premialità, finalizzati alla riqualificazione e al recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei medesimi obiettivi di interesse pubblico previsti dalla L.R. n.20/2000 e sopra menzionati.

CAPO I – TERRITORIO URBANIZZATO

Art.6.1 - Ambiti urbani consolidati AC

1. (I) Gli ambiti urbani consolidati AC coincidono con le parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di prevalenti funzioni residenziali, con intercluse e compatibili funzioni commerciali, terziarie, artigianali di servizio, ricettive, per servizi privati o di interesse pubblico, e che presentano adeguati livelli di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere sostanziali interventi di riqualificazione.
2. (D) Il RUE classifica le aree all'interno degli ambiti urbani consolidati AC in rapporto alla morfologia dei tessuti edilizi, tenuto conto della zonizzazione urbanistica del previgente PRG, dello stato di attuazione, stabilendo per le diverse tipologie di tessuti urbani le norme per l'organizzazione funzionale e morfologica e per la sostenibilità ambientale che devono essere osservate negli interventi trasformativi.
3. (D) Per quanto riguarda i tessuti residenziali, obiettivi del PSC sono il mantenimento ed il miglioramento della qualità edilizia, della dotazione di servizi pubblici e di servizi privati, della qualità degli spazi di relazione, della riduzione dell'impatto generato dal sistema di attraversamento dei flussi veicolari e quindi della riqualificazione delle aree pubbliche che oggi ne sono maggiormente interessate. Il RUE favorisce i processi di manutenzione, recupero e rinnovo del patrimonio edilizio, delle aree pertinenziali e degli spazi pubblici, nell'ambito di regole e orientamenti che potranno essere definiti in appositi strumenti regolamentari o piani di settore (Piano del colore, Regolamento dell'arredo urbano, Regolamento del verde).
4. (D) Il RUE disciplina gli interventi edilizi prevedendo la manutenzione, l'adeguamento o la sostituzione dei volumi esistenti ed il completamento sulle aree parzialmente edificate o libere, attribuendo alle diverse zone indici di edificabilità coerenti con la morfologia dei tessuti edilizi e con il carico urbanistico complessivamente sostenibile dal sistema infrastrutturale.

Art.6.2 - Ambiti urbani interessati da Piani Attuativi convenzionati AC*

1. (I) Gli ambiti urbani consolidati interessati da Piani Attuativi convenzionati AC* coincidono con le parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale, interessate da strumento urbanistico attuativo approvato e in corso di esecuzione ovvero da considerarsi concluso sotto il profilo della capacità insediativa, della morfologia e delle funzioni urbane, ma ancora attuale per quanto riguarda le disposizioni e gli impegni convenzionali.

2. (D) Il RUE detta disposizioni inerenti gli interventi in tali ambiti in relazione alla disciplina urbanistica dei Piani Attuativi in essere, non prevedendo di norma incremento dei carichi urbanistici.
3. (D) Il RUE provvede altresì a dettare i disposti normativi per regolamentare le trasformazioni edilizie all'interno di tali ambiti allo scadere della convenzione urbanistica in essere.

Art.6.3 - Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART

1. (I) Costituiscono ambiti da riqualificare, ai sensi dell'art A-11 dell'Allegato alla L.R. N.20/2000, le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.
2. (I) Il PSC individua i seguenti ambiti urbani di riqualificazione e trasformazione funzionale ricadenti all'interno del territorio urbanizzato o comunque su ambiti già insediati:
 - ART.1 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via Campi
 - ART.2 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via Piccoli
 - ART.3 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via San Lorenzo
 - ART.4 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via Maestri Est
 - ART.5 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via Maestri Ovest
 - ART.6 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via Vittorio Emanuele
 - ART.7 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via Fava
 - ART.8 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via Dante Alighieri
 - ART.9 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via M.L.King
 - ART.10 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via Fava
 - ART.11 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - Via Gruzza
 - ART.12 - ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale - San Vitale
3. (D) Per ciascuno di tali ambiti il POC definisce gli interventi da porre in attuazione, nel rispetto degli indirizzi e delle quantità indicate nelle Schede Normative d'Ambito allegate alle presenti Norme di cui costituiscono parte integrante. Per quanto attiene agli interventi previsti negli ambiti ART.5/8/10/11, in ragione della contenuta potenzialità insediativa. la loro attuazione può avvenire mediante IEU fino all'approvazione del primo POC, secondo quanto disposto dalle relative Schede Normative d'Ambito allegate.

CAPO II – TERRITORIO URBANIZZABILE**Art.7.1 - Ambiti per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati ANC**

1. (I) Questi ambiti corrispondono alle parti del territorio urbanizzabile già previste dal PRG previgente, destinate a concorrere all'offerta abitativa e, in ragione della loro specifica collocazione urbanistica, alla formazione di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali.
2. (D) Il PSC assoggetta tali ambiti a disposizioni specifiche in ordine alle destinazioni funzionali, al carico insediativo, alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche ed a quelle ecologiche ambientali indicate nelle successive schede normative d'ambito. Il perimetro individuato in cartografia di PSC evidenzia le unità di intervento che, potranno eventualmente essere ripartite in stralci funzionali.
3. (D) In ragione della loro consolidata vocazione edificatoria, pianificata con il PRG previgente, l'assetto normativo, proposto dalle specifiche schede normative d'ambito, viene mutuato dalle disposizioni di cui al previgente PRG, al fine di garantire continuità nel processo di trasformazione urbanistica. Questo obiettivo viene perseguito e mantenuto nei limiti temporali di redazione ed attuazione del primo POC.
4. (D) Il POC può provvedere all'indicazione di massima per ciascun ambito delle parti edificabili, di quelle da cedere gratuitamente al Comune come dotazione urbana, dell'assetto infrastrutturale e urbanistico edilizio di progetto. Per quanto attiene agli interventi previsti negli ambiti ANC.3/4/5/6, in ragione della contenuta potenzialità insediativa, la loro attuazione può avvenire mediante IEU fino all'approvazione del primo POC, secondo quanto disposto dalle relative Schede Normative d'Ambito allegate.
5. (P) L'inserimento nel POC delle previsioni relative agli ambiti di cui al presente articolo è subordinato all'esistenza delle condizioni idonee di ricettività delle reti e degli impianti tecnologici dei servizi idrici, di fornitura di energia, di fognatura e depurazione o all'impegno alla contestuale realizzazione.
6. (P) L'attuazione delle previsioni del POC è subordinata al PUA o allo IEU (quest'ultima modalità è già prevista dal PRG previgente) che deve essere esteso alla totalità dell'ambito, a meno di diversa determinazione del POC stesso.
7. (D) Gli interventi negli ambiti urbani di cui al presente articolo dovranno assicurare il contenimento dei consumi energetici, il risparmio delle risorse fisiche, la limitazione delle emissioni in atmosfera, l'utilizzo di materiali eco compatibili e criteri costruttivi di bio-edilizia, come definiti nel Regolamento Urbanistico Edilizio.
8. (D) I comparti attuativi che alla data di adozione del primo POC risultino non convenzionati, per carenza di volontà attuativa da parte delle proprietà interessate, saranno sottoposti alla revisione normativa delle specifiche schede d'ambito, al fine di adeguarli, in termini di perequazione urbanistica, ai nuovi comparti edificatori AN e ART, con specifico riferimento alle finalità di edilizia residenziale sociale. A tale revisione normativa si provvederà con specifica variante di PSC, ovvero direttamente attraverso la redazione dei POC successivi al primo, in occasione della inclusione nel POC degli specifici comparti.

Art.7.2 - Ambiti per i nuovi insediamenti AN

1. (I) Questi ambiti corrispondono alle parti del territorio urbanizzabile all'interno delle quali la pianificazione operativa individua le aree da destinare a nuovi insediamenti per le funzioni residenziali e per le funzioni terziarie, commerciali e di servizio compatibili. Le individuazioni degli ambiti di sviluppo insediativo residenziale e terziario - direzionale nel PSC non danno luogo

a diritti edificatori per le proprietà, che, viceversa, potranno concretizzarsi solo attraverso l'inserimento nel POC nella misura e secondo tempi correlati con le esigenze di sviluppo urbano.

2. (D) Il POC specifica, nel rispetto degli indirizzi e delle quantità indicate nelle schede allegate, la disciplina di intervento attenendosi alle seguenti disposizioni:

- a) ferma restando la prevalente matrice funzionale residenziale, le condizioni di multifunzionalità si ritiene debbano essere comunque favorite, nel quadro delle esigenze che emergono nel contesto comunale, riservando agli usi compatibili con la residenza (commercio, uffici, pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio, ecc.) non più del 30% della potenzialità insediativa complessivamente consentita.
- b) il POC stabilisce i parametri di attuazione urbanistica ed edilizia con riferimento in particolare agli usi ammessi, agli interventi ammessi, alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche, alle prescrizioni ecologiche ambientali. Devono essere definiti i parametri di edificazione attinenti il numero massimo di piani o le altezze massime, la dotazione di verde pertinenziale; possono essere dati indirizzi o prescrizioni in merito alla morfologia dell'insediamento, alle tipologie edilizie, ai requisiti prestazionali;
- c) fermi restando i condizionamenti generati da eventuali preesistenze quali infrastrutture, elementi ambientali, insediamenti per usi produttivi e altri eventuali vincoli o elementi, i comparti per nuovi insediamenti definiti dal POC dovranno rappresentare organiche e compatte espansioni dei tessuti urbani adiacenti, senza soluzioni di continuità nei confronti di questi, e dovranno tendere a integrare nella maggiore misura possibile le rispettive reti dei servizi, nonché quelle del trasporto pubblico e di accessibilità ciclo-pedonale, con quelle dei tessuti adiacenti;
- d) il POC, compatibilmente con l'estensione territoriale del singolo ambito, dovrà di norma individuare comparti di attuazione di superficie territoriale unitaria sufficientemente estesa, atta ad evitare fenomeni di frammentazione insediativa nello sviluppo urbano e a favorire la formazione di dotazioni territoriali di adeguata consistenza unitaria (verde pubblico, ecc.);
- e) l'inserimento nel POC delle previsioni relative agli ambiti per nuovi insediamenti è subordinato all'esistenza delle condizioni idonee di ricettività delle reti e degli impianti tecnologici dei servizi idrici, di fornitura di energia, di fognatura e depurazione ovvero all'impegno alla contestuale realizzazione;
- f) l'attuazione delle previsioni del POC è subordinata al PUA che deve essere esteso all'intero ambito, a meno di diversa determinazione motivata del POC stesso.

3. (D) Gli interventi negli ambiti urbani per nuovi insediamenti assicurano l'osservanza di requisiti volti al contenimento dei consumi energetici, al risparmio delle risorse fisiche, alla limitazione delle emissioni in atmosfera, all'utilizzo di materiali eco compatibili e di criteri costruttivi di bio edilizia, come definiti nel Regolamento Urbanistico Edilizio, con riferimento ai "requisiti minimi", in termini di rendimento energetico e approvvigionamento da fonti di energia rinnovabile, contenuti nelle deliberazioni regionali che disciplinano i requisiti di rendimento energetico e le procedure di certificazione energetica degli edifici di cui alla D.C.R. n.156/2008 e alla D.G.R. n.1390/2009.

4. (I) Il PSC individua nel centro Capoluogo i seguenti ambiti urbani per i nuovi insediamenti:

AN.1 - ambito per i nuovi insediamenti - Via Marconi

AN.2 - ambito per i nuovi insediamenti - Via Collecchio est

AN.3 - ambito per i nuovi insediamenti - Via Collecchio ovest

AN.4 - ambito per i nuovi insediamenti - Via Maestri - Via San Lorenzo

5. (I) Inoltre il PSC individua nel centro frazionale di San Vitale il seguente ambito urbano per i nuovi insediamenti:

AN.5 - ambito per nuovi insediamenti - San Vitale

6. (P) Sino alla approvazione del POC sono consentiti solo gli interventi conformi alle disposizioni del RUE.
7. (D) Per tali ambiti il POC definisce gli interventi da porre in attuazione, nel rispetto degli indirizzi e delle quantità indicate nella scheda di cui all'allegato: Schede Normative d'Ambito.

CAPO III – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**Art.8.1 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale consolidati APC**

1. (I) Gli ambiti APC identificano gli insediamenti produttivi a carattere artigianale manifatturiero nonché quelli a prevalente funzione "tipica" (lavorazione e stagionatura carni suine) presenti sul territorio comunale nelle località di:
 - Capoluogo: Strada Provinciale n.15 e aree limitrofe
 - Castellaro: Via San Vitale
 - San Vitale: Via San Vitale.
2. (P) Nei casi in cui gli ambiti produttivi APC risultino inclusi all'interno dei centri abitati è vietato l'insediamento di attività insalubri di prima classe di cui al DM 05/09/1994 e di ogni altra attività che può comportare danni o disturbi ambientali. Dovranno essere rispettate le indicazioni e le limitazioni vigenti in materia di rispetto geologico, sismica, protezione degli acquiferi, emissioni, ecc...
3. (D) Il RUE provvede a individuare le zone produttive artigianali e industriali di rilievo comunale esistenti, disciplinando gli interventi edilizi di conservazione, trasformazione e completamento sulla base di densità fondiaria non superiori a quelle ammesse dal previgente PRG.
4. (D) Il RUE provvede inoltre a definire le funzioni ammesse consentendo, oltre alle attività produttive e all'artigianato di servizio, anche modeste quote di attività terziarie, e funzioni di tipo commerciale solo ove esistano le condizioni di accessibilità e di realizzabilità delle dotazioni di spazi di parcheggio e verde in misura adeguata alle disposizioni vigenti in materia.

Art.8.2 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale interessati da Piani Attuativi convenzionati APC*

1. (I) Si tratta di sub-ambiti degli insediamenti produttivi a carattere artigianale manifatturiero o "tipico" di cui al precedente art.8.1 interessati da strumento urbanistico attuativo approvato e in corso di esecuzione ovvero da considerarsi concluso sotto il profilo della capacità insediativa, ma ancora attuale per quanto riguarda le disposizioni e gli impegni convenzionali.
2. (D) Il RUE detta disposizioni inerenti gli interventi in tali ambiti in relazione alla disciplina urbanistica dei Piani Attuativi in essere, non prevedendo di norma incremento dei carichi urbanistici.
3. (D) Il RUE provvede altresì a dettare i disposti normativi per regolamentare le trasformazioni edilizie all'interno di tali ambiti allo scadere della convenzione urbanistica in essere.

Art.8.3 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare APR

1. (I) Costituiscono ambiti specializzati per attività produttive da riqualificare le aree totalmente o parzialmente edificate già definite dal PRG vigente e confermate per funzioni produttive, che necessitano di interventi riordino, riqualificazione e riconversione, anche attraverso interventi trasformativi in ragione delle dismissioni delle attività in essere.
2. (I) Il PSC individua un ambito specializzato per attività produttive da riqualificare APR ubicato in località Castellaro, comprendente sia aree già insediate, per la superficie prevalente, sia un'area contigua destinata dal previgente PRG a funzioni produttive non ancora attuate.
3. (D) L'ambito APR è definito allo scopo di favorire la riqualificazione del sito e la sua riorganizzazione funzionale, nonché l'eventuale rilocalizzazione delle attività produttive

comprese negli ambiti ART di riqualificazione del capoluogo oggetto di interventi di trasformazione funzionale che prevedono la delocalizzazione delle attività produttive in essere.

4. (D) La scheda normativa d'ambito allegata evidenzia le linee di indirizzo per l'attuazione degli interventi che saranno definite con specifico Accordo con i privati, di cui all'art.18 della L.R. 20/2000, da stipulare preliminarmente all'inserimento nel POC.

Art.8.4 - Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale già previsti dal PRG previgente confermati APNC

1. (I) Questi ambiti corrispondono a previsioni di nuove aree per attività produttive 1. (I) Questi ambiti corrispondono a previsioni di nuove aree per attività produttive già previste dal PRG previgente, destinate sia ad insediamenti produttivi a carattere artigianale manifatturiero, sia ad insediamenti produttivi a prevalente funzione "tipica", sia ad insediamenti produttivi integrati (ex Prod.9) in cui sono ammesse funzioni produttive integrate con funzioni direzionali, commerciali, pubblici esercizi, commercio all'ingrosso.
2. (D) Il PSC assoggetta tali ambiti a disposizioni specifiche in ordine alla destinazioni funzionali, al carico insediativo, alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche ed a quelle ecologiche ambientali indicate nelle successive schede normative d'ambito. Il perimetro individuato in cartografia di PSC evidenzia le unità di intervento che, potranno eventualmente essere ripartite in stralci funzionali.
3. (D) Il POC può provvedere all'indicazione di massima per ciascun ambito delle parti edificabili, di quelle da cedere gratuitamente al Comune come dotazione urbana, dell'assetto infrastrutturale e urbanistico edilizio di progetto.
4. (P) L'inserimento nel POC delle previsioni relative agli ambiti di cui al presente articolo è subordinato all'esistenza delle condizioni idonee di ricettività delle reti e degli impianti tecnologici dei servizi idrici, di fornitura di energia, di fognatura e depurazione o all'impegno alla contestuale realizzazione.
5. (P) L'attuazione delle previsioni del POC è subordinata al PUA che deve essere esteso alla totalità dell'ambito, a meno di diversa determinazione del POC stesso.
6. (D) In ragione della loro consolidata vocazione edificatoria, pianificata con il PRG previgente, l'assetto normativo, proposto dalle specifiche schede normative d'ambito, viene mutuato dalle disposizioni di cui al previgente PRG, al fine di garantire continuità nel processo di trasformazione urbanistica. Questo obiettivo viene perseguito e mantenuto nei limiti temporali di redazione ed attuazione del primo POC.

I comparti attuativi che al termine del primo POC risultino non inseriti, per carenza di volontà attuativa da parte delle proprietà interessate, o se inseriti, non convenzionati, saranno sottoposti alla revisione normativa delle specifiche schede d'ambito. A tale revisione normativa si provvederà con specifica variante di PSC, ovvero direttamente attraverso la redazione dei POC successivi al primo, in occasione della inclusione nel POC degli specifici comparti.

Art.8.5 - Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APN

1. (I) Il PSC individua le parti del territorio comunale destinate, ai sensi dell'art.A-13 della L.R. 20/2000, al nuovo insediamento di attività produttive di rilievo comunale; in particolare il PSC definisce un solo ambito APN (Castellaro) con una Superficie Territoriale di circa 4 Ha, che risulta intercluso fra aree già insediate dell'ambito produttivo consolidato di Castellaro.
2. (I) Questo nuovo ambito di completamento dell'adiacente ambito produttivo consolidato contribuisce alla riqualificazione ed al potenziamento delle attività produttive ivi insediate e si configura come ambito ricettore degli insediamenti con funzione produttiva "tipica" (localizzati

nel centro capoluogo oggetto di interventi di riqualificazione e trasformazione funzionale finalizzati alla delocalizzazione delle attività produttive in essere).

3. (D) La scheda normativa d'ambito allegata evidenzia le linee di indirizzo per l'attuazione degli interventi che saranno definite con specifico Accordo con i privati, di cui all'art.18 della L.R. 20/2000, da stipulare preliminarmente all'inserimento nel POC.

TITOLO VI TERRITORIO RURALE

Art.9.1 - Obiettivi del PSC per il territorio rurale

1. (I) Il PSC, fatte salve le prioritarie esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali nonché delle testimonianze storiche e culturali, persegue nel territorio rurale i seguenti obiettivi generali:
 - a) promuovere lo sviluppo di un'agricoltura efficiente e vitale, con particolare attenzione alla valorizzazione delle produzioni tipiche, e sostenibile sotto il profilo ambientale, nonché, nelle aree meno vocate o svantaggiate, multifunzionale;
 - b) preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
 - c) promuovere nelle aree marginali la continuazione delle attività agricole e il mantenimento di una comunità rurale vitale, quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
 - d) mantenere e sviluppare le funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura;
 - e) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
 - f) promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale;
 - g) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri urbani.
2. (I) Per il raggiungimento di tali obiettivi gli strumenti di pianificazione del Comune sono orientati:
 - a) ad individuare per l'attività agricola un ruolo centrale nella soddisfazione dei requisiti economici ed ambientali del territorio rurale, e a stimolare, attraverso specifiche azioni, la formazione e lo sviluppo di aziende competitive e sostenibili, riferibili a tutte le possibili combinazioni di due principali tipologie:
 - l'azienda produttiva specializzata, orientata al prodotto, con metodiche ad impatto ambientale controllato;
 - l'azienda multifunzionale, orientata anche all'offerta di servizi agroambientali e ricreativi, volti alla soddisfazione della domanda proveniente dalla collettività inurbata.
 - b) al contenimento dell'artificializzazione degli assetti culturali, per evitare l'estendersi di fenomeni di semplificazione paesaggistica e naturalistica, con conseguente perdita di qualità e di biodiversità, tutelando nel contempo l'assetto idraulico del territorio;
 - c) a supportare le politiche specifiche per il miglioramento delle produzioni in una logica anche di contenimento dei consumi idrici e di un miglioramento complessivo della risorsa acqua, incentivando:
 - l'estensione delle superfici a coltura biologica od integrata e la conseguente riduzione di apporti chimici lisciviabili;
 - le tecniche di allevamento innovative per migliorare l'igiene e il benessere degli animali e per ridurre le deiezioni da smaltire;
 - l'adozione di tecniche e di colture che permettano una copertura vegetale più prolungata finalizzata al controllo dell'erosione superficiale e alla diminuzione del trasporto solido delle frazioni limosa e argillosa;
 - la promozione di interventi volti al risparmio della risorsa idrica;
 - d) a tutelare e valorizzare le forme ancora presenti del paesaggio rurale storicizzato.

Art.9.2 - Partizione del territorio rurale

1. (I) Il PSC riconosce le specificità del territorio rurale ed articola gli indirizzi progettuali, le direttive e le prescrizioni in rapporto alle unità paesistiche, ai centri storici extra urbani ed ai nuclei rurali di antico insediamento.
2. (I) Le unità paesistiche sono definite dall'appartenenza a sistemi territoriali differenziati per caratteri fisici, biotici, storico insediativi.
3. (I) Gli ambiti sono definiti come parti di territorio, pur differenziati nei caratteri ambientali, negli usi e nei vincoli, che partecipano, nelle finalità di sviluppo o conservazione e nelle modalità di intervento, a politiche di riassetto territoriale e paesistico ambientale unitarie.

Art.9.3 – Unità di Paesaggio

1. (I) Il PSC assume l'individuazione delle unità di paesaggio del PTCP come quadro di riferimento e di confronto per le scelte di propria competenza, articolandole alla scala locale. Le unità paesistiche che interessano il territorio rurale del comune di Sala Baganza sono:
 - unità paesistica "Alta pianura di Parma"
 - unità paesistica "Collina dei Boschi di Sala"
 - unità paesistica "Collina protetta dei Boschi di Sala".
2. (I) Per la definizione degli obiettivi e degli indirizzi relativi ad ogni singola unità di paesaggio si fa riferimento all'art.10.12 delle presenti norme.

Art.9.4 - Ambiti del territorio rurale

1. (I) Secondo quanto previsto dall'art.A-16 della L.R. 20/2000, il PSC articola il territorio rurale del comune di Sala Baganza nei seguenti ambiti:
 - ambiti agricoli periurbani (art.A-20, L.R. 20/2000)
 - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.A-18, L.R. 20/2000)
 - ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (art.A-17, L.R. 20/2000).
2. (D) Il RUE, ai sensi dell'art.A-16 comma 4 della L.R. 20/2000, disciplina negli ambiti del territorio rurale di cui al comma 1, gli interventi:
 - di recupero del patrimonio esistente;
 - di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole;
 - di sistemazione delle aree di pertinenza;
 - di realizzazione delle opere di mitigazione ambientale;
 - di recupero per funzioni non connesse all'agricoltura;nel rispetto di quanto stabilito nel Capo A-IV della L.R. 20/2000 e degli articoli che seguono.

Art. 9.5 - Ambiti agricoli periurbani

1. (I) Gli ambiti agricoli periurbani corrispondono alle parti del territorio prossime ai tessuti edificati o intercluse tra più aree urbanizzate, aventi un rapporto spaziale di contiguità con l'urbanizzato e che interagiscono con il territorio urbano in termini di relazioni ecologiche, di relazioni paesaggistiche fondate sul rapporto tra spazi aperti ed edificati, di relazioni funzionali caratterizzate da eventuali conflitti in relazione alla vulnerabilità delle componenti ambientali interessate e alle esigenze di reciproca protezione.
2. (I) Il PSC per gli ambiti agricoli periurbani conferma gli usi agricoli (esclusi gli allevamenti animali di qualunque tipo) e quelli di verde privato al fine di sostenere il mantenimento degli spazi aperti, favorendo l'eventuale insediamento di attività compatibili con i contigui tessuti

urbani che possono contribuire al miglioramento della qualità urbana (strutture ricreative per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali).

3. (D) Per tali ambiti il RUE disciplina l'uso e la trasformazione del territorio avendo come finalità principale la promozione di una agricoltura che favorisca il rapporto città-campagna, attraverso il sostegno delle funzioni produttive e di commercializzazione dei prodotti agricoli, delle funzioni ambientale, paesaggistica, ricreativa, educativa.
4. (D) Le modalità di uso e trasformazione avvengono per intervento diretto e sono disciplinate dal RUE. Qualora gli interventi da prevedere assumano interesse per la comunità locale, essi possono essere previsti in sede di POC sulla base di accordi con i privati interessati (art.18 L.R.20/2000).

Art.9.6 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. (I) Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono parti del territorio rurale ove la presenza di caratteri di particolare rilievo e interesse sotto il profilo paesistico, storico ed ambientale si integra armonicamente con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
2. (D) In tali ambiti viene perseguito il mantenimento dei caratteri paesaggistici, storici ed ambientali garantendo al tempo stesso un adeguato sviluppo dell'attività produttiva primaria. In particolare:
 - a) sono da promuovere il consolidamento del sistema forestale attraverso la gestione e la manutenzione delle aree boscate esistenti e la realizzazione di nuovi boschi, secondo le tecniche della forestazione naturalistica;
 - b) viene garantito il mantenimento e promosso l'arricchimento della vegetazione (filari, siepi, macchie, boschetti), favorendo in particolare l'incremento delle presenze arboree diffuse;
 - c) le specie arboree ammissibili sono quelle autoctone, avuto riguardo alle prescrizioni fitosanitarie emanate dagli enti competenti, stabilendo altresì i criteri di piantumazione;
 - d) sono ammesse le tecniche agronomiche che non comportino depauperamento o compromissione delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche;
 - e) qualora sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, sono da promuovere anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo;
 - f) sono ammessi nuovi allevamenti solo non intensivi purché strettamente funzionali alla vitalità delle aziende agricole;
 - g) l'installazione di serre fisse per attività ortoflorovivaistiche potrà avvenire solo in aree appositamente individuate e disciplinate nei POC;
 - h) oltre all'attività agricola sono ammesse attività di carattere ricreativo, turistico e culturale, purché non comportino alterazioni dell'assetto paesaggistico ed ambientale;
 - i) la realizzazione di nuovi volumi edificatori dovrà essere sottoposta a valutazione e mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico; in particolare nella redazione dei progetti si dovranno produrre elaborati atti a simulare l'effetto percettivo dei nuovi inserimenti rispetto ai punti di vista privilegiati presenti nell'intorno.
3. (D) Secondo quanto previsto dall'art.A-18 della L.R. 20/2000, sono ammesse, previa specifica valutazione della loro sostenibilità ambientale, le seguenti trasformazioni ed attività di utilizzazione del suolo:
 - a) attività agricole finalizzate alla realizzazione di produzioni tipiche o coerenti con le caratteristiche pedo-climatiche del sito interessato per la cui predisposizione siano necessarie alterazioni significative della morfologia naturale del terreno;

- b) attività collegate alla utilizzazione ricreativa delle risorse naturali o paesaggistiche che comportino alterazioni della morfologia naturale del terreno;
 - c) apertura o recupero di nuova sentieristica pedonale, ciclabile o equestre, limitatamente al sistema collinare di cui all'art.10.1;
 - d) interventi di forestazione che comportino la chiusura di spazi aperti e interclusi esistenti nell'ambito di zone boscate, stante la necessità di preservare l'alternanza bosco-prato ai fini del mantenimento degli equilibri naturali.
4. (D) La valutazione di sostenibilità ambientale di cui al comma 3 precedente sarà effettuata sulla base dei seguenti criteri:
- a) conservazione, valorizzazione e promozione dei caratteri di naturalità e degli elementi caratterizzanti la qualità paesaggistico-percettiva;
 - b) conservazione o ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
 - c) salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

Art.9.7 - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale

1. (I) Gli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale sono parti del territorio rurale dotate di particolare pregio e interesse sotto il profilo naturalistico ed ambientale e pertanto sottoposti a disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione. Tali aree sono prioritariamente destinate alla tutela della flora e della vegetazione, delle presenze arboree, della fauna, del paesaggio, delle emergenze storico-culturali, delle acque e delle risorse idriche, alla conservazione e alla valorizzazione degli habitat naturali, al mantenimento e al miglioramento dell'assetto idrogeologico.
2. (D) Tali ambiti comprendono nel territorio del comune di Sala Baganza:
- a) le aree naturali protette costituenti il Parco Regionale dei Boschi di Carrega;
 - b) le aree boscate e destinate al rimboschimento, ivi compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco;
 - c) gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
 - d) le fasce di tutela fluviale (fascia A e fascia B) comprendenti le golene antiche e recenti;
 - e) i calanchi meritevoli di tutela.
- Fatte salve le limitazioni inerenti i vincoli territoriali relativi alle specifiche zone interessate, in detti ambiti è consentito lo svolgimento dell'attività agricola e forestale se ed in quanto compatibile con le finalità successivamente indicate. Sono altresì consentite il pascolo, le attività ricreative, turistiche e agrituristiche, di studio e di ricerca.
3. (D) L'attività agricola dovrà risultare compatibile con gli obiettivi di tutela e valorizzazione indicati per le suddette aree. Saranno quindi vietate le tecniche colturali potenzialmente inquinanti o suscettibili di depauperare e compromettere i caratteri naturali e paesaggistici dei luoghi, mentre saranno promosse le attività volte a favorire i processi di rinaturazione e di protezione e riqualificazione degli ecosistemi. Sono considerate non compatibili con l'attività agricola e adatte all'evoluzione dei processi di naturalizzazione le aree di cui ai punti c) ed e). Nelle aree di cui ai punti c) e d) è vietato l'allevamento di animali.
4. (D) La disciplina delle aree comprese nel perimetro del Parco Regionale "Boschi di Carrega" è definita in ragione di quanto stabilito dal Piano del Parco approvato con Delibera di Giunta Regionale n.1236/2002.

Art.9.8 - Insediamenti ammissibili negli ambiti rurali

1. (D) Nel territorio rurale, nel rispetto di tutte le altre disposizioni del presente piano e nei limiti della coerenza e congruenza con gli obiettivi e indirizzi di cui al presente titolo, il RUE e tutti gli strumenti urbanistici comunali disciplinano le condizioni e i limiti per la realizzazione delle seguenti opere o l'insediamento delle seguenti attività:
 - a) nuove costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti e alle condizioni di cui alla L.R. 20/2000 e ai successivi articoli;
 - b) opere di urbanizzazione;
 - c) infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche;
 - d) impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio;
 - e) impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti;
 - f) attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
 - g) attività di estrazione e di eventuale trattamento degli inerti estratti, purchè disciplinate da autorizzazioni transitorie e da obblighi convenzionali per il ripristino ambientale all'esaurimento dell'attività;
 - h) altri impianti per servizi generali o di pubblica utilità;
 - i) attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
 - j) attività vivaistiche e relativi eventuali spazi commerciali;
 - k) attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
 - l) attività ricreative che comportino emissioni rumorose o consumi intensi di porzioni limitate del territorio quali piste da ciclocross, motocross ed autocross e simili; tali attività potranno essere ammissibili in porzioni limitate del territorio in relazione alle caratteristiche delle Unità di paesaggio, alla fragilità idrogeologica e alle necessarie aree di rispetto degli elementi di naturalità o storico ambientali presenti, alla salvaguardia delle colture pregiate circostanti;
 - m) attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili;
 - n) attività agro-industriali di gestione e trasformazione dei prodotti agro-alimentari svolte in maniera associata dai produttori agricoli e collocate al di fuori di ambiti specializzati per attività produttive.
2. (D) Nel rispetto degli obiettivi per il territorio rurale, tutti gli interventi edilizi in zona agricola dovranno prioritariamente avvenire in prossimità dei contenitori esistenti, al fine di non disperdere nel territorio ulteriori volumi edilizi.

Art.9.9 - Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole

1. (I) Il PSC persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore edificazione. La realizzazione di nuove costruzioni finalizzate alle attività produttive agricole è condizionata alla verifica di coerenza con gli obiettivi generali indicati all'art.9.1 e in particolare la competitività dell'impresa, anche attraverso la multifunzionalità e il suo contributo al raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione ambientale.
2. (D) Ai fini della ammissibilità degli interventi edilizi finalizzati alle attività produttive agricole o a quelle integrative, nonché delle modificazioni degli assetti morfologici o idraulici nel territorio

rurale, significativi per dimensione o estensione, dovranno essere effettuate verifiche preventive basate su idonea documentazione da produrre attestante i seguenti requisiti:

- a) la coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore di cui alla lettera b) del comma 3 dell'art. A-19 della L.R. 20/2000;
 - b) la coerenza degli interventi edilizi o modificativi dell'assetto morfologico o idraulico con l'obiettivo del miglioramento della competitività aziendale;
 - c) la non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti in azienda a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e le esigenze produttive connesse alle nuove tecniche di produzione;
 - d) la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi;
 - e) la sostenibilità degli interventi di modificazione morfologica e degli assetti idraulici e di trasformazione e utilizzazione del suolo;
 - f) la congruità degli interventi di manutenzione ambientale, protratti nel tempo, ai fini dell'equilibrio degli assetti idrogeologici e del potenziamento ecologico del territorio;
 - g) gli impegni che il titolare dell'impresa agricola assume, con riferimento ai contenuti delle precedenti lettere a) ed f).
3. (D) Gli interventi soggetti alle disposizioni di cui al comma 2 precedente sono definiti dal RUE, il quale provvede ad identificare le tipologie aziendali agricole (per caratteri dimensionali, ordinamenti produttivi, potenzialità economico produttive) alle quali assegnare possibilità di insediamento, sviluppo e qualificazione. Il RUE può prevedere effetti premianti alle aziende agricole operanti conversioni a biologico o assetti agrari congrui con le caratteristiche fisico morfologiche dei terreni. Il RUE può imputare agli interventi di trasformazione insediativa impegni alla realizzazione di elementi costituenti la dotazione ecologica ambientale.
4. (D) Compete al RUE la determinazione delle condizioni, dei limiti e delle modalità per la realizzazione delle seguenti opere:
- a) nuove costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse;
 - b) attività di gestione e trasformazione dei prodotti agricoli svolte in forma diretta dal conduttore;
 - c) infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche al servizio delle attività agricole;
 - d) attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
 - e) attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici o di ampie superfici pavimentate, quali piscine, campi da tennis, bocce e simili.
5. (D) Il RUE provvede inoltre ad identificare e normare le tipologie di funzioni non strettamente connesse all'esistenza di un'azienda agricola, compatibili con il territorio rurale in quanto poste a servizio delle attività agricole o comunque connesse con l'utilizzo o la valorizzazione del territorio agricolo, quali:
- attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolte in forma industriale;
 - attività di lavorazione agricola per conto terzi;
 - attività di riparazione di macchine agricole;
 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica;

- servizi tecnici, professionali, commerciali offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale;
 - turismo rurale.
6. (D) Al RUE compete anche la eventuale individuazione cartografica e, corrispondentemente, la disciplina normativa delle aree da riservare alle seguenti funzioni:
- aree attrezzate per manifestazioni all'aperto di carattere occasionale o periodico;
 - aree per utilizzazioni in situazioni di emergenza, secondo quanto previsto da apposito Piano di protezione civile.
7. (D) Compete al POC la determinazione in merito alla localizzazione e al dimensionamento delle seguenti opere, qualora di nuovo impianto, tenuto conto delle compatibilità ambientali, infrastrutturali, urbanistiche:
- impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio;
 - attività vivaistiche connesse a nuovi volumi o spazi commerciali;
 - localizzazione delle aree per il conferimento delle terre di scavo di cantiere, che non attengano operazioni locali di sistemazione della morfologia del terreno funzionali alle attività agricole o ad attrezzare le aree per usi specifici.

Art.9.10 - Disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente

1. (D) Il RUE specifica la disciplina edilizia per la conservazione, l'adeguamento, il recupero, la trasformazione funzionale dei volumi esistenti in territorio rurale e per la riqualificazione delle aree pertinenziali, attenendosi ai seguenti principi:

1) tutela delle aziende agricole

1a) sono normalmente ammessi, fatti salvi i vincoli territoriali e le tutele relative al sistema insediativo storico di cui al Titolo IV, gli interventi di recupero, riqualificazione, ampliamento, degli insediamenti esistenti per le finalità di conduzione delle aziende agricole;

1b) sono da tutelare, da rischi rappresentati da frammentazione poderale, inserimento di funzioni antagoniste, promiscuità con attività non compatibili, le aziende agricole che per estensione, ordinamento, patrimonio zootecnico rappresentano unità produttive efficienti e rilevante patrimonio economico produttivo;

1c) le trasformazioni funzionali di fabbricati in precedenza agricoli ad usi extragricoli, sono subordinate alla verifica puntuale della irrecuperabilità a fini agricoli di dette strutture, anche attraverso la definizione di un congruo periodo per il quale sia accertata la dismissione funzionale degli stessi e, in ogni caso, attraverso la imposizione di un vincolo di inedificabilità dei terreni precedentemente asserviti ai sensi del comma 3 dell'art.A-21 della L.R. n.20/2000.

2) adeguamento delle funzioni extragricole esistenti

Per le funzioni extragricole esistenti e compatibili con l'ambiente, con le infrastrutture che le servono e con la tipologia degli immobili che le ospitano, sono normalmente ammessi interventi di manutenzione, adeguamento ed ampliamento commisurato alla tipologia delle attività, alla dimensione degli edifici esistenti ed allo standard funzionale e di qualità da promuovere. In particolare le possibilità di adeguamento, anche in modesto ampliamento, degli edifici, possono essere consentite per immobili ospitanti attività che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione del territorio rurale, quali pubblici esercizi, attività ristorative e ricettive, attività ricreative, culturali e sociali, assistenziali e religiose. Tali interventi sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantirne la sostenibilità ambientale e territoriale. Il RUE disciplina le modalità di attuazione, i parametri per gli interventi edilizi, gli usi ammessi e compatibili, assegnando, ove occorra, obiettivi specifici di compatibilizzazione ambientale e di dotazione infrastrutturale.

3) trasformazione funzionale ad usi extragricoli degli insediamenti esistenti

3a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia ed il contesto ambientale;

3b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, sono consentiti interventi di recupero nei limiti di compatibilità edilizia e di compatibilità ambientale così definiti:

- ai fini della determinazione della **compatibilità funzionale**, gli usi compatibili sono quelli normalmente connessi alle funzioni abitative, ricettive, agrituristiche, alle attività di servizio alle funzioni agricole delle unità aziendali, alle attività di natura commerciale legate alle produzioni agricole locali, purchè non abbiano dimensioni tali da generare necessità di nuova infrastrutturazione del territorio ovvero, in tal caso, l'intervento vi provveda totalmente. La trasformazione ad usi abitativi è ammessa solo per il patrimonio edilizio di valore storico architettonico o di valore storico, culturale e testimoniale, nei limiti di quanto sotto precisato;
- ai fini della determinazione della **compatibilità edilizia** il RUE identifica i prerequisiti degli immobili assoggettabili a trasformazione d'uso con attenzione in particolare alle caratteristiche tipologiche, costruttive, dimensionali;
- ai fini della determinazione della **compatibilità ambientale** degli interventi di trasformazione funzionale degli edifici rurali esistenti sono stabiliti i seguenti criteri:

1° criterio

Ai fini della verifica del carico urbanistico ammesso in territorio rurale, l'elemento di controllo è rappresentato dal numero di nuove unità abitative realizzabili attraverso la trasformazione dei fabbricati in precedenza non abitativi. Il PSC incentiva il recupero del patrimonio edilizio di valore storico, pertanto:

- in ciascun edificio di interesse storico architettonico e storico culturale e testimoniale si osserverà un limite massimo di 2 nuove unità abitative;
- in ciascun edificio di interesse storico architettonico e storico culturale e testimoniale per le attività non residenziali compatibili, è ammesso il completo recupero dell'esistente, compatibilmente con la tipologia ed il grado di tutela edilizia del fabbricato.

2° criterio

Intendimento del PSC è quello di tutelare le aziende agricole nei confronti dell'insediamento di funzioni scarsamente compatibili. In ogni caso, ai sensi dell'art.A-21 della L.R. n.20/2000, ogni trasformazione ad uso extragricolo comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a) Nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura; pertanto in tutti i casi di mutamento d'uso, anche a seguito di frazionamento, dovrà essere presentata copia dell'atto di vincolo atemporale di non edificazione a fini abitativi registrato e trascritto, a cura e spese del richiedente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di tutti i terreni appartenenti all'unità poderali alla data di approvazione del PSC.
- b) Nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuove costruzioni funzionali all'esercizio dell'agricoltura e' comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione di cui al punto c) seguente. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

- c) I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti al punto b) precedente, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

3° criterio

Il PSC assume i requisiti di sicurezza e di tutela ambientale come determinanti le possibilità di trasformazione d'uso; in particolare:

- a) Non sono consentite nuove unità abitative nelle zone di tutela naturalistica (art.10.6), nelle aree poste entro le zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua (art.10.13), nelle zone di deflusso della piena (art.10.14), nelle aree a pericolosità geomorfologia molto elevata (art.10.17);
- b) Non sono consentite nuove unità abitative attraverso la trasformazione di fabbricati precedentemente non abitativi nelle fasce di rispetto ai metanodotti (art.10.31), fasce di rispetto agli oleodotti (art.10.32), fasce di rispetto agli elettrodotti (art.10.33), nelle fasce di rispetto alla viabilità classificata di tipo C ai sensi del codice della strada (art.10.30), negli ambiti di rispetto cimiteriale (art.10.28), negli ambiti di rispetto agli impianti di depurazione (art.10.35).
- c) Gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti eventualmente solo per gli edifici con originaria funzione abitativa e privi di interesse storico architettonico e storico culturale e testimoniale e solo per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare per un alloggio minimo funzionale di mq 125 di SU con i relativi servizi ed accessori, per un totale comunque non superiore a mc 500.
- d) In tutti i casi la trasformazione funzionale di fabbricati in precedenza agricoli sarà subordinata alla presenza delle opere urbanizzative e infrastrutturali, adeguate e necessarie in rapporto alle caratteristiche dei luoghi e in relazione alla tipologia degli usi, ovvero all'impegno a realizzarle contestualmente all'intervento, ovvero all'impegno da parte del soggetto interessato a rinunciarvi espressamente nei casi in cui tali opere siano strettamente pertinenti al solo intervento richiesto e la loro carenza o insufficienza non sia di pregiudizio alla funzionalità dell'intervento ed ai caratteri ambientali.
- e) In tutti i casi non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi; è escluso il recupero ad usi extragricoli di piccoli edifici rurali isolati (depositi, barchesse, edifici di servizio in genere) aventi dimensioni inferiori a mq 50 o mc 150.

4) compatibilizzazione e risarcimento ambientale

- 4a) Tutti gli interventi sugli insediamenti esistenti nel territorio rurale sono soggetti a contribuire al miglioramento della qualità ambientale attraverso opere dirette di compatibilizzazione degli interventi medesimi ovvero attraverso opere di risarcimento ambientale (manutenzione idraulica, idrogeologica, forestale, ecc.) in aree anche non relazionate all'intervento medesimo. Le opere suddette sono quantificate in termini di standard ecologico ambientale.
- 4b) Il POC può prevedere, sulla base di specifici studi di fattibilità, ai fini di un completo recupero e valorizzazione di complessi di particolare valore storico e di assetti agrovegetazionali di rilevante importanza, trasformazioni funzionali (senza aumento di volumetria) degli insediamenti esistenti comportanti incrementi del numero di unità abitative o della superficie utile superiori a quelli massimi consentiti dalle norme del RUE. Tali interventi sono subordinati ad apposita convenzione con il Comune nella quale sono stabilite le specifiche e ulteriori opere di riqualificazione da porre in essere.

- 4c) Il RUE può individuare inoltre insediamenti e attività incompatibili con le condizioni ambientali, tali da costituire forte elemento di rischio, per i quali dispone regole e incentivi alla cessazione, alla demolizione o al trasferimento in ambito più conveniente, con risanamento dei luoghi.

Art.9.11 - Impianti a fonte energetica rinnovabile

1. (D) Il RUE disciplina la possibilità di localizzare e realizzare impianti di energia da fonte rinnovabile nel territorio agricolo ai sensi della normativa nazionale, regionale e degli strumenti di pianificazione provinciale vigenti in materia.
2. (P) Gli impianti di cui al comma 1 non sono comunque ammessi nei seguenti ambiti ed aree definiti dal PSC:
 - aree poste in prossimità degli elementi del sistema insediativo storico di cui all'art.4.1,
 - aree e immobili sottoposti a vincolo per la tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui agli artt.10.24 e 10.9,
 - zona di tutela naturalistica di cui all'art.10.6,
 - aree ricomprese nei siti della Rete Natura 2000 di cui all'art.10.7,
 - aree protette ricomprese nel Parco Regionale dei Boschi di Carrega di cui all'art.10.8,
 - invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art.10.15.

TITOLO VII SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

CAPO I – TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI E PAESAGGISTICI

Art. 10 - Norme relative al sistema dei vincoli territoriali

1. (D) All'interno dell'allegato 2 "schede dei vincoli" delle presenti Norme sono contenute le norme relative ai vincoli che agiscono sul territorio in forza di leggi o di strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti dai quali sono direttamente trasposti, ovvero traggono direttive o indirizzi per una in parte autonoma definizione, incidendo sulle possibilità, sulle modalità, sulle procedure delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, consentite o previste dalla pianificazione urbanistica comunale.
2. (I) Le disposizioni riportate nell'allegato come "contenuti ed effetti del vincolo" costituiscono un estratto, con riferimento al territorio del comune di Sala Baganza, delle disposizioni contenute nel provvedimento originario, non sostitutivo delle stesse, alle quali, in ogni caso, occorre fare riferimento per la piena conoscenza del vincolo.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

ALLEGATO 1 - scheda degli ambiti

GLOSSARIO	51
PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI.....	53
NOTE ALLE SCHEDE NORMATIVE D'AMBITO	55
1) DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO - MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	55
2) POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA.....	55
3) DOTAZIONI TERRITORIALI.....	56
4) MONETIZZAZIONE	56
5) RISPARMIO ENERGETICO e FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE.....	56
GLOSSARIO DEGLI USI	58
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE FUNZIONALE.....	60
ART.1 - Via Campi, Via Di Vittorio.....	62
ART.2 - Via Piccoli	66
ART.3 - Via San Lorenzo	70
ART.4 - Via Maestri, Via San Lorenzo	74
ART. 5 - Via Maestri Ovest.....	77
ART.6 - Via Vittorio Emanuele II.....	81
ART.7 - Via Fava Est.....	85
ART.8 - Via Dante Alighieri	88
ART.9 - Via Martin Luther King.....	91
ART. 10 - Via Fava Ovest	95
ART. 11 - Via Gruzza	98
ART.12 - Via San Vitale.....	102
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI GIÀ PREVISTI DAL PRG PREVIGENTE CONFERMATI	105
ANC.1 - Via delle Barricate.....	106
ANC.2 - Via Gruzza	107
ANC. 3 - Via Maestri-Via del Mulino	108
ANC. 4 - Via Rocca.....	109
ANC. 5 - Via Matteotti	110
ANC. 6 - Via Gruzza	111
AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	112
AN.1 - Via Marconi	113
AN.2 - Via Collecchio - Via Are	117
AN.3 - Via Collecchio - Via Fava	120
AN.4 - Via Maestri - Via San Lorenzo	123
AN.5 - Via San Vitale	126
AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DA RIQUALIFICARE	129
APR - Ex Arquati	131
AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI SVILUPPO GIA' PREVISTI DAL PRG PREVIGENTE CONFERMATI	135
APNC.1 - SP di Calestano.....	137
APNC.2 - Via Galeotti	140
APNC.3 - Via San Vitale	141
APN - Via San Vitale	147

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

GLOSSARIO

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI

A seguito dell'emanazione dell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n° 3274 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" e s.m.i., il Comune di Sala Baganza è stato classificato sismico in ZONA 3, in quanto ricadente in aree ad elevato rischio sismico, di cui alla precedente Ordinanza DPC n.2788.

Pertanto a supporto della formazione del Piano Strutturale Comunale sono state eseguite le analisi del rischio sismico, ai fini della valutazione della Risposta Sismica Locale e la Microzonazione Sismica del territorio indagato.

In riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico regionale (Delibera dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia Romagna del 2 maggio 2007, n°112) e in considerazione della morfologia sub-pianeggiante delle porzioni di territorio indagato, è stata eseguita un'analisi semplificata, con l'obiettivo di valutare l'effettivo grado di pericolosità sismica locale, ai fini della elaborazione della Carta di microzonazione sismica.

In fase di predisposizione e approvazione del POC dovranno essere acquisiti gli studi per il terzo livello di approfondimento, ovvero potranno essere prescritti dal POC stesso quale contenuto essenziale dei Piani Urbanistici Attuativi, qualora il POC ne preveda la predisposizione e approvazione in una fase successiva.

Per tutti gli ambiti indistintamente, oltre alle prescrizioni generali contenute nell'art.10.20 delle norme di PSC e quelle specifiche indicate nelle successive schede normative, valgono le seguenti prescrizioni generali:

- in fase esecutiva occorrerà produrre uno studio di approfondimento geologico-geotecnico, corredato da indagini geognostiche programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento, con lo scopo di definire il quadro stratigrafico, litotecnico ed idrogeologico dell'area di intervento, conforme ai D.M. 11.3.1988 s.m.i. e D.M. 14.01.2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni". Particolare attenzione dovrà essere prestata all'individuazione di eventuali orizzonti a bassa resistenza, compressibili oppure suscettibili di essere soggetti a liquefazione in condizioni sismiche, nonché alla definizione dell'eventuale falda presente nel primo sottosuolo;
- le strutture di fondazioni di edifici e manufatti in genere dovranno essere appoggiate su terreni con caratteristiche omogenee evitando in ogni caso il primo orizzonte superficiale alterato e soggetto agli effetti delle variazioni meteo climatiche stagionali;
- è necessario evitare l'appoggio delle strutture di fondazione su materiali di riporto poco resistenti e/o non costipati ed inoltre che la medesima fondazione appoggi su due o più terreni diversi dal punto di vista litotecnico onde prevenire i cedimenti differenziali ed eventuali fenomeni di instabilità da terremoto o di amplificazione sismica causati dal contrasto di rigidità tra terreni diversi;
- non è consentita l'adozione di strutture di fondazione di tipo misto (ad esempio fondazioni nastriformi superficiali e pali per il medesimo manufatto o edificio) al fine di limitare i cedimenti differenziali e risposte differenziate da parte dell'insieme terreno - struttura in condizioni di scuotimento sismico;
- in situazioni nelle quali sono possibili fenomeni di erosione o di scalzamento delle fondazioni da parte di acque di scorrimento superficiale, le fondazioni dovranno essere poste a profondità tale da non risentire di tali fenomeni o dovranno essere adeguatamente difese;

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

- nell'area circostante l'opera occorre garantire una adeguata regimazione delle acque superficiali;
- qualora siano previsti ambienti interrati o seminterrati dovrà essere valutata preventivamente la condizione idrogeologica del sito e di un suo intorno significativo e, all'occorrenza, prevedere adeguati presidi attivi (impianti dotati di pompe per il sollevamento ed allontanamento di acque di eventuale infiltrazione) e passivi (sistemi di impermeabilizzazione atti ad evitare le infiltrazioni di acque di falda) per evitare infiltrazioni ed allagamenti dei locali sotterranei. Detti presidi dovranno essere progettati in maniera da non ingenerare cedimenti negli edifici circostanti e dovranno essere in ogni caso previsti per parcheggi sotterranei pubblici o ad uso pubblico, oppure per quelle situazioni per le quali i dati a disposizione non fossero sufficienti a garantire che le oscillazioni del livello di falda siano tali da non interferire con i vani interrati o seminterrati;
- poiché gran parte degli ambiti è situata in area vulnerabile dal punto di vista idrogeologico appare necessario che sia garantita la realizzazione di sistemi fognari a tenuta in maniera di evitare dispersioni nel sottosuolo;
- nel caso di fondazioni posizionate lungo pendii naturali o artificiali o in prossimità degli stessi, dovrà essere effettuata la verifica anche con riferimento alle condizioni di stabilità globale del pendio, includendo nelle verifiche le azioni trasmesse dalle fondazioni;
- tutte le indagini, le verifiche di stabilità, di capacità portante ecc, dovranno essere condotte facendo riferimento alla normativa antisismica vigente, tenendo conto che il Comune di Sala Baganza è classificato sismico in zona 3.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

NOTE ALLE SCHEDE NORMATIVE D'AMBITO**1) DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

- a) La Superficie Territoriale può essere ulteriormente definita dal POC in relazione alle superfici catastali delle aree interessate o, successivamente, in sede di formazione di PUA, ovvero con specifico rilievo piano altimetrico dell'ambito o degli eventuali sub ambiti.
- b) Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono un riferimento di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale senza che ciò comporti modificazione del PSC.
- c) Le quantificazioni delle Superfici Utili ammesse nei singoli ambiti relative alla massima capacità insediativa potenziale esprimono la SU massima ammissibile, comprese le SU eventualmente preesistenti per le quali non siano previsti dal POC interventi di demolizione.
- d) Le quantificazioni relative alle SU residenziali libere (ovvero in libero mercato) e delle SU destinate a residenza sociale pubblica e/o convenzionata potranno essere ridefinite dal POC in rapporto alla effettiva programmazione di SU con destinazioni non residenziali poiché la SU con destinazione non residenziale è definita nelle schede normative d'ambito come SU massima, ma non prescrittiva, che il POC potrebbe modificare apportando riduzioni motivate.
- e) Nel caso che le destinazioni per usi non residenziali siano modificate, ovvero ridotte, le SU residenziali libere e le SU destinate a residenza sociale pubblica e/o convenzionata dovranno essere ridefinite dal POC. In particolare la SU destinata a residenza sociale pubblica e/o convenzionata dovrà essere ricalcolata in ragione della misura minima del 20% della massima capacità insediativa potenziale al netto delle nuove SU per usi non residenziali, mentre per quanto attiene alla SU residenziale libera sarà ridefinita in ragione della massima capacità insediativa potenziale al netto delle nuove SU per usi non residenziali e delle nuove SU per residenze sociali pubbliche e/o convenzionate.
- f) Le quantificazioni relative agli usi non residenziali possono essere eventualmente implementate dal POC, fino ad un massimo del 30% della SU potenziale, in ragione di quanto stabilito dall'Accordo con i privati di cui all'art.18 della L.R.20/2000 da stipulare preliminarmente all'inserimento dell'ambito nel POC. Anche in tale evenienza le SU residenziali libere e pubbliche dovranno essere ridefinite dal POC

2) POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA

- a) Compete al POC disciplinare gli impegni e/o gli interventi inerenti l'edilizia residenziale sociale da realizzare a carico dei specifici comparti edificatori ed assicurando la sostenibilità complessiva degli insediamenti e l'armonica integrazione degli stessi.
- b) Per ogni singolo comparto, al momento del suo inserimento in POC, saranno specificate le modalità degli impegni per l'edilizia residenziale a carico dei soggetti attuatori, preferibilmente mediante Accordo con i privati di cui all'art.18 della L.R. 20/2000, anche individuando le aree di cessione per gli interventi al di fuori degli ambiti di intervento.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

3) DOTAZIONI TERRITORIALI

- a) Per "Quote di dotazioni minime di aree pubbliche" si intendono le attrezzature e spazi collettivi di cui all'art A-24 della L.R.20/2000
- b) Per quanto riguarda le "Opere di urbanizzazione prescritte" ed in particolare per immissioni canalizzate sulla viabilità esterna si intende la realizzazione di rotatorie e/o di intersezioni a raso con ripartizione dei flussi di traffico, al fine di garantire la massima sicurezza nella circolazione stradale, in relazione a quanto convenuto con l'Ente proprietario.
- c) Per quanto attiene alle "Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte" il POC le localizza e le quantifica in ragione della necessità del miglioramento e della sostenibilità ecologico ambientale dell'insediamento. Per quanto riguarda le fasce ecologiche di mitigazione degli impatti generati dalla viabilità e la eventuale realizzazione di aree boscate si rileva che tali aree possono essere definite di proprietà privata dal POC ed in sede di Accordo con i privati di cui all'art.18 della L.R. 20/2000 dovranno essere stabilite le modalità per la loro attuazione e la loro manutenzione da parte dei privati proprietari.
- d) Le aree che costituiscono Dotazioni Ecologiche e Ambientali ai sensi dell'art.A-25 della L.R. 20/2000 non possono essere ricomprese e computate nel conteggio delle Dotazioni Territoriali richieste, con particolare riferimento alle lettere a) e b) che precedono.
- e) Il POC, per particolari situazioni ed ubicazioni, qualora vengano debitamente attrezzate ai sensi dell'art.A-24 lett. f) della L.R. 20/2000, può stabilire la possibilità di computare le dotazioni di cui alla precedente lettera e) fra le Dotazioni Territoriali richieste; in questo caso la Dotazione minima richiesta viene elevata a 2 mq/mq di SU, ossia occorrono 2 mq di Dotazioni Ecologiche e Ambientali per ottenere 1 mq. di Dotazione Territoriale.

4) MONETIZZAZIONE

- a) Le Dotazioni Territoriali, le prescrizioni urbanistico - edilizie, le prescrizioni aggiuntive minime con finalità perequativa ed in generale tutti gli impegni e gli obblighi attuativi stabiliti nelle specifiche schede normative d'ambito, non possono essere oggetto delle procedure di monetizzazione; è fatta salva la possibilità di applicare la procedura di monetizzazione qualora sia disciplinata da specifici accordi di cui all'art 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. stipulati in data antecedente alla approvazione del PSC.
- b) E' fatta salva la possibilità nel POC di derogare a detta disposizione, ammettendone la monetizzazione, anche parziale, a seguito di specifiche motivazioni o casi particolari. In tali eventualità il POC stabilisce l'entità o le modalità di quantificazione degli impegni monetizzati.

5) RISPARMIO ENERGETICO e FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE

- a) La progettazione urbanistica dei comparti edificatori dovrà essere improntata al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, con particolare riferimento alle aree e agli impianti pubblici. Sono pertanto da prevedere, per quanto possibile:
- reimpiego delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi;
 - utilizzo del fotovoltaico in abbinamento agli impianti di illuminazione pubblica;
 - utilizzo di lampade a basso consumo (led o altra tecnologia) per gli impianti di illuminazione pubblica;

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

- soluzioni impiantistiche d'avanguardia, centralizzate o integrate, pubbliche o private, che, in generale, consentano una riduzione dei consumi di energia primaria per riscaldamento, raffrescamento, ecc...

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

GLOSSARIO DEGLI USI

1. Le destinazioni dei singoli immobili sono definite sulla base dell'elenco dei tipi di uso di seguito suddivisi per Funzioni.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo. Qualora gli usi richiesti in un particolare intervento attuativo non siano identificabili tra quelli elencati e descritti nelle presenti norme si procede per analogia, assimilando cioè gli usi richiesti ad usi già definiti dalle presenti norme.

A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

Uso A1 - Abitazione agricola

Uso A2 - Servizi agricoli

Uso A3 - Allevamento aziendale

Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

Uso A5 - Serre fisse

Uso A6 - Attività agrituristiche

Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive del titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)

C - Funzione commerciale (appartenente al settore terziario)

Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato

Uso C2 - Media o grande struttura di vendita

Uso C3 - Centro commerciale

Uso C4 - Esercizio pubblico

Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza

Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

Uso C8 - Distribuzione di carburanti

Uso C9 - Attività ludiche di cui all'art. 110, comma 6 del TULPS

D - Funzione direzionale (appartenente al settore terziario)

Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali

Uso D3 - Attività direzionali

N - Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Uso N1 - Allevamento industriale

Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale

Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi

Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole

Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

Uso N6 - Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

Uso N7 - Turismo rurale

Uso N8 - Attività florovivaistiche

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

Uso P1 - Artigianato produttivo

Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza

Uso P3 - Industria manifatturiera

Uso P4 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti

Uso P5 - Impianti agroalimentari per la produzione "tipica"

R - Funzione abitativa

Uso R1 - Residenza

Uso R2 - Residenza collettiva

Uso R3 - Residenza turistica

Uso R4 - Accessori alla residenza e usi compatibili

S - Funzioni di servizio

Uso S1 - Pubblica amministrazione

Uso S2 - Istruzione

Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali

Uso S4 - Organizzazioni associative

Uso S5 - Organizzazione del culto religioso

Uso S6 - Attività ricreative e culturali

Uso S7 - Attività sportive

Uso S8 - Difesa e protezione civile

Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici

Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni

Uso S11 - Attrezzature cimiteriali

Uso S12 - Attrezzature per la mobilità

Uso S13 - Fruizione del verde

Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto

Uso S15 - Parcheggio pubblico

T - Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

Uso T1 - Albergo

Uso T2 - Residenza turistica alberghiera

Uso T3 - Ostello

Uso T4 - Campeggio

Uso T5 - Aree attrezzate di sosta temporanea

Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato

Uso T7 - Attività sportive ricreative all'aperto

Z - Altre funzioni

Uso Z1 - Usi in atto

Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale

Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza

Uso Z4 - Autorimesse non pertinenti.

**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE
E TRASFORMAZIONE FUNZIONALE**

ART

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART.1 – Via Campi, Via Di Vittorio
Uso attuale	L'ambito ART.1 riguarda le aree, con una ST di circa 2,5 ha, ubicate nel settore sud del Capoluogo fra Via Di Vittorio e Via Campi, che il PRG vigente ha classificato come Zona PROD.2 - industriale artigianale manifatturiera di completamento e riassetto. L'area produttiva insediata presenta attività sotto utilizzate, dismesse o in dismissione e appare non compatibile con le attività sportive pubbliche localizzate al suo margine est, con le attività sportive private al suo margine ovest e più in generale con il contesto urbano.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 43.600 mq al netto della viabilità esistente, ST = 37.100 mq
--------------------------------------	--

Destinazioni	Quantificazioni
<p>Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (C1, C2, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2) e di servizio (S).</p> <p>In rapporto agli attuali insediamenti il POC potrà programmare per le strutture produttive presenti la loro delocalizzazione nell'ambito produttivo da riqualificare (APR), oppure negli ambiti produttivi di sviluppo già previsti dal PRG previgente (APNC); in via subordinata la delocalizzazione potrà interessare anche l'ambito produttivo di sviluppo (APN) individuato dal PSC.</p>	<p>Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione ai seguenti parametri di riferimento di massima: SU = 6.000 mq per usi prevalentemente residenziali; SU = 2.500 mq per altri usi. • Per quanto attiene alle medie strutture di vendita la loro presenza nell'ambito non potrà eccedere la misura di 800 mq, compresa nella potenzialità edificatoria complessiva d'ambito, da definirsi in sede di formazione del POC. • Hm = da definirsi in sede di formazione del POC.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> • Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

<p>Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • E' richiesta la realizzazione e la cessione non onerosa al Comune di un parcheggio pubblico attrezzato per almeno 50 posti auto a servizio del limitrofo centro sportivo, la cui localizzazione è da precisarsi in sede di POC. • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie allo adeguamento funzionale della sezione stradale di via Campi nel tratto interposto fra l'ambito ART.1 e l'area golf. • Il POC provvederà a definire l'entità della partecipazione pro quota alla realizzazione delle suddette opere, sulla base della valorizzazione immobiliare determinata dagli interventi previsti dal PSC.
<p>Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. • E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
<p>Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> • Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. • Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano la realizzazione di nuove volumetrie dovrà risultare coerente con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante e dovrà armonizzarsi con l'ampia porzione di territorio ineditato destinato a campo di golf sito in prossimità. • Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC si indica qui un valore massimo di tre piani fuori terra.
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC. • Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi.
- Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa.
- Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Vulnerabilità a sensibilità elevata
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settori A e D)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- **Aria:** La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- **Rumore:** Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- **Elettromagnetismo:** Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- **Suolo e acque:** Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- **Energia:** E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART.2 – Via Piccoli
Uso attuale	L'ambito ART.2 riguarda le aree produttive insediate ubicate nel centro Capoluogo (Via Piccoli) che il PRG vigente ha classificato come Zona PROD.2 - industriale artigianale manifatturiera di completamento e riassetto.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 19.300 mq
--------------------------------------	----------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (C1, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2) e di servizio (S).	<ul style="list-style-type: none"> • Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC: • Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 5.600 mq. • Hm = 13 m.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> • Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.
Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie alla realizzazione del tracciato stradale di progetto previsto dal PSC quale connessione fra via Marconi e via Rosa Augusto, al fine di definire un percorso alternativo di attraversamento nord-sud del centro capoluogo. • Il POC provvederà a definire l'entità della partecipazione pro quota alla realizzazione delle suddette opere, sulla base della valorizzazione immobiliare determinata dagli interventi previsti dal PSC.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

<p>Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. • E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
<p>Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento di una fascia verde a protezione dell'ambito fluviale così come riportato nella carta degli ambiti di PSC. • Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

- Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera.
- Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà armonizzarsi con il limitrofo ambito fluviale del torrente Baganza, verificando la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi.
- Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC si indica qui un valore massimo di quattro piani fuori terra.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

- Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC.
- Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata.
- Ai fini della realizzazione coordinata delle infrastrutture viabilistiche di carattere generale l'ambito dovrà essere inserito in un unico POC unitamente agli ambiti ART.3, AN.1, AN.4.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi.
- Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa.
- Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nell'area di inondazione per piena catastofica (PSC - art.10.15) e nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Area di ricarica diretta dei gruppi acquiferi (C e A+B)
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settori A e D)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale.

In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto.
Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica.
Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.
Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART.3 – Via San Lorenzo
Uso attuale	L'ambito edificato è ubicato nel centro Capoluogo. L'ambito è proposto in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano in cui tale ambito è inserito mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani. Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni connesse al sistema agro alimentare che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, compatibili con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 6.500 mq
--------------------------------------	---------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato (C1, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2) e di servizio (S).	Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC: <ul style="list-style-type: none"> • Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 1.800 mq. • Hm = 13 m.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> • Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.
Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie alla realizzazione del tracciato stradale di progetto previsto dal PSC quale connessione fra via Marconi e via Rosa Augusto, al fine di definire un percorso alternativo di attraversamento nord-sud del centro capoluogo. • Il POC provvederà a definire l'entità della partecipazione pro quota alla realizzazione delle suddette opere, sulla base della valorizzazione immobiliare determinata dagli interventi previsti dal PSC.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

<p>Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. • E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
<p>Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento di una fascia verde a protezione dell'ambito fluviale così come riportato nella carta degli ambiti di PSC. • Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> • Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. • Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà armonizzarsi con il limitrofo ambito fluviale del torrente Baganza, verificando la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi. • Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC si indica qui un valore massimo di tre piani fuori terra.
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC. • Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

- Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata.
- Ai fini della realizzazione coordinata delle infrastrutture viabilistiche di carattere generale l'ambito dovrà essere inserito in un unico POC unitamente agli ambiti ART.2, AN.1, AN.4.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi.
- Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa.
- Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nell'area di inondazione per piena catastrofica (PSC - art.10.15) e nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Area di ricarica diretta dei gruppi acquiferi (C e A+B)
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settori A e D)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART.4 – Via Maestri, Via San Lorenzo
Uso attuale	L'ambito edificato è ubicato nel centro Capoluogo. L'ambito è proposto in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano in cui tale ambito è inserito mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani. Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, coerenti con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 8.480 mq
--------------------------------------	---------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato (C1, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2) e di servizio (S).	<p>Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC:</p> <ul style="list-style-type: none"> Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 1.600 mq. Hm = 10,50 m.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.
---	---

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano la realizzazione di nuove volumetrie o dovrà risultare coerente con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante, con particolare riferimento al fronte lungo via Maestri. Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC si indica qui un valore massimo di tre piani fuori terra.
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC. Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata. L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi. Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa. Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione. L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
--

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

<p>L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):</p> <ul style="list-style-type: none"> Area di ricarica diretta dei gruppi acquiferi (C e A+B) Zona di protezione delle acque sotterranee (settore A)
--

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

<p>Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>
--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale.
In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART. 5 – Via Maestri Ovest
Uso attuale	L'ambito edificato è ubicato nel centro Capoluogo. L'ambito è proposto in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano in cui tale ambito è inserito mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani. Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, coerenti con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 4.600 mq
--------------------------------------	---------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (C1, C2, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2, D3) e di servizio (S).	<p>Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 2.000 mq. Hm = 10,50 m. • Per quanto attiene alle medie strutture di vendita da definirsi in sede di formazione del POC, la loro presenza nell'ambito non potrà eccedere la misura di 800 mq compresa nella potenzialità edificatoria complessiva d'ambito. • Per quanto riguarda gli interventi manutentori, conservativi, di ristrutturazione edilizia e di eventuale cambio d'uso il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi è subordinato alla stipula di specifica convenzione che costituisce parte integrante dell'Intervento Edilizio Urbanistico (IEU) per il quale può essere ammessa l'attuazione anche senza l'inserimento nel POC. • Lo IEU specifica l'individuazione delle aree costituenti la SF e di quelle costituenti le aree di cessione per dotazioni e spazi collettivi successivamente evidenziati. • Inoltre dovranno essere definiti i parametri per l'attuazione degli interventi, in ragione di quanto stabilito dal RUE. • Nel caso di interventi conservativi, di ristrutturazione edilizia, di cambio d'uso attuati attraverso IEU la presenza nell'ambito di medie strutture di vendita non potrà eccedere la misura di 800 mq compresa nella potenzialità edificatoria complessiva d'ambito.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

	<ul style="list-style-type: none"> • Per quanto attiene alle medie strutture di vendita da definirsi in sede di formazione del POC, la loro presenza nell'ambito non potrà eccedere la misura di 800 mq compresa nella potenzialità edificatoria complessiva d'ambito. • Per quanto riguarda gli interventi manutentori, conservativi, di ristrutturazione edilizia e di eventuale cambio d'uso il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi è subordinato alla stipula di specifica convenzione che costituisce parte integrante dell'Intervento Edilizio Urbanistico (IEU) per il quale può essere ammessa l'attuazione anche senza l'inserimento nel POC. • Lo IEU specifica l'individuazione delle aree costituenti la SF e di quelle costituenti le aree di cessione per dotazioni e spazi collettivi successivamente evidenziati. • Inoltre dovranno essere definiti i parametri per l'attuazione degli interventi, in ragione di quanto stabilito dal RUE. • Nel caso di interventi conservativi, di ristrutturazione edilizia, di cambio d'uso attuati attraverso IEU la presenza nell'ambito di medie strutture di vendita non potrà eccedere la misura di 800 mq compresa nella potenzialità edificatoria complessiva d'ambito.
--	---

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> • Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. • E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> • Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> • Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. • Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano la realizzazione di nuove volumetrie o dovrà risultare coerente con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante, con particolare riferimento al fronte lungo via Maestri. • Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC o di IEU si indica qui un valore massimo di tre piani fuori terra.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

- Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC.
- Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata, con esclusione degli interventi la cui attuazione è prevista mediante IEU.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi.
- Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa.
- Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Vulnerabilità a sensibilità elevata
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settore A)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto.
Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica.
Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.
Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART.6 – Via Vittorio Emanuele II
Uso attuale	L'ambito edificato è ubicato nel centro Capoluogo. L'ambito è proposto in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano in cui tale ambito è inserito mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani. Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni connesse al sistema agro alimentare che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, coerenti con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 5.660 mq
--------------------------------------	---------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato (C1, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2) e di servizio (S).	<p>Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 1.400 mq. • E' programmata una potenzialità edificatoria aggiuntiva di 3.000 mq di SU destinata a funzioni produttive agroalimentari da delocalizzare e la cui localizzazione è da definire in sede di POC. • Hm = 10,50 m.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> • Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. • E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> • Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

- Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera.
- Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano la realizzazione di nuove volumetrie o dovrà risultare coerente con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante, con particolare riferimento al fronte lungo via Vittorio Emanuele II.
- Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC si indica qui un valore massimo di due/tre piani fuori terra.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

- Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC.
- Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi.
- Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa.
- Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Vulnerabilità a sensibilità elevata
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settore B)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale.

In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.

- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica.

Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.

Inoltre dovranno essere garantiti:

- l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
- il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART.7 – Via Fava Est
Uso attuale	L'ambito edificato è ubicato nel centro Capoluogo. L'ambito è proposto in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano in cui tale ambito è inserito mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani. Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni connesse al sistema agro alimentare che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, coerenti con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 4.650 mq
--------------------------------------	---------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato (C1, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2) e di servizio (S).	Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC: <ul style="list-style-type: none"> Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 1.600 mq. Hm = 10,50 m.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.
---	---

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano la realizzazione di nuove volumetrie o dovrà risultare coerente con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante, con particolare riferimento al fronte lungo via Fava. Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC si indica qui un valore massimo di due piani fuori terra.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC. Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.
--

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata. L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi. Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa. Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione. L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
--

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

<p>L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):</p> <ul style="list-style-type: none"> Vulnerabilità a sensibilità elevata Zona di protezione delle acque sotterranee (settore B)
--

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

<p>Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>
--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale.
In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto.
Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica.
Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.
Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART.8 – Via Dante Alighieri
Uso attuale	L'ambito edificato è ubicato nel centro Capoluogo. L'ambito è proposto in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano in cui tale ambito è inserito mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani. Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, coerenti con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 3.040 mq
--------------------------------------	---------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato (C1, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2) e di servizio (S).	<p>Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC:</p> <ul style="list-style-type: none"> Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 1.100 mq. Hm = 10,50 m.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.
---	---

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano la realizzazione di nuove volumetrie o dovrà risultare coerente con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante, con particolare riferimento ai fronti lungo le vie Martiri della Libertà e Dante Alighieri. Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC si indica qui un valore massimo di due/tre piani fuori terra.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC. Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata. L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi. Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa. Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione. L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
--

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

<p>L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):</p> <ul style="list-style-type: none"> Vulnerabilità a sensibilità elevata Zona di protezione delle acque sotterranee (settore A)
--

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

<p>Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>
--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale.
In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto.
Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica.
Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.
Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART.9 – Via Martin Luther King
Uso attuale	L'ambito edificato è ubicato nel centro Capoluogo. L'ambito è proposto in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano in cui tale ambito è inserito mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani. Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, coerenti con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 5.340 mq
--------------------------------------	---------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle terziario - commerciali (C1, C2, C4, C5), terziario - direzionali (D1, D2, D3) e di servizio (S).	<p>Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 1.800 mq. • Per quanto attiene alle medie strutture di vendita la loro presenza nell'ambito non potrà eccedere la misura di 800 mq, compresa nella potenzialità edificatoria complessiva d'ambito, da definirsi in sede di formazione del POC. • Hm = da definirsi in sede di formazione del POC.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> • Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. • E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prestazioni ambientali ed opere ecologiche ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> • Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> • Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. • Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano la progettazione dell'intervento dovrà relazionarsi, in sede di POC, con il nuovo assetto urbanistico previsto dal PSC per il limitrofo ambito AN.2 • Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC si indica qui un valore massimo di tre piani fuori terra.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC. • Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.
--

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata. • L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi. • Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa. • Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione. • L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Vulnerabilità a sensibilità elevata
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settore A)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale.

In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica.
Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.
Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART. 10 – Via Fava Ovest
Uso attuale	L'ambito edificato è ubicato nel centro Capoluogo. L'ambito è proposto in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano in cui tale ambito è inserito mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani. Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni connesse al sistema agro alimentare che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, compatibili con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 2.280 mq
--------------------------------------	---------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato (C1, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2) e di servizio (S).	<p>Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC:</p> <ul style="list-style-type: none"> Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 600 mq. Hm = da definirsi in sede di formazione del POC Per quanto attiene alle medie strutture di vendita da definirsi in sede di formazione del POC, la loro presenza nell'ambito non potrà eccedere la misura di 800 mq compresa nella potenzialità edificatoria complessiva d'ambito. Per quanto riguarda gli interventi manutentori, conservativi, di ristrutturazione edilizia e di eventuale cambio d'uso il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi è subordinato alla stipula di specifica convenzione che costituisce parte integrante dell'Intervento Edilizio Urbanistico (IEU) per il quale può essere ammessa l'attuazione anche senza l'inserimento nel POC. Lo IEU specifica l'individuazione delle aree costituenti la SF e di quelle costituenti le aree di cessione per dotazioni e spazi collettivi successivamente evidenziati. Inoltre dovranno essere definiti i parametri per l'attuazione degli interventi, in ragione di quanto stabilito dal RUE. Nel caso di interventi conservativi, di ristrutturazione edilizia, di cambio d'uso attuati attraverso IEU la presenza nell'ambito di medie strutture di vendita non potrà eccedere la misura di 800 mq compresa nella potenzialità edificatoria complessiva d'ambito.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

<p>Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. • E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
<p>Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> • Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. • Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano la realizzazione di nuove volumetrie o dovrà risultare coerente con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante, con particolare riferimento al fronte lungo via Fava. • Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC o di IEU si indica qui un valore massimo di due piani fuori terra.
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC. • Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata, con esclusione degli interventi la cui attuazione è prevista mediante IEU. • L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi. • Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa. • Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione. • L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Vulnerabilità a sensibilità elevata
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settore B)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica.
In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale.
In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
 - Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
 - Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
 - Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica.
Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.
Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART. 11 – Via Gruzza
Uso attuale	L'ambito edificato è ubicato nel centro Capoluogo. L'ambito è proposto in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano in cui tale ambito è inserito mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani. Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni connesse al sistema agro alimentare che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, coerenti con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 2.220 mq
--------------------------------------	---------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato (C1, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2) e di servizio (S).	<p>Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 700 mq. • Hm = 8,50 m • Per quanto attiene alle medie strutture di vendita da definirsi in sede di formazione del POC, la loro presenza nell'ambito non potrà eccedere la misura di 800 mq compresa nella potenzialità edificatoria complessiva d'ambito. • Per quanto riguarda gli interventi manutentori, conservativi, di ristrutturazione edilizia e di eventuale cambio d'uso il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi è subordinato alla stipula di specifica convenzione che costituisce parte integrante dell'Intervento Edilizio Urbanistico (IEU) per il quale può essere ammessa l'attuazione anche senza l'inserimento nel POC. • Lo IEU specifica l'individuazione delle aree costituenti la SF e di quelle costituenti le aree di cessione per dotazioni e spazi collettivi successivamente evidenziati. • Inoltre dovranno essere definiti i parametri per l'attuazione degli interventi, in ragione di quanto stabilito dal RUE. • Nel caso di interventi conservativi, di ristrutturazione edilizia, di cambio d'uso attuati attraverso IEU la presenza nell'ambito di medie strutture di vendita non potrà eccedere la misura di 800 mq compresa nella potenzialità edificatoria complessiva d'ambito.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano la realizzazione di nuove volumetrie o dovrà risultare coerente con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante, con particolare riferimento al fronte lungo via Gruzza. Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC si indica qui un valore massimo di tre piani fuori terra.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC. Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata. L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi. Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa. Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione. L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Vulnerabilità a sensibilità elevata
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settore B)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto.
Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
 - Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
 - Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
 - Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica.
Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.
Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ART.12 – Via San Vitale
Uso attuale	L'ambito edificato è ubicato a San Vitale. L'ambito è proposto in ragione della opportunità di procedere ad interventi di riqualificazione del tessuto urbano in cui tale ambito è inserito mediante processi di delocalizzazione e trasformazione residenziale degli insediamenti produttivi esistenti non compatibili con i contigui tessuti residenziali insediati urbani. Le attività produttive insediate oggetto di delocalizzazione riguardano prevalentemente produzioni connesse al sistema agro alimentare che non appaiono, per gli effetti indotti e per la morfologia dell'edificato, coerenti con l'ambiente urbano e per esse potrà essere programmata la loro delocalizzazione attraverso il loro inserimento nei vari POC che daranno nel tempo attuazione al PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST complessiva = 7.860 mq
--------------------------------------	---------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle residenziali (R), commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (C1, C4, C5), funzioni terziarie (D1, D2) e di servizio (S).	<p>Modalità attuative della potenzialità edificatoria, da precisarsi nel POC:</p> <ul style="list-style-type: none"> Operazioni di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, finalizzate alla delocalizzazione delle attività produttive presenti, attraverso interventi adeguativi e trasformativi, di risanamento delle aree libere di pertinenza, anche con cambio d'uso da produttivo a residenziale, commerciale e/o terziario, per una SU da definirsi in sede di formazione del POC ed in rapporto a specifici accordi con i privati in relazione al parametro di riferimento di massima: SU = 2.600 mq. E' programmata una potenzialità edificatoria aggiuntiva di 2.000 mq di SU destinata a funzioni produttive agroalimentari da delocalizzare e la cui localizzazione è da definire in sede di POC. Hm = da definire in sede di POC.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> Minimo 1 mq/mq di SU, da quantificarsi in funzione dell'incremento di carico urbanistico.
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. Razionalizzazione della viabilità esistente di distribuzione interna. E' richiesto l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> Le fasce di mitigazione, gli interventi di risanamento delle aree libere e delle aree di pertinenza connesse agli interventi di delocalizzazione sono definiti dal POC.
---	---

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel centro frazionale il progetto dovrà armonizzarsi con il limitrofo ambito insediativo storico di San Vitale, verificando la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi. Salvo diversa valutazione da effettuarsi in sede di POC si indica qui un valore massimo di due/tre piani fuori terra.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art.5.4 delle Norme del PSC. Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro abitato di Sala Baganza e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata. L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi. Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa. Il POC dovrà stabilire, in rapporto alla definizione degli interventi di trasformazione, di recupero urbano e di ristrutturazione urbanistica, le specifiche modalità di attuazione. L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
--

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

<p>L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16): Area di ricarica diretta dei gruppi acquiferi (C e A+B)</p>
--

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

<p>Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>
--

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

<p>Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- **Approvvigionamento idrico:** l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- **Reti fognarie:** l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Felino. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- **Depurazione:** il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Felino.
- **Rete gas:** l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- **Rete elettrica e telefonica:** l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- **Aria:** La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- **Rumore:** Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- **Elettromagnetismo:** Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- **Suolo e acque:** Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- **Energia:** E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

**AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI GIÀ PREVISTI DAL PRG
PREVIGENTE CONFERMATI**

ANC

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ANC.1 - Via delle Barricate (ex P.P. 18 del PRG previgente)
Superficie territoriale	ST = 15.365 mq
Potenzialità edificatoria massima	SU = 5.760 mq, comprensiva delle SU degli immobili esistenti.
Usi ammessi	R1, C1, C4, C5, D2 Gli usi appartenenti alla funzione S.
Modalità di attuazione	Attuazione previo inserimento nel POC mediante Piano Urbanistico Attuativo in relazione alle specifiche modalità di cui all'art. 7.1 delle Norme di PSC.
Tipi di intervento	MO, MS, NC, D, CD
Parametri	Come da PUA approvato.
Prescrizioni	E' richiesta la demolizione dell'edificio a destinazione commerciale e direzionale esistente all'interno dell'ambito. Una superficie non inferiore al 50% della SF deve essere destinata a superficie permeabile (Sp) relativamente agli interventi di nuova costruzione.
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prescrizioni generali per la sostenibilità degli interventi	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Aria</u>: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. • <u>Rumore</u>: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e l'inserimento nella classe acustica prevista dalla ZAC. • <u>Elettromagnetismo</u>: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente. • <u>Suolo e acque</u>: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti: <ul style="list-style-type: none"> - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area, - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. • <u>Energia</u>: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ANC.2 - Via Gruzza (ex P.P. 20 del PRG previgente)
Superficie territoriale	ST = 73.700 mq
Potenzialità edificatoria massima	SU = 3.000 mq L'edificazione deve essere concentrata nella porzione nord dell'ambito, al fine di non determinare consumo di suolo oltre il margine sud del perimetro del territorio urbanizzato attestato sul lato est dell'ambito stesso.
Usi ammessi	R1, C1, C4, C5, D2 Gli usi appartenenti alla funzione S.
Modalità di attuazione	Attuazione previo inserimento nel POC mediante Piano Urbanistico Attuativo in relazione alle specifiche modalità di cui all'art. 7.1 delle Norme di PSC.
Tipi di intervento	MO, MS, NC, D, CD
Parametri	UF = 0,30 mq/mq VI = 0,5 Hm = 8,50 mq
Prescrizioni	E' richiesta la realizzazione e cessione non onerosa al Comune di un adeguato collegamento veicolare, ciclabile e pedonale fra le vie Figlie della Croce e Gruzza. Dovrà essere prevista la messa a dimora di apposite quinte arboree ed arbustive, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico ambientale dell'edificato, in particolare verso la zona per attrezzature sportivo - ricreative posta a sud dell'ambito. Una superficie non inferiore al 50% della SF deve essere destinata a superficie permeabile (Sp).
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prescrizioni generali per la sostenibilità degli interventi	<ul style="list-style-type: none"> • Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. • Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e l'inserimento nella classe acustica prevista dalla ZAC. • Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente. • Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti: <ul style="list-style-type: none"> - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area, - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

	scala di comparto ed alla scala edilizia.
--	---

Ambito	ANC. 3 – Via Maestri–Via del Mulino (ex C.D. 16 del PRG previgente)
Superficie territoriale	ST = 4.800 mq
Potenzialità edificatoria massima	SU = 1.800 mq, comprensiva delle SU degli immobili esistenti.
Usi ammessi	R1, C1, C4, C5, D2 Gli usi appartenenti alla funzione S.
Modalità di attuazione	Gli interventi sono subordinati alla stipula di specifica convenzione che costituisce parte integrante dell'Intervento Edilizio Urbanistico (IEU) per il quale può essere ammessa l'attuazione anche senza l'inserimento nel POC.
Tipi di intervento	MO, MS, NC, D, CD
Parametri	UF = 0,41 mq/mq VI = 0,5 Hm = 10,50 mq
Prescrizioni	Una superficie non inferiore al 50% della SF deve essere destinata a superficie permeabile (Sp) relativamente agli interventi di nuova costruzione.
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prescrizioni generali per la sostenibilità degli interventi	Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ANC. 4 - Via Rocca (ex C.D. 18 del PRG previgente)
Superficie territoriale	ST = 12.025 mq
Potenzialità edificatoria massima	SU = 400 mq, aggiuntiva rispetto alla SU esistente alla data di approvazione del previgente PRG.
Usi ammessi	R1
Modalità di attuazione	Gli interventi sono subordinati alla stipula di specifica convenzione che costituisce parte integrante dell'Intervento Edilizio Urbanistico (IEU) per il quale può essere ammessa l'attuazione anche senza l'inserimento nel POC.
Tipi di intervento	MO, MS, NC, D, CD
Parametri	UF = 0,30 mq/mq VI = 0,5 Hm = 7,00 m
Prescrizioni	E' prevista la conservazione degli immobili preesistenti all'interno dell'ambito. Una superficie non inferiore al 50% della SF deve essere destinata a superficie permeabile (Sp) relativamente agli interventi di nuova costruzione.
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prescrizioni generali per la sostenibilità degli interventi	<ul style="list-style-type: none"> • Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. • Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e l'inserimento nella classe acustica prevista dalla ZAC. • Elettromagnetismo: Lo IEU dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente. • Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche dello IEU si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti: <ul style="list-style-type: none"> - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area, - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. • Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ANC. 5 - Via Matteotti (ex C.D. 19 del PRG previgente)
Superficie territoriale	ST = 4.440 mq
Potenzialità edificatoria massima	SU = 3.000 mq, comprensiva delle SU degli immobili esistenti.
Usi ammessi	R1, R2, C1, C4, C5, D1, D2, T1, T2, T6 Gli usi appartenenti alla funzione S.
Modalità di attuazione	MO, MS, RV, RE, NC, AM, D, CD
Tipi di intervento	Gli interventi sono subordinati alla stipula di specifica convenzione che costituisce parte integrante dell'Intervento Edilizio Urbanistico (IEU) per il quale può essere ammessa l'attuazione anche senza l'inserimento nel POC.
Parametri	Hm = 13,00 m per le nuove costruzioni VI = 0,50 salvo le preesistenze minori
Prescrizioni	E' prescritta la realizzazione e cessione non onerosa al Comune delle aree destinate all'uso pubblico la cui individuazione di massima è operata negli elaborati cartografici del PRG previgente, in misura non inferiore a 1.800 mq. Una superficie non inferiore al 30% della SF deve essere destinata a superficie permeabile (Sp) relativamente agli interventi di nuova costruzione.
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prescrizioni generali per la sostenibilità degli interventi	<ul style="list-style-type: none"> • Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. • Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e l'inserimento nella classe acustica prevista dalla ZAC. • Elettromagnetismo: Lo IEU dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente. • Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche dello IEU si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti: <ul style="list-style-type: none"> - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area, - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. • Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	ANC. 6 - Via Gruzza (ex C.D. 20 del PRG previgente)
Contesto	Sala Baganza
Superficie territoriale	ST = 6.230 mq
Potenzialità edificatoria massima	SU = 1.500 mq, da calcolarsi al netto delle SU relative agli immobili destinati ad usi residenziali esistenti alla data di approvazione del previgente PRG per i quali è prescritto il mantenimento mediante interventi di RC.
Usi ammessi	R1, C1, C4, C5, D2 Gli usi appartenenti alla funzione S.
Modalità di attuazione	Gli interventi sono subordinati alla stipula di specifica convenzione che costituisce parte integrante dell'Intervento Edilizio Urbanistico (IEU) per il quale può essere ammessa l'attuazione anche senza l'inserimento nel POC.
Tipi di intervento	MO, MS, NC, D, CD
Parametri	UF = 0,30 mq/mq VI = 0,5 Hm = 8,50 mq
Prescrizioni	E' richiesta la demolizione degli immobili a destinazione produttiva esistenti. E' prescritta la realizzazione e cessione non onerosa al Comune di aree destinate a parcheggio pubblico nella misura minima di 1.400 mq. Una superficie non inferiore al 50% della SF deve essere destinata a superficie permeabile (Sp) relativamente agli interventi di nuova costruzione.
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prescrizioni generali per la sostenibilità degli interventi	<ul style="list-style-type: none"> • Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. • Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e l'inserimento nella classe acustica prevista dalla ZAC. • Elettromagnetismo: Lo IEU dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente. • Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche dello IEU si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti: <ul style="list-style-type: none"> - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area, - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. • Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

AN

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	AN.1 – Via Marconi
Contesto	L'ambito interessato è contiguo alle aree urbane consolidate comprese ad ovest da Via Maestri e a nord dai tessuti produttivi in dismissione di Via Piccoli e prospiciente a sud con Via Marconi.
Progettualità	<p>Gli interventi sono volti alla riorganizzazione funzionale del margine est del Capoluogo, mediante la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema stradale con la previsione di una nuova viabilità interna di collegamento fra via Marconi via Maestri e via Rosa Augusto e con la realizzazione di nuove aree per spazi collettivi (verde, parcheggi, aree attrezzate per il tempo libero), che consentano di restituire all'intera zona condizioni di vivibilità nuove a servizio anche dell'esistente centro abitato attualmente fortemente condizionato dal traffico di attraversamento gravitante sul tratto urbano della S.P. 15.</p> <p>In considerazione che la maggior parte del traffico di attraversamento sarà deviata dalla prossima e irrinunciabile realizzazione del completamento della strada pedemontana, si ritiene che nell'ambito residenziale AN.1 oltre agli insediamenti abitativi ed alle dotazioni per servizi urbani connesse, possa essere programmata l'attuazione di una nuova viabilità interna fra Via Marconi e Via Augusto Rosa e in collegamento con Via Maestri, proposta al fine di organizzare al meglio i flussi di traffico locale, garantendo efficaci collegamenti con le altre zone del centro abitato.</p> <p>La nuova viabilità dovrà essere progettata prevedendo contemporaneamente la realizzazione di un sistema rotatorie/svincoli su via Marconi che oltre che garantire il collegamento con l'ambito in oggetto sia anche in grado di mettere in sicurezza l'intersezione fra Via Marconi e Via Di Vittorio, fondamentale per l'accesso all'area sportivo/ricreativa e alle aree produttive del Castellaro e di San Vitale.</p> <p>I relativi elementi planimetrici e progettuali dovranno essere definiti in sede di formazione del Piano Operativo Comunale (POC) in cui tale ambito sarà inserito. E' inevitabile che la programmazione del sistema viario e delle nuove aree per spazi collettivi sia necessariamente connessa con l'attuazione degli adiacenti ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale (ART.2 e ART.3) e dell'ambito di potenziale sviluppo insediativo residenziale (AN.4).</p>

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = 68.650 mq
--------------------------------------	----------------

Massima capacità insediativa potenziale	<ul style="list-style-type: none"> • 124 abitanti teorici (54 alloggi) • Il parametro di conversione fra usi residenziali e non residenziali è fissato convenzionalmente in: 1 fam. = 2,3 abitanti = 1 alloggio = 100 mq di SU. • Hm = 13 m.
Usi ammessi Art.12.1 NTA del RUE	<ul style="list-style-type: none"> • Usi connessi alla funzione abitativa - residenziale (R) e usi compatibili • Usi connessi alla funzione terziaria - commerciale (C1, C2, C4, C5) • Usi connessi alla funzione terziaria - direzionale (D1, D2) • Usi connessi alla funzione ricettiva (T1, T2) • Usi connessi alla funzione di servizio (S) • Gli usi extra residenziali sono definiti in sede di POC in misura massima del 30% della potenzialità edificatoria ammessa.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

DOTAZIONI TERRITORIALI

<p>Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)</p>	<p>Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.</p>
<p>Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)</p>	<p>Minimo 1 mq/mq di SU.</p>
<p>Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie alla realizzazione del tracciato stradale di progetto previsto dal PSC quale connessione fra via Marconi e via Rosa Augusto, al fine di definire un percorso alternativo di attraversamento nord-sud del centro capoluogo. • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie alla razionalizzazione dell'intersezione fra via Marconi, il nuovo asse viario e via di Vittorio. • Il POC provvederà a definire l'entità della partecipazione pro quota alla realizzazione delle suddette opere, sulla base della valorizzazione immobiliare determinata dagli interventi previsti dal PSC.
<p>Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • La nuova viabilità di distribuzione interna deve avere immissioni canalizzate sulla viabilità esterna. • E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> • Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. • Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà armonizzarsi con il limitrofo ambito fluviale del torrente Baganza, verificando la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi, prescrivendo inoltre il mantenimento di una fascia verde a protezione dell'ambito fluviale così come riportato nella carta degli ambiti di PSC. • Salvo diversa valutazione da effettuarsi nel POC o nel successivo PUA si indica qui un valore massimo di quattro piani fuori terra nella porzione occidentale dell'ambito, limitrofa ai tessuti già insediati, tre piani altrove.
--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

- Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art. 5.4 delle Norme del PSC.
- L'ambito è ritenuto idoneo a fungere da ricettore di diritti edificatori maturati in altri ambiti quali quote ERS e potranno pertanto esservi attuate le corrispondenti potenzialità insediative residenziali, secondo modalità da definirsi tramite specifici accordi con i privati.
- Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro capoluogo e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata.
- Ai fini della realizzazione coordinata delle infrastrutture viabilistiche di carattere generale l'ambito dovrà essere inserito in un unico POC unitamente agli ambiti ART.2, ART.3, AN.4.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi.
- Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

Area di ricarica diretta dei gruppi acquiferi (C e A+B)

Zona di protezione delle acque sotterranee (settori A e D)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione Sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale del Capoluogo.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. Si rileva la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e l'inserimento nella classe acustica prevista dalla ZAC.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	AN.2 – Via Collecchio - Via Are
Contesto	Localizzato fra Via Are e Via Collecchio in continuità con i tessuti edificati del settore nord del Capoluogo
Progettualità	<p>Il potenziale ambito insediativo residenziale è proposto al fine di promuovere la riqualificazione delle aree di margine dell'edificato con particolare riferimento alle dotazioni di aree destinate alle funzioni commerciali, terziarie, direzionali e, in misura minore, destinate alla residenza; destinate inoltre a ulteriori aree verdi con funzione di filtro tra i tessuti consolidati contigui, il Canale di Collecchio e i nuovi insediamenti proposti.</p> <p>L'ambito d'intervento è inoltre proposto nell'intento di procedere alla riorganizzazione dei tessuti di margine insediati in ragione delle opportunità di assumere il ruolo di ambito recettore, anche con modalità parziali, di potenzialità edificatorie attribuite all'ambito AC contiguo.</p> <p>Oltre agli insediamenti previsti ed alle dotazioni per servizi urbani connesse, nell'ambito potranno essere programmati interventi relativi al necessario risezionamento e adeguamento funzionale della adiacente Via Collecchio ed alla partecipazione alla razionalizzazione della attuale intersezione fra Via Collecchio e via Are.</p> <p>L'intervento di adeguamento funzionale della sezione stradale consentirà inoltre la realizzazione di un tratto del percorso ciclo pedonale di connessione fra Sala e Collecchio.</p>

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = 48.200 mq
--------------------------------------	----------------

Massima capacità insediativa potenziale	<ul style="list-style-type: none"> • 50 abitanti teorici (22 alloggi) • Il parametro di conversione fra usi residenziali e non residenziali è fissato convenzionalmente in: 1 fam. = 2,3 abitanti = 1 alloggio = 100 mq di SU. • SU = 6.000 mq ulteriori per usi non residenziali • Hm = da definirsi in sede di POC.
Usi ammessi Art.12.1 NTA del RUE	<ul style="list-style-type: none"> • Usi connessi alla funzione abitativa - residenziale (R) e usi compatibili • Usi connessi alla funzione terziaria - commerciale (C1, C2, C4, C5) • Usi connessi alla funzione terziaria - direzionale (D1, D2, D3) • Usi connessi alla funzione ricettiva (T1, T2) • Usi connessi alla funzione di servizio (S)

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	Minimo 1 mq/mq di SU.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

<p>Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie all'adeguamento funzionale della sezione stradale di via Collecchio nel tratto compreso fra l'intersezione con via Are e quella con via Fava - via Cortesi. • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie alla razionalizzazione dell'intersezione fra via Collecchio e via Are. • Il POC provvederà a definire l'entità della partecipazione pro quota alla realizzazione delle suddette opere, sulla base della valorizzazione immobiliare determinata dagli interventi previsti dal PSC.
<p>Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • La nuova viabilità di distribuzione interna deve avere immissioni canalizzate sulla viabilità esterna. • E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

- Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera.
- Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà dimostrare la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi mediante opportune tecniche di analisi e rappresentazione.
- Salvo diversa valutazione da effettuarsi nel POC o nel successivo PUA si indica qui un valore massimo di tre piani fuori terra.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

- Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art. 5.4 delle Norme del PSC.
- Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro capoluogo e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi.
- Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Vulnerabilità a sensibilità elevata
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settore A e B)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione Sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale del Capoluogo.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. Si rileva la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e l'inserimento nella classe acustica prevista dalla ZAC.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica.
Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.
Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	AN.3 – Via Collecchio - Via Fava
Contesto	Localizzato fra la zona di rispetto cimiteriale e Via Collecchio, in continuità con i tessuti edificati ubicati nel settore nord del centro Capoluogo.
Progettualità	L'ambito di intervento è proposto nell'intento di procedere alla riorganizzazione dei tessuti insediati di margine e in ragione della opportunità di assumere il ruolo di ambito recettore, anche con modalità parziali, di potenzialità edificatorie attribuite agli ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale che attengono ad aree in cui sono attualmente insediate attività agro alimentari per le quali è prevista la dismissione o la delocalizzazione, con particolare riferimento ai contigui ambiti ART.7 e ART.10.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = 41.600 mq
--------------------------------------	----------------

Massima capacità insediativa potenziale	<ul style="list-style-type: none"> • 55 abitanti teorici (24 alloggi) • Il parametro di conversione fra usi residenziali e non residenziali è fissato convenzionalmente in: 1 fam. = 2,3 abitanti = 1 alloggio = 100 mq di SU. • Hm = da definirsi in sede di POC.
Usi ammessi Art.12.1 NTA del RUE	<ul style="list-style-type: none"> • Usi connessi alla funzione abitativa - residenziale (R) e usi compatibili • Usi connessi alla funzione terziaria - commerciale (C1, C2, C4, C5) • Usi connessi alla funzione terziaria - direzionale (D1, D2) • Usi connessi alla funzione ricettiva (T1, T2) • Usi connessi alla funzione di servizio (S) • Gli usi extra residenziali sono definiti in sede di POC in misura massima del 30% della potenzialità edificatoria ammessa.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	Minimo 1 mq/mq di SU.
Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie all'adeguamento funzionale della sezione stradale di via Collecchio nel tratto compreso fra l'intersezione con via Are e quella con via Fava - via Cortesi. • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie alla razionalizzazione dell'intersezione fra via Collecchio e via Are. • Il POC provvederà a definire l'entità della partecipazione pro quota alla realizzazione delle suddette opere, sulla base della valorizzazione immobiliare determinata dagli interventi previsti dal PSC.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

<p>Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • La nuova viabilità di distribuzione interna deve avere immissioni canalizzate sulla viabilità esterna. • E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
--	---

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> • Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. • Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà dimostrare la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi mediante opportune tecniche di analisi e rappresentazione. • Salvo diversa valutazione da effettuarsi nel POC o nel successivo PUA si indica qui un valore massimo di due/tre piani fuori terra.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art. 5.4 delle Norme del PSC. • L'ambito è ritenuto idoneo a fungere da ricettore di diritti edificatori, aggiuntivi rispetto a quelli previsti per l'ambito stesso, attribuiti dal PSC ad ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale (con particolare riferimento al limitrofo ambito ART.7) e potrà pertanto esservi attuata quota parte delle corrispondenti potenzialità insediative residenziali, secondo modalità da definirsi tramite specifici accordi con i privati. • Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro capoluogo e la rifunionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.
--

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata. • L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi. • Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa. • L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
--

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

<p>L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vulnerabilità a sensibilità elevata • Zona di protezione delle acque sotterranee (settore B)
--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione Sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- **Approvvigionamento idrico:** l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- **Reti fognarie:** l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- **Depurazione:** il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale del Capoluogo.
- **Rete gas:** l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- **Rete elettrica e telefonica:** l'ambito è servibile. Si rileva la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- **Aria:** La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- **Rumore:** Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e l'inserimento nella classe acustica prevista dalla ZAC.
- **Elettromagnetismo:** Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- **Suolo e acque:** Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- **Energia:** E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	AN.4 – Via Maestri - Via San Lorenzo
Contesto	L'ambito è localizzato ad ovest del Capoluogo, in continuità con una zona consolidata
Progettualità	La proposta, oltre che in risposta alla domanda di offerta residenziale, è connessa alla realizzazione della nuova viabilità alternativa all'attraversamento del Centro abitati che interessa anche gli adiacenti ambiti AN.1 e ART.2 con i quali dovrà necessariamente relazionarsi in sede di pianificazione attuativa.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = 14.400 mq
--------------------------------------	----------------

Massima capacità insediativa potenziale	<ul style="list-style-type: none"> • 33 abitanti teorici (15 alloggi) • Il parametro di conversione fra usi residenziali e non è fissato convenzionalmente in: 1 fam. = 2,3 abitanti = 1 alloggio = 100 mq di SU. • Hm = 13 m.
Usi ammessi Art.12.1 NTA del RUE	<ul style="list-style-type: none"> • Usi connessi alla funzione abitativa - residenziale (R) e usi compatibili • Usi connessi alla funzione terziaria - commerciale (C1, C2, C4, C5) • Usi connessi alla funzione terziaria - direzionale (D1, D2) • Usi connessi alla funzione ricettiva (T1, T2) • Usi connessi alla funzione di servizio (S) • Gli usi extra residenziali sono definiti in sede di POC in misura massima del 30% della potenzialità edificatoria ammessa.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	Minimo 1 mq/mq di SU.
Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie alla realizzazione del tracciato stradale di progetto previsto dal PSC quale connessione fra via Marconi e via Rosa Augusto, al fine di definire un percorso alternativo di attraversamento nord-sud del centro capoluogo. • Il POC provvederà a definire l'entità della partecipazione pro quota alla realizzazione delle suddette opere, sulla base della valorizzazione immobiliare determinata dagli interventi previsti dal PSC.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

<p>Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • La nuova viabilità di distribuzione interna deve avere immissioni canalizzate sulla viabilità esterna. • E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
--	---

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> • Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. • Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà armonizzarsi con il limitrofo ambito fluviale del torrente Baganza, verificando la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi, prescrivendo inoltre il mantenimento di una fascia verde a protezione dell'ambito fluviale così come riportato nella carta degli ambiti di PSC. • Salvo diversa valutazione da effettuarsi nel POC o nel successivo PUA si indica qui un valore massimo di tre piani fuori terra.
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art. 5.4 delle Norme del PSC. • Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro capoluogo e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.
--

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata. • L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi. • Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa. • L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
--

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

<p>L'ambito è compreso nell'area di inondazione per piena catastrofica (PSC - art.10.15) e nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area di ricarica diretta dei gruppi acquiferi (C e A+B) • Zona di protezione delle acque sotterranee (settori A e D)
--

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

<p>Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione Sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>
--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale del Capoluogo.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
- Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e l'inserimento nella classe acustica prevista dalla ZAC.
- Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	AN.5 – Via San Vitale
Contesto	Ambito localizzato sul margine nord del Centro Storico di San Vitale.
Progettualità	L'ambito di potenziale intervento è proposto inoltre in relazione alla partecipazione dei soggetti attuatori, con le modalità da definire in sede di formazione del POC, alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento fra la strada di fondovalle San Vitale con Via Abate Peroni e la direttrice per Fornovo. La nuova viabilità è proposta al fine di ridurre gli effetti indotti sul centro storico di San Vitale e, in particolare, in relazione a quanto emerso in merito come criticità nel "Percorso di Ascolto" predisposto preliminarmente alla formazione del PSC.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = 43.500 mq.
--------------------------------------	-----------------

Massima capacità insediativa potenziale	<ul style="list-style-type: none"> • 115 abitanti teorici (50 alloggi) • Il parametro di conversione fra usi residenziali e non è fissato convenzionalmente in: 1 fam. = 2,3 abitanti = 1 alloggio = 100 mq di SU. • Hm = da definirsi in sede di POC.
Usi ammessi Art.12.1 NTA del RUE	<ul style="list-style-type: none"> • Usi connessi alla funzione abitativa - residenziale (R) e usi compatibili • Usi connessi alla funzione terziaria - commerciale (C1, C2, C4, C5) • Usi connessi alla funzione terziaria - direzionale (D1, D2) • Usi connessi alla funzione ricettiva (T1, T2) • Usi connessi alla funzione di servizio (S) • Gli usi extra residenziali sono definiti in sede di POC in misura massima del 30% della potenzialità edificatoria ammessa.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	Minimo 1 mq/mq di SU.
Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	<ul style="list-style-type: none"> • E' richiesta la cessione non onerosa al Comune delle aree necessarie alla realizzazione del tracciato stradale di progetto previsto dal PSC quale connessione fra la strada di fondovalle San Vitale, via Abate Peroni e la direttrice per Fornovo, al fine di definire un percorso alternativo di attraversamento del centro storico di San Vitale. • Il POC provvederà a definire l'entità della partecipazione pro quota alla realizzazione delle suddette opere, sulla base della valorizzazione immobiliare determinata dagli interventi previsti dal PSC.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

<p>Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclo pedonali di connessione con l'abitato esistente. • La nuova viabilità di distribuzione interna deve avere immissioni canalizzate sulla viabilità esterna. • E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
--	---

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> • Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile da coordinare con il sistema urbano di mobilità leggera. • Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà armonizzarsi con il limitrofo ambito insediativo storico di San Vitale, verificando la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi. • Salvo diversa valutazione da effettuarsi nel POC o nel successivo PUA si indica qui un valore massimo di due/tre piani fuori terra.
--

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PEREQUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • Per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale stabilite dal PSC il POC determina la superficie fondiaria minima da cedere al Comune, ovvero determina la Superficie Utile che il soggetto attuatore cede al Comune in relazione a quanto stabilito dall'art. 5.4 delle Norme del PSC. • Il POC può prescrivere la realizzazione di interventi per l'arricchimento delle dotazioni urbane ed ecologiche ambientali nel centro di San Vitale e la rifunzionalizzazione di alcune aree interne o adiacenti ad esso per finalità pubbliche.
--

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica o privata. • L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi. • Il perimetro dell'ambito può essere modificato dal POC in relazione all'esigenza di inclusione o esclusione di aree pubbliche o private ai fini di una maggiore efficacia attuativa. • L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
--

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

<p>L'ambito è compreso nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area di ricarica diretta dei gruppi acquiferi (C e A+B)
--

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

<p>Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione Sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.</p>
--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Felino. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Felino.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. Si rileva la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- Aria: La realizzazione di nuovi ambiti a destinazione residenziale determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria), oltre che dal traffico potenzialmente indotto. Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza.
 - Rumore: Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e l'inserimento nella classe acustica prevista dalla ZAC.
 - Elettromagnetismo: Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
 - Suolo e acque: Una pre-condizione di fattibilità è costituita dalla verifica del livello di qualità dei suoli e dell'eventuale necessità di bonifica. Nei rispetti delle prescrizioni geologiche del Piano il Piano Attuativo si dovrà preoccupare di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo. Inoltre dovranno essere garantiti:
 - l'invarianza idraulica della trasformazione dell'area,
 - il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.
- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

**AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
DA RIQUALIFICARE**

APR

ALLEGATO 1 - SCHEDA DEGLI AMBITI

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	APR – Ex Arquati
Località	CASTELLARO

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = 84.200 mq
--------------------------------------	----------------

Destinazioni	Quantificazioni
<p>Le funzioni ammissibili sono quelle produttive artigianali (P1, P2), produttive manifatturiere (P3), terziario - direzionali (D1, D2) e di servizio (S). L'ambito è ritenuto idoneo alla delocalizzazione di attività insediate nel Capoluogo in ambiti proposti dal PSC per la loro riqualificazione e trasformazione funzionale, con particolare riferimento all'ART.1 – via Campi, via di Vittorio, nonché di attività insediate in altri ambiti ART purchè non tipiche.</p>	<p>La potenzialità edificatoria è definita in rapporto alle seguenti modalità attuative, da precisarsi nel POC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Operazioni di riordino e riconversione, anche attraverso interventi trasformativi in ragione delle dismissioni delle attività in essere, finalizzate alla riqualificazione dell'ambito produttivo ad oggi sottoutilizzato; è ammesso il cambio d'uso verso funzioni terziario - direzionali di servizio alle attività produttive. La SU massima insediabile è da definirsi in sede di formazione del POC, in rapporto a specifici accordi con i privati, in relazione al parametro di riferimento: UT = 0,60 mq/mq. • Operazioni di trasformazione attraverso interventi di nuova costruzione in aree non edificate alla data di adozione delle presenti Norme (ex C.D. 8) per una Superficie Utile massima: SU = 7.000 mq. • Hm = da definirsi in sede di POC.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	Minimo 0,15 mq/mq di ST al netto delle aree destinate a rispetti stradali e a verde ecologico di ambientazione stradale.
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre alle reti a diretto servizio all'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prestazioni ambientali ed opere ecologiche ambientali prescritte	Realizzazione di una fascia boscata, anche di proprietà privata, di mitigazione prospiciente l'ambito fluviale del torrente Baganza. Realizzazione di opere di mitigazione dell'inquinamento acustico e luminoso.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

<ul style="list-style-type: none"> • Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione. • Salvo diversa valutazione, da effettuarsi nel POC, si evidenzia qui un valore indicativo di altezza dei fabbricati (H) non superiore a m 8,50 con esclusione dei volumi tecnici, fatte salve altezze preesistenti se superiori per interventi non trasformativi. • In sede di POC potranno essere prescritti specifici interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici (geotermia, impianti solari, impianti fotovoltaici, tetti verdi, ecc.).
--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PERQUATIVE

In sede di POC a seguito di Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 sarà definito il contributo, se dovuto in caso di nuovi insediamenti per attività produttive conseguenti ad interventi di delocalizzazione, per le politiche pubbliche per la casa di cui all'art.A-6-ter della L.R. 20/2000.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se potrà essere realizzato per stralci funzionali definiti dal POC.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nell'area di inondazione per piena catastrofica (PSC - art.10.15) e nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Area di ricarica diretta dei gruppi acquiferi (C e A+B)
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settori A e D)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Felino. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Felino.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- **Aria:** In presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, si renderà necessario richiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Provinciale oppure, nei casi previsti per legge, darne comunicazione alla stessa Amministrazione, avendo cura, una volta rilasciata l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di rispettare le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo. Il rispetto dei valori emissivi autorizzati dovrà essere verificato attraverso periodici campionamenti delle emissioni (autocontrolli), effettuati tramite idonee prese di misura e i risultati, insieme ai dati sulla manutenzione periodica, saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo. Per limitare gli inutili sprechi di calore e il consumo di energia elettrica dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitarne la dispersione, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificazione energetica. In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di riscaldamento da fonti rinnovabili (ad es. solare termico, geotermico). Gli ambiti dovranno essere adeguatamente serviti da percorsi ciclo-pedonali e dovrà essere garantito il collegamento con la rete ciclabile urbana, al fine di limitare un eccessivo utilizzo delle auto private e di fornire una via preferenziale di collegamento per gli spostamenti casa – lavoro.
- **Rumore:** Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- **Elettromagnetismo:** Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- **Suolo e acque:** Dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere). Per quanto riguarda i reflui, dovrà essere previsto l'allaccio alla rete fognaria esistente, previa verifica della capacità della stessa e dell'impianto di depurazione finale, che, nel caso non risultino adeguati, dovranno essere opportunamente potenziati, pena la non attuazione delle previsioni del Piano. Per quanto riguarda i reflui di processo dovrà essere garantito, ove possibile, il loro riutilizzo e, in alternativa, lo scarico nella rete fognaria previa verifica periodica tramite uno specifico programma di controlli i cui risultati saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo delle caratteristiche qualitative dello scarico e autorizzazione dell'Autorità competente. Qualora le caratteristiche qualitative dello scarico non siano rispondenti alle prescrizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al Regolamento di Pubblica Fognatura dovrà essere realizzato un sistema di pretrattamento in grado di garantire caratteristiche qualitative delle acque reflue che ne permettano lo scarico nel collettore comunale. L'attuazione degli ambiti è vincolata al conferimento dei reflui ad un impianto di depurazione adeguato. La progettazione e la costruzione di condotte fognarie dovrà essere effettuata in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare dei MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86; dovrà inoltre essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni. I materiali ed i particolari costruttivi delle reti dovranno essere conformi al Regolamento di Pubblica Fognatura. Si dovrà procedere all'impermeabilizzazione delle aree interessate da carico/scarico, stoccaggio di materie prime e rifiuti e suscettibili di essere contaminate. Per quanto riguarda le acque meteoriche (Direttiva concernente la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne approvata con deliberazione della Giunta regionale 14 febbraio 2005 n. 286): le eventuali acque di dilavamento (specificando comunque che sono vietati gli stoccaggi di rifiuti non coperti da precipitazioni dirette) dovranno essere convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo in caso di necessità e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e del Regolamento Comunale di Pubblica Fognatura; per le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate, il titolare dell'insediamento deve provvedere alla separazione e a sottoporle a trattamento depurativo mediante l'impianto di depurazione a servizio delle acque reflue industriali dell'insediamento, o, in mancanza, attraverso sistemi di sedimentazione e disoleatura opportunamente dimensionati in base ai volumi da smaltire, prima di essere scaricate in acque superficiali nel rispetto dei valori limite di emissione della Tab. 3 – Allegato 5 – Parte III – D.Lgs 152/2006 e previa autorizzazione da parte dell'Autorità competente; in ogni caso i piazzali di ricovero dei mezzi pesanti e la viabilità di servizio dell'area produttiva devono essere dotati di sistemi di collettamento e trattamento delle acque di prima pioggia, in grado di assicurare

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

anche alla funzione di trappola per eventuali sostanze sversate incidentalmente; -le acque di seconda pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate e dalle superfici impermeabili non suscettibili di essere contaminate dovranno essere smaltite direttamente in loco, previo passaggio in sistemi di laminazione (descritti in precedenza). Limitatamente all'ambito NOC_P3 dovranno essere rispettate le prescrizioni per le zone di rispetto dei pozzi idropotabili previste dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.. Per quanto riguarda l'aumento delle superfici impermeabilizzate dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente successivamente all'evento piovoso; in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata. Le nuove edificazioni dovranno essere allacciate al pubblico acquedotto, previa verifica della capacità del sistema acquedottistico, che nel caso non risulti adeguato dovrà essere opportunamente potenziato. Per evitare il sovrasfruttamento idrico, almeno una parte delle acque piovane provenienti dalle coperture dei fabbricati dovrà essere raccolta, stoccata in serbatoi adeguatamente dimensionati in relazione al fabbisogno previsto e utilizzata per tutti gli usi compatibili: lavaggio camion, sistemi antincendio, irrigazione e eventuale utilizzo in fase di processo. In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di riciclo delle acque di processo. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni dell'Allegato 4 del PTCP e del Piano Tutela Acque regionale.

- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

**AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI
SVILUPPO GIA' PREVISTI DAL PRG
PREVIGENTE CONFERMATI**

APNC

ALLEGATO 1 - SCHEDA DEGLI AMBITI

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	APNC.1 - SP di Calestano (ex Prod. 9 del PRG previgente)
Localizzazione	Sala Baganza
Superficie territoriale	ST = 97.190 mq
Potenzialità edificatoria massima	SU = 35.500 mq, in conformità al PUA approvato dal Consiglio Comunale; in caso di ammissione a POC la potenzialità massima ammessa deriverà dai sottostanti parametri urbanistici.
Usi ammessi	C1, C4, C5, C6, C7, C8, D1, D2, D3, N4, N6, P1, P2, S9, T6
Modalità di attuazione	Attuazione previo inserimento nel POC mediante Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero ambito.
Tipi di intervento	MO, MS, NC, D, CD
Parametri	UT = 5.000 mq / Ha VI = 0,6 Hm = 10,50 m fatte salve le strutture tecnologiche che richiedano una maggiore altezza.
Prescrizioni	In sede di formazione di Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere predisposto uno specifico studio idraulico che definisca le modalità costruttive della nuova infrastruttura stradale localizzata sul margine est dell'insediamento produttivo, in rilevato e con altezza non inferiore a m 1,00. Tale infrastruttura costituirà opera idraulica programmata per la difesa del territorio, da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori, che costituirà il nuovo limite di fascia "B" relativamente all'ambito interessato.
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prescrizioni generali per la sostenibilità degli interventi	La realizzazione di nuove attività produttive comporta inevitabilmente un aumento delle emissioni in atmosfera correlate al ciclo produttivo e al riscaldamento degli ambienti, oltre che al traffico, anche pesante, indotto. Azioni di mitigazione e compensazione Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. In presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, si renderà necessario richiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Provinciale oppure, nei casi previsti per legge, darne comunicazione alla stessa Amministrazione, avendo cura, una volta rilasciata l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di rispettare le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo. Il rispetto dei valori emissivi autorizzati dovrà essere verificato attraverso periodici campionamenti delle emissioni (autocontrolli), effettuati tramite idonee prese di misura e i risultati, insieme ai dati sulla manutenzione periodica, saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo. Per limitare gli inutili sprechi di calore e il consumo di energia elettrica dovranno essere previsti tutti i

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

	<p>sistemi per evitarne la dispersione, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificazione energetica. In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di riscaldamento da fonti rinnovabili (ad es. solare termico, geotermico).</p> <p>Dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere). Per quanto riguarda i reflui, dovrà essere previsto l'allaccio alla rete fognaria esistente, previa verifica della capacità della stessa e dell'impianto di depurazione finale, che, nel caso non risultino adeguati, dovranno essere opportunamente potenziati, pena la non attuazione delle previsioni del Piano. Per quanto riguarda i reflui di processo dovrà essere garantito, ove possibile, il loro riutilizzo e, in alternativa, lo scarico nella rete fognaria previa verifica periodica tramite uno specifico programma di controlli i cui risultati saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo delle caratteristiche qualitative dello scarico e autorizzazione dell'Autorità competente. Qualora le caratteristiche qualitative dello scarico non siano rispondenti alle prescrizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al Regolamento di Pubblica Fognatura dovrà essere realizzato un sistema di pretrattamento in grado di garantire caratteristiche qualitative delle acque reflue che ne permettano lo scarico nel collettore comunale. L'attuazione degli ambiti è vincolata al conferimento dei reflui ad un impianto di depurazione adeguato. La progettazione e la costruzione di condotte fognarie dovrà essere effettuata in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare dei MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86; dovrà inoltre essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni. I materiali ed i particolari costruttivi delle reti dovranno essere conformi al Regolamento di Pubblica Fognatura. Si dovrà procedere all'impermeabilizzazione delle aree interessate da carico/scarico, stoccaggio di materie prime e rifiuti e suscettibili di essere contaminate. Per quanto riguarda le acque meteoriche (Direttiva concernente la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne approvata con deliberazione della Giunta regionale 14 febbraio 2005 n. 286): -le eventuali acque di dilavamento (specificando comunque che sono vietati gli stoccaggi di rifiuti non coperti da precipitazioni dirette) dovranno essere convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo in caso di necessità e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e del Regolamento Comunale di Pubblica Fognatura; -per le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate, il titolare dell'insediamento deve provvedere alla separazione e a sottoporle a trattamento depurativo mediante l'impianto di depurazione a servizio delle acque reflue industriali dell'insediamento, o, in mancanza, attraverso sistemi di sedimentazione e disoleatura opportunamente dimensionati in base ai volumi da smaltire, prima di essere scaricate in acque superficiali nel rispetto dei valori limite di emissione della Tab. 3 – Allegato 5 – Parte III – D.Lgs. 152/2006 e previa autorizzazione da parte dell'Autorità competente; in ogni caso i piazzali di ricovero dei mezzi pesanti e la viabilità di servizio dell'area produttiva devono essere dotati di sistemi di collettamento e trattamento delle acque di prima pioggia, in grado di assicurare anche</p>
--	---

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

	<p>alla funzione di trappola per eventuali sostanze sversate incidentalmente; -le acque di seconda pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate e dalle superfici impermeabili non suscettibili di essere contaminate dovranno essere smaltite direttamente in loco, previo passaggio in sistemi di laminazione (descritti in precedenza). Limitatamente all'ambito NOC_P3 dovranno essere rispettate le prescrizioni per le zone di rispetto dei pozzi idropotabili previste dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.. Per quanto riguarda l'aumento delle superfici impermeabilizzate dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente successivamente all'evento piovoso; in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata. Le nuove edificazioni dovranno essere allacciate al pubblico acquedotto, previa verifica della capacità del sistema acquedottistico, che nel caso non risulti adeguato dovrà essere opportunamente potenziato. Per evitare il sovrasfruttamento idrico, almeno una parte delle acque piovane provenienti dalle coperture dei fabbricati dovrà essere raccolta, stoccata in serbatoi adeguatamente dimensionati in relazione al fabbisogno previsto e utilizzata per tutti gli usi compatibili: lavaggio camion, sistemi antincendio, irrigazione e eventuale utilizzo in fase di processo. In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di riciclo delle acque di processo. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni dell'Allegato 4 del PTCP e del Piano Tutela Acque regionale.</p>
--	---

ALLEGATO 1 - SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	APNC.2 - Via Galeotti (ex P.P. 10 del PRG previgente)
Localizzazione	Sala Baganza
Superficie territoriale	ST = 18.060 mq (stralcio n.2 non convenzionato)
Potenzialità edificatoria massima	SU = 10.180 mq
Usi ammessi	Come definito nella delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 8 aprile 1994 di approvazione del Piano Particolareggiato vigente.
Modalità di attuazione	
Tipi di Intervento	
Parametri	
Prescrizioni	
Prescrizioni ecologiche ambientali	

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	APNC.3 - Via San Vitale (ex C.D. 13 del PRG previgente)
Localizzazione	Castellaro
Superficie territoriale	ST = 14.400 mq
Potenzialità edificatoria massima	SU = 14.400 mq
Usi ammessi	C1, C6 (solo quando connessi all'attività produttiva), C5, N2, P5, S9, T6
Modalità di attuazione	Attuazione previo inserimento nel POC mediante Intervento Edilizio Unitario.
Tipi di intervento	MO, MS, RE, AM, NC, D, CD
Parametri	UF = 1,00 mq/mq VI = 0,4 Hm = 8,00 m fatte salve le strutture tecnologiche che richiedano una maggiore altezza.
Prescrizioni	--
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prescrizioni generali per la sostenibilità degli interventi	<p>La realizzazione di nuove attività produttive comporta inevitabilmente un aumento delle emissioni in atmosfera correlate al ciclo produttivo e al riscaldamento degli ambienti, oltre che al traffico, anche pesante, indotto. Azioni di mitigazione e compensazione Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. In presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, si renderà necessario richiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Provinciale oppure, nei casi previsti per legge, darne comunicazione alla stessa Amministrazione, avendo cura, una volta rilasciata l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di rispettare le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo.</p> <p>Il rispetto dei valori emissivi autorizzati dovrà essere verificato attraverso periodici campionamenti delle emissioni (autocontrolli), effettuati tramite idonee prese di misura e i risultati, insieme ai dati sulla manutenzione periodica, saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo. Per limitare gli inutili sprechi di calore e il consumo di energia elettrica dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitarne la dispersione, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificazione energetica. In fase</p>

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

	<p>di riscaldamento da fonti rinnovabili (ad es. solare termico, geotermico).</p> <p>Dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere). Per quanto riguarda i reflui, dovrà essere previsto l'allaccio alla rete fognaria esistente, previa verifica della capacità della stessa e dell'impianto di depurazione finale, che, nel caso non risultino adeguati, dovranno essere opportunamente potenziati, pena la non attuazione delle previsioni del Piano. Per quanto riguarda i reflui di processo dovrà essere garantito, ove possibile, il loro riutilizzo e, in alternativa, lo scarico nella rete fognaria previa verifica periodica tramite uno specifico programma di controlli i cui risultati saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo delle caratteristiche qualitative dello scarico e autorizzazione dell'Autorità competente. Qualora le caratteristiche qualitative dello scarico non siano rispondenti alle prescrizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al Regolamento di Pubblica Fognatura dovrà essere realizzato un sistema di pretrattamento in grado di garantire caratteristiche qualitative delle acque reflue che ne permettano lo scarico nel collettore comunale. L'attuazione degli ambiti è vincolata al conferimento dei reflui ad un impianto di depurazione adeguato. La progettazione e la costruzione di condotte fognarie dovrà essere effettuata in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare dei MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86; dovrà inoltre essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni. I materiali ed i particolari costruttivi delle reti dovranno essere conformi al Regolamento di Pubblica Fognatura. Si dovrà procedere all'impermeabilizzazione delle aree interessate da carico/scarico, stoccaggio di materie prime e rifiuti e suscettibili di essere contaminate. Per quanto riguarda le acque meteoriche (Direttiva concernente la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne approvata con deliberazione della Giunta regionale 14 febbraio 2005 n. 286): -le eventuali acque di dilavamento (specificando comunque che sono vietati gli stoccaggi di rifiuti non coperti da precipitazioni dirette) dovranno essere convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo in caso di necessità e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e del Regolamento Comunale di Pubblica Fognatura; -per le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate, il titolare dell'insediamento deve provvedere alla separazione e a sottoporle a trattamento depurativo mediante l'impianto di depurazione a servizio delle acque reflue industriali dell'insediamento, o, in mancanza, attraverso sistemi di sedimentazione e disoleatura opportunamente dimensionati in base ai volumi da smaltire, prima di essere scaricate in acque superficiali nel rispetto dei valori limite di emissione della Tab. 3 – Allegato 5 – Parte III – D.Lgs 152/2006 e previa autorizzazione da parte dell'Autorità competente; in ogni caso i piazzali di ricovero dei mezzi pesanti e la viabilità di servizio dell'area produttiva devono essere dotati di sistemi di collettamento e trattamento delle acque di prima pioggia, in grado di assolvere anche alla funzione di trappola per eventuali sostanze sversate incidentalmente; -le acque di seconda pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate e dalle superfici impermeabili non suscettibili di essere contaminate dovranno essere smaltite direttamente in loco, previo passaggio in sistemi di laminazione (descritti in precedenza). Limitatamente</p>
--	--

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

	<p>all'ambito NOC_P3 dovranno essere rispettate le prescrizioni per le zone di rispetto dei pozzi idropotabili previste dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.. Per quanto riguarda l'aumento delle superfici impermeabilizzate dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente successivamente all'evento piovoso; in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata. Le nuove edificazioni dovranno essere allacciate al pubblico acquedotto, previa verifica della capacità del sistema acquedottistico, che nel caso non risulti adeguato dovrà essere opportunamente potenziato. Per evitare il sovrasfruttamento idrico, almeno una parte delle acque piovane provenienti dalle coperture dei fabbricati dovrà essere raccolta, stoccata in serbatoi adeguatamente dimensionati in relazione al fabbisogno previsto e utilizzata per tutti gli usi compatibili: lavaggio camion, sistemi antincendio, irrigazione e eventuale utilizzo in fase di processo. In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di riciclo delle acque di processo. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni dell'Allegato 4 del PTCP e del Piano Tutela Acque regionale.</p>
--	--

ALLEGATO 1 - SCHEDA DEGLI AMBITI

**AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
DI SVILUPPO**

APN

ALLEGATO 1 - SCHEDA DEGLI AMBITI

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

Ambito	APN – Via San Vitale
Località	CASTELLARO

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = 37.660 mq
--------------------------------------	----------------

Destinazioni	Quantificazioni
<p>Le funzioni ammissibili sono quelle produttive artigianali (P1, P2), produttive manifatturiere (P3) e di servizio (S).</p> <p>Inoltre, in esclusivo rapporto con interventi di consolidamento e di potenziamento delle attività produttive insediate nel contiguo ambito produttivo APNC già previsto dal PRG previgente e confermato e in rapporto con gli interventi di delocalizzazione relativi agli ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART, sono ammesse attività produttive e complementari attinenti alle produzioni agroalimentari (N2, P5).</p>	<p>La potenzialità edificatoria massima è definita in ragione dell'indice: UT = 4.500 mq/ha di ST</p> <p>Hm = da definirsi in sede di POC.</p>

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	Minimo 0,15 mq/mq di ST al netto delle aree destinate a rispetti stradali e a verde ecologico di ambientazione stradale.
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre alle reti a diretto servizio all'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prestazioni ambientali ed opere ecologiche ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di una fascia boscata, anche di proprietà privata, di mitigazione prospiciente la Strada San Vitale e con una profondità di almeno m 15. • Realizzazione di adeguate fasce verdi alberate di mitigazione relative alla viabilità interna di distribuzione ai lotti. • Realizzazione di opere di mitigazione dell'inquinamento acustico e luminoso.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

- Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione.
- Salvo diversa valutazione, da effettuarsi nel POC, si evidenzia qui un valore indicativo di altezza dei fabbricati (H) non superiore a m 8,00 con esclusione dei volumi tecnici.
- In sede di POC potranno essere prescritti specifici interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici (geotermia, impianti solari, impianti fotovoltaici, tetti verdi, ecc.).

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PERQUATIVE

In sede di POC a seguito di Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 sarà definito il contributo, se dovuto in caso di nuovi insediamenti per attività produttive conseguenti ad interventi di delocalizzazione, per le politiche pubbliche per la casa di cui all'art.A-6-ter della L.R. 20/2000.

ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se potrà essere realizzato per stralci funzionali definiti dal POC.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

CARATTERIZZAZIONE IDROGEOLOGICA DELL'AMBITO

L'ambito è compreso nell'area di inondazione per piena catastrofica (PSC - art.10.15) e nella zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PSC - art.10.16):

- Area di ricarica diretta dei gruppi acquiferi (C e A+B)
- Zona di protezione delle acque sotterranee (settore C)

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- **Approvvigionamento idrico:** l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- **Reti fognarie:** l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto di Felino. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- **Depurazione:** il bacino afferisce all'impianto di depurazione di Felino.
- **Rete gas:** l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- **Rete elettrica e telefonica:** l'ambito è servibile. In sede di PUA si dovrà verificare la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

- **Aria:** La realizzazione di nuove attività produttive comporta inevitabilmente un aumento delle emissioni in atmosfera correlate al ciclo produttivo e al riscaldamento degli ambienti, oltre che al traffico, anche pesante, indotto. Azioni di mitigazione e compensazione Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. In presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, si renderà necessario richiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Provinciale oppure, nei casi previsti per legge, darne comunicazione alla stessa Amministrazione, avendo cura, una volta rilasciata l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di rispettare le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo.
Il rispetto dei valori emissivi autorizzati dovrà essere verificato attraverso periodici campionamenti delle emissioni (autocontrolli), effettuati tramite idonee prese di misura e i risultati, insieme ai dati sulla manutenzione periodica, saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo. Per limitare gli inutili sprechi di calore e il consumo di energia elettrica dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitarne la dispersione, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificazione energetica. In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di riscaldamento da fonti rinnovabili (ad es. solare termico, geotermico).
- **Rumore:** Una pre-condizione di fattibilità urbanistica è rappresentata dall'ambientazione di apposite fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali.
- **Elettromagnetismo:** Il Piano Attuativo dovrà verificare i valori di campo elettromagnetico nella salvaguardia della salute umana e nel rispetto della normativa vigente.
- **Suolo e acque:** Dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere). Per quanto riguarda i reflui, dovrà essere previsto l'allaccio alla rete fognaria esistente, previa verifica della capacità della stessa e dell'impianto di depurazione finale, che, nel caso non risultino adeguati, dovranno essere opportunamente potenziati, pena la non attuazione delle previsioni del Piano. Per quanto riguarda i reflui di processo dovrà essere garantita, ove possibile, il loro riutilizzo e, in alternativa, lo scarico nella rete

ALLEGATO 1 – SCHEDA DEGLI AMBITI

fognaria previa verifica periodica tramite uno specifico programma di controlli i cui risultati saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo delle caratteristiche qualitative dello scarico e autorizzazione dell'Autorità competente. Qualora le caratteristiche qualitative dello scarico non siano rispondenti alle prescrizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e al Regolamento di Pubblica Fognatura dovrà essere realizzato un sistema di pretrattamento in grado di garantire caratteristiche qualitative delle acque reflue che ne permettano lo scarico nel collettore comunale. L'attuazione degli ambiti è vincolata al conferimento dei reflui ad un impianto di depurazione adeguato. La progettazione e la costruzione di condotte fognarie dovrà essere effettuata in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare dei MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86; dovrà inoltre essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni. I materiali ed i particolari costruttivi delle reti dovranno essere conformi al Regolamento di Pubblica Fognatura. Si dovrà procedere all'impermeabilizzazione delle aree interessate da carico/scarico, stoccaggio di materie prime e rifiuti e suscettibili di essere contaminate. Per quanto riguarda le acque meteoriche (Direttiva concernente la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne approvata con deliberazione della Giunta regionale 14 febbraio 2005 n. 286): -le eventuali acque di dilavamento (specificando comunque che sono vietati gli stoccaggi di rifiuti non coperti da precipitazioni dirette) dovranno essere convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo in caso di necessità e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e del Regolamento Comunale di Pubblica Fognatura; - per le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate, il titolare dell'insediamento deve provvedere alla separazione e a sottoporle a trattamento depurativo mediante l'impianto di depurazione a servizio delle acque reflue industriali dell'insediamento, o, in mancanza, attraverso sistemi di sedimentazione e disoleatura opportunamente dimensionati in base ai volumi da smaltire, prima di essere scaricate in acque superficiali nel rispetto dei valori limite di emissione della Tab. 3 – Allegato 5 – Parte III – D.Lgs 152/2006 e previa autorizzazione da parte dell'Autorità competente; in ogni caso i piazzali di ricovero dei mezzi pesanti e la viabilità di servizio dell'area produttiva devono essere dotati di sistemi di collettamento e trattamento delle acque di prima pioggia, in grado di assolvere anche alla funzione di trappola per eventuali sostanze sversate incidentalmente; -le acque di seconda pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate e dalle superfici impermeabili non suscettibili di essere contaminate dovranno essere smaltite direttamente in loco, previo passaggio in sistemi di laminazione (descritti in precedenza). Limitatamente all'ambito NOC_P3 dovranno essere rispettate le prescrizioni per le zone di rispetto dei pozzi idropotabili previste dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.. Per quanto riguarda l'aumento delle superfici impermeabilizzate dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente successivamente all'evento piovoso; in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata. Le nuove edificazioni dovranno essere allacciate al pubblico acquedotto, previa verifica della capacità del sistema acquedottistico, che nel caso non risulti adeguato dovrà essere opportunamente potenziato. Per evitare il sovrasfruttamento idrico, almeno una parte delle acque piovane provenienti dalle coperture dei fabbricati dovrà essere raccolta, stoccata in serbatoi adeguatamente dimensionati in relazione al fabbisogno previsto e utilizzata per tutti gli usi compatibili: lavaggio camion, sistemi antincendio, irrigazione e eventuale utilizzo in fase di processo. In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di riciclo delle acque di processo. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni dell'Allegato 4 del PTCP e del Piano Tutela Acque regionale.

- Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

ALLEGATO 2 – SCHEDA DEI VINCOLI

ALLEGATO 2 - scheda dei vincoli

TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI E PAESAGGISTICI	152
Art.10.1 - Sistema collinare-montano e sistema dei crinali.....	152
Art.10.2 - Sistema forestale e boschivo	153
Art.10.3 - Corsi d'acqua meritevoli di tutela.....	154
Art.10.4 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.....	155
Art.10.5 - Calanchi meritevoli di tutela	156
Art.10.6 - Zone di tutela naturalistica	157
Art.10.7 - Siti "Rete Natura 2000".....	158
Art. 10.8 - Parco Regionale dei Boschi di Carrega	159
Art.10.9 - Progetti di tutela, recupero e valorizzazione	161
Art.10.10 - Unità di paesaggio	164
Art.10.11 - Viabilità panoramica	165
TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE, ASSETTO IDROGEOLOGICO E STABILITA' DEI VERSANTI	167
Art.10.12 - Zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua	167
Art.10.13 - Zona di deflusso della piena	169
Art.10.14 - Corsi d'acqua e bacini lacustri	171
Art.10.15 - Area di inondazione per piena catastrofica	173
Art.10.16 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	175
Art.10.17 - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata.....	176
Art.10.18 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata.....	177
Art.10.19 - Aree a pericolosità geomorfologica moderata	178
Art.10.20 - Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica	179
TUTELA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	181
Art.10.21 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane	181
Art.10.22 - Edifici di valore storico architettonico - Beni culturali	182
Art.10.23 - Beni paesaggistici	185
Art.10.24 - Elementi della centuriazione	186
Art.10.25 - Viabilità storica	187
Art.10.26 - Canali storici	188
Art.10.27 - Aree a potenziale rischio archeologico	189
FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA.....	191
Art.10.28 - Ambiti di rispetto cimiteriale	191
Art.10.29 - Corridoi di salvaguardia infrastrutturale.....	193
Art.10.30 - Distanze minime a protezione del nastro stradale	194
Art.10.31 - Fasce di rispetto ai metanodotti	197
Art.10.32 - Fasce di rispetto agli oleodotti.....	198
Art.10.33 - Fasce di rispetto agli elettrodotti	199
Art.10.34 - Fasce di rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano.....	201
Art.10.35 - Ambito di rispetto all'impianto di depurazione	203
Art.10.36 - Divieto di installazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile	205
VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	207
Art.10.37 - Aree soggette a vincolo idrogeologico	207

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI E PAESAGGISTICI

Art.10.1 - Sistema collinare-montano e sistema dei crinali



fonte normativa art.9 – tav.C8 del PTCP

oggetto del vincolo

Sono elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesistico-ambientali. Finalità della tutela è la salvaguardia del profilo, dei coni visuali nonché dei punti di vista. Il profilo dei crinali deve essere conservato integro e libero da edifici che possano modificarne la percezione visiva dai principali centri abitati e dalle principali infrastrutture viarie.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

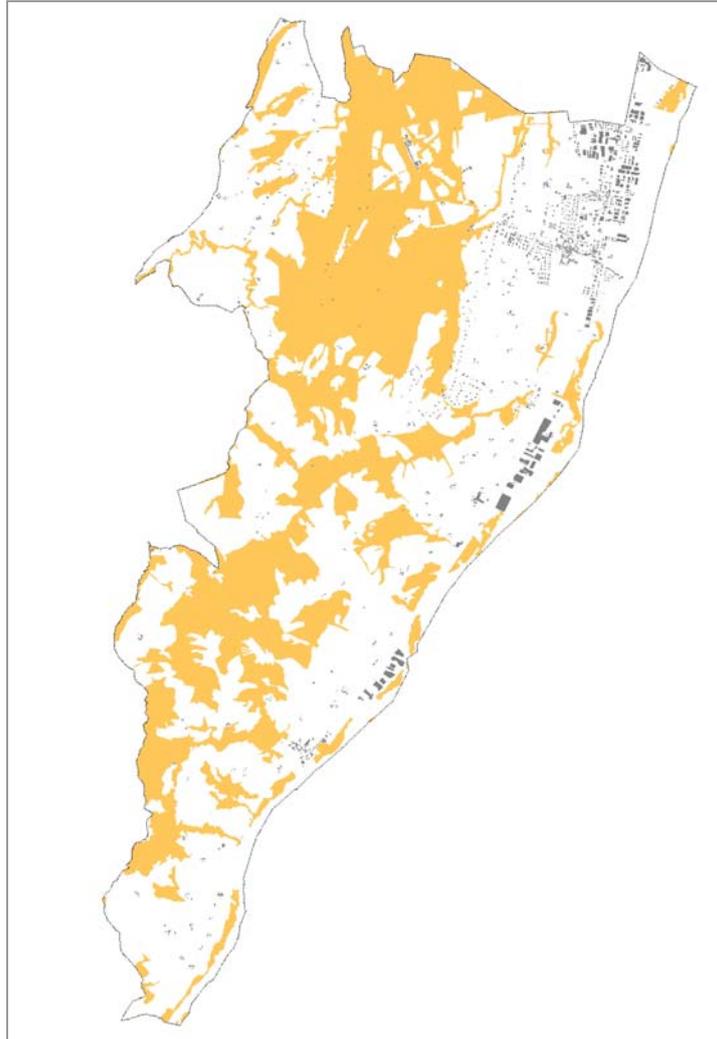
Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 9 del PTCP

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

Art.10.2 - Sistema forestale e boschivo

fonte normativa art.10 – tav.C3 del PTCP

oggetto del vincolo

Sono le parti di territorio realmente caratterizzate dalla presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea o di origine artificiale in grado di esercitare un'influenza sul clima, sul regime idrico, sulla flora e sulla fauna.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

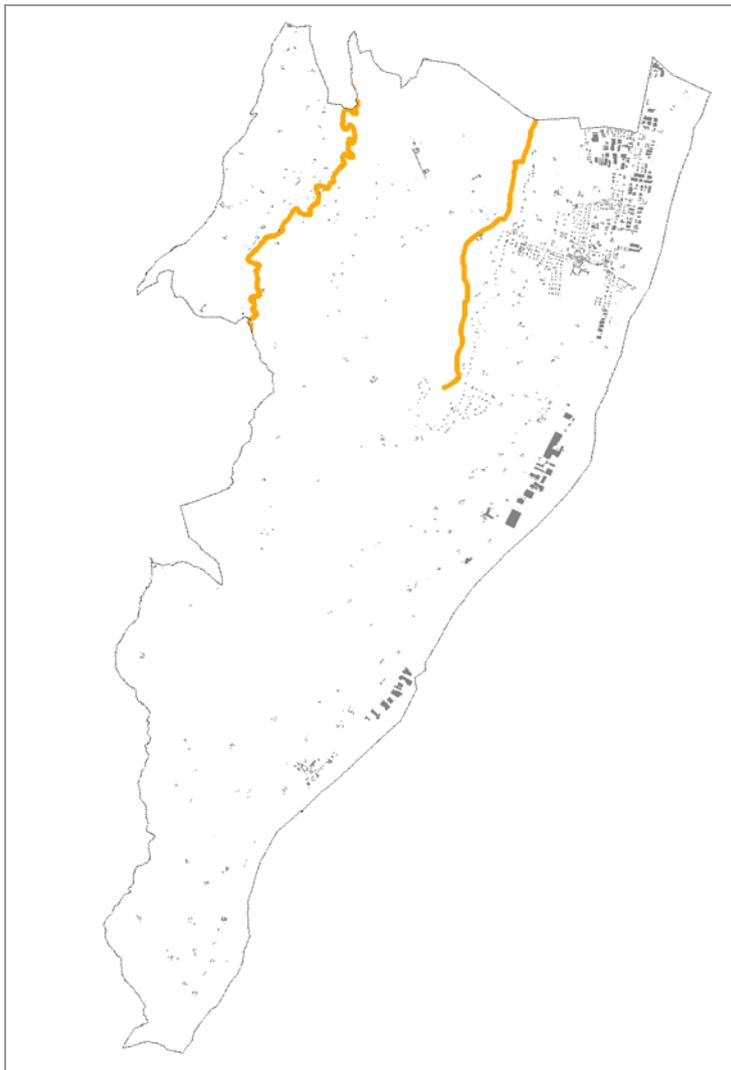
contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 10 del PTCP

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.3 - Corsi d'acqua meritevoli di tutela

fonte normativa PTCP, Allegato 5

oggetto del vincolo

I corsi d'acqua meritevoli di tutela, elencati nell'Allegato 5 alle NTA del P.T.C.P. e individuati nella Carta Unica del PSC, sono i seguenti:

- Rio Manubiola
- Rio Scodogna.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

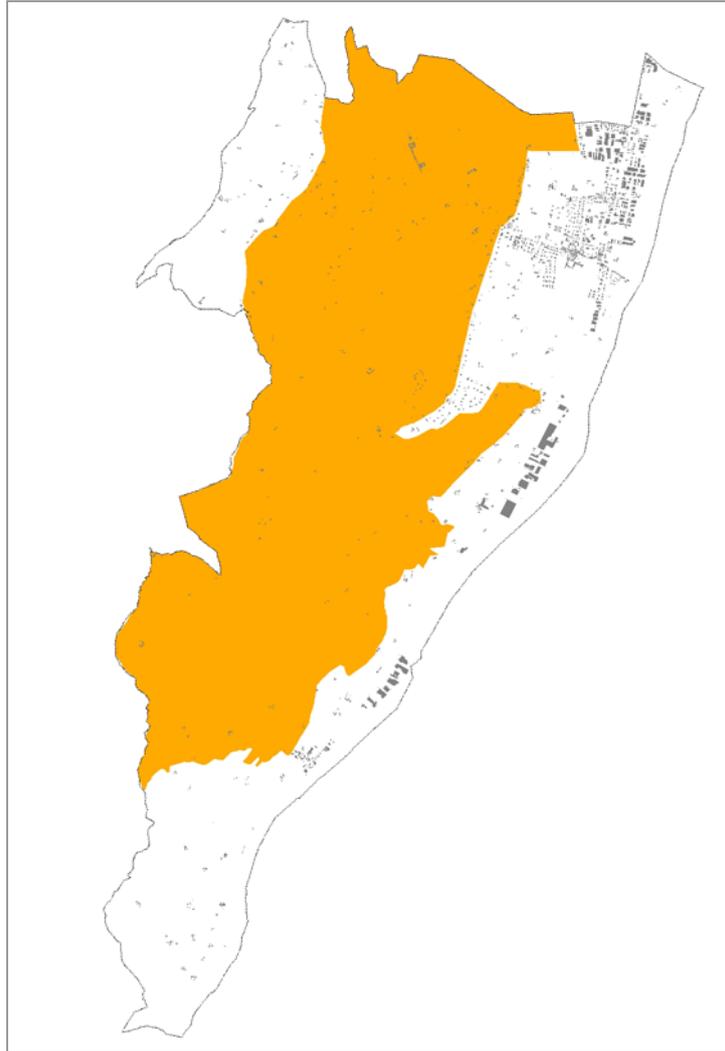
contenuti ed effetti del vincolo

Per i corsi d'acqua meritevoli di tutela valgono le disposizioni del vigente PTCP relative alle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, limitatamente a:

- tratti non arginati, relativamente alle fasce laterali di ampiezza pari a 50 metri a partire dal limite esterno dell'area demaniale;
- tratti arginati, relativamente alle fasce laterali di ampiezza pari a 30 metri a partire dal piede esterno dell'argine.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

Art.10.4 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

fonte normativa art.14 – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

Sono le aree caratterizzate da rilevanti componenti paesistiche, vegetazionali, geologiche, connotati visivi e diversità biologica.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

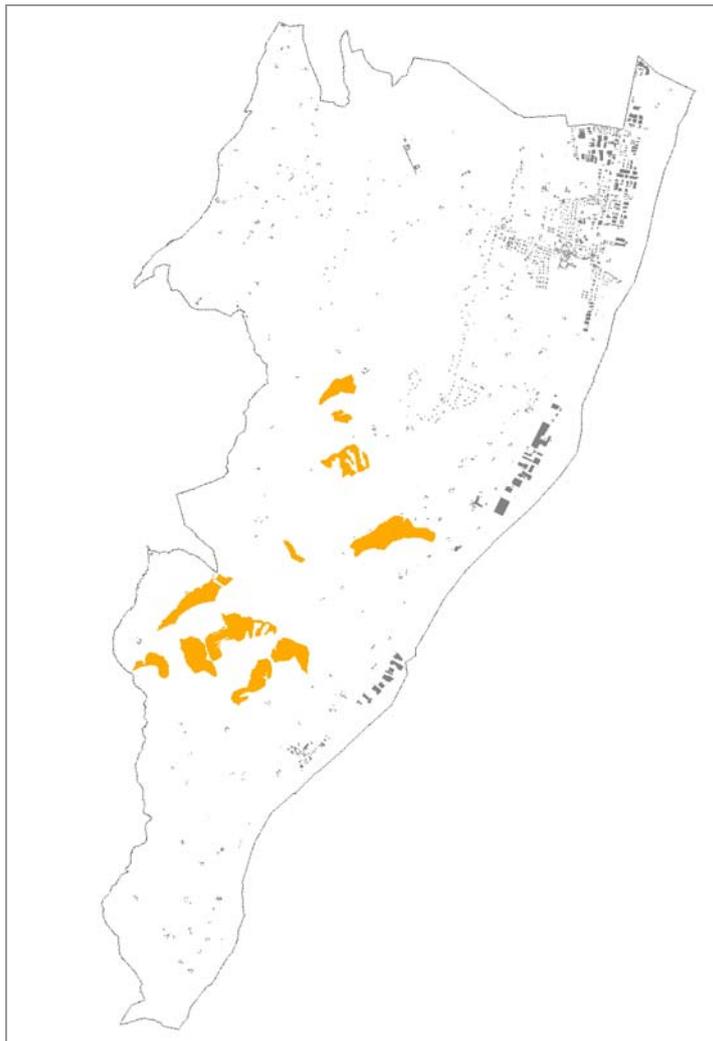
contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 14 del PTCP

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.5 - Calanchi meritevoli di tutela

fonte normativa art.15 – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

Il PSC individua, in recepimento delle direttive del PTCP, le aree calanchive quali elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesistico-ambientali della collina.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

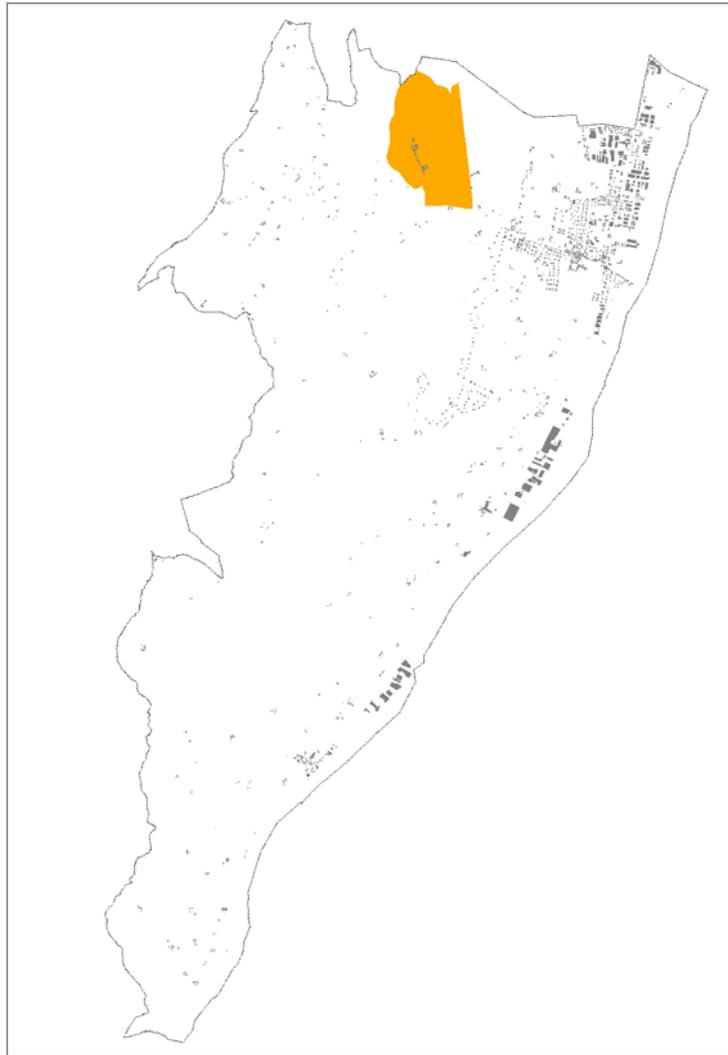
Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 15 del PTCP

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

Art.10.6 - Zone di tutela naturalistica

fonte normativa art.20 – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

Alle zone di tutela naturalistica sono conferite finalità di conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

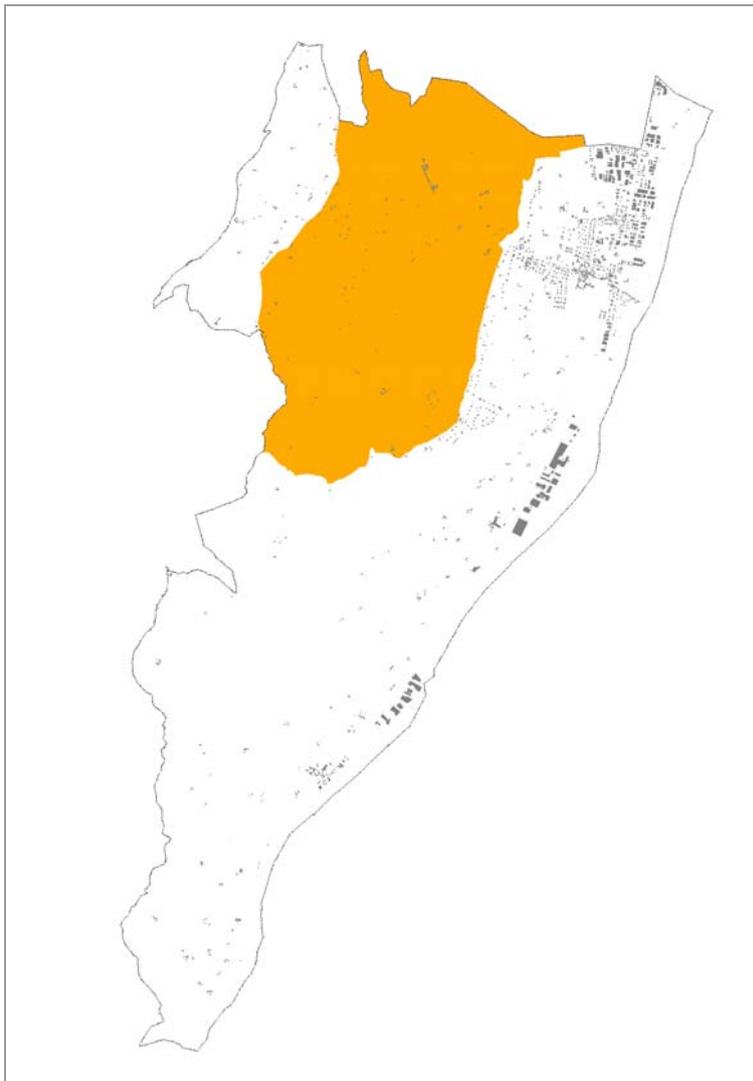
contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 20 del PTCP

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.7 - Siti "Rete Natura 2000"

fonte normativa art.25 – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

E' la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie. Il comune di Sala Baganza è interessato in particolare dal Sito di Importanza Comunitaria "Boschi di Carrega" identificato con Codice Sito IT4020001.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

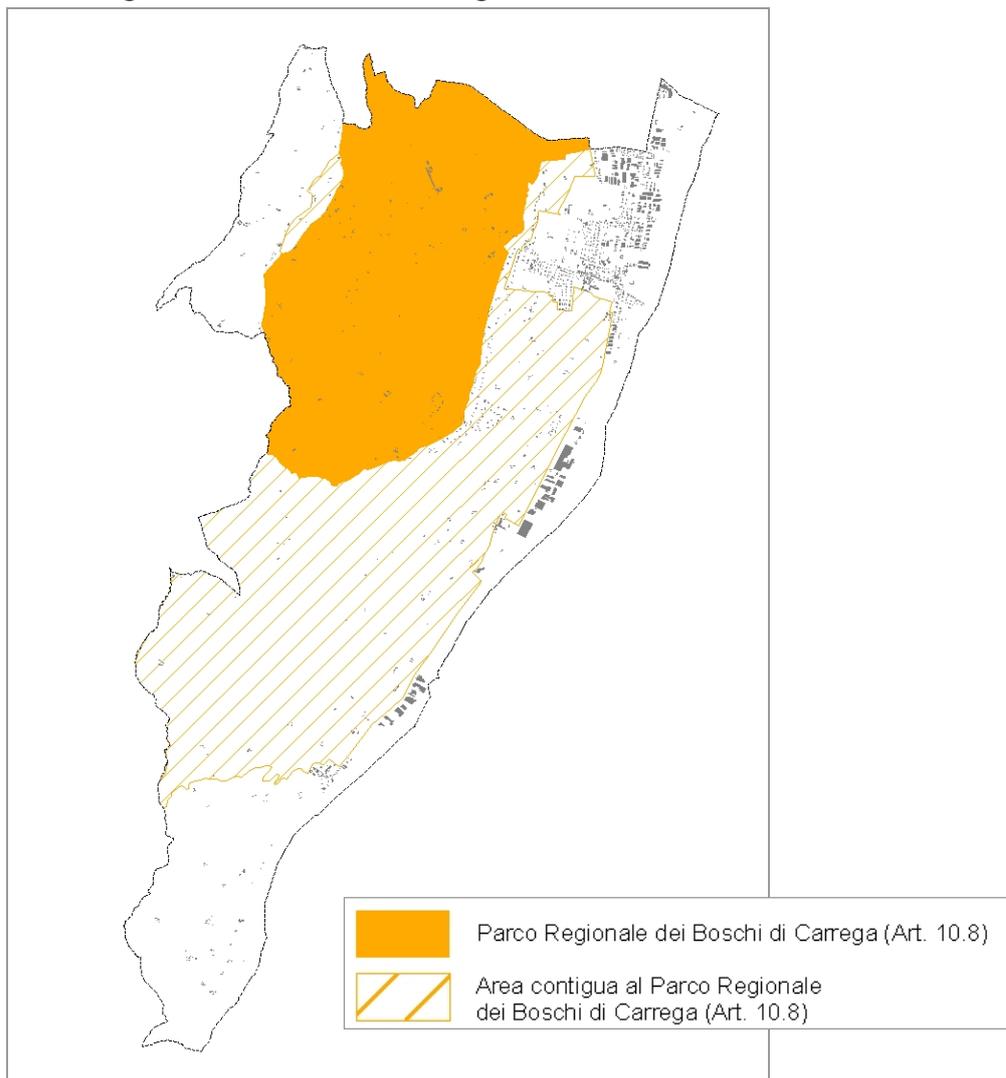
Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 25 del PTCP

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

Art. 10.8 - Parco Regionale dei Boschi di Carrega

fonte normativa LR 6/2005

oggetto del vincolo

Il Parco, istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.136 del 2/03/1982, ha la finalità di perseguire la tutela dei valori ambientali, naturalistici, paesistici e storico-culturali del territorio cui inerisce, che si estende nei Comuni di Collecchio, Sala Baganza, Fornovo Taro. Il Piano Territoriale del Parco è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n.2002/1236 del 15 luglio 2001.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del Piano Territoriale del Parco

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dal Piano Territoriale del Parco il quale deve espletare i compiti di cui alla L.R. n.6/2005, ed in tale senso possono essere previste motivate modifiche alle perimetrazioni, nel rispetto dei complessivi obiettivi e finalità di tutela e di fruizione controllata degli ambiti interessati.

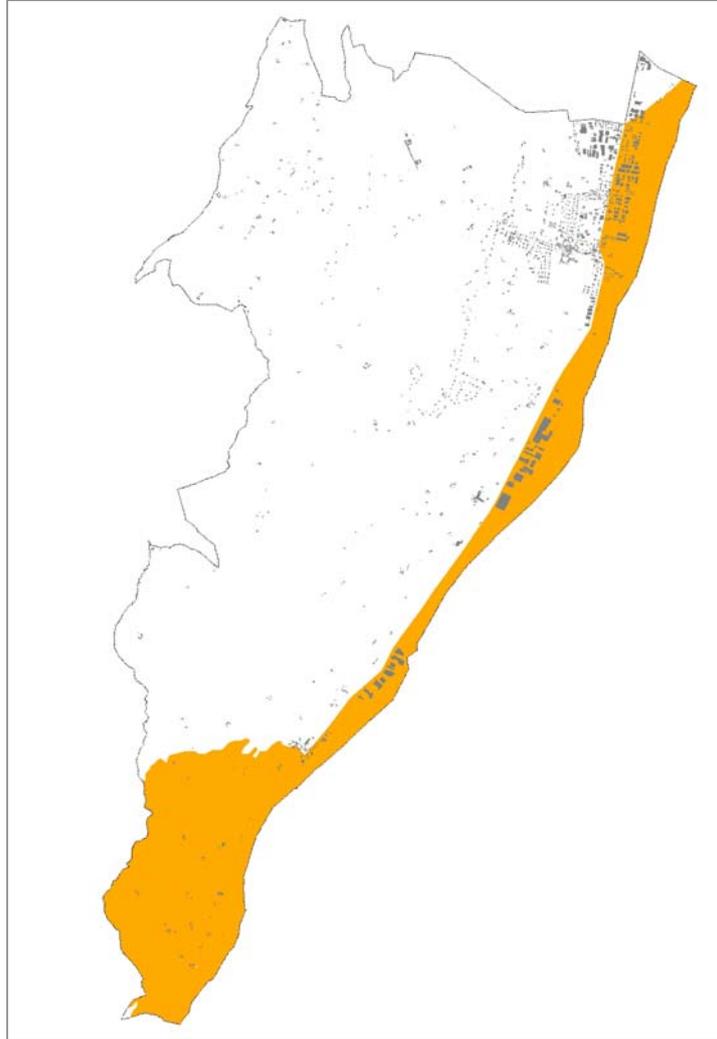
ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Gli ambiti di possibile ampliamento del Parco individuati dal PTCP della Provincia di Parma nella tav.C5 costituiscono elemento di riferimento per la revisione e l'aggiornamento del Piano Territoriale del Parco vigente.

In attesa delle conseguenti modifiche del Piano Territoriale del Parco, nei territori interessati si applicano le disposizioni normative di cui all'art.10.4 'zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale' del presente allegato del PSC, fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente limitative.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

Art.10.9 - Progetti di tutela, recupero e valorizzazione

fonte normativa art.27 – tav.C5, Allegato 1 del PTCP

oggetto del vincolo

Nell'Allegato 1 alle NTA del P.T.C.P. sono contenuti gli indirizzi per la formazione o attuazione di:

- a) "Progetto di tutela, recupero e valorizzazione degli ambiti fluviali territoriali ambientali di paesaggio dei Torrenti Parma e Baganza" (approvato con Delibera G.P. n.1055 del 16 dicembre 1999).
- b) "Progetto di tutela, recupero e valorizzazione "Museo del Petrolio di Vallezza".

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 27 del PTCP e dalle seguenti disposizioni.

All'interno delle suddette aree, il PSC, in conformità a quanto definito nell'Allegato 1 alle NTA del P.T.C.P., attribuisce obiettivi ed azioni, demandando a POC e RUE specifiche competenze:

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

- a) compete al POC la previsione di interventi finalizzati alla realizzazione di strutture ricreative e di dotazioni ecologiche nonché servizi ambientali, anche attraverso la stipula di accordi con i privati interessati, qualora tali interventi assumano rilevante interesse per la comunità locale;
- b) compete al RUE la promozione di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo, attraverso l'individuazione degli ambiti più idonei allo sviluppo di tali attività integrative e la disciplina.

Per quanto attiene al "Progetto di tutela, recupero e valorizzazione degli ambiti fluviali dei torrenti Parma e Baganza" l'area di pertinenza si estende nel tratto di collina e alta pianura del torrente Baganza, tra Calestano e la confluenza con il torrente Parma, ed il tratto del torrente Parma che va da Pastorello, fino alla foce presso Mezzano Rondani, oltre al ramo abbandonato del torrente detto "Parma Morta". I Comuni interessati sono Calestano, Terenzo, Felino, Sala Baganza, Collecchio, Parma, Langhirano, Lesignano de' Bagni, Parma, Torrile, Colorno e Mezzani.

Obiettivi e azioni del progetto:

- fornire contributi progettuali alla realizzazione di una "rete ecologica territoriale" individuando nei due corsi d'acqua Parma e Baganza i principali corridoi ecologici da cui partire per avviare ipotesi di ripristino qualitativo e di conservazione della naturalità diffusa delle aree circostanti;
- fornire un quadro organico delle possibilità di fruizione differenziate e verificate in funzione delle peculiarità e delle esigenze di tutela naturalistica dei luoghi; in particolare è definito un percorso che, partendo dal recupero della direttrice famesiana e avendo come fulcro la città di Parma, collega gli ambiti di riconosciuto interesse storico-culturale e naturalistico presenti in ambito collinare (nucleo storico e castello di Torrechiara lungo il T. Parma e il Parco dei Boschi dei Carrega lungo il torrente Baganza) e in ambito di pianura (Reggia di Colorno, Bosco di Torrile e ambiti naturalistici del Po);
- razionalizzare, in base ad una precisa gerarchia funzionale, la rete dei percorsi al servizio della fruizione naturalistica e ricreativa, separandola dalla viabilità veicolare, al fine di ricreare momenti di connessione con le testimonianze di architettura rurale (sistemi delle chiese d'argine, delle case torri e dei mulini), di archeologia idraulica e con i segni storici ancora leggibili sul territorio (centuriazione, itinerari storici);
- recuperare gli elementi storici e culturali di rilievo presenti nel territorio con particolare riferimento ai nuclei urbani storici;
- rendere fruibili realtà periurbane e territoriali poco note e marginalizzate ma di grande potenzialità, attraverso interventi di sistemazione per consentire alla collettività l'accesso ad un uso non esclusivamente 'abusivistico' delle aree golenali, ma ricreativo e culturale opportunamente regolamentato.

Al fine di affrontare i rilevanti problemi di gestione e manutenzione degli ambiti fluviali il progetto ha sviluppato i primi strumenti operativi per intraprendere alcune azioni di tutela attiva ovvero interventi diretti della pubblica amministrazione sul territorio, in ragione delle seguenti linee guida, direttrici del programma di lavoro:

- a. definizione degli interventi di recupero e valorizzazione degli ambiti territoriali con particolari e qualificanti potenzialità naturalistiche, paesaggistiche e storiche individuate nella fase di analisi;
- b. individuazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale delle aree degradate con particolare riferimento alla qualificazione ambientale degli ambiti interessati da attività estrattive pregresse e pianificate e all'individuazione degli usi sociali dei siti ripristinati;
- c. individuazione delle zone meritevoli di essere proposte come "aree di riequilibrio ecologico" sulla base degli obiettivi e criteri dei programmi regionali di finanziamento degli interventi. In particolare sono stati considerati prioritari la protezione, il restauro, la ricostruzione totale o parziale di habitat naturali o di loro componenti rappresentative di una significativa diversità biologica;

- d. definizione degli interventi relativi al sistema fruitivo connesso con la rete dei percorsi verdi con riferimento sia alle problematiche "interne" all'ambito fluviale e periferiale che all'interconnessione con il sistema territoriale. Particolare attenzione è stata posta alla verifica della compatibilità del sistema fruitivo in essere e delle ipotesi proposte con la conservazione ed evoluzione dell'ecosistema fluviale;
- e. definizione degli interventi e azioni relativi all'assetto agricolo con particolare riferimento ai criteri e modalità di riconversione coerenti con le indicazioni ed i requisiti di finanziabilità contenute nei regolamenti CEE 2078/92 e 2080/92;
- f. verifica della compatibilità fra uso reale del suolo, destinazioni urbanistiche e scelte di progetto;
- g. verifica delle condizioni di fattibilità delle proposte progettuali.

Per quanto attiene al *Progetto di tutela, recupero e valorizzazione "Museo del Petrolio di Vallezza"* l'area di pertinenza si sviluppa tra le Valli del Taro e quella del Baganza ed è costituita da una zona geografica che da oltre 70 anni vede convivere armonicamente il paesaggio agricolo coltivato, le strutture insediative storiche rurali ed infine un sistema estrattivo minerario capillarmente diffuso sulla vasta area oggetto della concessione. I comuni all'interno dei quali ricade l'area di progetto sono Fornovo Taro, Sala Baganza e Terenzo.

Il sistema estrattivo di Vallezza riveste grande interesse sotto il profilo culturale, per la concezione con cui è stato realizzato e per le sue specifiche peculiarità tecnologiche: si tratta di un sistema estrattivo distribuito in un territorio agricolo, esempio unico in Italia, realizzato con metodi e strumenti tecnologici dell'inizio XX° secolo.

Obiettivi e azioni del progetto:

- fornire contributi alla conoscenza della storia del territorio e dell'insediamento industriale di Vallezza e dei suoi collegamenti con le altre aree estrattive dell'Appennino Centrale oltre che di documentare il processo di trasformazione subito dal territorio ad opera della presenza del petrolio;
- definizione di azioni di restauro dell'ambito territoriale nella sua composta connotazione agricola e industriale;
- conservazione delle testimonianze di un patrimonio culturale appartenuto al passato (officine, centrali di pompamento, oggetti, strumenti e tecnologie tipiche) attraverso la realizzazione di un "percorso museo", sparso sul territorio, per illustrare, in forma dinamica, la storia del periodo fondativo dell'industria petrolifera italiana, di spazi espositivi chiusi, di centri di documentazione, conferenze e servizi;
- proposta di un'azione di recupero del Borgo di Vallezza, attraverso il restauro degli edifici esistenti e il recupero degli spazi esterni, tuttora caratterizzati dall'antico acciottolato;
- realizzazione di un ambito di tutela naturalistica di connessione tra il Parco dei Boschi di Carrega e la Riserva del Prinzerà, con conseguenti azioni di conservazione del patrimonio esistente, di realizzazione di strutture e servizi per la pubblica fruizione e la didattica, di itinerari tematici faunistici, botanici e geomorfologici.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.10 - Unità di paesaggio

fonte normativa art.28 – tav.C8 del PTCP

oggetto del vincolo

Il PSC articola alla scala locale le unità di paesaggio provinciali, in relazione alle componenti del paesaggio ed agli elementi caratterizzanti, riconoscendo quale principale invariante del paesaggio salese l'area protetta del Parco dei Boschi di Carrega. Tale area è caratterizzata da elementi diffusi di pregio naturalistico - ambientale e paesaggistico, la cui gestione è mirata a conciliare la conservazione e la riqualificazione ecologica con la fruizione da parte della collettività e viene pertanto denominata "COLLINA PROTETTA DEI BOSCHI DI SALA". I relativi Indirizzi, Strategie ed Azioni di tutela sono definiti dal Piano Territoriale del Parco, approvato con Delibera della Giunta Regionale n.2002/1236 del 15 luglio 2001.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

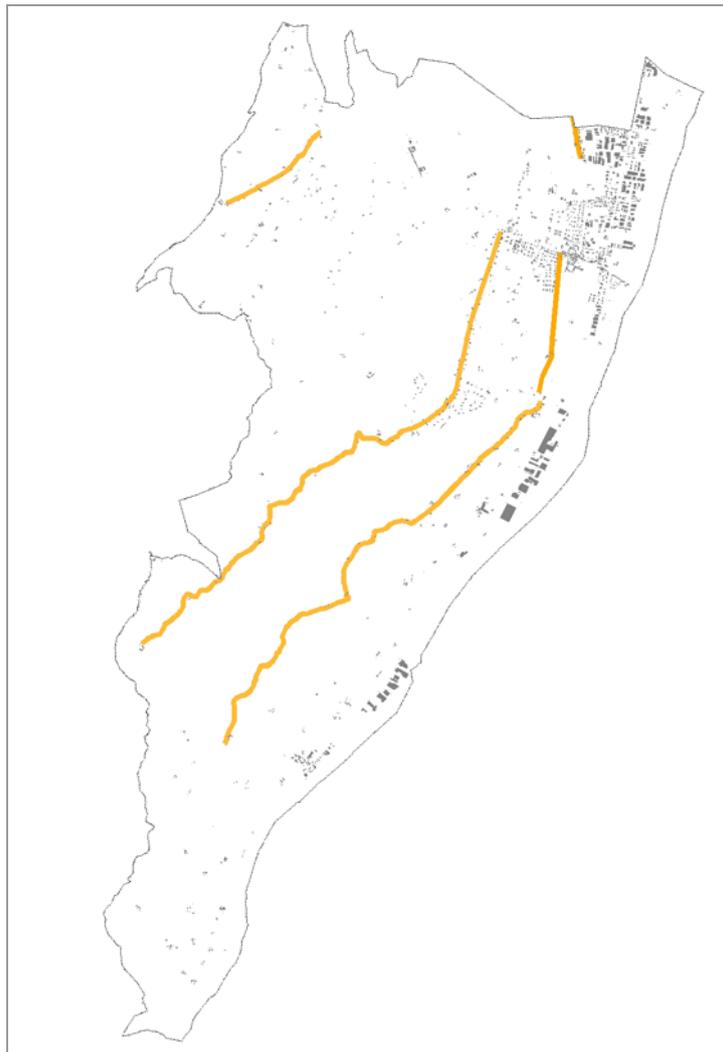
Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 28 del PTCP

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

Art.10.11 - Viabilità panoramica

fonte normativa art.19 – tav.C8 del PTCP

oggetto del vincolo

Nell'Allegato 2 alle NTA del P.T.C.P. è descritta la principale viabilità panoramica ed il lato panoramico da preservare.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 19 del PTCP nonché dalle seguenti disposizioni:

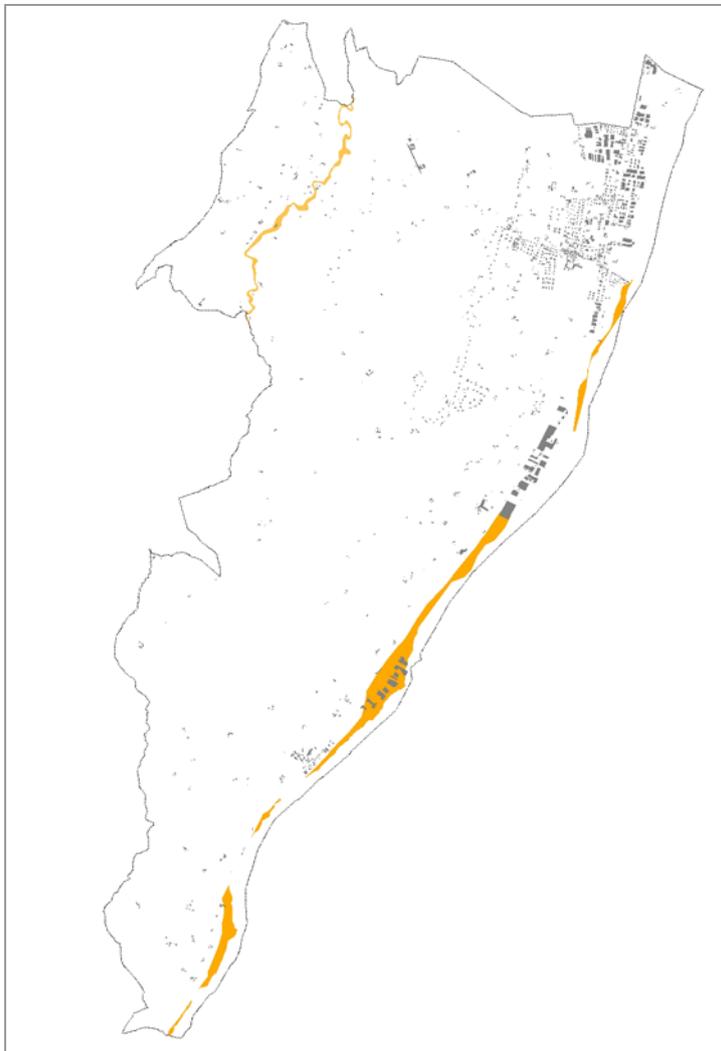
- Lungo la viabilità panoramica, al di fuori del perimetro dei centri abitati, nella progettazione e nella realizzazione delle trasformazioni edilizie e della morfologia dei terreni e nell'inserimento di elementi fissi il cui posizionamento sia soggetto ad autorizzazione o denuncia, si dovrà osservare il principio della massima conservazione delle percezioni visive, intervenendo secondo i criteri dell'analisi paesaggistica, in rapporto anche allo studio delle caratteristiche di percezione fruibile del tratto di viabilità interessato.
- Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere la fruizione delle vedute panoramiche. A titolo di esempio, non esaustivo, sono la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, l'apposizione di cartelli pubblicitari (ad eccezione delle insegne di

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

esercizio) l'impianto di siepi alte o alberature che possano precludere le vedute panoramiche.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC.

TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE, ASSETTO IDROGEOLOGICO E STABILITA' DEI VERSANTI**Art.10.12 - Zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua**

fonte normativa art.12 – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

Il PTCP tutela gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua il cui valore storico, ambientale, paesistico e idraulico-territoriale riveste il valore di carattere regionale e provinciale. In tali aree il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e di laminazione delle piene, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali, ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 12 del PTCP.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

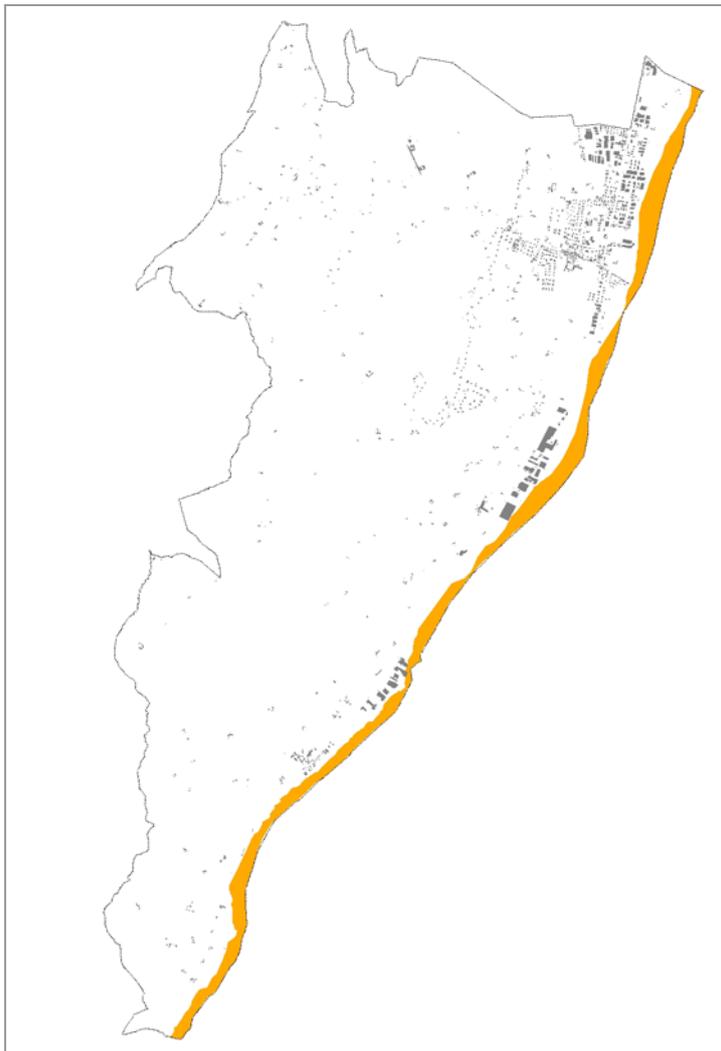
Nella "Carta dei Vincoli (2) di PSC sono recepite le norme di salvaguardia previste dal "Piano Stralcio Rischio Idraulico e Idrogeologico: Reticolo Idraulico Secondario e Rete di Bonifica - "Rischio Industriale" approvato con D.C.P. n. 60 del 25.09.2012, in particolare per quanto riguarda "l'Allegato 5 - Individuazione delle fasce fluviali del Torrente Scodogna".

In attesa del recepimento di tale strumento da parte del PTCP, le misure di salvaguardia introdotte dal suddetto piano stralcio sono immediatamente operanti. Nel caso il PTCP, in fase di recepimento, non confermasse le disposizioni previste dalla D.C.P. n. 60/2012, si renderà necessario adottare apposita variante al presente piano.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (2) del PSC.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.13 - Zona di deflusso della piena

fonte normativa art.13 – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

Per tali zone il PTCP persegue l'obiettivo di garantire, in condizioni di sicurezza, il deflusso della piena di riferimento e l'equilibrio dinamico dell'alveo, nonché di favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese, delle fondazioni delle opere d'arte, del mantenimento in quota dei livelli idrici di magra, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali, ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 13 del PTCP.

Nella "Carta dei Vincoli (2) di PSC sono recepite le norme di salvaguardia previste dal "Piano Stralcio Rischio Idraulico e Idrogeologico: Reticolo Idraulico Secondario e Rete di Bonifica -

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

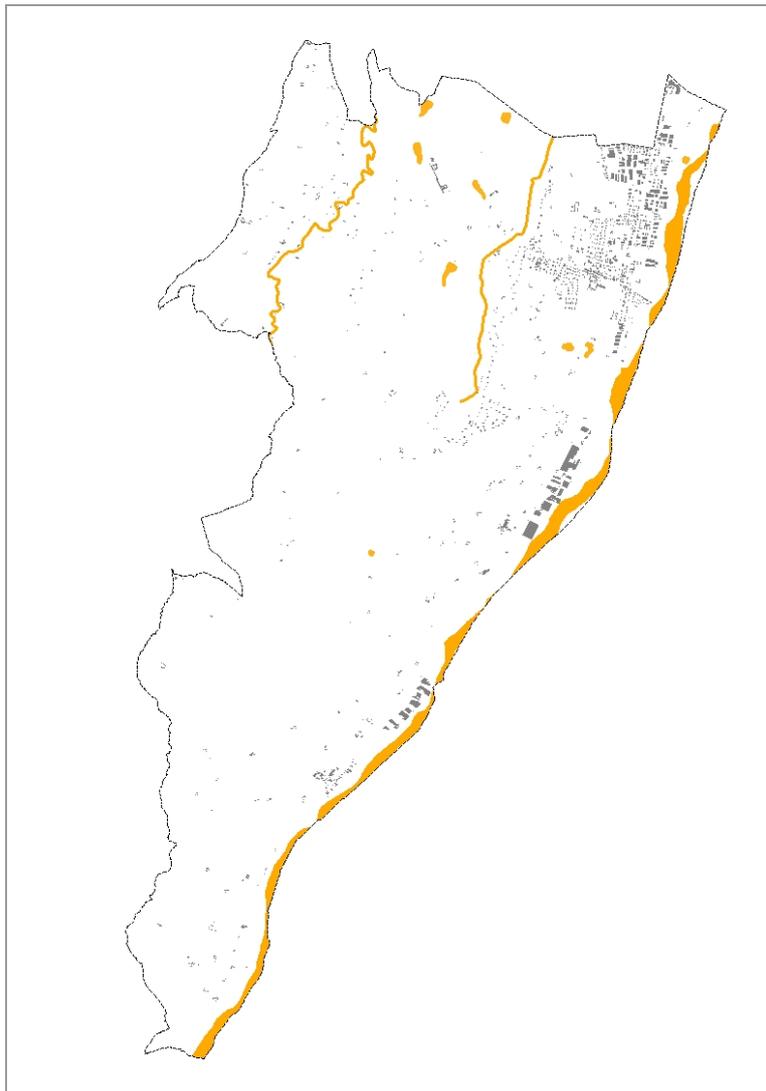
"Rischio Industriale" approvato con D.C.P. n. 60 del 25.09.2012, in particolare per quanto riguarda "l'Allegato 5 - Individuazione delle fasce fluviali del Torrente Scodogna".

In attesa del recepimento di tale strumento da parte del PTCP, le misure di salvaguardia introdotte dal suddetto piano stralcio sono immediatamente operanti. Nel caso il PTCP, in fase di recepimento, non confermasse le disposizioni previste dalla D.C.P. n. 60/2012, si renderà necessario adottare apposita variante al presente piano.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (2) del PSC: "Zona di deflusso della piena - fascia A"

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.14 - Corsi d'acqua e bacini lacustri

fonte normativa art.13bis – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

Costituiscono la struttura di scorrimento delle acque che va conservata e mantenuta integra da interventi che ne pregiudichino, pur parzialmente, la funzionalità.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 13bis del PTCP.

Nella "Carta dei Vincoli (2) di PSC sono recepite le norme di salvaguardia previste dal "Piano Stralcio Rischio Idraulico e Idrogeologico: Reticolo Idraulico Secondario e Rete di Bonifica - "Rischio Industriale" approvato con D.C.P. n. 60 del 25.09.2012, in particolare per quanto riguarda "l'Allegato 5 - Individuazione delle fasce fluviali del Torrente Scodogna".

In attesa del recepimento di tale strumento da parte del PTCP, le misure di salvaguardia introdotte dal suddetto piano stralcio sono immediatamente operanti. Nel caso il PTCP, in fase

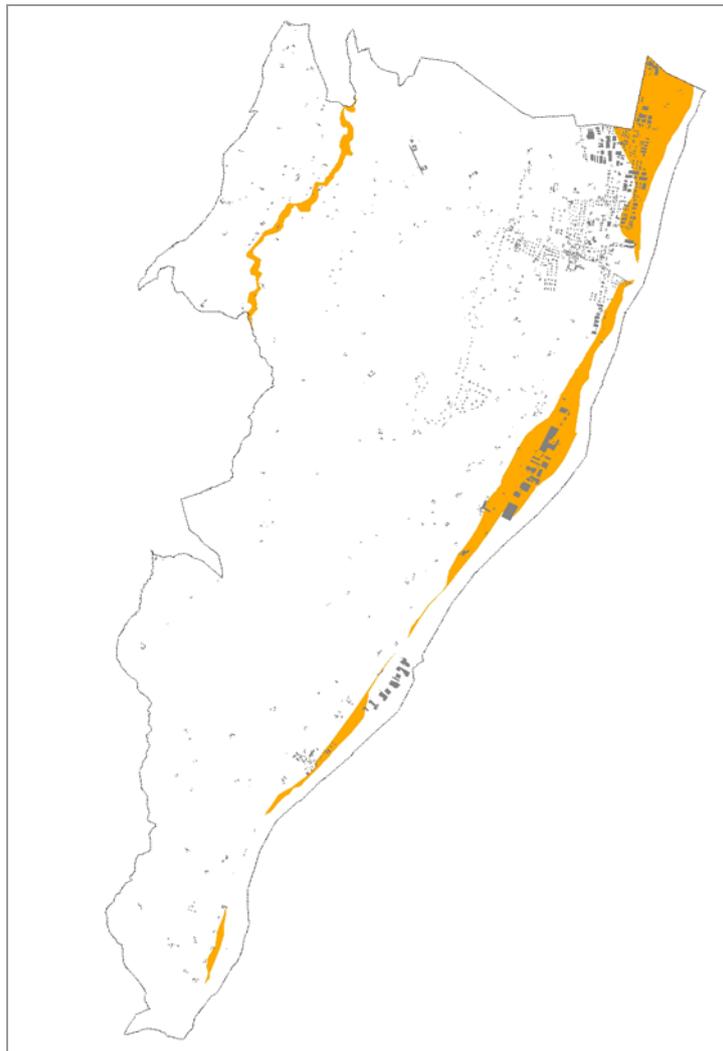
ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

di recepimento, non confermasse le disposizioni previste dalla D.C.P. n. 60/2012, si renderà necessario adottare apposita variante al presente piano.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (2) del PSC.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.15 - Area di inondazione per piena catastrofica

fonte normativa art.13ter – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

Per tali zone il PTCP persegue l'obiettivo di garantire, in condizioni di sicurezza, il deflusso della piena di riferimento e l'equilibrio dinamico dell'alveo, nonché di favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese, delle fondazioni delle opere d'arte, del mantenimento in quota dei livelli idrici di magra, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali, ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 13ter del PTCP.

Nella "Carta dei Vincoli (2) di PSC sono recepite le norme di salvaguardia previste dal "Piano Stralcio Rischio Idraulico e Idrogeologico: Reticolo Idraulico Secondario e Rete di Bonifica -

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

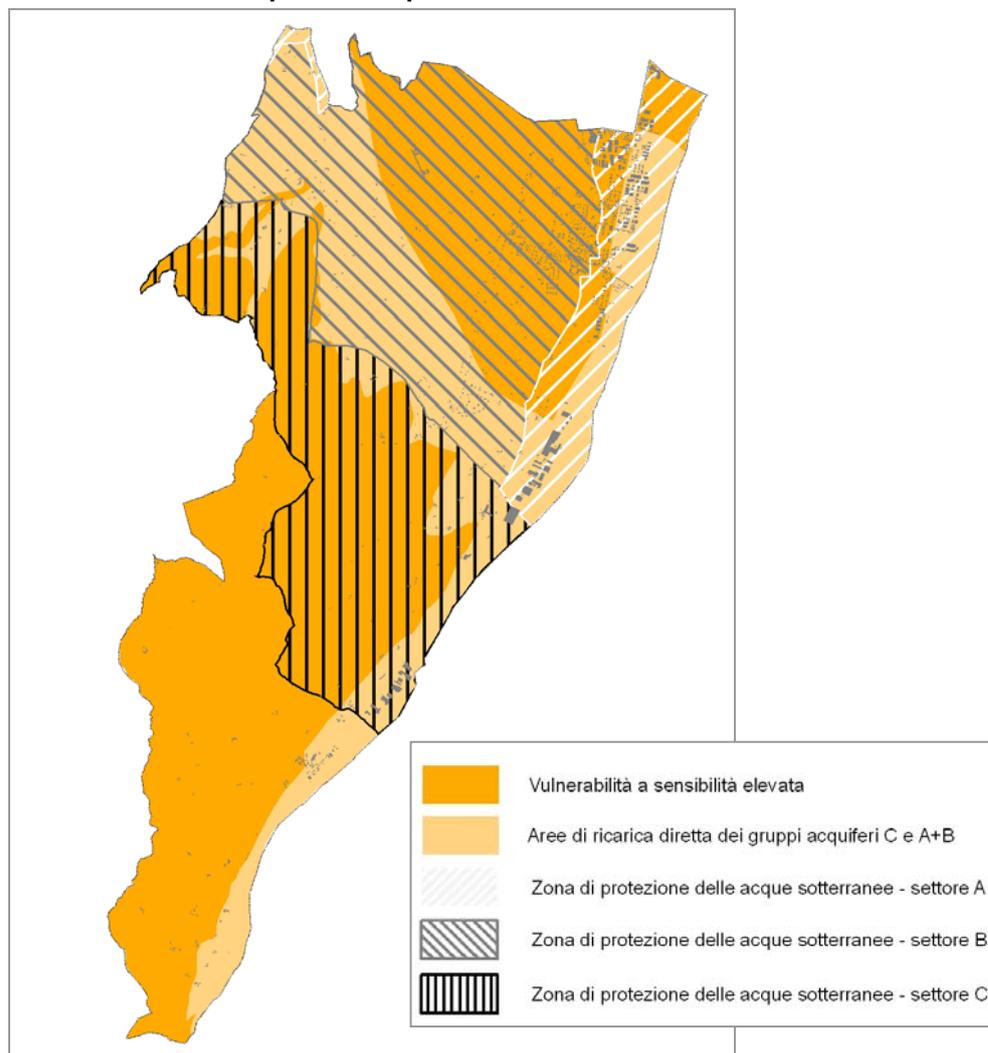
"Rischio Industriale" approvato con D.C.P. n. 60 del 25.09.2012, in particolare per quanto riguarda "l'Allegato 5 - Individuazione delle fasce fluviali del Torrente Scodogna".

In attesa del recepimento di tale strumento da parte del PTCP, le misure di salvaguardia introdotte dal suddetto piano stralcio sono immediatamente operanti. Nel caso il PTCP, in fase di recepimento, non confermasse le disposizioni previste dalla D.C.P. n. 60/2012, si renderà necessario adottare apposita variante al presente piano.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (2) del PSC: "Fascia di inondazione per piena catastrofica - fascia C"

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.16 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

fonte normativa art.23 – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

In queste zone è prioritaria la protezione della qualità e quantità delle acque sotterranee;

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

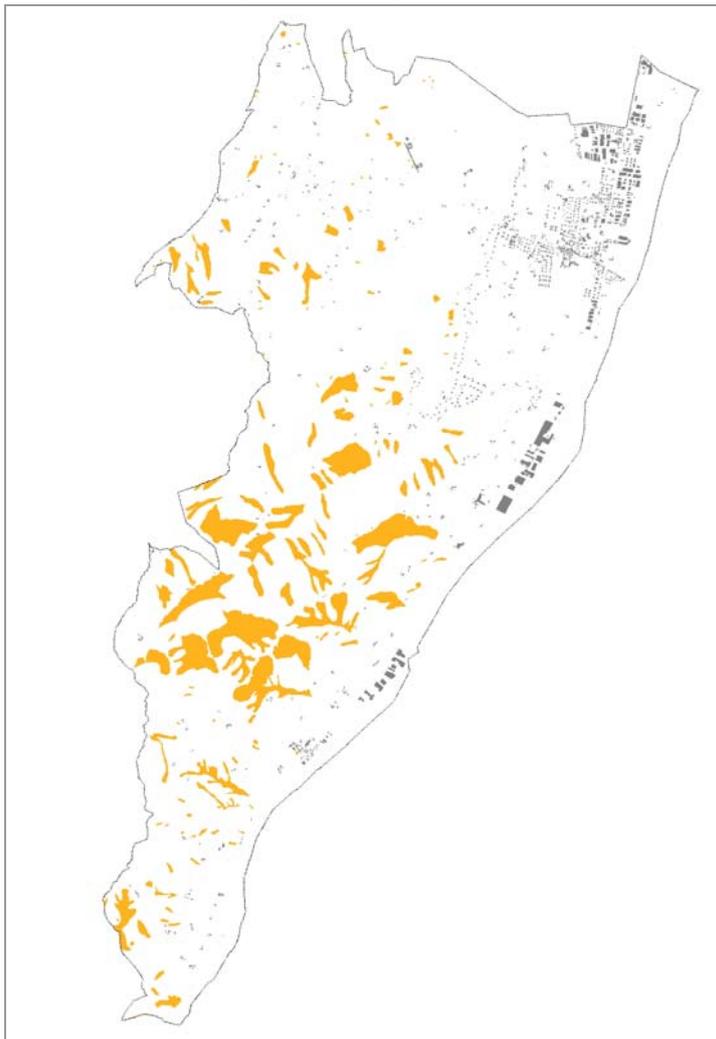
contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 23 del PTCP.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (2) del PSC: "Aree di ricarica diretta dell'acquifero C, oltre B e A", "Vulnerabilità a sensibilità elevata", "Zone di protezione delle acque sotterranee"

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.17 - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

fonte normativa art.21 – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

Sono le aree dove gli insediamenti presenti interferiscono o possono interferire con i fenomeni di dissesto il cui grado di pericolosità è molto elevato.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

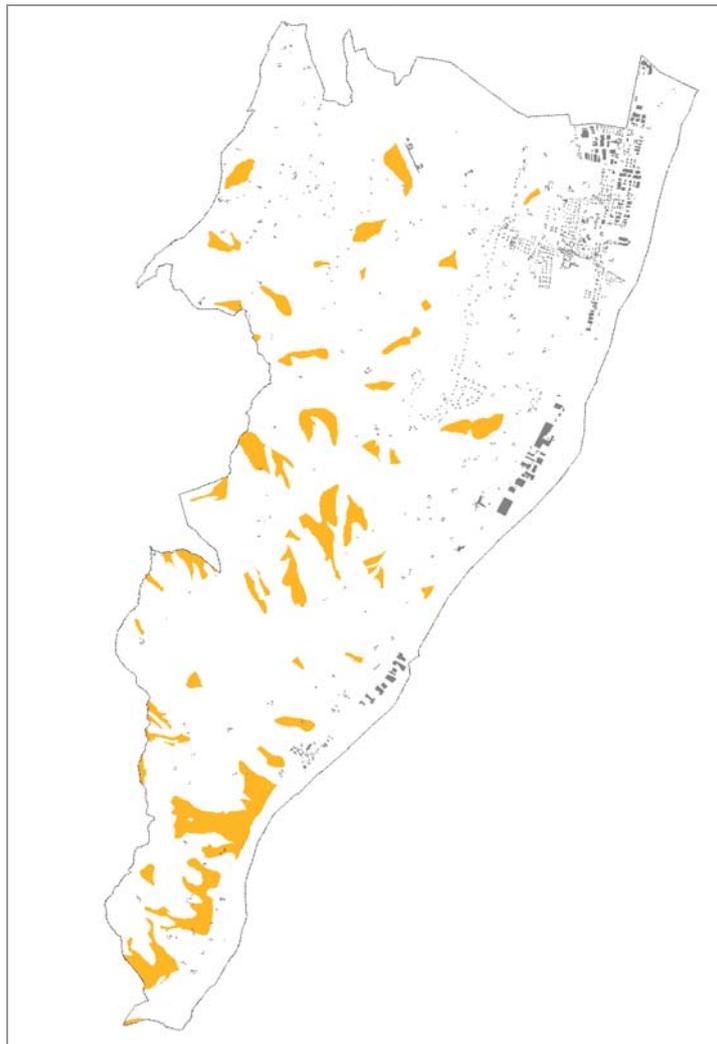
Le condizioni di tutela discendono dall'art. 21 del PTCP.

Tali disposizioni si applicano alle frane attive, alle aree soggette a soliflusso e/o decorticamento superficiale, alle aree calanchive e sub-calanchive e alle scarpate di degradazione in atto come specificatamente individuate e delimitate nel Quadro Conoscitivo del PSC (Carta idromorfologica). Tali perimetrazioni sono conformi alla Carta del dissesto del P.T.C.P., che sostituisce l'Allegato n.4 dell'Elaborato n.2 del P.A.I. e ne costituisce l'aggiornamento, l'integrazione e l'approfondimento.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (2) del PSC

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.18 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata

fonte normativa art.22 – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

Sono le aree dove gli insediamenti presenti interferiscono o possono interferire con i fenomeni di dissesto il cui grado di pericolosità è elevato.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

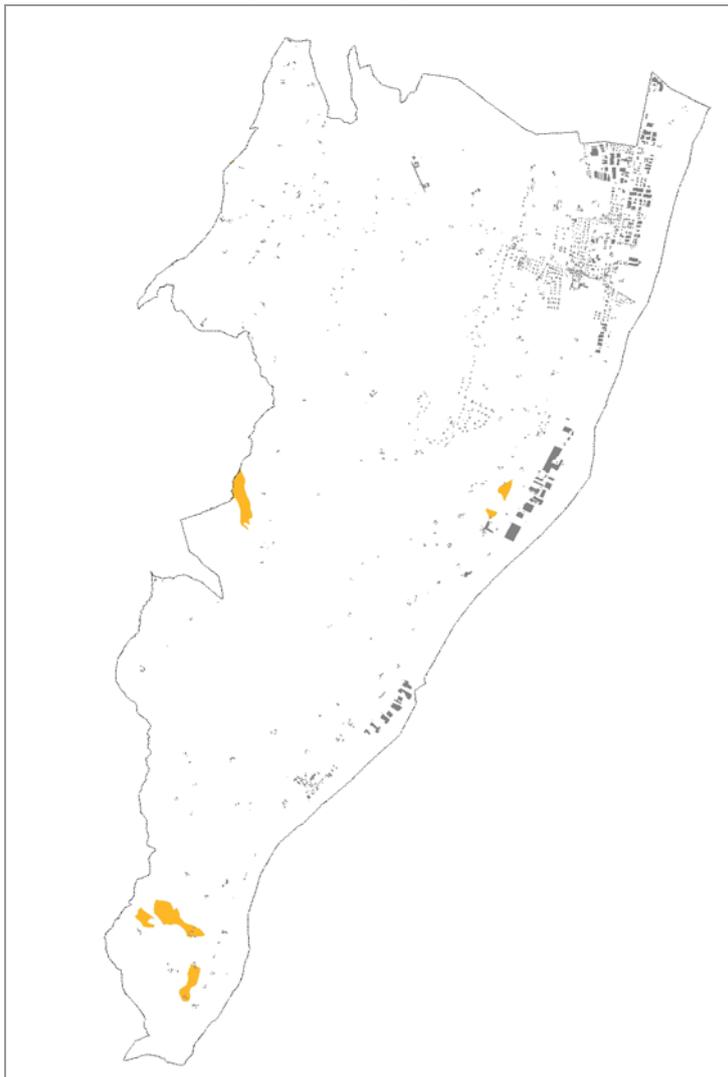
Le condizioni di tutela discendono dall'art. 22 del PTCP.

Tali disposizioni si applicano alle frane quiescenti e alle parti di versante inglobati in corpi di frana quiescente, così come specificatamente individuate e delimitate nella Carta dei Vincoli (2).

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (2) del PSC

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.19 - Aree a pericolosità geomorfologica moderata

fonte normativa art.22bis – tav.C1 del PTCP

oggetto del vincolo

Sono le aree dove gli insediamenti presenti interferiscono o possono interferire con i fenomeni di dissesto il cui grado di pericolosità è moderato.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 22 bis del PTCP.

Le disposizioni del presente articolo si applicano ai versanti interessati da scivolamenti planari o rotazionali in massa, alle deformazioni gravitative profonde di versante, alle frane relitte, come specificatamente individuate e delimitate nella Carta dei Vincoli (2).

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (2) del PSC

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.20 - Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica

fonte normativa DM 14.1.2008
LR 19/2008

oggetto del vincolo

Il PSC mediante il contenuto "Carta della pericolosità sismica" (B1.5) allegata al Quadro Conoscitivo fa propria l'attribuzione delle classi di rischio da approfondire nel POC e RUE. L'obiettivo di tale indagine consiste nel perseguire la riduzione del rischio sismico e di agevolare gli adempimenti del Comune in materia, definendo gli scenari di pericolosità sismica locale con riguardo all'intero territorio comunale, identificando le parti di territorio suscettibili di effetti di sito e di altri tipi di effetti locali, in coerenza con la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali in materia.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PSC

contenuti ed effetti del vincolo

- La "Carta della pericolosità sismica" (B1.5) distingue le seguenti zone sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico e individua le necessarie indagini e analisi di approfondimento:
 - a) *Zone soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche.* Sono costituite da depositi alluvionali, depositi di origine antropica, depositi del substrato con $Vs_{30} < 800$ m/s. In queste zone è ritenuta sufficiente la valutazione del fattore di amplificazione litologico secondo le indicazioni del D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche". Occorre valutare gli effetti attesi con le procedure del III livello nei casi di cui all'Allegato A1 Delibera A.L. 112/2007.
 - b) *Zone soggette ad amplificazione per caratteristiche topografiche.* Si tratta dell'accentuazione dello scuotimento del terreno in caso di terremoto dovuto alla morfologia del sito. Si verifica qualora siano presenti pendii con acclività $> 15^\circ$ ed altezze superiori ai 30 m, ad esempio sommità di rilievi, creste, profili di versanti, bordi di terrazzi fluviali ecc. Gli effetti topografici dovranno essere valutati secondo quanto indicato nel D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche".
 - c) *Zone instabili.* In caso di terremoto i terreni che ricadono in area di frana o su qualsiasi deposito di versante, possono essere soggetti a fenomeni di dissesto gravitativo. Nel caso siano ammessi interventi, è richiesta la verifica della stabilità del versante secondo quanto indicato nel D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche".
 - d) *Zone potenzialmente non soggette ad effetti locali.* In caso di $Vs_{30} \geq 800$ m/s le verifiche devono essere effettuate secondo quanto indicato nel D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche".
- Gli ambiti suscettibili di nuova urbanizzazione, gli ambiti soggetti ad interventi di trasformazione nel territorio urbanizzato, le nuove opere d'arte e le ristrutturazioni e riqualificazioni di fabbricati esistenti che comportano sostanziali modifiche strutturali devono essere sottoposti a studi geologici e sismici approfonditi in ottemperanza al D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche"
- Nella fase di predisposizione e approvazione del POC dovranno essere individuate le aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico e quelle in cui è previsto l'insediamento di Aziende a rischio di incidente rilevante, per le quali sono necessari gli approfondimenti di III livello, finalizzati a valutare l'effettivo grado di pericolosità sismica locale. Inoltre, possono essere prescritte dal POC stesso quale contenuto essenziale dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), qualora il POC ne preveda la predisposizione e approvazione in una fase successiva. Il numero e la qualità delle prove ed indagini geologiche e geofisiche dovranno essere adeguate all'importanza degli interventi, alla specificità dei casi, all'ampiezza delle aree di progetto ed alla verifica circa

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

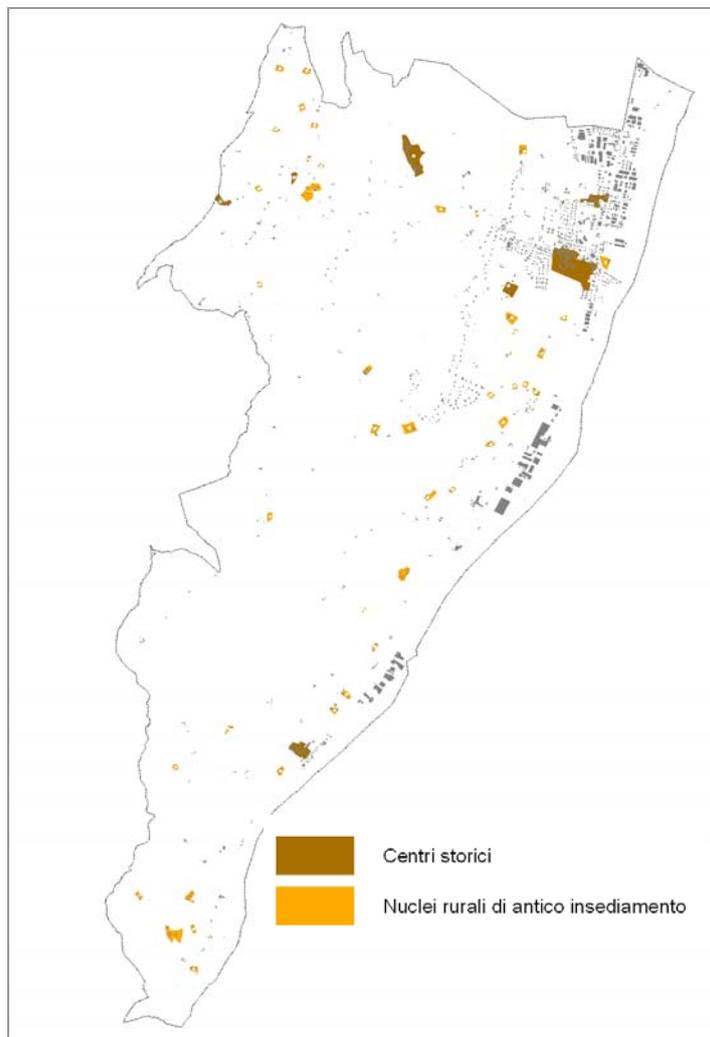
la possibile liquefazione dei sedimenti saturi e dovranno essere adeguatamente descritti e motivati in apposita relazione.

- Il POC e i PUA possono variare i perimetri e i parametri delle microzone sismiche definite dal PSC esclusivamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezione geofisiche eseguite con adeguata strumentazione.
- I Piani Particolareggiati e i PUA sono soggetti, ai sensi della L.R. 31/2002, all'acquisizione del parere preventivo della Provincia in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio.
- Le indagini realizzate nei vari livelli di approfondimento possono fornire anche utili indicazioni per la scelta localizzativa degli edifici e per la progettazione preliminare degli interventi. Restano comunque obbligatori le indagini e gli studi di cui al D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche" .
- La VALSAT dovrà contenere esplicita valutazione della coerenza degli interventi di trasformazione ipotizzati, in modo da valutare in maniera integrata le interazioni potenzialmente negative tra ambiti suscettibili di urbanizzazioni, nonché interventi sul territorio urbanizzato, e risultanze delle analisi sul rischio sismico.
- In relazione all'Art.A-3 della L.R. 20/2000, le risultanze degli studi di valutazione della risposta sismica locale e di microzonazione sismica devono essere recepiti nella pianificazione comunale di Protezione Civile.

individuazione delle aree vincolate

"Carta della pericolosità sismica" (B1.5) allegata al Quadro Conoscitivo del PSC.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

TUTELA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE**Art.10.21 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane**

fonte normativa art.17 – tav.C7 del PTCP

oggetto del vincolo

Si tratta delle principali strutture insediative storiche e delle loro aree di integrazione storico-paesaggistica da tutelare mettendo leggibili le relazioni fisiche, funzionali e percettive dei beni stessi.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

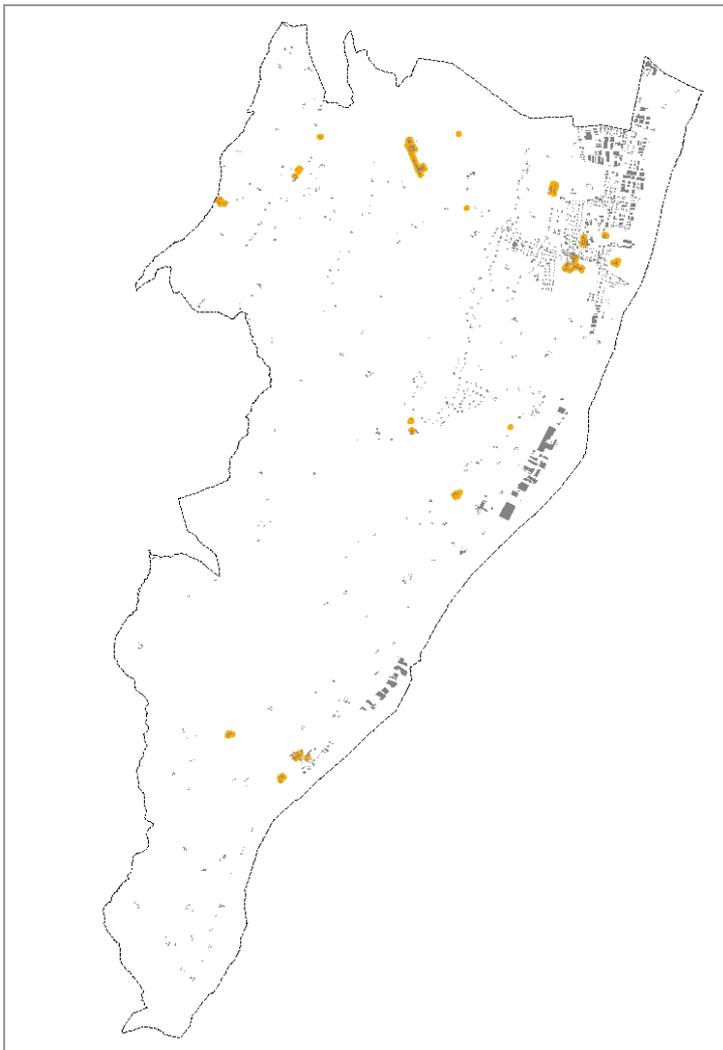
contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 17 del PTCP e ulteriormente specificata e dettagliata dal RUE.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (3) del PSC

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.22 - Edifici di valore storico architettonico - Beni culturali

fonte normativa D.Lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e relativi decreti attuativi

oggetto del vincolo

Sono gli immobili e i beni tutelati dal D.Lgs 42/2004 al momento della formazione del PSC nonché edifici di valore storico/architettonico e parziale valore storico/architettonico identificati e schedati nel Quadro conoscitivo. Finalità della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.

A) I beni culturali presenti sul territorio comunale di Sala Baganza sono i seguenti:

1. Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo
2. Parrocchia di San Vitale
3. Cimitero del Capoluogo
4. Cimitero di Talignano
5. Cimitero di Maiatico
6. Ex Caserma
7. Cà Riccardi
8. Municipio
9. Scuola elementare "Athos Maestri" e palestra

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

9. Cà Peschiera
10. Chiesa parrocchiale di Talignano
11. Resti acquedotto La Nave
12. Villa Carrega Casino di Boschi
13. Rocca di San Lorenzo (Rocca Sanvitale) e giardino
14. Maestà del Borgo
15. Casa dell'Opera (già Merlini)
16. Oratorio del Castellaro
17. Rocca di Sanvitale – Torrione
18. Castello di Segalara con Oratorio
19. La Cortaccia
20. Villa Peroni
21. Palazzo del Castellaro
22. Torre del Borriano
23. Chiesa Parrocchiale di Maiatico
24. Chiesa Parrocchiale di Sala Baganza

B) Il PSC individua inoltre nella "Carta Unica (3) Tutela degli elementi di interesse storico e culturale" le zone di rispetto ai beni culturali, come risultanti dai decreti emanati:

- a) Rocca Sanvitale e giardino
- b) Rocca di San Vitale Baganza (Torrione)
- c) La Cortaccia
- d) Casino dei Boschi
- e) Sede Municipale di Sala Baganza
- f) Oratorio dei SS. Giacomo e Filippo
- g) Pieve di Talignano
- h) Castello di Segalara
- i) Chiesa di Sala Baganza
- j) Chiesa di San Vitale
- k) Chiesa di Maiatico
- l) Cimitero di Sala Baganza
- m) Cimitero di Talignano
- n) Cimitero di Maiatico
- o) Podere Ca' Riccardi
- p) Scuola elementare "Athos Maestri"
- q) Ca' Peschiera
- r) Casa dell'Opera (San Vitale di Baganza)
- s) Maestà del Borgo
- t) Oratorio del Castellaro
- u) Parco di Villa Paroni
- v) Palazzo del Castellaro
- w) Torre di Borriano

contenuti ed effetti del vincolo

- In relazione alla loro individuazione quali beni culturali, gli immobili di cui all'elenco che precedono (lett. A e B) sono soggetti alle disposizioni contenute nella Parte Seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004). Per tali immobili si osservano le prescrizioni e si consentono le opere autorizzate dalla competente Soprintendenza.

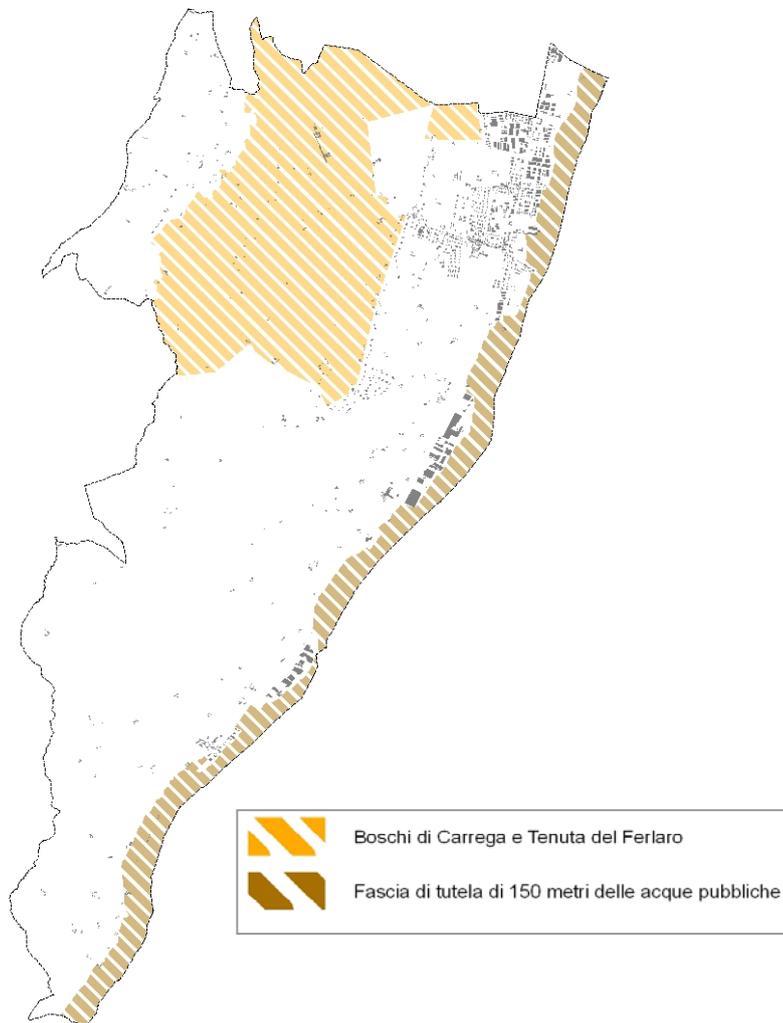
ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

- Il PSC individua quali edifici o complessi di valore storico e architettonico, di cui all'art.A-9 della L.R. 20/2000, gli immobili di cui al precedente elenco (lett. A) che precede. Gli interventi ammessi sono, di norma, solo di tipo conservativo, ovvero restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, in rapporto ai caratteri degli edifici o loro parti; il ripristino tipologico è ammesso limitatamente alle unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite.
- Il RUE recepisce l'individuazione degli edifici e complessi di valore storico e architettonico effettuata dal PSC e detta disposizioni in rapporto alle loro caratteristiche tipologico-costruttive, specificando le categorie degli interventi di recupero ammissibili e le destinazioni d'uso ammissibili, prevedendo usi compatibili con la tutela delle tipologie storiche.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (3) del PSC

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.23 - Beni paesaggistici

fonte normativa D.Lgs. n.42/2004

oggetto del vincolo

Il PSC individua nello specifico nella "Carta Unica (1) Tutela degli elementi di naturali e paesaggistici" i seguenti elementi:

- le acque pubbliche e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (corrispondente alla fascia di PRG previgente),
- le aree di notevole interesse pubblico tutelate con specifico provvedimento amministrativo 'Boschi di Carrega' (D.M. 30 Aprile 1966) e 'Tenuta del Ferlaro' (D.M. 25 gennaio 1966).

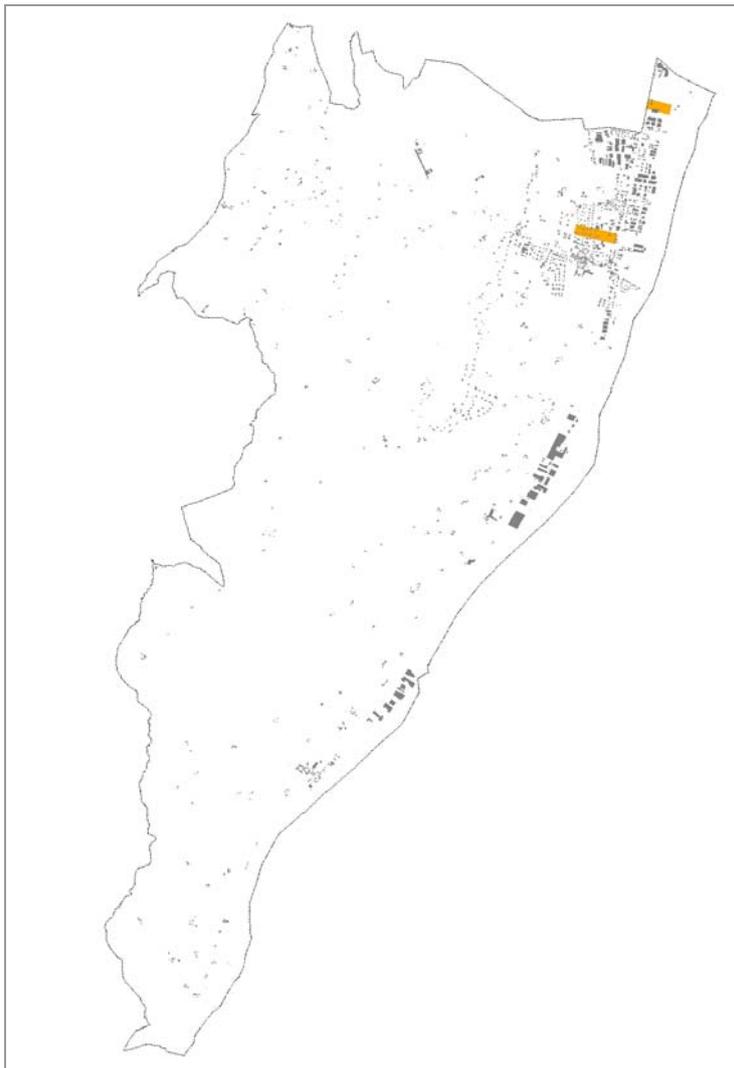
contenuti ed effetti del vincolo

In relazione al loro riconoscimento quali beni paesaggistici, tali elementi sono soggetti alle disposizioni contenute nella Parte Terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004).

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (1) del PSC

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.24 - Elementi della centuriazione

fonte normativa art.16 – tav.C1 del PTCP.

oggetto del vincolo

Gli elementi caratterizzanti l’impianto storico della centuriazione sono: le strade; le strade poderali ed interpoderali; i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; i tabernacoli agli incroci degli assi; le case coloniche; le piantate ed i relitti dei filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l’esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

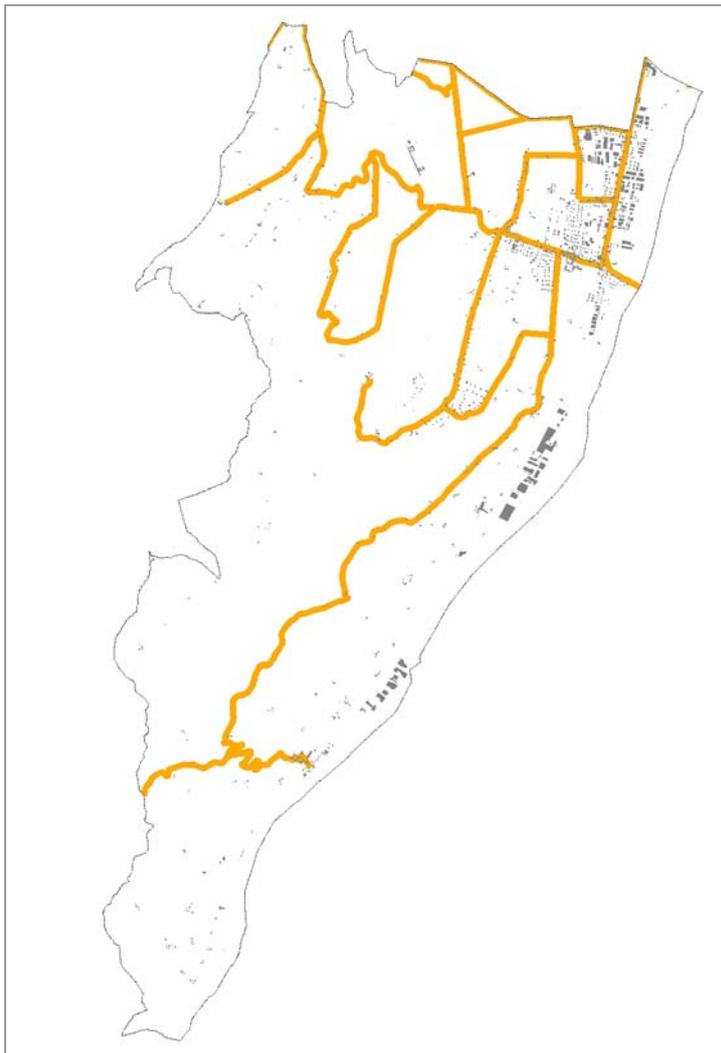
contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall’art. 16 del PTCP

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (3) del PSC

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.25 - Viabilità storica

fonte normativa art.19 – tav.C7 del PTCP.

oggetto del vincolo

Si considera viabilità storica quella che risulta individuata nella cartografia del primo catasto dello stato nazionale, datato 1900-1920, per la parte più propriamente urbana, nonché quella individuata nella cartografia I.G.M. di primo impianto per la parte extraurbana.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

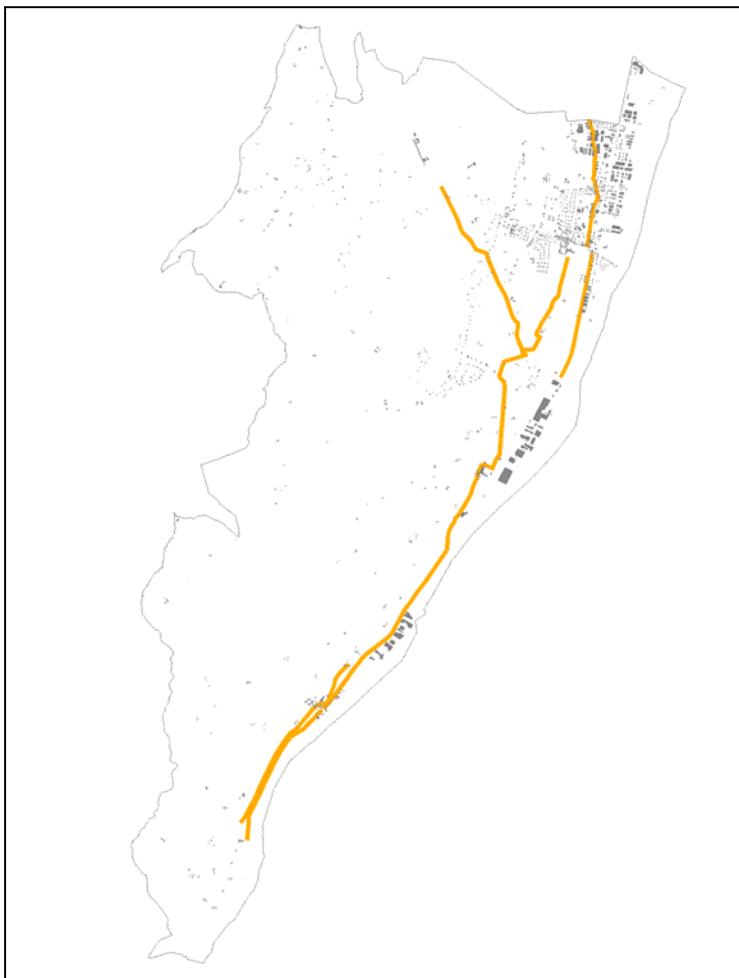
contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 19 del PTCP

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (3) del PSC

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.26 - Canali storici

fonte normativa art.19 del PTCP.

oggetto del vincolo

Si considerano canali storici, di norma, quelli che risultano individuati nella cartografia I.G.M. di primo impianto; tali elementi concorrono a costituire l'infrastrutturazione storica del territorio rurale.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo

Le condizioni di tutela discendono dall'art. 19 del PTCP e dalle seguenti disposizioni:

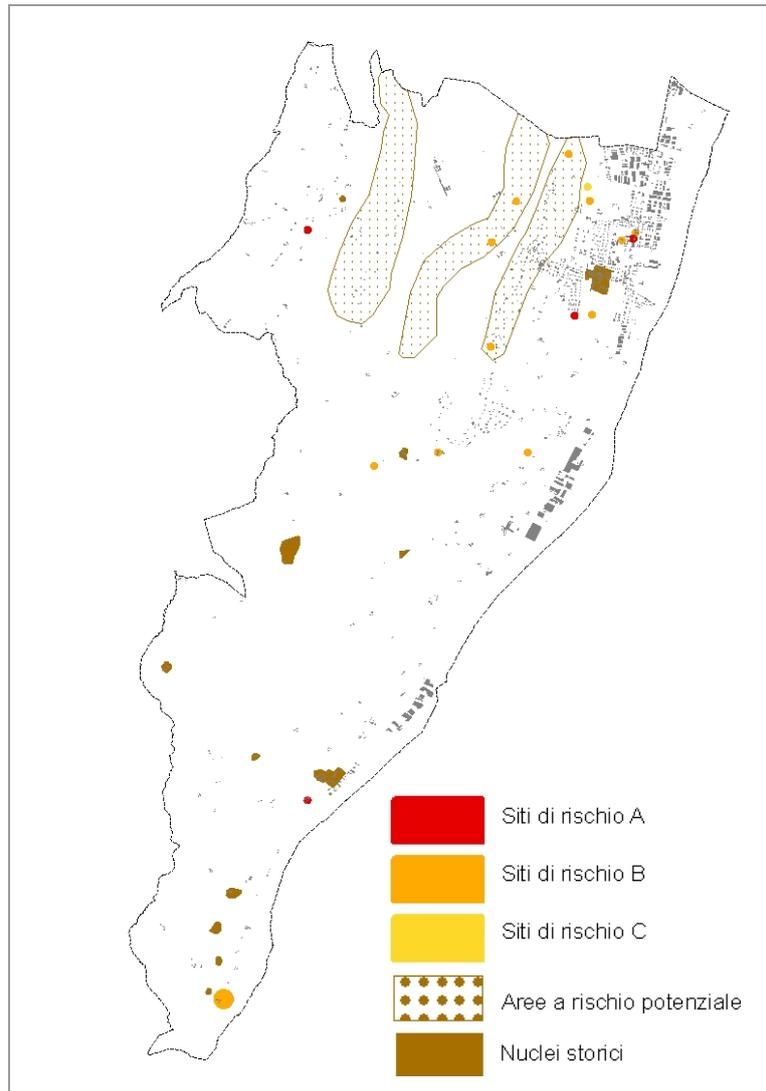
Per la tutela dei canali storici il PSC stabilisce una fascia di rispetto di 20 m, all'interno della quale qualsiasi intervento dovrà tendere alla valorizzazione degli elementi tutelati e del loro intorno così individuato.

Per gli edifici eventualmente ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di tipo manutentivo e conservativo; interventi in deroga a tale disposizione sono subordinati alla predisposizione di uno specifico progetto che individui in dettaglio gli interventi di tutela e di valorizzazione dei canali storici, anche attraverso la promozione per fini conoscitivi del sistema di utilizzo e gestione storica delle acque e dell'uso storico delle tecnologie idrauliche.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (3) del PSC

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.27 - Aree a potenziale rischio archeologico

fonte normativa D.Lgs 42/2004

oggetto del vincolo

Sono le aree in cui la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore della legislazione nazionale e regionale in materia.

contenuti ed effetti del vincolo

1. Tali aree sono state classificate secondo i seguenti livelli di rischio archeologico:

- livello A
- livello B
- livello C
- aree a rischio potenziale

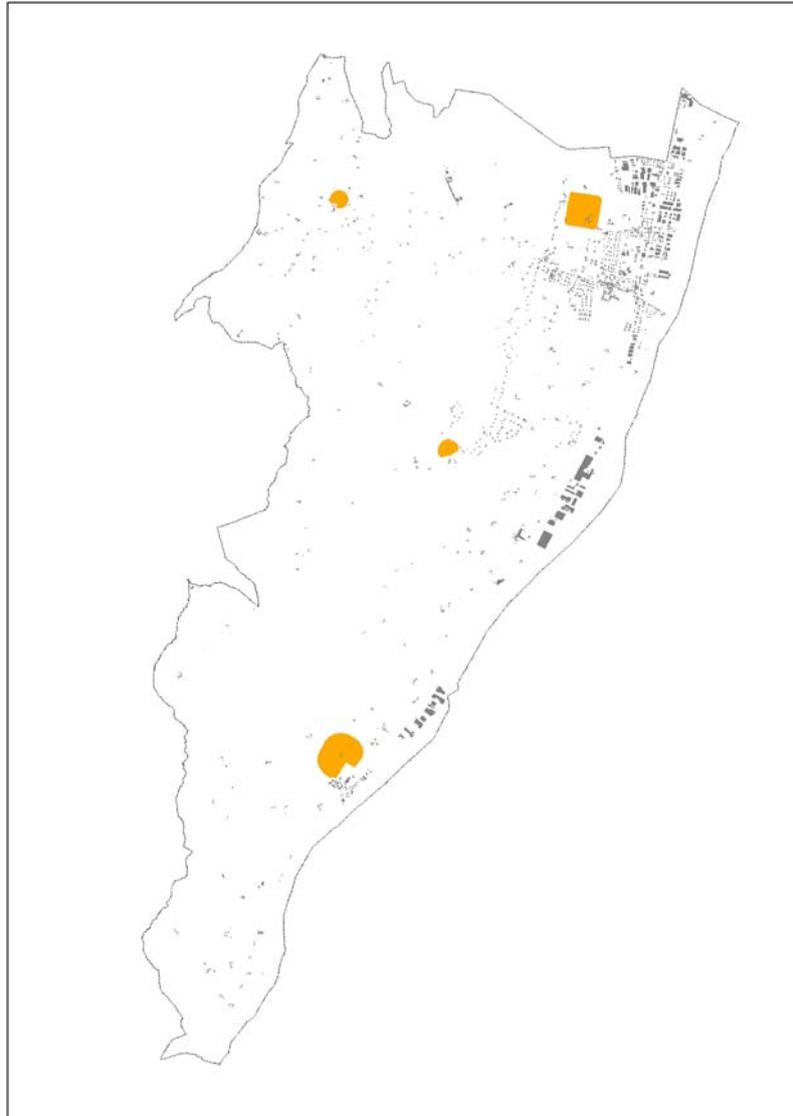
ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

RISCHIO DI LIVELLO A – Inedificabilità del luogo entro un areale del raggio di 30 metri. Si tratta dei maggiori e meglio conservati siti archeologici presenti nel territorio comunale, caratterizzati da accertata o altamente probabile presenza di potenti stratificazioni e di strutture antiche (Insediamenti Storici, nuclei storici, siti di Età Romana), siti sui quali risulterebbe comunque non attuabile qualsiasi ipotesi edilizia. Possibilità di aratura fino e non oltre i 50 centimetri di profondità, obbligo di consultazione della Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Emilia Romagna per scavi a profondità maggiore.

RISCHIO DI LIVELLO B – Inedificabilità parziale del luogo entro un areale del raggio di 30 metri, con obbligo per il proprietario o l'Amministrazione pubblica di eseguire trincee di sondaggio per la verifica sulla esistenza o meno di aspetti stratigrafici o strutturali residuali. Si tratta infatti per la maggior parte di siti preistorici e di aree archeologiche in stato di conservazione ipoteticamente o in concreto inferiore rispetto a quelle della classe di rischio A precedente, riguardo le quali sarebbe dunque necessario il dato della verifica al fine di certificare la presenza e lo stato delle eventuali strutture antiche superstiti. Qualora tali strutture risultino inesistenti o altamente residuali, si prevede l'ulteriore e successiva edificabilità del luogo. Obbligo di consultazione della Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Emilia Romagna per le operatività di scavo.

RISCHIO DI LIVELLO C – Obbligo di operatività di trincerazione archeologica nell'area a retinatura ovvero del luogo singolo indicato entro un areale del raggio di 30 metri, a scopo di verifica sulla residua esistenza o la conservazione in loco di stratigrafie archeologiche di natura esclusivamente terrigna o di strutture ampiamente residuali dunque, qualora esistenti, in ogni caso bonificabili tramite intervento di scavo archeologico stratigrafico. Si tratta nella maggior parte dei casi di siti archeologici di epoca preistorica entro i quali si prevede, una volta terminate le bonifiche archeologiche, la completa edificabilità. Obbligo di consultazione della Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Emilia Romagna per le operatività di scavo.

AREE A RISCHIO POTENZIALE – All'interno di suddette aree qualsiasi intervento che comporti scavi o movimenti di terra deve essere condotto tenendo presente la possibilità di individuare aree archeologiche, dandone in tal caso immediata comunicazione al Comune ed alla Soprintendenza. Nel caso di interventi soggetti a strumento urbanistico attuativo ovvero ad intervento edilizio unitario (IEU) ovvero a Programma di organizzazione produttiva agricola a corredo del progetto di intervento deve essere presentata dall'interessato apposita relazione a firma di un tecnico competente abilitato che, a seguito di ricognizione preliminare corredata da congruo numero di saggi in profondità, attesti le condizioni di rischio di rinvenimento di reperti di interesse archeologico e, ove risultante necessario, definisca, in accordo con la competente Soprintendenza, un idoneo percorso di monitoraggio delle attività di scavo al fine di verificarne la consistenza e le opportunità di studio, catalogazione e conservazione.

FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA**Art.10.28 - Ambiti di rispetto cimiteriale**

fonte normativa Regio Decreto 27.7.1934 n.1256 (art.338),
D.P.R. 10 settembre 1990, n.285 (art. 54 e segg.),
L.R. n.19/2004 (art.4).

oggetto del vincolo

Aree comprese entro un raggio di 200 ml dal perimetro di cimitero.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis: Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9.8.1934.

contenuti ed effetti del vincolo

All'interno degli ambiti di rispetto cimiteriale valgono le seguenti prescrizioni:

- divieto di costruire nuovi edifici non funzionali al servizio esistente;

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

- per gli edifici esistenti possono essere consentiti, sentita l'Azienda Unità sanitaria locale, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento ed i cambi di destinazione d'uso, nonché interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

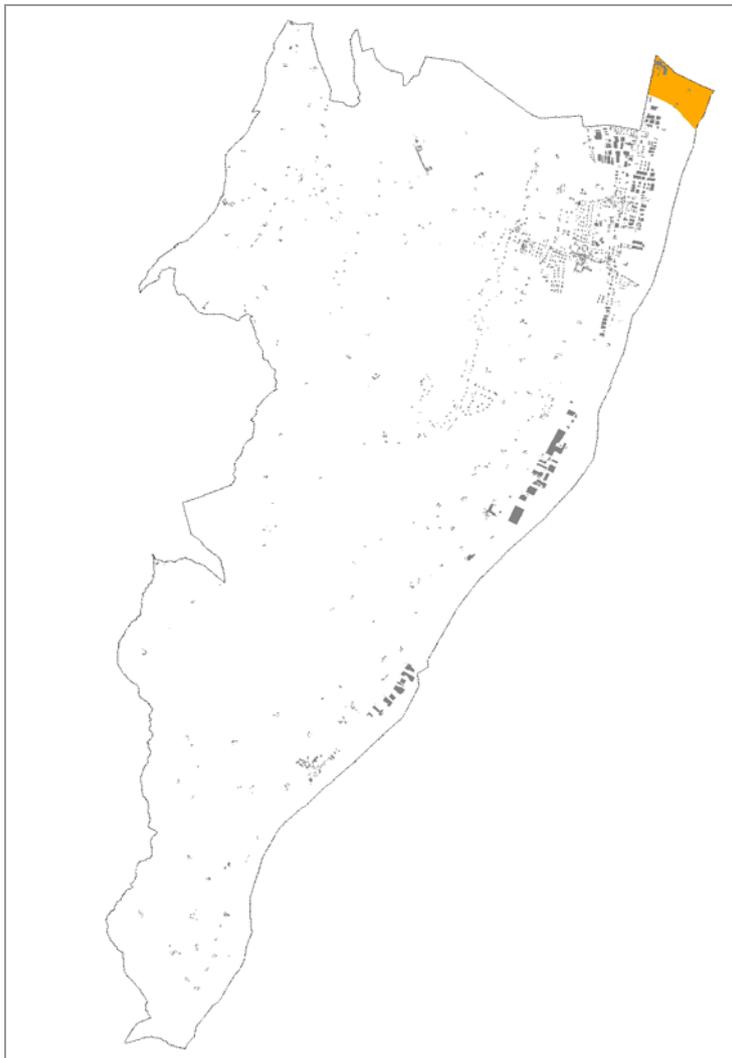
I cimiteri sono di norma collocati alla distanza di almeno duecento metri dal centro abitato. In deroga a quanto sopra, nei casi di reale necessità il Comune può approvare, sentita l'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio, la costruzione di nuovi cimiteri, l'ampliamento di quelli esistenti o la costruzione di crematori a una distanza inferiore ai duecento metri dal centro abitato, purché la fascia di rispetto non scenda in nessun caso al di sotto dei cinquanta metri e sia adottato un piano cimiteriale che valuti la necessità di future sepolture per non meno di vent'anni.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Nei casi in cui si provveda, attraverso le specifiche procedure di legge, a modificare la perimetrazione delle aree interessate dal rispetto, dette variazioni comportano automaticamente modifica delle fasce di rispetto individuate sulle tavole di PSC ai sensi del presente articolo: nelle aree ove il rispetto decade potranno conseguentemente essere realizzati gli interventi consentiti dallo strumento urbanistico per l'ambito interessato.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (4) del PSC.

Art.10.29 - Corridoi di salvaguardia infrastrutturale

fonte normativa D.L. 30.4.1992 n.285 e s.m.i.,
Allegato alla L.R. n.20/2000, art.A-5

oggetto del vincolo

corridoio di salvaguardia infrastrutturale di 500 metri relativo alla Nuova Pedemontana.

contenuti ed effetti del vincolo

Con riguardo alle previsioni di potenziamento e razionalizzazione delle infrastrutture viarie esistenti e alle previsioni di nuove infrastrutture per la mobilità per le quali, al momento dell'adozione delle presenti norme non è approvato un progetto definitivo, il PSC individua il corridoio di salvaguardia infrastrutturale relativo alla Nuova Pedemontana (m. 500) il cui tracciato di progetto non interessa il territorio del Comune di Sala Baganza.

I corridoi di salvaguardia infrastrutturale, costituiscono vincolo alle trasformazioni edilizie, che decade al momento dell'approvazione del progetto definitivo della relativa infrastruttura viaria; tuttavia per quanto attiene agli ambiti urbani consolidati e di trasformazione definiti dal PRG vigente e confermati dal PSC compresi nel corridoio infrastrutturale della Nuova Pedemontana sono ammessi gli interventi previsti dalla pianificazione comunale vigente.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (4) del PSC.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.30 - Distanze minime a protezione del nastro stradale

fonte normativa D.M. 1.4.1968 n.1404,
D.L. 30.4.1992 n.285 e s.m.i.
D.P.R. 16.12.1992 n.495 e s.m.i.,
L.R. n.20/2000, art.A-5.

oggetto del vincolo

Le fasce di rispetto parallele alla infrastruttura viaria sono gli spazi deputati agli interventi sulla viabilità. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

Nella Carta dei Vincoli (4) sono riportate le seguenti fasce di rispetto:

- fascia di rispetto di 30 m
- fascia di rispetto di 20 m

Fasce di rispetto di larghezza inferiore non sono riportate in cartografia.

provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Classificazione operata in base al D.L. 285/1992 con delibera di G.C.

contenuti ed effetti del vincolo

Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade esistenti e di progetto, fatte salve le deroghe consentite nei casi previsti per legge:

- a) fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada e dell'art.A-5 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000, si applicano distanze pari a:
 - 40 m per le strade di tipo B corrispondenti alle strade extraurbane principali;
 - 30 m per le strade di tipo C corrispondenti alle strade extraurbane secondarie;
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali";
 - 10 m per le "strade vicinali".
- b) fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada e dell'art.A-5 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000, all'interno delle curve con raggio inferiore o uguale a m 250 si applica la distanza della corda congiungente i punti di tangenza, se superiore a quella definita in rettilineo;
- c) fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada e dell'art.A-5 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000, ma all'interno delle zone previste dagli strumenti urbanistici comunali come edificabili o trasformabili attraverso attuazione diretta, ovvero con strumento urbanistico preventivo, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti verso il fronte strada, non possono essere inferiori a:
 - 20 m per le strade di tipo B corrispondenti alle strade extraurbane principali;
 - 10 m per le strade di tipo C corrispondenti alle strade extraurbane secondarie.
- d) fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada e dell'art.A-5 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000, ma all'interno delle zone classificate nelle tavole di RUE come:
 - nuclei rurali di antico insediamento
 - aree residenziali connesse ai nuclei di antico insediamento
 - ambiti urbani per funzioni residenziali a verde privato
 - ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale (ART*)
 - ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale
 - aree per funzioni produttive isolate in territorio ruralevalgono le disposizioni di cui al comma c precedente.
- e) all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada e dell'art.A-5 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000, le distanze da applicare alle strade pubbliche sono le seguenti:
 - 10m per le strade di tipo E1 corrispondenti alle strade urbane interquartiere;
 - 5m per le strade di tipo E2 ed F corrispondenti rispettivamente alle strade urbane di quartiere ed alle strade urbane locali.

La viabilità urbana minore non identificata dal grafo della rete viaria è da considerarsi di tipo locale; pertanto si applica una distanza di 5m.

E' ammessa la deroga a tali distanze all'interno dei centri storici urbani, dei centri storici extra urbani e dei nuclei rurali di antico insediamento.

- f) in corrispondenza di intersezioni stradali a raso le fasce di rispetto indicate alla lettera a) precedente devono essere incrementate dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto medesime, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite alla lettera a) per ciascuna strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

All'interno delle fasce di rispetto stradale valgono le seguenti prescrizioni:

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

- divieto di nuova edificazione, con eccezione per gli impianti di distribuzione di carburanti e degli impianti tecnologici e delle reti tecniche, e di ricostruzione in sito a seguito di demolizione integrale;
- gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme del RUE, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale;
- le fasce di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde alle distanze fissate dal regolamento di attuazione del codice della strada, conservazione dello stato di natura.

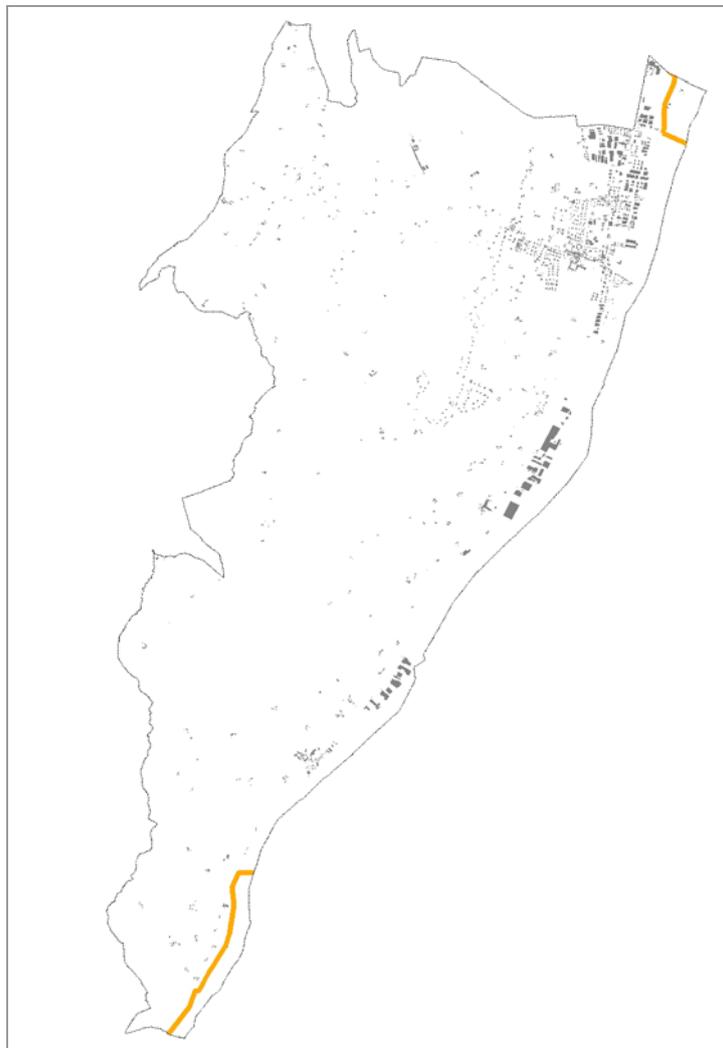
All'interno delle fasce di rispetto stradale sono inoltre previste le seguenti disposizioni aggiuntive:

- per gli edifici non classificati di interesse storico architettonico e di interesse storico culturale e testimoniale, che ricadono in fascia di rispetto stradale, e per i quali sia riconosciuta dall'Ente proprietario della strada la pericolosità dell'edificio ai fini della circolazione, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto. La ricostruzione potrà avvenire in un unico corpo di fabbrica, in prossimità del sedime dell'edificio preesistente;
- nelle fasce di rispetto delle strade sottoposte alla propria competenza, il Comune si riserva di imporre, nel caso di richiesta di interventi di ristrutturazione di fabbricati posti a distanza tale dal ciglio stradale da determinare ostacolo o riduzione della sicurezza della circolazione, la demolizione e ricostruzione degli stessi in arretramento a distanza adeguata anche se il nuovo sedime ricade parzialmente o totalmente all'interno della fascia di rispetto, qualora non vi sia la possibilità, per ragioni di morfologia del terreno, presenza di vincoli o per la conformazione della proprietà, di localizzarlo all'esterno;
- qualora autorizzata dall'Ente proprietario della strada, purché compatibile con le condizioni di stabilità della struttura stradale e di sicurezza della circolazione e purché ammessa dalle specifiche norme di zona urbanistica, è consentita la realizzazione nei terreni privati di pertinenza a costruzioni esistenti di manufatti interrati posti al di sotto della quota del piano stradale, destinati ad autorimesse e servizi accessori ad una distanza dalla strada stessa determinata in rapporto alle condizioni locali di pendenza, dislivello, stabilità.

Le distanze che determinano l'ampiezza della fascia di rispetto stradale sono da ritenersi indicative e vanno precisate in fase attuativa sulla base di rilievo topografico. Nei casi in cui l'Ente proprietario modifichi o rettifichi il tracciato o sia variata, con i provvedimenti previsti per legge, la classificazione della viabilità comunale e vicinale, in modo tale da modificare corrispondentemente le aree interessate dal rispetto, dette variazioni comportano automaticamente modifica, secondo i parametri di legge, delle fasce di rispetto individuate ai sensi del presente articolo.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (4) del PSC.

Art.10.31 - Fasce di rispetto ai metanodotti

fonte normativa D.M. 24 novembre 1984.

oggetto del vincolo

Fascia di rispetto alla condotta principale di metano.

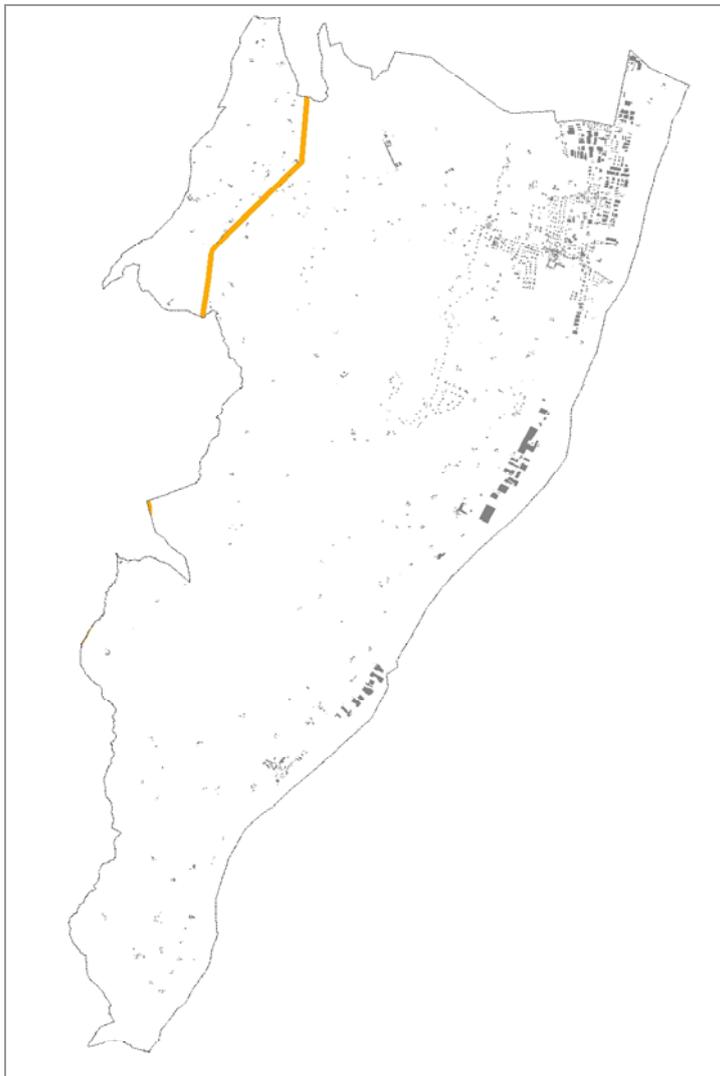
contenuti ed effetti del vincolo

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto in prossimità delle condotte principali di metano, richiedere all'Ente gestore il nulla-osta di competenza.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (4) del PSC.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

Art.10.32 - Fasce di rispetto agli oleodotti

fonte normativa Aeronautica Militare- Comando 1° Regione Aerea
Decreto n.13/D del 7 aprile 2000 (allegato n.2)

oggetto del vincolo

Fascia di rispetto all'oleodotto.

contenuti ed effetti del vincolo

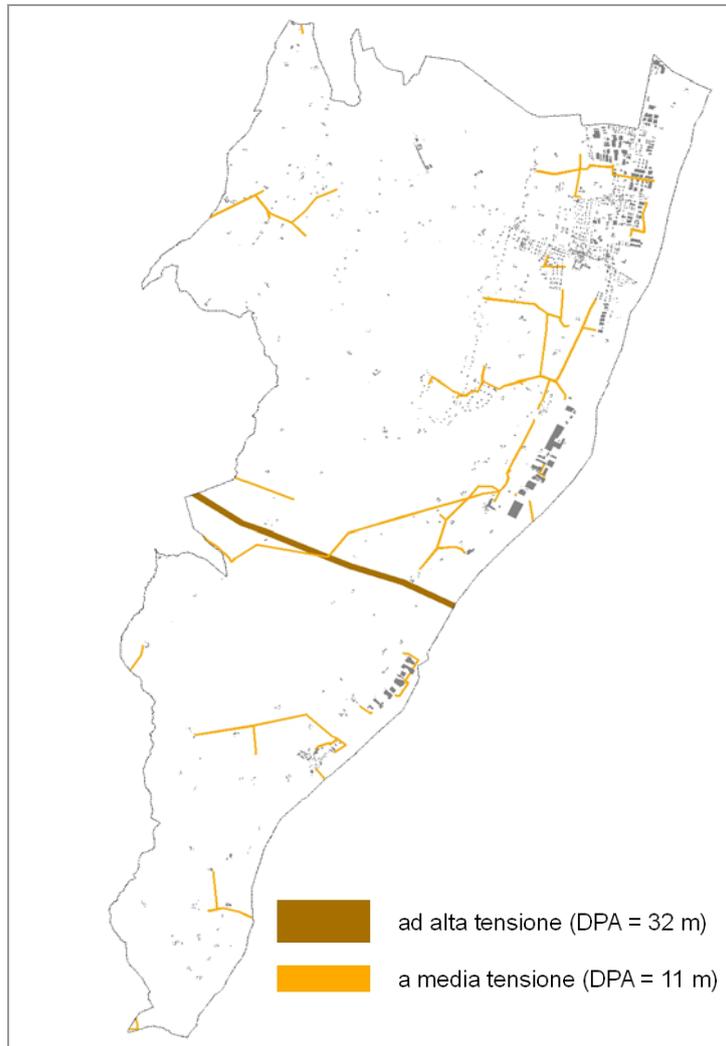
(E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto in prossimità delle condotte principali di oleodotto, richiedere all'Ente gestore il nulla-osta di competenza.

Nella aree aventi una profondità di 30 m dalle recinzioni dell'impianto A.M. sono vietati gli interventi e le opere definiti dal Decreto n.13/D di cui al primo comma. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'oleodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi oleodotti o la modifica di quello esistente è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali/regionali vigenti.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (4) del PSC.

Art.10.33 - Fasce di rispetto agli elettrodotti

fonte normativa L.R. n. 30 del 31/10/2000
D.P.C.M. 08/07/2003
D.M. 29/05/2008
D.G.R. n. 197 del 20/02/2001
D.G.R. n. 1138 del 21/07/2008

oggetto del vincolo

"Distanza di prima approssimazione alla linea elettrica ad alta tensione (32 m)", "Distanza di prima approssimazione alla linea elettrica a media tensione (11 m)", individuate sulla base di configurazioni standard delle tipologie di impianti, secondo la metodologia descritta nelle Linee Guida per l'applicazione dell'Allegato ai DD.MM. 29 maggio 2008.

Saranno automaticamente recepite le fasce di rispetto agli elettrodotti determinate ai sensi dei DD.MM. 29 maggio 2008 non appena saranno comunicate alle autorità competenti dall'ente proprietario/gestore.

contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di costruzione e di cambio d'uso di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza superiori a 4 ore/giorno.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

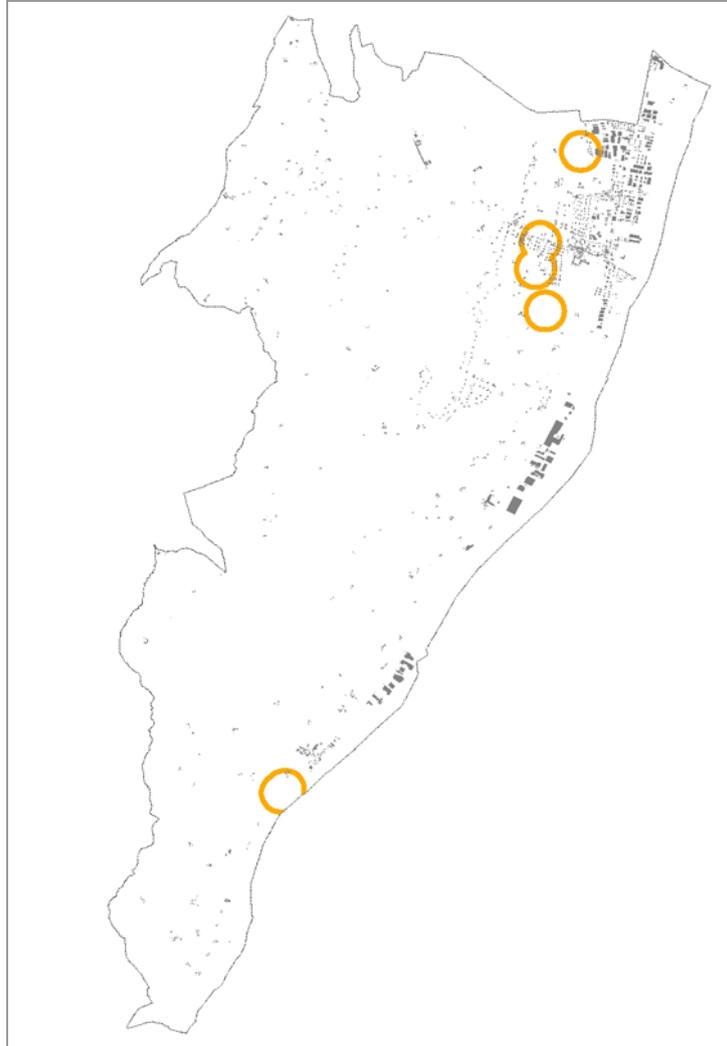
Il PSC individua gli elettrodotti AT ed MT nei confronti dei quali sono individuate le fasce di attenzione all'interno delle quali vige l'obbligo di verificare, in sede di attuazione urbanistica ed edilizia, i recettori sensibili all'interno della fascia stessa, il rispetto dei limiti di induzione magnetica ai sensi della normativa vigente; le distanze si applicano a partire dall'effettivo tracciato della linea.

In ogni caso le fasce di rispetto di cui al presente articolo sono da determinare con le modalità previste dall'Allegato al DM 29/05/2008.

Nei casi in cui si provveda, attraverso specifici interventi autorizzati, a modificare il tracciato o a variare la tensione nominale della linea o le caratteristiche tecnologiche della rete, dette variazioni prevalgono sulle rappresentazioni di cui alla Carta dei Vincoli (4) del PSC.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (4) del PSC.

Art.10.34 - Fasce di rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano

fonte normativa D.Lgs. 11/05/1999 n.152.

oggetto del vincolo

Nel territorio del comune di Sala Baganza sono presenti nove punti di captazione di acque ad uso idropotabile destinati al consumo umano, la fascia di rispetto dei quali è stata definita secondo il criterio geometrico ($R=200m$). Tre pozzi sono localizzati in prossimità del centro Capoluogo, mentre il campo pozzi che presenta sei punti di prelievo è localizzato in un sito a sud del centro frazionale di San Vitale.

contenuti ed effetti del vincolo

Per i punti di captazione di acque destinate al consumo umano valgono le seguenti disposizioni:

- a) è definita una "fascia di rispetto ristretta", per un'estensione di raggio non inferiore a ml 10 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, con esclusione di qualsiasi altra attività non inerente all'utilizzo, manutenzione e tutela della captazione.

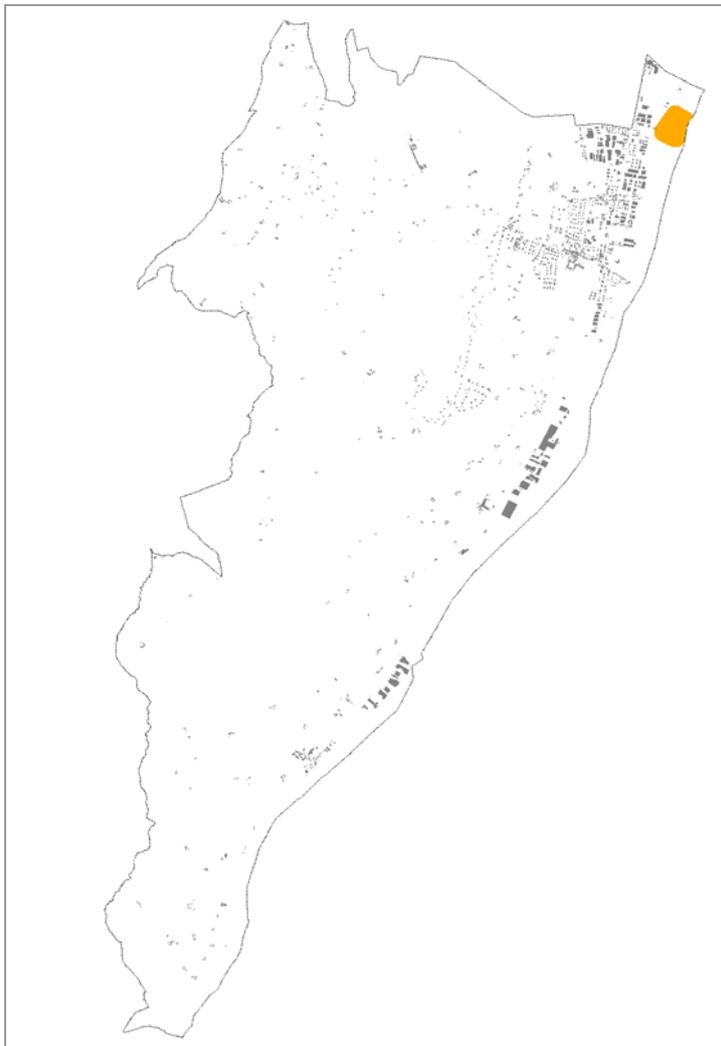
ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

b) è definita una "fascia di rispetto allargata", determinata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi organici; fertilizzanti e pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi salvo un impiego pianificato;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali o strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione del bestiame nelle fascia di rispetto ristretta.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (4) del PSC.

Art.10.35 - Ambito di rispetto all'impianto di depurazione

fonte normativa Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Ministero dei Lavori Pubblici) 4.2.1977 G.U. 21/02/1977 n. 48 "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10.5.1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

oggetto del vincolo

Si tratta delle aree circostanti gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose (per trasporto di aerosol) alla salute dell'uomo, per una fascia di larghezza non inferiore a ml 100.

contenuti ed effetti del vincolo

Per gli impianti esistenti, per i quali non possa essere rispettata la larghezza minima suddetta, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

All'interno dell'ambito di rispetto dell'impianto di depurazione vige il vincolo di inedificabilità per manufatti non funzionali al servizio esistente.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

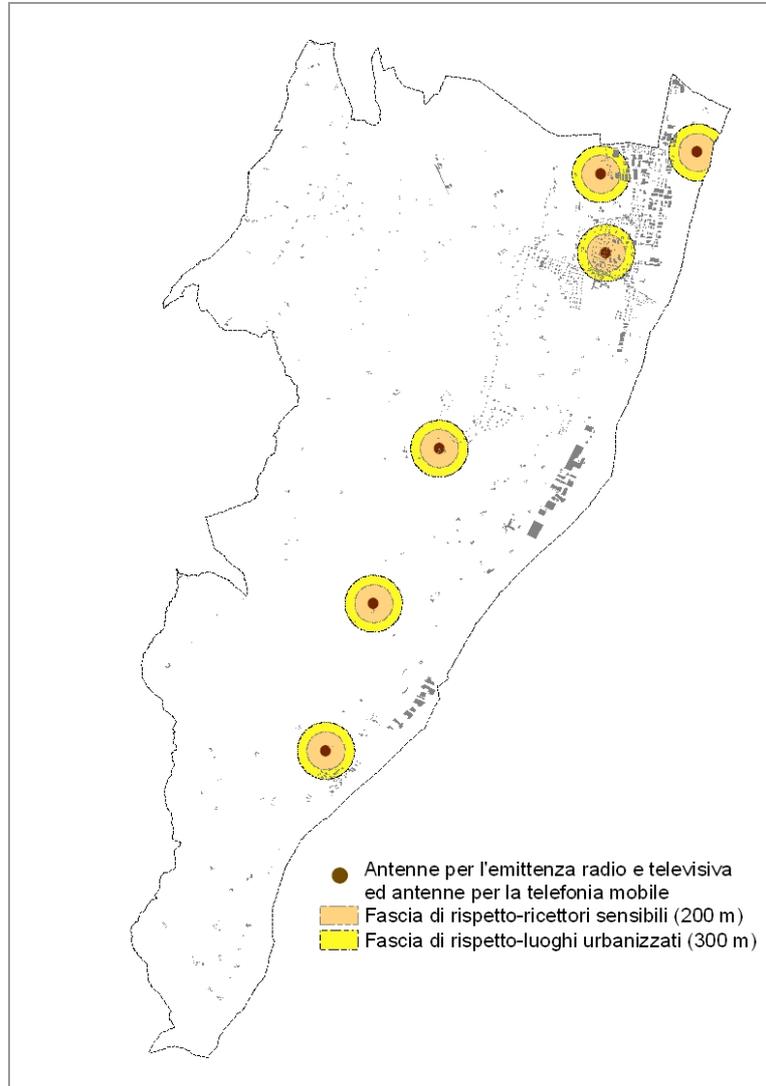
Per gli edifici esistenti ricadenti entro il limite di rispetto dell'impianto di depurazione sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventualmente di cambio di destinazione d'uso finalizzati alla conversione in usi compatibili in base ai pareri ARPA e AUSL su specifici progetti d'intervento volti al miglioramento delle condizioni ambientali. In ogni caso, all'interno delle zone di rispetto dei depuratori, si applicano le prescrizioni di cui al D.Lgs. 152/99 nel testo vigente.

L'impianto di depurazione esistente nel capoluogo del comune di Traversetolo sarà dismesso a seguito della realizzazione del nuovo depuratore intercomunale in territorio del comune di Montechiarugolo. Il vincolo individuato cartograficamente in relazione all'impianto esistente decadrà automaticamente all'atto della dismissione e rimozione dell'impianto stesso.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (4) del PSC.

Art.10.36 - Divieto di installazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile



fonte normativa L.R. n.30 del 31/10/2000
D.G.R. n.197 del 20/02/2001
D.G.R. n.1138 del 21/07/2008.

oggetto del vincolo

Fasce di rispetto e di tutela per "Antenne per l'emittenza radio e televisiva" e "Antenne per la telefonia mobile".

contenuti ed effetti del vincolo

Costituiscono aree non idonee per l'installazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva:

- territorio urbanizzato e urbanizzabile a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi;
- parchi urbani, aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive;
- zone di parco classificate A e nelle riserve naturali, ai sensi della L.R. n.6/2005;

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

d) i seguenti edifici:

- scolastici, sanitari e a prevalente destinazione residenziale,
- di valore storico-architettonico, vincolati ai sensi della normativa vigente,
- classificati di interesse storico-architettonico o di pregio storico, culturale e testimoniale dal PSC.

Il PLERT definisce inoltre i seguenti ulteriori ambiti di divieto (art.5):

- a) fascia di rispetto di metri 200 da ricettori sensibili, quali strutture per l'infanzia, scolastiche e strutture sanitarie e assistenziali;
- b) aree individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale come:
 - zone di tutela naturalistica (PTCP art.20 – PSC art.10.6);
 - zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP art.12bis);
 - invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP art.13bis – PSC art.10.14);
 - aree interessate da progetti di tutela, recupero e valorizzazione (PTCP art.27 – PSC art.10.91);
 - aree a rischio idrogeologico molto elevato sottoposte a una perimetrazione vigente o in salvaguardia (PTCP art.21 – PSC art.10.17);
 - zone caratterizzate da movimenti gravitativi in atto e da aree calanchive e sub calanchive (Carta del Dissesto del PTCP – Quadro Conoscitivo del PSC).

Tali divieti di installazione non trovano applicazione per gli impianti di collegamento punto-punto (ponti radio) e per gli apparati di ripetizione del segnale previsti all'articolo 27 della legge 3 maggio 2004, n. 112.

Costituiscono aree non idonee per l'installazione di impianti fissi per la telefonia mobile:

- a) aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche;
- b) zone di parco classificate A e nelle riserve naturali, ai sensi della L.R. n.6/2005;
- c) edifici di valore storico architettonico e/o beni culturali.

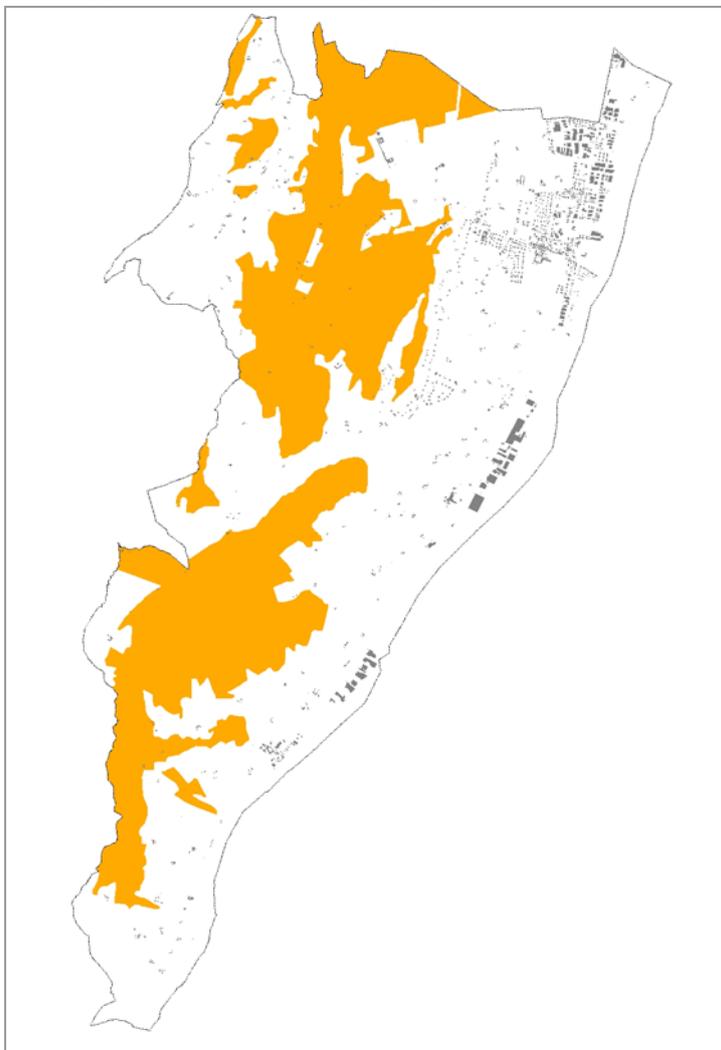
La localizzazione di nuovi impianti è consentita qualora:

- a) in prossimità di aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, si persegua l'obiettivo di qualità teso alla minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici degli utenti di dette aree, ovvero quando il valore del campo elettrico risulti, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, il più vicino possibile al valore del fondo preesistente.
- b) su edifici di valore storico-architettonico e monumentale assoggettati al vincolo diretto di cui alla parte seconda del D.Lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", si dimostri tecnicamente la minimizzazione delle esposizioni e sia acquisito il parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza ai Beni culturali e paesaggistici.
- c) su edifici classificati di interesse storico-architettonico o di pregio storico, culturale e testimoniale, ai sensi dell'art.A-9 della L.R. n.20/2000, non compresi tra gli edifici di cui al precedente punto, si dimostri tecnicamente la minimizzazione delle esposizioni e sia acquisito il parere preventivo, obbligatorio, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all'art.3 della L.R. n.31/2002.

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (4) del PSC.

ALLEGATO 2 – SCHEDA DEI VINCOLI

VINCOLO IDROGEOLOGICO**Art.10.37 - Aree soggette a vincolo idrogeologico**

fonte normativa R.D.L. 30-12-1923 N.3267

oggetto del vincolo

Aree soggette a vincolo idrogeologico.

La gestione tecnica e amministrativa delle funzioni in materia di vincolo idrogeologico è stata delegata al Comune di Sala Baganza dalla L.R. n.3 del 21/04/1999, secondo le modalità amministrative e tecniche previste dalla Direttiva Regionale, di cui al comma 9 dell'art.150 della L.R. suddetta, approvata con D.G.R. n.1117 in data 11/07/2000.

Categorie di tutela:

AREE VINCOLATE PER SCOPI IDROGEOLOGICI

Terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli articoli 7, 8 e 9 del R.D.L. n.3267, inerenti gli usi colturali e l'esercizio del pascolo, possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

ALLEGATO 2 - SCHEDE DEI VINCOLI

contenuti ed effetti del vincolo

La trasformazione dei boschi in altre qualità di cultura e la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate ad autorizzazione del Comitato forestale.

Non è previsto nessun indennizzo. E' altresì prevista la revisione degli estimi dei terreni vincolati, in proporzione alla diminuzione di reddito causata dal vincolo (R.D.L. n.3267, art.16).

individuazione delle aree vincolate

Carta dei Vincoli (4) del PSC.