



COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI PIACENZA



PROGETTISTI

Benito Dodi
Silvano Gallerati

CONSULENTI

Paolo Compiani
Gabriele Corbelli
Paolo Gatti

UFFICIO DI PIANO

Maurizio Bollati
Claudio Crisanti
Alessandra Frassinetti
Davide Mulini
Simona Sacconi

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
Schede-norma di Riferimento Progettuale

PSC
SRP

IL SINDACO

Carlo Giovanni Capelli

L'ASSESSORE

Giovanni Bellinzoni

IL SEGRETARIO

Rita Carotenuto

Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n.....del.....
Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n.....del.....



COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI PIACENZA



PROGETTISTI

Benito Dodi
Silvano Gallerati

CONSULENTI

Paolo Compiani
Gabriele Corbelli
Paolo Gatti

UFFICIO DI PIANO

Maurizio Bollati
Claudio Crisanti
Alessandra Frassinetti
Davide Mulini
Simona Sacconi



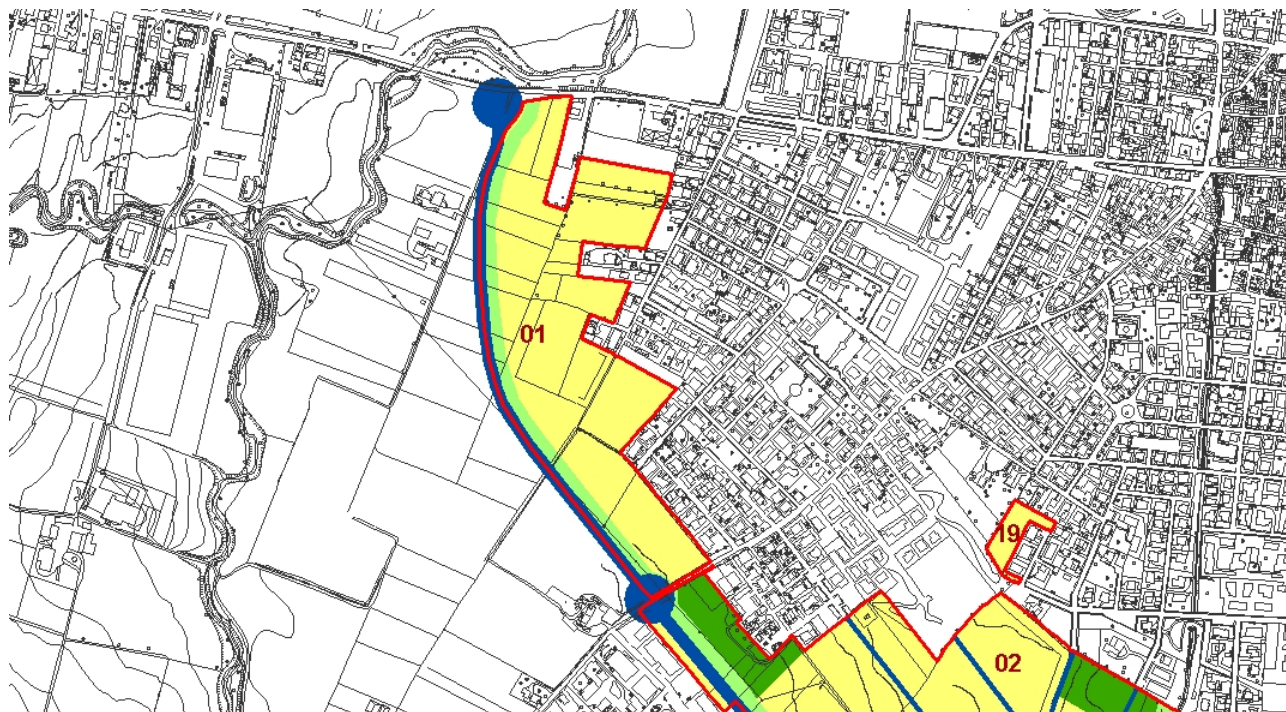
Ambiti ANIR

da ANIR01 ad ANIR06, da ANIR08 ad ANIR17 e da
ANIR19 ad ANIR26

PSC
SRP

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 01



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	121.326
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	19.412
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	58.236
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	485
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	14.559
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	5.824
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	106.767
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	146
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	16.605
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	90.162
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	31.164
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	64,22
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,17
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,65
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	14.958,78
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione posto più ad ovest, della espansione residenziale di progetto più consistente collocata a sud del Capoluogo.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero il Parco Urbano di cintura sud.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud, lungo le linee "di suolo" esistenti.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carogna e del Rio Lora.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di reti elettriche MT aeree ed interrato all'interno dell'ambito.

Presenza di reti di pubblica fognatura che dovranno essere riposizionate in funzione delle modalità di attuazione dell'Ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del primo tratto ovest della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento tra la SP 10R Padana Inferiore e Via Malvicino, con a carico la completa realizzazione della rotatoria della SP 10R, e la partecipazione, per una quota pari al 50%, della rotatoria di innesto su Via Malvicino.

E' posta a carico dell'ambito anche la realizzazione del tratto di Circonvallazione di progetto, esterna alla sua perimetrazione e posta tra l'ambito stesso e la SP 10R, mediante l'adeguamento della attuale sede della strada dei Mucchi di Stoppa.

L'ambito concorre anche, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, del Parco Urbano di Cintura (Dotazione Territoriale di 2° livello), da realizzare in fregio nord al tracciato della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m, ove procedere anche alla realizzazione di una pista ciclopeditonale in fianco nord della Circonvallazione.

Funzione progettuale secondaria è quella di procedere alla riorganizzazione viabilistica interna, realizzando gli anelli stradali di collegamento fra le strade urbane esistenti adducenti all'ambito di progetto (Via San Bernardino e Via Illica). La progettazione dovrà quindi tendere alla realizzazione di una viabilità secondaria interna, che raccordi tra loro tali strade urbane, da collocare parallelamente al tracciato della nuova Circonvallazione Sud di progetto, evitando qualsiasi intersezione di tali strade con essa. Tale asse di raccordo viabilistico, da collocare tra l'edificio esistente e l'area di concentrazione delle dotazioni territoriali di cui in seguito, dovrà innestarsi su via Malvicino, allo scopo di costituire nuovo elemento di scarico del traffico dell'intera zona, in alternativa ai soli due sbocchi esistenti (via Illica e via San Bernardino, entrambi confluenti su via Emilia Piacentina).

Parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere preferibilmente concentrate per la gran parte nella porzione dell'ambito posta più a sud, tra la Circonvallazione sud, via Malvicino e via Illica, in modo da realizzare un'area a verde pubblico di maggiore respiro (Parco Urbano di Quartiere) in fregio all'area verde di cintura. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano di cintura)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricevente non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree</p>

urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

Tipologia suggerita di fabbricato ERS

Edificio (ipotetico) di 12 alloggi "sociali":

Tipologia degli alloggi:

relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.

Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi:

Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali, anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:

- A. alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie complessiva);**
- B. alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno;**
- C. alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno.**

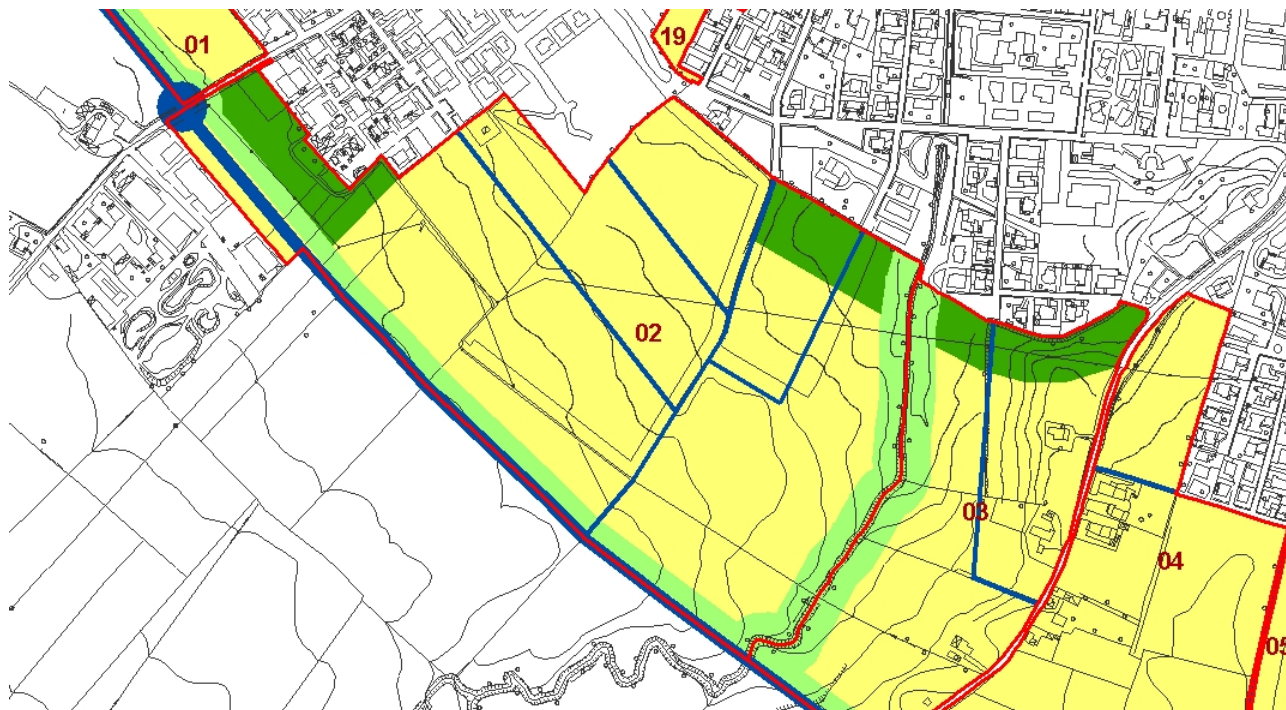
PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	21	90	Parte
2	21	91	
3	21	95	Parte
4	21	96	Parte
5	21	98	Parte
6	21	102	Parte
7	21	103	Parte
8	21	105	Parte
9	21	106	Parte
10	21	107	Parte
11	21	109	Parte
12	21	110	Parte
13	21	111	Parte
14	21	112	Parte
15	21	113	Parte
16	21	114	Parte
17	21	116	
18	21	117	Parte
19	21	118	Parte
20	21	119	Parte
21	21	120	Parte
22	21	122	Parte
23	21	133	Parte
24	21	146	Parte
25	21	148	Parte
26	21	163	Parte
27	21	164	Parte
28	21	165	Parte
29	21	166	

30	21	171	Parte
31	21	194	Parte
32	21	266	Parte
33	21	266	Parte
34	21	268	Parte
35	21	274	Parte
36	21	275	Parte
37	26	21	Parte
38	26	22	
39	26	53	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 02



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	243.953
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	39.032
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	117.096
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	976
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	29.280
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	11.710
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	214.673
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	293
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	18.668
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	196.005
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	47.948
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	49,12
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,12
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,60
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	23.015,04
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA n.	3	

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio e all'ingrosso, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito;

in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione facente parte della espansione residenziale di progetto più consistente collocata a sud del Capoluogo, compreso fra le direttrici di via Malvicino e via Paganini.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero il Parco Urbano di cintura sud.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Ordinare il fronte, consentire assi di penetrazione viabilistica primari nord-sud e secondari est-ovest, potenziare la viabilità "di margine", prevedere cioè un collegamento verso il centro del Capoluogo, alternativo rispetto a via Malvicino, rappresentano i punti fondamentali e caratterizzanti la progettazione.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carogna e del Rio Lora, delimitante l'ambito ad est, che scorre in blanda depressione valliforme.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per il settore centro-occidentale dell'ambito.

Limitazioni connesse alla presenza del Rio Lora, che delimita ad est l'ambito, con individuazione di una fascia di rispetto idraulico di 25 m. di ampiezza.

Limitazioni connesse alla ridotta soggiacenza della falda nel settore di fondovalle del Rio Lora.

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di reti elettriche MT aeree ed interrato all'interno dell'ambito.

Presenza di reti di pubblica fognatura che dovranno essere riposizionate in funzione delle modalità di attuazione dell'Ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del secondo tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento Via Malvicino e la direttrice di prosecuzione di via Paganini, con a carico la completa realizzazione della rotatoria su quest'ultima, la partecipazione, per una quota pari al 50%, della rotatoria di innesto su Via Malvicino, e l'intera realizzazione della rotatoria sulla circonvallazione di progetto e la direttrice di prosecuzione di via Paganini (o, in alternativa, la realizzazione di una canalizzazione).

L'ambito concorre anche, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, del Parco Urbano di Cintura (Dotazione Territoriale di 2° livello), da realizzare in fregio nord al tracciato della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m, ove procedere anche alla realizzazione di una pista ciclopedonale in fianco nord della Circonvallazione.

Funzione progettuale secondaria è quella di procedere alla riorganizzazione viabilistica interna, realizzando gli anelli stradali di collegamento fra le strade urbane esistenti adducenti all'ambito di progetto (Via Colla e via Manzella). La progettazione dovrà quindi tendere alla realizzazione di una viabilità secondaria interna, che raccordi tra loro tali strade urbane, da collocare parallelamente al tracciato della nuova Circonvallazione Sud di progetto, ed intersecanti la nuova viabilità primaria di progetto, ovvero la direttrice di prosecuzione di via Paganini, che andrà ad innestarsi sulla circonvallazione sud di progetto, tramite rotatoria.

Parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate per la gran parte nella porzione dell'ambito posta più a ovest, tra la Circonvallazione, via Malvicino e l'edificato esistente e consolidato, in modo da realizzare un'area a verde pubblico di maggiore respiro (Parco Urbano di Quartiere) in fregio all'area verde di cintura ed in continuità con quella, analoga, prevista per l'ambito ANIR1. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.

La parte dell'Ambito collocata a sud della Circonvallazione, tra questa ed il tessuto produttivo consolidato della ex Fornace Manzella, è destinata all'ampliamento delle strutture artigianali esistenti.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano di cintura)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbita e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'individuazione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree</p>

urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

Tipologia suggerita di fabbricato ERS

Edificio (ipotetico) di 12 alloggi "sociali":

Tipologia degli alloggi:

relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.

Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi:

Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali, anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:

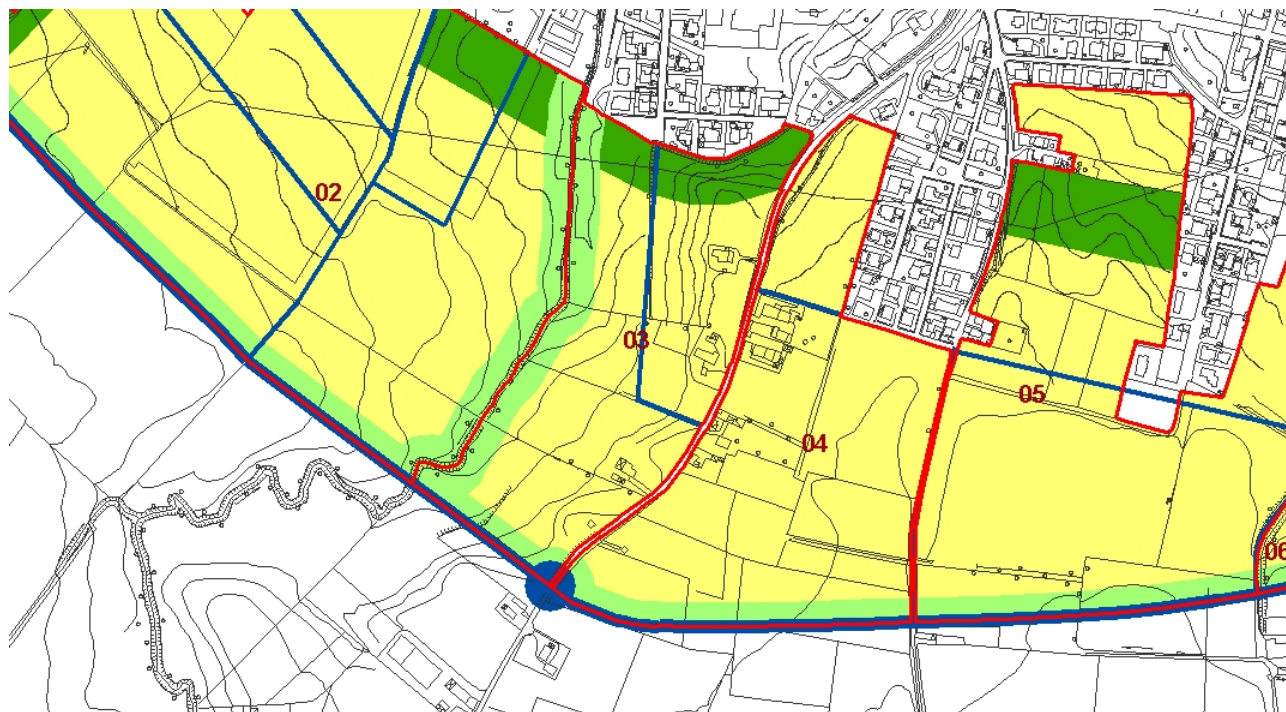
- A. alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie complessiva);**
- B. alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno;**
- C. alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno.**

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	26	77	Parte
2	26	156	
3	26	157	Parte
4	26	158	Parte
5	26	202	
6	26	204	Parte
7	26	209	
8	26	1203	
9	26	1387	
10	26	1388	
11	26	1407	
12	26	1412	
13	26	1413	
14	26	1420	Parte
15	26	1421	
16	26	1429	
17	26	1430	
18	26	1509	
19	26	1511	
20	26	1512	
21	26	1524	
22	26	1560	
23	26	1561	
24	26	1632	
25	26	1633	
26	26	1690	Parte
27	26	1691	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 03



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	97.200
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	15.552
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	46.656
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	389
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	11.664
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	4.666
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	85.536
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	117
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	29.384
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	56.152
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	41.048
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	105,58
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,35
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,83
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	19.703,04
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione facente parte della espansione residenziale di progetto più consistente collocata a sud del Capoluogo, di collegamento fra la direttrice di prosecuzione di via Paganini e via Montanara.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero il Parco Urbano, a sua volta distinto in Parco Urbano di frangia al Rio Lora e Parco urbano di cintura sud.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud, lungo le linee "di suolo" esistenti. Oltre che dotare, baricentricamente, tutto il nuovo comparto di espansione residenziale a sud del Capoluogo, di una vasta area a Parco Urbano di frangia al corrispondente tratto del Rio Lora (Parco Urbano del Rio Lora), costituente un asse ecologico attrezzato per una profondità di circa 100 m, ove dovrà essere previsto e realizzato un percorso pedonale e ciclabile parallelo al corso del Rio Lora.

La città pubblica individuata è legata alla precisa individuazione della superficie assoggettata a Parco Urbano, conseguentemente il progetto di città privata dovrà essere precisamente coordinato con l'esigenza primaria della città pubblica stessa.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura; in corrispondenza dell'incisione del Rio Lora a monte del capoluogo.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi bassa.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica con limitazioni connesse alla presenza del Rio Lora, con individuazione di una fascia di rispetto idraulico di 25 m. di ampiezza da entrambe le sponde. Limitazioni connesse alla ridotta soggiacenza della falda nel settore di fondovalle. Limitazioni connesse alla morfologia mediamente acclive nel settore orientale.

► **Problematicità riscontrate:**

Il settore prossimo al corso del Rio Lora rientra nella fascia di integrazione del corso d'acqua.

Presenza di rete elettrica MT aerea all'interno dell'ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

L'Ambito risulta ricadere in parte all'interno dell'area di salvaguardia del pozzo idropotabile C301-CSP18 "GINESTRE", sarà pertanto necessario identificare, in sede attuativa, con precisione l'area in cui andranno rispettati i divieti e le prescrizioni definiti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è duplice: in primo luogo quella della realizzazione del terzo tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento fra la direttrice di prosecuzione di via Paganini e via Montanara, con a carico la completa realizzazione della rotatoria su via Montanara. In secondo luogo la realizzazione del Parco Urbano di frangia al Rio Lora, con la sua attrezzatura per la fruizione collettiva, secondo uno specifico progetto di riqualificazione da approvare in sede di POC.

L'ambito concorre anche, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, del Parco Urbano di Cintura (Dotazione Territoriale di 2° livello), da realizzare in fregio nord al tracciato della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m, ove procedere anche alla realizzazione di una pista ciclopedonale in fianco nord della Circonvallazione.

Funzione progettuale secondaria è quella di procedere alla riorganizzazione viabilistica interna, realizzando gli anelli stradali di collegamento fra le strade urbane esistenti adducenti all'ambito di progetto, Via Valla e Via Valdonio, rispettivamente da collegare sulla direttrice di prosecuzione di via Paganini e su via Montanara. Da evitare qualsiasi intersezione di tali strade con la Circonvallazione sud di progetto.

Parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate per la gran parte nella porzione dell'ambito posta più a nord-ovest, nella porzione territoriale interessata da un rilevante terrazzamento, in modo da realizzare un corridoio verde con lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto e consentire l'immagine leggibile della città da via Montanara.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano del Rio Lora e Parco Urbano di Cintura)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia

Permeabilità dei suoli

In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici

Componente ambientale aria:

Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.

Componente ambientale rumore:

In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.

Componente ambientale risorse idriche:

Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Componente ambientale suolo e sottosuolo:

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario

Azioni di mitigazione per componente ambientale

che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

Tipologia suggerita di fabbricato ERS

Edificio (ipotetico) di 12 alloggi "sociali":

Tipologia degli alloggi:

relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.

Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi:

Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali, anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:

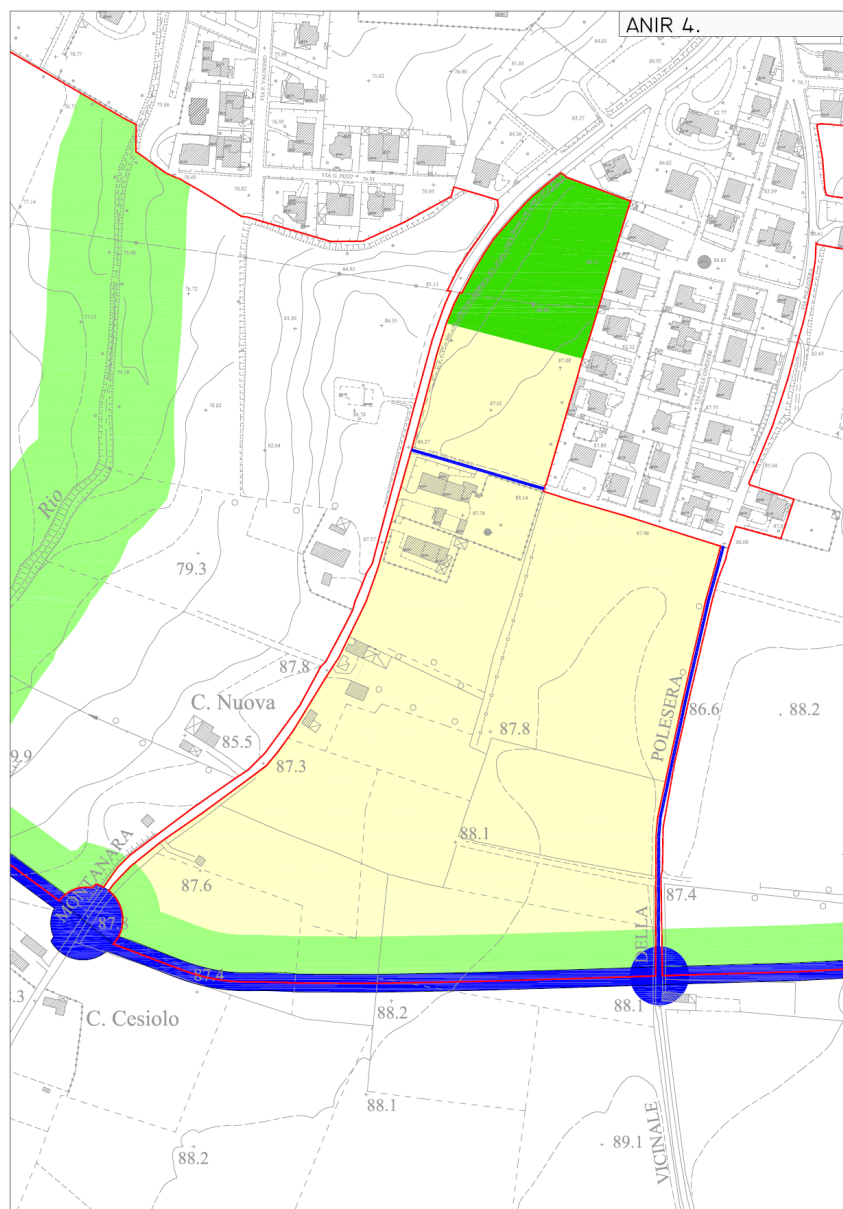
- A. alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie complessiva);**
- B. alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno;**
- C. alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno.**

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	26	84	Parte
2	28	12	
3	28	13	
4	28	14	
5	28	15	
6	28	16	
7	28	17	
8	28	18	
9	28	19	
10	28	21	
11	28	22	
12	28	23	
13	28	24	
14	28	25	
15	28	161	
16	28	162	
17	28	163	
18	28	164	
19	28	165	
20	28	1404	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 04



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	107.049
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	17.128
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	51.384
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	428
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	12.846
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	5.138
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	94.203
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	128
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	7.716
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	86.487
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	20.562
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	48,02
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,11
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,59
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	9.869,70
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariati e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione facente parte della espansione residenziale di progetto più consistente collocata a sud del Capoluogo, di collegamento fra via Montanara e la strada comunale di Polezzera Zanetti.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero il Parco urbano di cintura sud, ove dovrà essere previsto e realizzato un percorso pedonale e ciclabile.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Lora e del Rio Carona.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

Ricade parzialmente nella zona di rispetto di pozzo pubblico.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di rete elettrica MT aerea all'interno dell'ambito.

Presenza di una stazione radio-base in prossimità del limite nord dell'ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

L'Ambito risulta ricadere in parte all'interno dell'area di salvaguardia del pozzo idropotabile C301-CSP18 "GINESTRE" e dell'area di salvaguardia del pozzo C299-CSP15 "TAGLIAFERRI", sarà pertanto necessario identificare, in sede attuativa, con precisione l'area in cui andranno rispettati i divieti e le prescrizioni definiti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":
valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del quarto tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento fra la direttrice di prosecuzione di via Montanara e la strada comunale di Polezzera Zanetti, con a carico la completa realizzazione della rotatoria sulla strada comunale di Polezzera Zanetti (o, in alternativa, la realizzazione di una canalizzazione).

L'ambito concorre anche, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, del Parco Urbano di Cintura, da realizzare in fregio nord al tracciato della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m, ove procedere anche alla realizzazione di una pista ciclopeditonale in fianco nord della Circonvallazione.

Funzione progettuale secondaria è quella di procedere alla riorganizzazione viabilistica interna, realizzando l'anello di collegamento tra via Montanara e la strada comunale di Polezzera Zanetti.

Gran parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate per la gran parte nella porzione dell'ambito posta più a nord, in modo da realizzare un corridoio verde, in continuità territoriale con quello previsto per l'Ambito ANIR 03 con lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano di Cintura)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
Azioni di mitigazione per componente ambientale	Componente ambientale aria: Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.
	Componente ambientale rumore: In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze

arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.

Componente ambientale risorse idriche:

Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Componente ambientale suolo e sottosuolo:

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno

prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

Tipologia suggerita di fabbricato ERS

Edificio (ipotetico) di 12 alloggi "sociali":

Tipologia degli alloggi:

relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.

Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi:

Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali, anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:

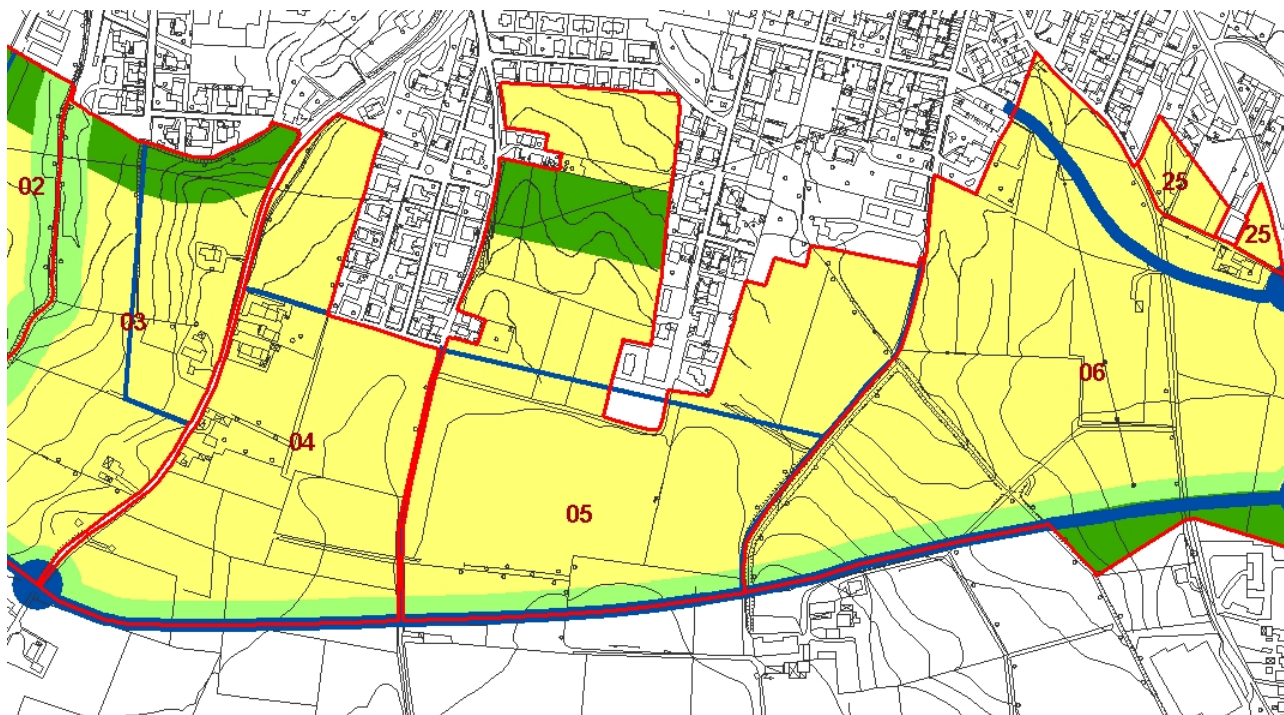
- A. alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie complessiva);***
- B. alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno;***
- C. alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno.***

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
	28	30	
	28	36	
	28	37	
	28	39	
	28	42	
	28	43	
	28	44	
	28	45	
	28	46	
	28	47	
	28	48	
	28	49	Parte
	28	50	Parte
	28	117	
	28	167	
	28	168	
	28	169	
	28	528	
	28	754	Parte
	28	755	
	28	1071	
	28	1073	
	28	1074	
	28	1151	
	28	1272	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 05



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	173.872
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	27.820
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	83.459
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	695
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	20.865
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	8.346
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	153.007
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	209
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	7.215
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	145.792
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	28.080
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	40,37
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,09
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,57
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	13.478,23
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:

commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:

uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:

attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione facente parte della espansione residenziale di progetto più consistente collocata a sud del Capoluogo, compreso fra le direttrici della Strada Comunale di Polezzera Zanetti e la strada Vicinale di Polezzera Chiesa.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero il Parco Urbano di cintura sud.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Ordinare il fronte, consentire assi di penetrazione viabilistica primari nord-sud e secondari est-ovest, potenziare la viabilità "di margine", rappresentano i punti fondamentali e caratterizzanti la progettazione.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Lora e del Rio Carona.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

L'Ambito risulta ricadere in parte all'interno dell'area di salvaguardia dei pozzi idropotabili C299-CSP15 "TAGLIAFERRI", C301-CSP18 "TAGLIAFERRI" e C302-CSP16 "COLOMBO", sarà pertanto necessario identificare, in sede attuativa, con precisione l'area in cui andranno rispettati i divieti e le prescrizioni definiti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di rete elettrica MT aerea all'interno dell'ambito.

Presenza di una stazione radio-base in prossimità del limite nord dell'ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

All'interno dell'Ambito sono presenti reti di pubblico acquedotto che dovranno essere opportunamente riposizionate in funzione delle modalità attuative dell'Ambito.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":
valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del quinto tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento tra la Strada Comunale di Polezzera Zanetti e la strada Vicinale di Polezzera Chiesa, con a carico la completa realizzazione della rotatoria su quest'ultima (o, in alternativa, la realizzazione di una intersezione).

L'ambito concorre anche, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, del Parco Urbano di Cintura, da realizzare in fregio nord al tracciato della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m, ove procedere anche alla realizzazione di una pista ciclopeditonale in fianco nord della Circonvallazione.

Funzione progettuale secondaria è quella di procedere alla riorganizzazione viabilistica interna, realizzando gli anelli stradali di collegamento fra le strade urbane esistenti adducanti all'ambito di progetto (Via Colombo, la Strada Comunale di Polezzera Zanetti e la strada Vicinale di Polezzera Chiesa). La progettazione dovrà quindi tendere alla realizzazione di una viabilità secondaria interna, che raccordi tra loro tali strade urbane, da collocare parallelamente al tracciato della nuova Circonvallazione Sud di progetto, ed intersecanti la nuova viabilità primaria di progetto.

Gran parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate per la gran parte nella porzione dell'ambito nord-ovest, a ricucitura dell'edificato esistente e consolidato, in modo da realizzare un'area a verde pubblico di maggiore respiro baricentrica all'ambito. Tale spazio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano di Cintura)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario</p>

che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

Tipologia suggerita di fabbricato ERS

Edificio (ipotetico) di 12 alloggi "sociali":

Tipologia degli alloggi:

relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.

Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi:

Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali, anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:

A. alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie

complessiva);

B. alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno;

C. alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno.

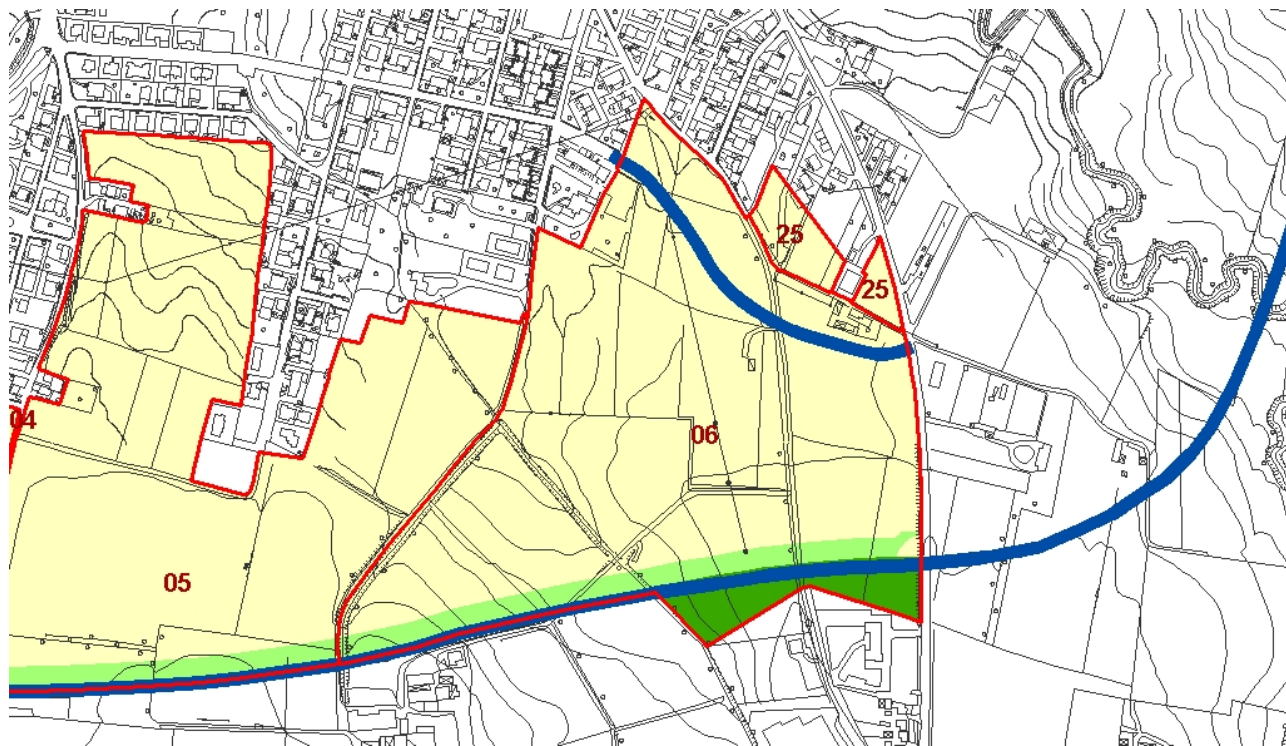
PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	28	103	
2	28	104	
3	28	105	
4	28	106	Parte
5	28	108	
6	28	109	
7	28	110	
8	28	111	
9	28	113	
10	28	114	
11	28	115	
12	28	116	
13	28	118	
14	28	119	Parte
15	28	120	
16	28	121	
17	28	122	
18	28	123	Parte
19	28	128	Parte
20	28	177	
21	28	178	
22	28	224	
23	28	225	
24	28	226	
25	28	227	
26	28	377	
27	28	378	
28	28	380	
29	28	960	
30	28	961	
31	28	977	
32	28	978	Parte
33	28	979	
34	28	980	Parte

35	28	981	
36	28	982	Parte
37	28	1252	
38	28	1273	Parte
39	28	1274	
40	28	1329	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 06



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	181.276
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	29.004
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	87.012
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	725
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	21.753
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	8.701
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	159.523
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	218
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	11.763
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	147.760
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	33.516
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	46,22
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,11
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,59
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	16.087,74
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:

commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:

uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:

attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invarianti e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione facente parte della espansione residenziale di progetto più consistente collocata a sud del Capoluogo, compreso fra le direttrici della strada Vicinale di Polezzera Chiesa e via Borgonovo.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero il Parco Urbano di cintura sud.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud, lungo le linee "di suolo" esistenti.

Ordinare il fronte, consentire assi di penetrazione viabilistica primari nord-sud ed est-ovest, potenziare la viabilità "di margine", rappresentano i punti fondamentali e caratterizzanti la progettazione.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Lora e del Rio Carona.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

L'Ambito risulta ricadere in parte all'interno dell'area di salvaguardia del pozzo idropotabile C300-CSP17 "POLESERA", sarà pertanto necessario identificare, in sede attuativa, con precisione l'area in cui andranno rispettati i divieti e le prescrizioni definiti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di rete elettrica MT aerea all'interno dell'ambito.

Presenza di una stazione radio-base in prossimità del limite sud dell'ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

All'interno dell'Ambito sono presenti reti di pubblico acquedotto e di fognatura che dovranno essere opportunamente riposizionate in funzione delle modalità attuative dell'Ambito.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato":
valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione del sesto tratto della Circonvallazione sud di progetto, di collegamento tra la strada Vicinale di Polezzera Chiesa e via Borgonovo, con a carico la completa realizzazione della rotatoria su quest'ultima, e della ulteriore rotatoria di innesto su via Borgonovo della prosecuzione di via dei Navigatori.

L'ambito concorre anche, per la sua quota parte corrispondente alla sua estensione, del Parco Urbano di Cintura, da realizzare in fregio nord al tracciato della Circonvallazione Sud di progetto, per una profondità di 20 m, ove procedere anche alla realizzazione di una pista ciclopeditonale in fianco nord della Circonvallazione.

Funzione progettuale secondaria è quella di procedere alla riorganizzazione viabilistica interna, realizzando il tratto di viabilità di collegamento tra via dei Navigatori e via Borgonovo.

Gran parte delle dotazioni territoriali di 1° livello, a verde pubblico, dovranno essere concentrate in asse al tratto della pista ciclopeditonale esistente sulla vecchia strada per Borgonovo. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la dotazione di un asse verde attrezzato lungo la pista ciclopeditonale.

Nella porzione di ambito collocata a sud della circonvallazione ed adiacente all'edificio esistente, dovranno essere collocate parte delle dotazioni territoriali di 1° livello con destinazione a parcheggio e verde pubblico.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Parco Urbano di Cintura)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
Azioni di mitigazione per componente	Componente ambientale aria: Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditonali di collegamento con

ambientale

il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.

Componente ambientale rumore:

In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.

Componente ambientale risorse idriche:

Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invase con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Componente ambientale suolo e sottosuolo:

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso,

vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

Tipologia suggerita di fabbricato ERS

Edificio (ipotetico) di 12 alloggi "sociali":

Tipologia degli alloggi:

relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.

Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi:

Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali, anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:

- A. alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie complessiva);***
- B. alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno;***
- C. alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno.***

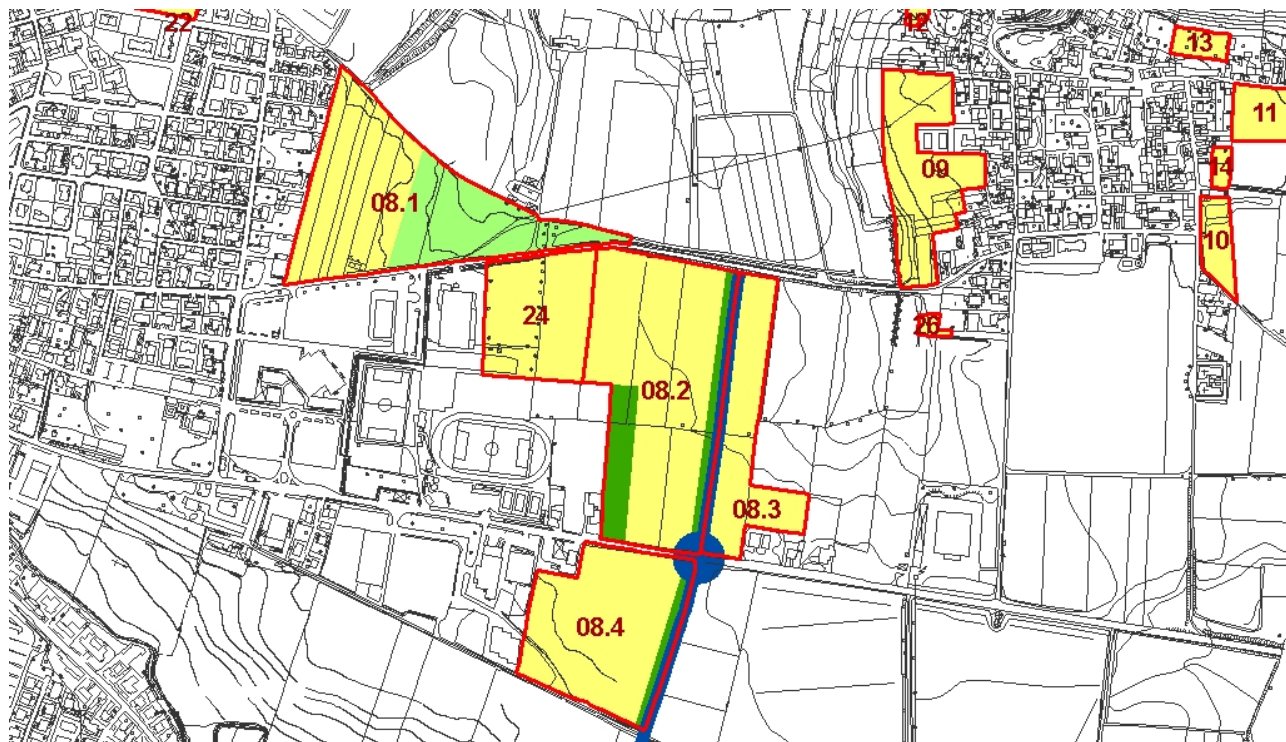
PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	28	132	Parte
2	28	133	Parte
3	29	110	
4	29	111	
5	29	112	
6	29	113	
7	29	114	
8	29	115	
9	29	116	
10	29	117	
11	29	119	
12	29	120	
13	29	121	
14	29	122	
15	29	123	
16	29	124	
17	29	125	Parte
18	29	126	
19	29	127	
20	29	128	
21	29	133	
22	29	134	
23	29	135	
24	29	136	
25	29	137	
26	29	138	
27	29	139	
28	29	179	
29	29	180	
30	29	181	
31	29	182	
32	29	197	
33	29	255	
34	29	257	
35	29	258	
36	29	280	
37	29	281	

38	29	338	
39	29	353	
40	29	354	
41	29	355	
42	29	440	
43	29	441	
44	29	442	
45	29	513	
46	29	540	
47	29	552	
48	29	643	
49	29	644	
50	32	2	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 08



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	203.288
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,14
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	28.460
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	85.381
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	712
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	21.345
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	7.115
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	181.943
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	178
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	21.105
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	160.838
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	42.450
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	59,66
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,42
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,11
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,53
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	17.829,10
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariati e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione posto ad est del Capoluogo, suddiviso in 4 sub-ambiti, sulla totalità dei quali compete la realizzazione delle dotazioni territoriali di 1° e 2° livello e la pianificazione viabilistica prevista per l'ambito complessivo, secondo i principi di perequazione urbanistica, territoriale e sociale previsti dalle NTA del PSC.

L'ambito si compone di tre porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale, sia privata sia ERS, la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello, e la parte destinata ai servizi pubblici di secondo livello, ovvero l'area attrezzata a servizi, posta a supporto del polo sportivo comunale.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano est, lungo le linee "di suolo" esistenti.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carona e del Rio Panaro.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni.

► **Problematicità riscontrate:**

L'Ambito 8.1 risulta ricadere all'interno dell'area di salvaguardia del pozzo idropotabile C297-CSP11 "NIZZOLI 1", sarà pertanto necessario identificare, in sede attuativa, con precisione l'area in cui andranno rispettati i divieti e le prescrizioni definiti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di rete elettrica MT aerea all'interno dell'ambito 8.1.

L'area del sub-ambito 8.2 risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

All'interno dei sub ambiti 8.1, 8.2 e 8.3 sono presenti reti di pubblico acquedotto che andranno opportunamente riposizionate in funzione delle modalità attuative dell'Ambito.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è riferita alla realizzazione del tratto di circonvallazione sud-est di propria competenza, alla realizzazione della rotatoria sulla S.P. n. 10R ed alla viabilità primaria di collegamento tra la rotatoria e la strada comunale della Spadina,

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere concentrate per la gran parte, per una profondità di almeno 20 m, in fregio al nuovo collegamento viario tra S.P. n. 10 R e via Spadina, in modo da realizzare un corridoio verde con lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.

La viabilità primaria dovrà essere realizzata con tipologia a viale alberato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO (Parco Urbano di Quartiere)
Dotazioni territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Zona a servizi del polo sportivo)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità secondaria:	INDICATIVO
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
Azioni di mitigazione per componente ambientale	Componente ambientale aria: Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.
	Componente ambientale rumore: In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'individuazione di eventuali misure correttive.
	Componente ambientale risorse idriche: Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai

sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invase con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricevente non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Componente ambientale suolo e sottosuolo:

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare

l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

Tipologia suggerita di fabbricato ERS

Edificio (ipotetico) di 12 alloggi "sociali":

Tipologia degli alloggi:

relativamente alle caratteristiche costruttive degli alloggi si dovrà rispettare il criterio dell'economicità dell'intervento e della garanzia della buona qualità di tutti i materiali impiegati, mentre per quelle abitative si propone di suddividere gli alloggi in tre categorie in funzione del numero dei vani utili.

Caratteristiche principali dell'edificio in ipotesi:

Edificio di 12 alloggi, 3 piani abitabili e P.T (per cantine e servizi condominiali, anche con autorimesse esterne), costituito da 3 alloggi di tipo A, 6 alloggi di tipo B e 3 alloggi di tipo C, come di seguito indicati:

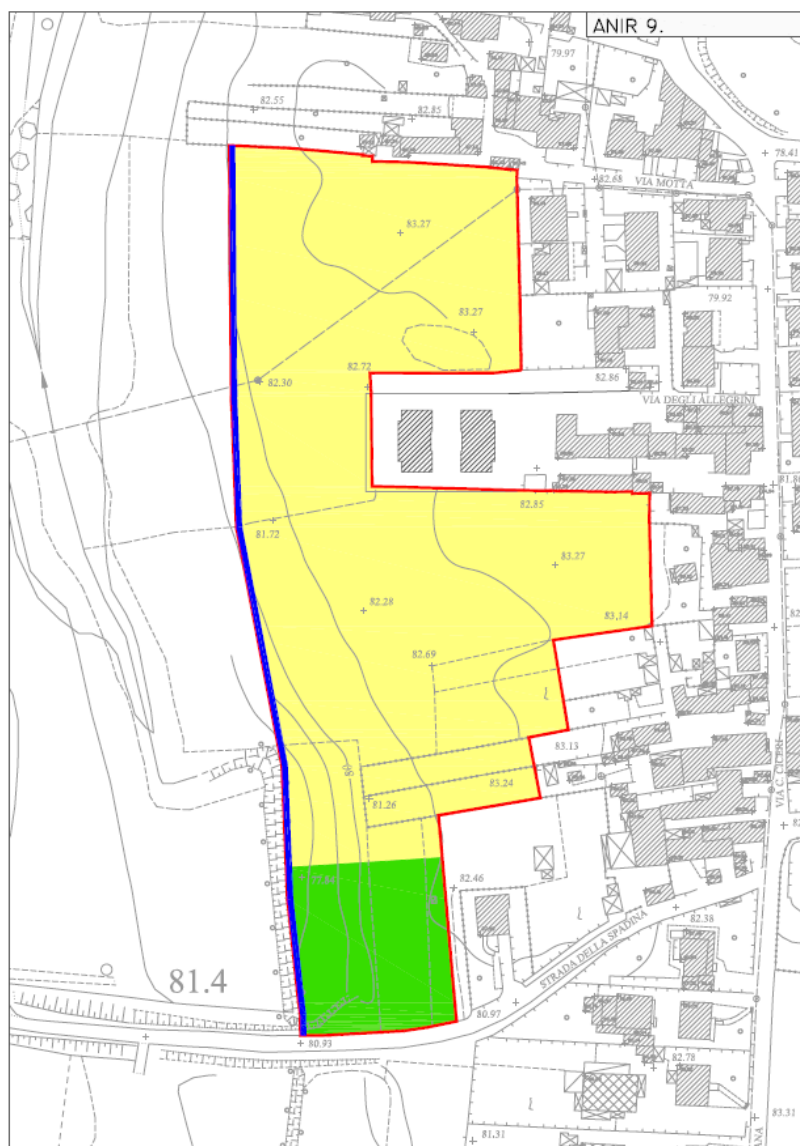
- A. alloggio monolocale, di 38 mq di Superficie Utile (pari a circa 46 mq di superficie complessiva);***
- B. alloggio bilocale di 50 mq di Superficie Utile (pari a circa 60 mq di Sup. complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale ed un bagno;***
- C. alloggio trilocale di 60 mq di Superficie Utile (pari a circa 72 mq di Superficie complessiva) costituito da soggiorno con angolo cottura, due stanze matrimoniali ed un bagno.***

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	17	50	
2	17	51	
3	17	52	
4	17	53	
5	17	54	
6	17	55	
7	17	56	
8	17	57	
9	17	58	
10	17	59	
11	17	60	
12	17	144	
13	17	162	
14	17	379	
15	17	380	
16	17	745	
17	29	8	Parte
18	29	9	
19	29	14	
20	29	15	
21	29	16	
22	29	17	
23	29	163	
24	29	164	
25	29	165	
26	29	347	
27	29	417	Parte
28	29	418	
29	29	419	Parte
30	29	420	
31	29	421	Parte
32	29	422	Parte
33	29	423	Parte
34	29	427	
35	29	429	Parte
36	29	487	
37	29	588	
38	29	949	Parte
39	30	9	
40	30	10	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 09



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	26.460
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,14
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	3.704
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	11.113
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	93
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	2.778
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	23.682
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	23.682
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	2.778
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	30,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,42
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,05
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,47
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	1.166,89
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	2

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione più rilevante previsto per i nuclei frazionali.

L'ambito si compone di due porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale privata e la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano ovest, lungo le linee "di suolo" esistenti.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carona e del Rio Panaro; il settore sud-ovest dell'ambito presenta pendenza verso l'incisione del Rio Panaro.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per il settore orientale; il settore occidentale presenta fattibilità geologica con limitazioni relativamente consistenti, connesse alla presenza di scarpata morfologica di erosione fluviale.

Necessità di mantenimento di distanza di rispetto idraulico di 10 m. dal Rio Panaro.

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di rete elettrica MT aerea ed interrata all'interno dell'ambito.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è duplice: in primo luogo quella della realizzazione di una nuova viabilità primaria di servizio all'ambito da innestare sulla strada comunale della Spadina. In secondo luogo la realizzazione di un'ampia zona a verde attrezzato da collocare nel margine sud dell'ambito, lungo via Spadina.

Tutte le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno pertanto essere concentrate nella porzione sud dell'ambito, in modo da realizzare una consistente area a verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico, con lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto e consentire l'immagine leggibile della città da via Spadina.

L'assetto urbanistico di ambito dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici residenziali con coperture a falda in coppi ed utilizzo di tecnologie costruttive e materiali propri della tradizione locale, perseguendo obiettivi di risanamento ambientale e di corretto inserimento delle architetture nel paesaggio.

In particolare l'edificazione dovrà avvenire privilegiando i volumi accorpati, seguendo la logica compositiva del borgo per armonizzare le nuove costruzioni all'ambiente e all'edificato esistente.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO
Viabilità primaria:	VINCOLANTE
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p>

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

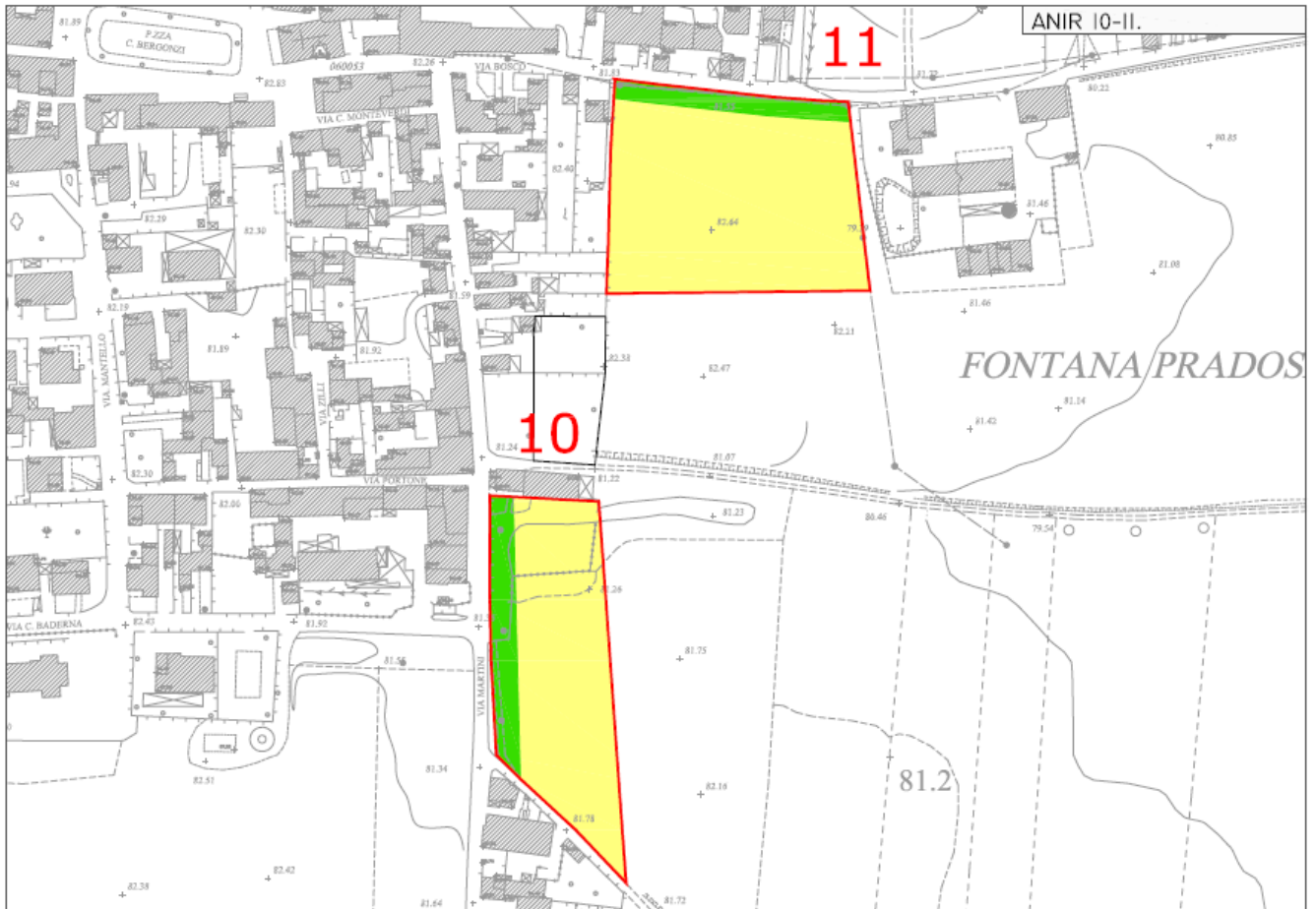
Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	18	172	Parte
2	18	173	Parte
3	18	174	Parte
4	18	177	Parte
5	18	176	Parte
6	18	178	
7	18	179	
8	18	180	Parte
9	18	181	Parte
10	18	182	
11	18	211	
12	18	374	
13	18	521	Parte
14	18	603	Parte
15	18	622	
16	18	623	
17	18	624	
18	18	625	
19	18	628	
20	18	709	
21	18	745	Parte
22	18	746	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 10



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	7.420
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,14
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	1.039
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	3.116
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	26
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	779
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	6.641
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	6.641
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	779
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	30,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,42
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,05
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,47
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	327,22
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	2

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:

commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:

uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:

attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione previsto in località Fontana Pradosa, lungo via Martini.

L'ambito si compone di due porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale privata e la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud-est, lungo le linee "di suolo" esistenti e a ricucitura del tessuto edilizio esistente e consolidato.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carona e del Rio Panaro.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

L'Ambito risulta ricadere in parte all'interno dell'area di salvaguardia dei pozzi idropotabili C293-CSP03 "FONTANA 3" e C294-CSP04 "FONTANA 4", sarà pertanto necessario identificare, in sede attuativa, con precisione l'area in cui andranno rispettati i divieti e le prescrizioni definiti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato" e

"Unità di paesaggio dell'Alta pianura piacentina - 2a Subunità dell'alta pianura":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della ricucitura del tessuto edilizio sul fronte sud-est dell'abitato.

Tutte le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere concentrate lungo il fronte di via Martini, in particolare per ciò che riguarda la dotazione di parcheggi pubblici di quartiere.

L'assetto urbanistico di ambito dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici residenziali con coperture a falda in coppi ed utilizzo di tecnologie costruttive e materiali propri della tradizione locale, perseguendo obiettivi di risanamento ambientale e di corretto inserimento delle architetture nel paesaggio.

In particolare l'edificazione dovrà avvenire privilegiando i volumi accorpati, seguendo la logica compositiva del borgo per armonizzare le nuove costruzioni all'ambiente e all'edificato esistente.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p> <p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.</p> <p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p> <p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere</p>

valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	19	137	
2	19	139	Parte
3	19	225	Parte
4	19	317	

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	5.570
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,14
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	780
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	2.339
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	19
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	585
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	4.985
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	4.985
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	585
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	30,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,42
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,05
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,47
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	245,64
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	2

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:

commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:

uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:

attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione previsto in località Fontana Pradosa, lungo via Bosco.

L'ambito si compone di due porzioni principali: la parte destinata all'edilizia residenziale privata e la parte destinata ai servizi pubblici di primo livello.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano nord-est, lungo le linee "di suolo" esistenti e a ricucitura del tessuto edilizio esistente e consolidato.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carona e del Rio Panaro.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

L'Ambito risulta ricadere in parte all'interno dell'area di salvaguardia del pozzo idropotabile C293-CSP03 "FONTANA 3", sarà pertanto necessario identificare, in sede attuativa, con precisione l'area in cui andranno rispettati i divieti e le prescrizioni definiti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di linea elettrica MT aerea al limite est e nord dell'ambito.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della ricucitura del tessuto edilizio sul fronte nord-est dell'abitato.

Tutte le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere concentrate lungo il fronte di via Bosco, in particolare per ciò che riguarda la dotazione di parcheggi pubblici di quartiere.

L'assetto urbanistico di ambito dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici residenziali con coperture a falda in coppi ed utilizzo di tecnologie costruttive e materiali propri della tradizione locale, perseguendo obiettivi di risanamento ambientale e di corretto inserimento delle architetture nel paesaggio.

In particolare l'edificazione dovrà avvenire privilegiando i volumi accorpati, seguendo la logica compositiva del borgo per armonizzare le nuove costruzioni all'ambiente e all'edificato esistente.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p> <p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.</p> <p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p> <p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo</p>

del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	18	281	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 12-13-14



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	5.906 12 (1.327) 13 (3.090) 14 (1.489)
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,14
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	827
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	2.481
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	21
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	5.906
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	5.906
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	0
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	0
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,42
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,42
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	0
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	2

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio e da attuare tramite intervento edilizio diretto, con Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività.

DESCRIZIONE

Si tratta di tre ambiti, di ridotta dimensione previsti a ricucitura del tessuto edilizio dell'edificato consolidato della Località di Fontana Pradosa.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricadono nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carona e del Rio Panaro.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

Gli interventi previsti dall'Ambito non dovranno comunque interferire con l'area delle risorgive indicata in Tav. QCSA12.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per l'ambito 14. Per l'ambito 13 dovrà essere mantenuta una distanza di rispetto di 10 m. dal ciglio della scarpata di terrazzo presente al limite nord dell'area. L'ambito 12 presenta fattibilità geologica con limitazioni relativamente consistenti, connesse alla presenza di una morfologia mediamente acclive.

► **Problematicità riscontrate:**

L'area dell'Ambito 13 risulta confinare con un'area boscata, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

L'Ambito 14 risulta ricadere in parte all'interno dell'area di salvaguardia dei pozzi idropotabili C293-CSP03 "FONTANA 3" e C294-CSP04 "FONTANA 4", sarà pertanto necessario identificare, in sede attuativa, con precisione l'area in cui andranno rispettati i divieti e le prescrizioni definiti dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato":
valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

Le dimensioni ridotte dei singoli sub-ambiti e la loro collocazione, non consente la individuazione per essi di dotazioni territoriali, né di 1° né di 2° livello.

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia

Permeabilità dei suoli

In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici

Componente ambientale aria:

Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.

Componente ambientale rumore:

In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.

Componente ambientale risorse idriche:

Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Componente ambientale suolo e sottosuolo:

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario

Azioni di mitigazione per componente ambientale

che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

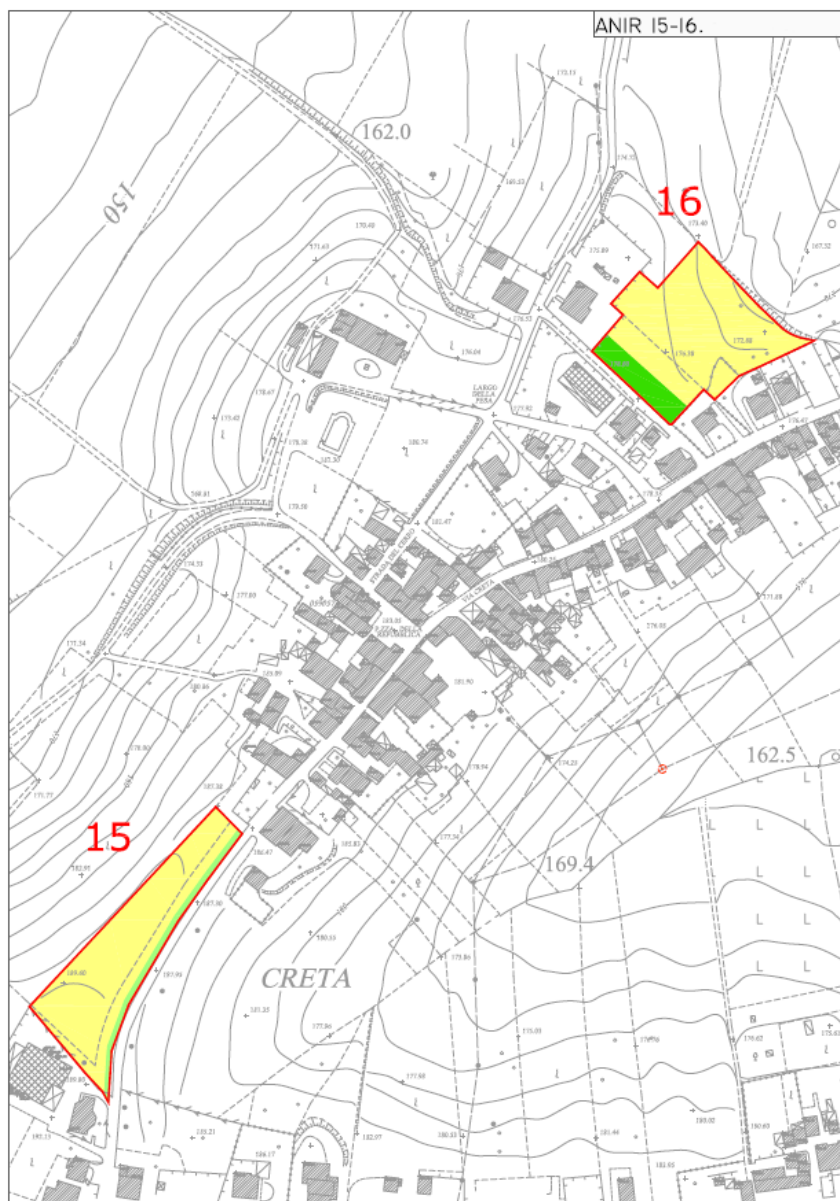
Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di RUE)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
Ambito 12			
1	18	3	Parte
2	18	527	Parte
3	18	10	Parte
4	18	526	Parte
Ambito 13			
1	18	129	Parte
2	18	163	Parte
Ambito 14			
1	18	278	Parte
2	18	397	Parte
3	18	398	Parte
4	18	400	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 15



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	5.385
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,14
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	754
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	2.262
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	19
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	565
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	4.820
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	4.820
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	754
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	30,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,42
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,05
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,47
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	237,48
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	2

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito, lungo via Creta, di ricucitura urbana tra la frazione di Creta e la località Case Bruciate.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore collinare in corrispondenza di una ristretta fascia spartiacque.

Valgono pertanto le disposizioni di tutela previste dall'art. 38 della NTS.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi bassa.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo C.

L'impianto di depurazione comunale risulta adeguato a recepire gli scarichi delle nuove previsioni.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica con consistenti limitazioni in quanto prossima a scarpate di erosione fluviale

► **Problematicità riscontrate:**

Edificabilità sconsigliata nella maggior parte dei casi; la costruzione di edifici di modesto rilievo è subordinata alla verifica che gli interventi non comportino modifiche delle condizioni di equilibrio preesistenti. Prescritti in ogni caso approfondimenti di indagine geotecnica estesi a tutto il versante interessato dall'intervento, verifiche di stabilità, e adozione interventi di salvaguardia idrogeologica (regimazione acque, drenaggi profondi, ecc.);

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare le disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

Unità di paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dell'Oltrepò Pavese - 8a Subunità del basso Oltrepò Pavese":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che è chiamata a svolgere l'ambito è quella di ricucire il tessuto edilizio tra le località di Creta e di Case Bruciate. Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere concentrate lungo via Creta, allo scopo di realizzare i parcheggi pubblici di quartiere ed un corridoio verde di 3 metri di profondità ove collocare un percorso ciclo-pedonale.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	VINCOLANTE (percorso verde ciclopeditonale)
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p> <p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.</p> <p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p> <p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo</p>

del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

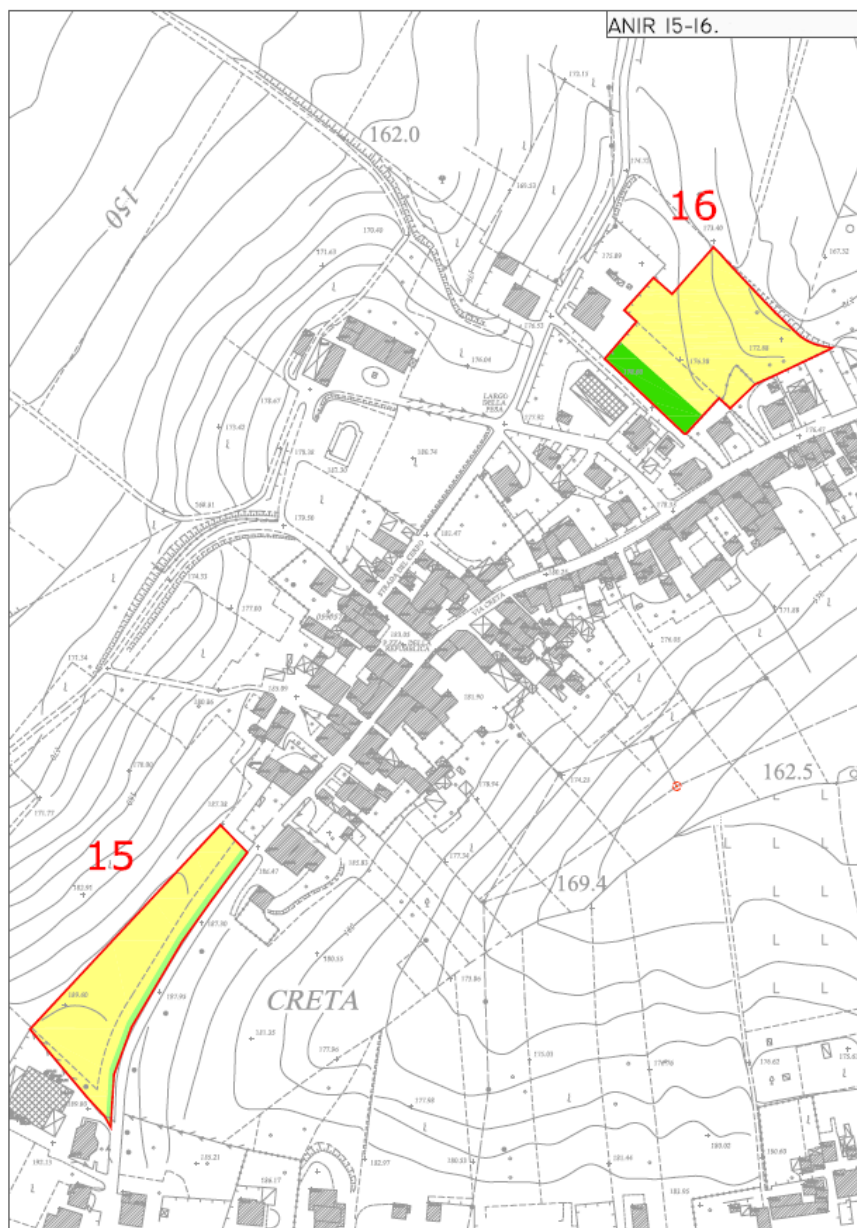
Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	36	86	Parte
2	36	162	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 16



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	4.839
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,14
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	677
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	2.032
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	17
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	508
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	4.331
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	4.331
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	508
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	30,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,42
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,05
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,47
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	213,40
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	2

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito posto all'estremità nord dell'abitato di Creta, intercluso nel tessuto edilizio consolidato esistente.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore collinare alla testata della valle del Rio Gambero.

Valgono pertanto le disposizioni di tutela previste dall'art. 38 della NTS.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi bassa.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo C.

L'impianto di depurazione comunale risulta adeguato a recepire gli scarichi delle nuove previsioni.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni. Richiesti adeguati approfondimenti di analisi geologico-geotecnica.

► **Problematicità riscontrate:**

La particolare collocazione morfologica richiede l'adozione di cautele costruttive e la realizzazione di interventi di salvaguardia idrogeologica per preservare la stabilità del versante.

Unità di paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dell'Oltrepò Pavese - 8a Subunità del basso Oltrepò Pavese":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che è chiamata a svolgere l'ambito è quella di ricucire il tessuto edilizio della località di Creta e di dotare l'abitato di una zona a parcheggio pubblico di quartiere. Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere pertanto concentrate lungo lo stradello di accesso all'ambito, e che adduce alla strada comunale dei Vigneti, allo scopo di realizzare i parcheggi pubblici di quartiere.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbita e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'individuazione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree</p>

urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

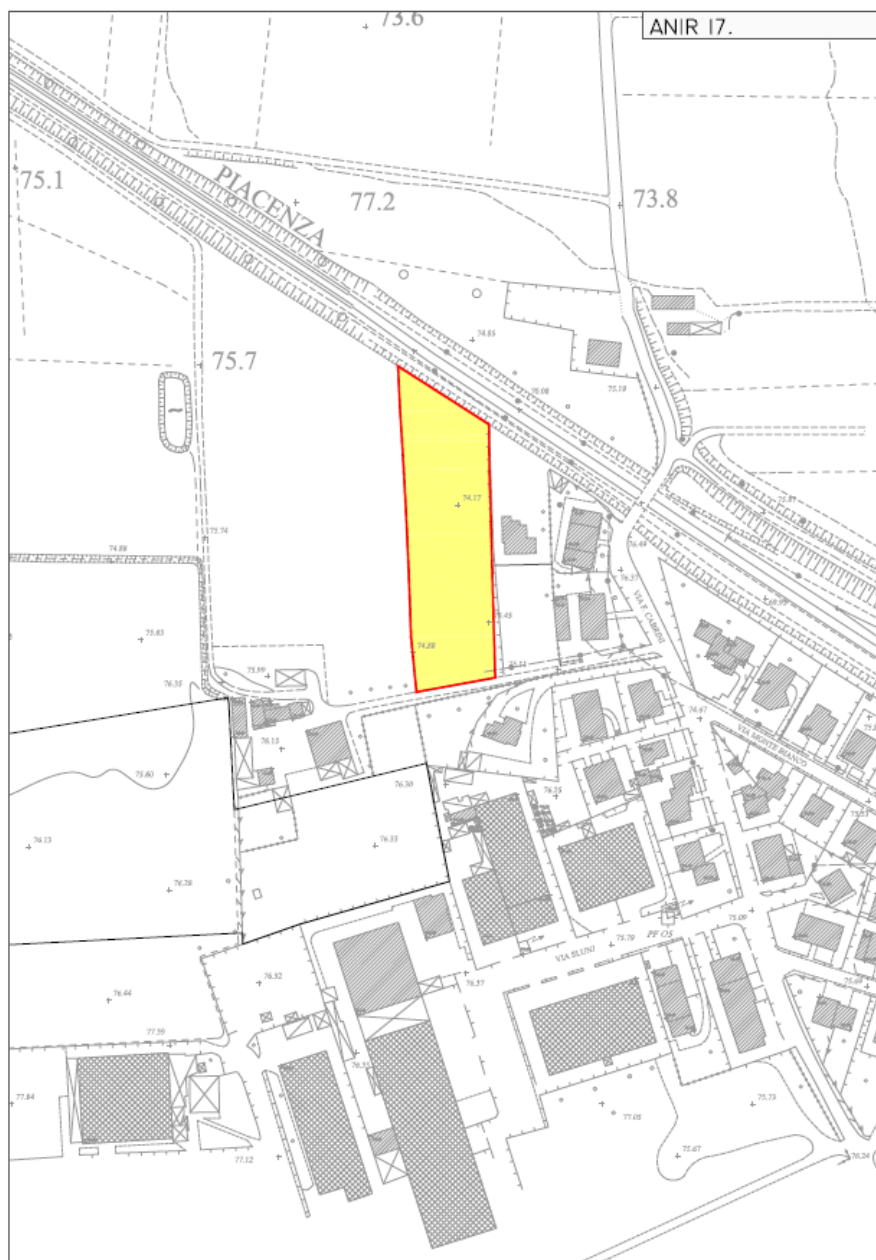
Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo diversa determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	37	535	Parte
2	37	536	Parte
3	37	543	Parte
4	37	544	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 17



DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	4.989
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,16
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	798
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	2.395
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	20
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	4.989
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	4.989
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	0
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	0
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,48
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFE	mc/mq	0,48
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	0
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio e da attuare tramite intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione previsto ai margini della linea ferroviaria all'estremità nord del Capoluogo. La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano nord, lungo le linee "di suolo" esistenti e a completamento del tessuto edilizio esistente e consolidato.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carogna e del Rio Lora.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Unità di paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato" e

"Unità di paesaggio dell'Alta pianura piacentina - 2a Subunità dell'alta pianura":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella del completamento del tessuto edilizio sul fronte nord dell'abitato.

La limitata estensione dell'ambito e la sua collocazione territoriale interclusa, non consentono la collocazione delle dotazioni territoriali né di 1° né di 2° livello.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree</p>

urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

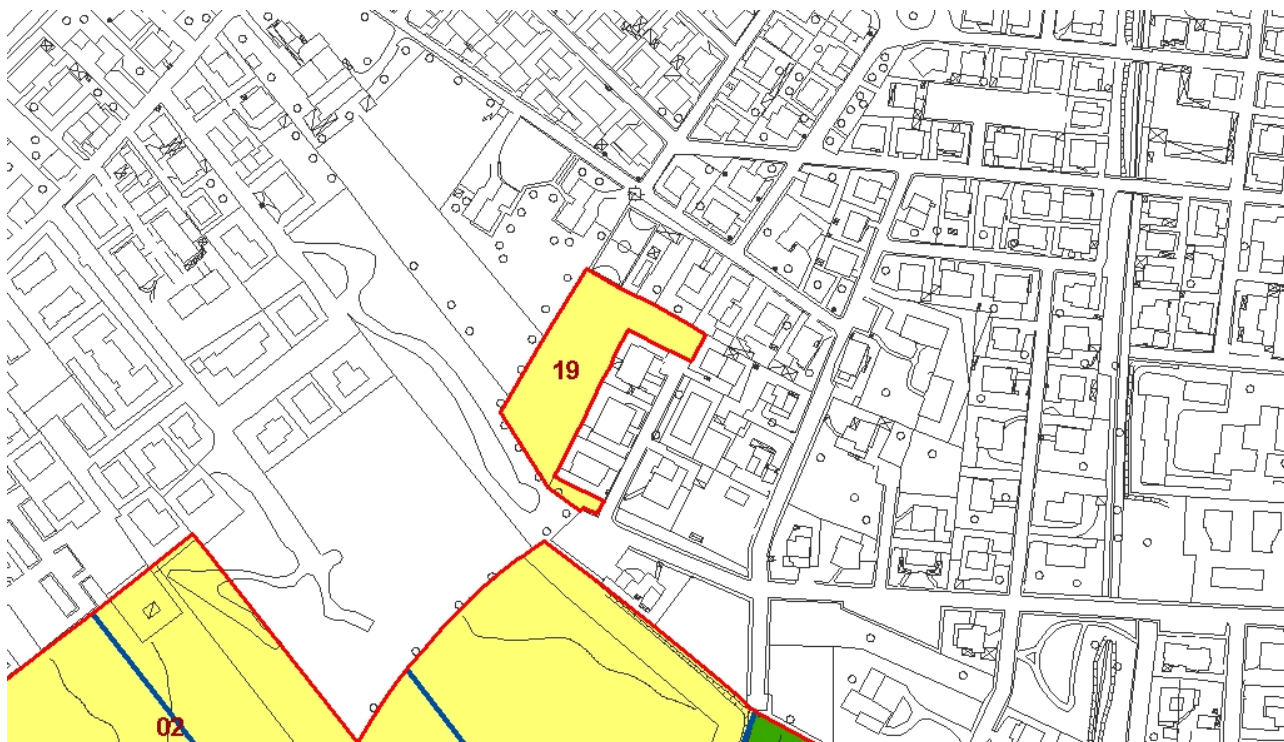
Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo più esatta determinazione in sede di RUE)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	16	596	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 19



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	4.000
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,70
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	2.800
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	8.400
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	70
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq (SUL)	2.033
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	4.000
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	51
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	4.000
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	0
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	0
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	2,10
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	2,10
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	0
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3
Edilizia residenziale sociale convenzionata:	ERSC	mq (SUL)	766

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un Piano Urbanistico Attuativo.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di proprietà comunale, derivato dalle aree di urbanizzazione secondaria di pertinenza di un piano particolareggiato interessante l'area adiacente ed ormai concluso.

Tale area posta in aderenza ad aree da recuperare a confine tra gli insediamenti edificatori degli anni 60/70 e la nuova espansione residenziale, è stata inserita in modo da completare le aree edificate di frangia e consentire, in prossimità dei due edifici di ERP di via dei Pellegrini, l'inserimento di nuovi alloggi ERS e della nuova struttura dell'asilo nido comunale.

L'area è destinata alla edificazione di due fabbricati di Edilizia Residenziale Sociale convenzionata, ognuno di 12 alloggi, in uno dei quali, quello posto più a sud, dovranno essere ricavati, al piano terreno, i locali attrezzati per il nuovo asilo nido comunale.

L'Ambito è interessato dal PRU n.3 di Via Pellegrini (Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile), cofinanziato sulla base del bando Regionale Del. n. 1104 del 16/7/2008, che ne rappresenta la disciplina attuativa.

Gli edifici verranno costruiti con il metodo della finanza di progetto, e ceduti, a seguito di bando di assegnazione in locazione a canone sociale ed a canone moderato, o in proprietà a prezzi convenzionati. Tra gli alloggi a canone sociale, un certo numero sarà riservato ad alcune specifiche categorie:

- anziani soli e/o in coppia;
- persone sole con minori;
- famiglie di nuova formazione.

I locali dell'asilo nido verranno ceduti gratuitamente al patrimonio comunale.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Gambero e Rio Lora.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato" e valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

Per tale ambito, sostanzialmente intercluso fra le zone residenziali ad est, recentemente attuate, e ad ovest e nord, di impianto meno recente, viene previsto un indice di edificabilità decisamente superiore a quello degli altri ambiti di nuova previsione residenziale, sostanzialmente pari a quello che il previgente PRG attribuiva alle zone residenziali di completamento intensive, ovvero quelle adiacenti all'ambito a nord e ad ovest.

Si tratta di una quota di edificabilità superiore che, secondo i principi di perequazione urbanistica, il Comune si assegna per la realizzazione di un intervento di carattere sociale. Ovvero una "superficie compensativa" quale contropartita del diritto edificatorio (riconosciuto al privato sull'intera superficie del distretto di espansione limitrofo).

Il complesso dei volumi riconosciuti in materia uniforme a tutte le proprietà della stessa classe, appartenenti al comparto di nuova previsione a sud del Capoluogo, non coincide con il carico urbanistico effettivo previsto per il raggiungimento degli obiettivi del piano. In questo caso il meccanismo perequativo consente di individuare una maggiorazione di edificabilità che è dovuta esclusivamente alla pianificazione. Una parte di questa edificabilità aggiuntiva, sostanzialmente sottratta a tutto il distretto di espansione sud, è gratuitamente riservata al comune su questo Ambito per far fronte in parte al fabbisogno ERS ed in parte all'esigenza della realizzazione di un nuovo Asilo Nido Comunale, che possa essere collocato baricentricamente rispetto al disegno complessivo della città privata dei prossimi anni.

Le dotazioni territoriali di 1° livello sono già ampiamente presenti al contorno dell'area, sia in termini di parcheggi sia di verde pubblico (l'area è in diretta continuità con il campo di calcetto comunale e relativa area verde di servizio di via Paganini); in ogni caso dovranno essere realizzate aree a parcheggio pubblico nella porzione sud dell'Ambito, lungo la viabilità primaria esistente.

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'individuazione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree</p>

urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

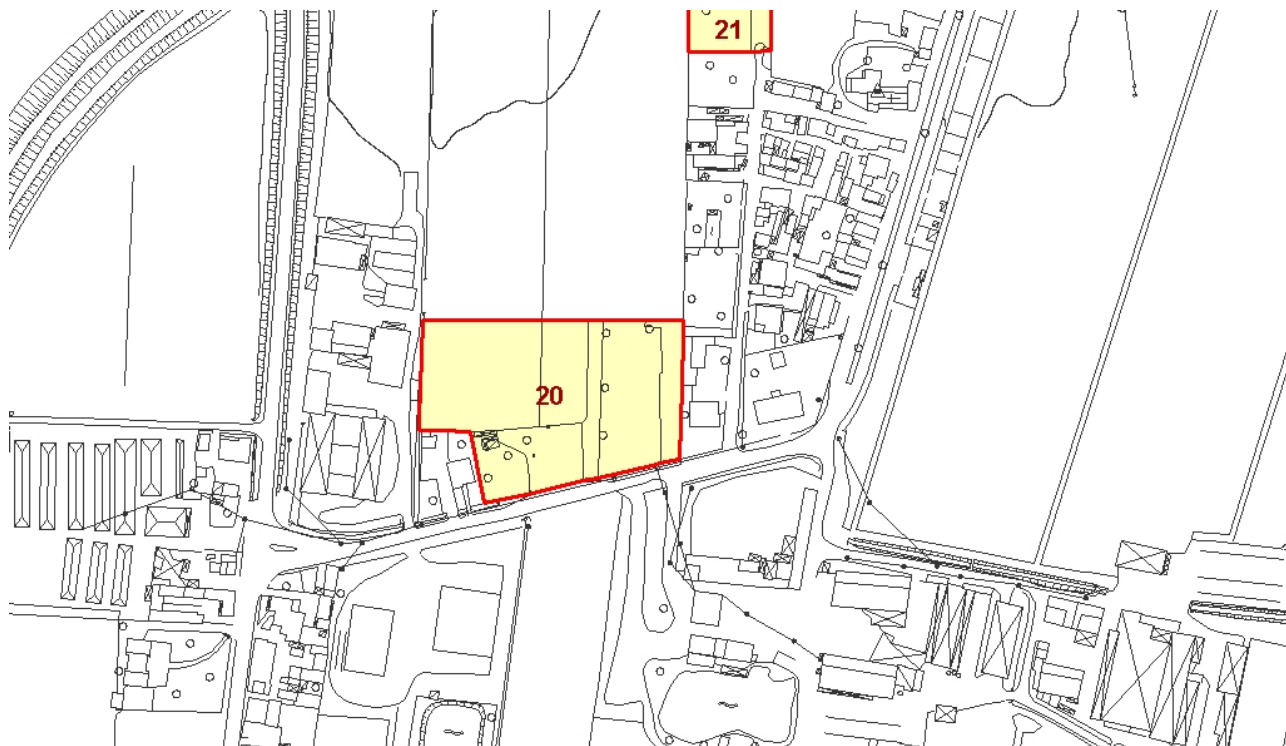
Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	26	1423	
2	26	1424	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 20



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	10.445
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,14
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	1.482
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	4.387
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	37
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	10.445
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	10.445
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	0
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	0
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,42
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,42
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	0
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	2

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico-Edilizio e da attuare tramite intervento edilizio diretto con progetto piani volumetrico preventivo.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione previsto in località Pievetta, di ricucitura urbana tra le località di Pievetta e Dogana Po.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano sud-est, lungo le linee "di suolo" esistenti e a ricucitura del tessuto edilizio esistente e consolidato.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di bassa pianura a monte dell'argine maestro del Fiume Po.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi elevata.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B studio.

Necessario adeguamento impianto di depurazione a servizio dell'abitato di Pievetta.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica con limitazioni connesse al rischio di esondazione per piena catastofica.

Falda compresa tra 2-4- m., con possibili innalzamenti occasionali in occasione di eventi di piena del Fiume Po.

► **Problematicità riscontrate:**

Vietata la realizzazione di piani interrati.

Rischio di esondazione legato a piene catastofiche.

L'Ambito è ubicato all'interno della Fascia fluviale C – Fascia di inondazione per piena catastofica. Zone di rispetto dell'ambito fluviale (zona C1 – Zona extrarginale o protetta da difese idrauliche). Gli interventi edilizi previsti per tale Ambito risultano ammissibili subordinatamente a verifica di accettabilità del rischio idraulico. Valgono pertanto le disposizioni di tutela dettate dagli artt. 40 e 41 della NTS.

L'Ambito risulta servito dalle reti di pubblica fognatura che attualmente recapitano al depuratore "PIEVETTA PC127" adeguato e provvisto di potenzialità depurativa residua pari ad 8 AE e pertanto insufficiente ad accogliere i reflui derivanti dalla potenzialità di nuovi abitanti insediabili previsti dall'Ambito. L'attuazione dell'Ambito è pertanto condizionata all'ampliamento dell'impianto esistente.

Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio di pertinenza del Fiume Po - 1a Subunità del fiume Po – Piana e meandri":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della ricucitura del tessuto edilizio tra le località di Pievetta e Dogana Po.

L'attuazione dell'Ambito è condizionata all'adeguamento dell'attuale impianto di depurazione a fosse Imhoff della frazione.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario</p>

che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo più esatta determinazione in sede di RUE)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	4	1415	parte
2	4	1417	parte
3	4	607	
4	4	608	
5	4	609	
6	4	610	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 21



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	2.870
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,14
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	402
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	1.205
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	10
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	2.870
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	2.870
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	0
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	0
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,42
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,42
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	0
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	2

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico-Edilizio e da attuare tramite intervento edilizio diretto con progetto piani volumetrico preventivo.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione previsto in località Pievetta, di chiusura urbana verso nord-ovest dell'abitato.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano nord-ovest, lungo le linee "di suolo" esistenti e a ricucitura del tessuto edilizio esistente e consolidato.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di bassa pianura a monte dell'argine maestro del Fiume Po.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi elevata.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B studio.

Necessario adeguamento impianto di depurazione a servizio dell'abitato di Pievetta.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica con limitazioni connesse al rischio di esondazione per piena catastofica.

Falda compresa tra 2-4- m., con possibili innalzamenti occasionali in occasione di eventi di piena del Fiume Po.

► **Problematicità riscontrate:**

Necessario il mantenimento di una fascia di rispetto di 20 m dal piede dell'argine maestro del Fiume Po.

Vietata la realizzazione di piani interrati.

Rischio di esondazione legato a piene catastofiche.

L'Ambito è ubicato all'interno della Fascia fluviale C – Fascia di inondazione per piena catastofica. Zone di rispetto dell'ambito fluviale (zona C1 – Zona extrarginale o protetta da difese idrauliche). Gli interventi edilizi previsti per tale Ambito risultano ammissibili subordinatamente a verifica di accettabilità del rischio idraulico. Valgono pertanto le disposizioni di tutela dettate dagli artt. 40 e 41 della NTS.

L'Ambito risulta servito dalle reti di pubblica fognatura che attualmente recapitano al depuratore "PIEVETTA PC127" adeguato e provvisto di potenzialità depurativa residua pari ad 8 AE e pertanto insufficiente ad accogliere i reflui derivanti dalla potenzialità di nuovi abitanti insediabili previsti dall'Ambito. L'attuazione dell'Ambito è pertanto condizionata all'ampliamento dell'impianto esistente.

Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio di pertinenza del Fiume Po - 1a Subunità del fiume Po – Piana e meandri":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della ricucitura del tessuto edilizio di Pievetta.

L'attuazione dell'Ambito è condizionata all'adeguamento dell'attuale impianto di depurazione a fosse Imhoff della frazione.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbita e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'individuazione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario</p>

che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

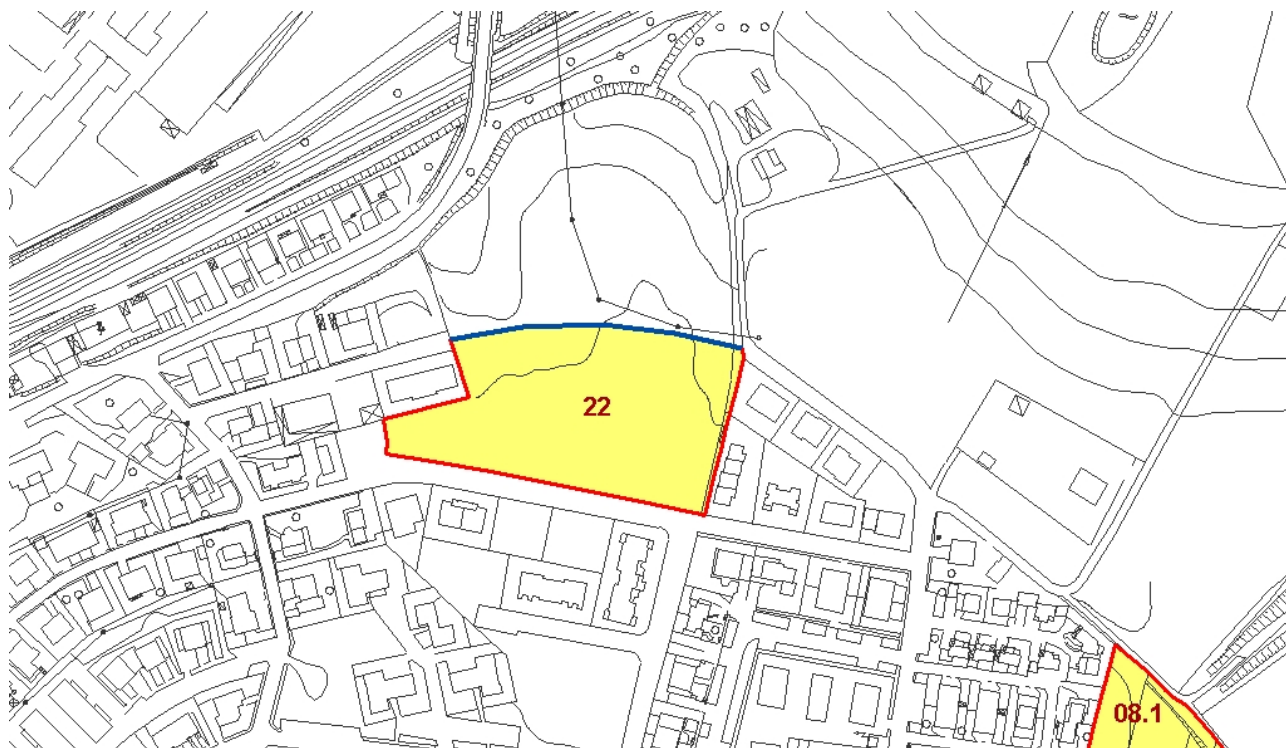
Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo più esatta determinazione in sede di RUE)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	4	76	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 22



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	11.907
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,50
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	5.954
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	17.861
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	149
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	4.465
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	7.442
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	7.442
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	4.465
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	30,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	1,50
Indice di Fabbricabilità Premiale max:	IFp	mc/mq	0,90
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	2,40
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	6.697,69
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio e da attuare tramite intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività, previo progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito. Invariante progettuale con valore cogente è rappresentato dall'obbligo di completare il collegamento viario tra via Mantegna e strada vicinale degli Orbini.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione previsto all'estremità nord-est del Capoluogo. La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano nord-est, lungo le linee "di suolo" esistenti e a completamento del tessuto edilizio esistente e consolidato.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carona e del Rio Panaro.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni. Limitazioni connesse alla morfologia mediamente acclive nel settore nord-occidentale.

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella del completamento del tessuto edilizio sul fronte nord dell'abitato.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario</p>

che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo più esatta determinazione in sede di RUE)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	17	5	Parte
2	17	547	
3	17	549	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 23



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	5.820
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,50
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	2.910
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	8.730
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	73
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	5.820
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	5.820
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	0
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	0
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	1,50
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFE	mc/mq	1,50
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	0
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio e da attuare tramite intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività, previo progetto planivolumetrico esteso all'intero Ambito.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione previsto nella frazione di Creta in località Cascina Verro.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano frazionale verso est, lungo le linee "di suolo" esistenti e a completamento del tessuto edilizio esistente e consolidato.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore collinare in corrispondenza di una ristretta fascia spartiacque.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi bassa.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo C.

L'impianto di depurazione comunale risulta adeguato a recepire gli scarichi delle nuove previsioni.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica con consistenti limitazioni in quanto prossima a scarpate di erosione fluviale

► **Problematicità riscontrate:**

Edificabilità sconsigliata nella maggior parte dei casi; la costruzione di edifici di modesto rilievo è subordinata alla verifica che gli interventi non comportino modifiche delle condizioni di equilibrio preesistenti. Prescritti in ogni caso approfondimenti di indagine geotecnica estesi a tutto il versante interessato dall'intervento, verifiche di stabilità, e adozione interventi di salvaguardia idrogeologica (regimazione acque, drenaggi profondi, ecc.).

Per l'attuazione dell'Ambito si rimanda alla specifica disciplina contenuta nell'art. 38 della NTS al fine di assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche, stabilendo le eventuali mitigazioni atte al miglior inserimento di detti manufatti.

L'Ambito risulta servito dalle reti di pubblica fognatura che attualmente recapitano al depuratore "CRETA PC124" adeguato e provvisto di potenzialità depurativa residua pari ad 50 AE e pertanto insufficiente ad accogliere i reflui derivanti dalla potenzialità di nuovi abitanti insediabili previsti dall'Ambito. L'attuazione dell'Ambito è pertanto condizionata all'ampliamento dell'impianto esistente.

Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dell'Oltrepò Pavese - 8° Subunità del Basso Oltrepò Pavese":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella del completamento del tessuto edilizio sul fronte est dell'abitato frazionale di Creta.

La limitata estensione dell'ambito e la sua collocazione territoriale interclusa, non consentono la collocazione delle dotazioni territoriali né di 1° né di 2° livello.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbita e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'adeguata predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree</p>

urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

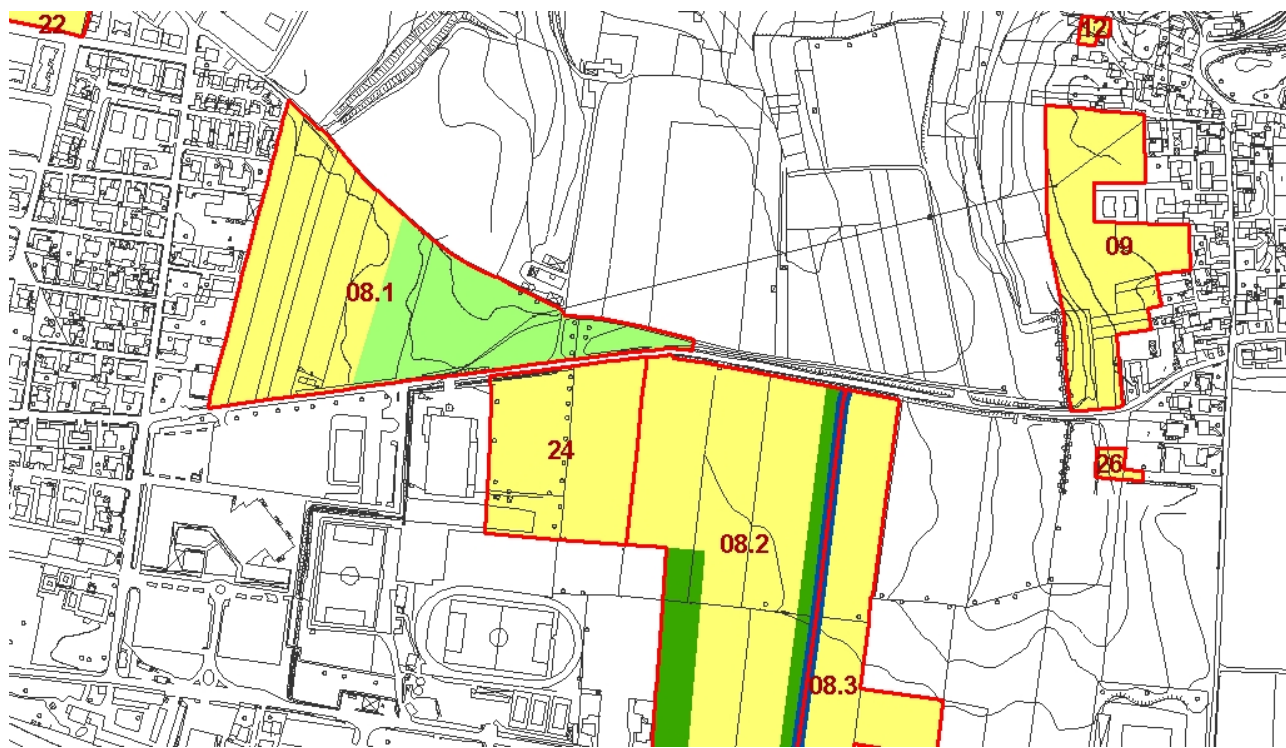
Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo più esatta determinazione in sede di RUE)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	37	221	Parte
2	37	394	Parte
3	37	478	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 24



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	26.235
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,50
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	13.118
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	39.353
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	328
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	3.279
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	26.235
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	82
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	26.235
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	0
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	0
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	1,50
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFE	mc/mq	1,50
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	0
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio e da attuare tramite intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività, previo progetto planivolumetrico esteso all'intero Ambito.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione previsto all'estremità nord-est del Capoluogo, lungo via Spadina. La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano frazionale verso est, lungo le linee "di suolo" esistenti e a completamento del tessuto edilizio esistente e consolidato.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carona e del Rio Panaro.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni.

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella del completamento del tessuto edilizio sul fronte est dell'abitato frazionale di Creta.

La limitata estensione dell'ambito e la sua collocazione territoriale interclusa, non consentono la collocazione delle dotazioni territoriali né di 1° né di 2° livello.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'adeguata predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree</p>

urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

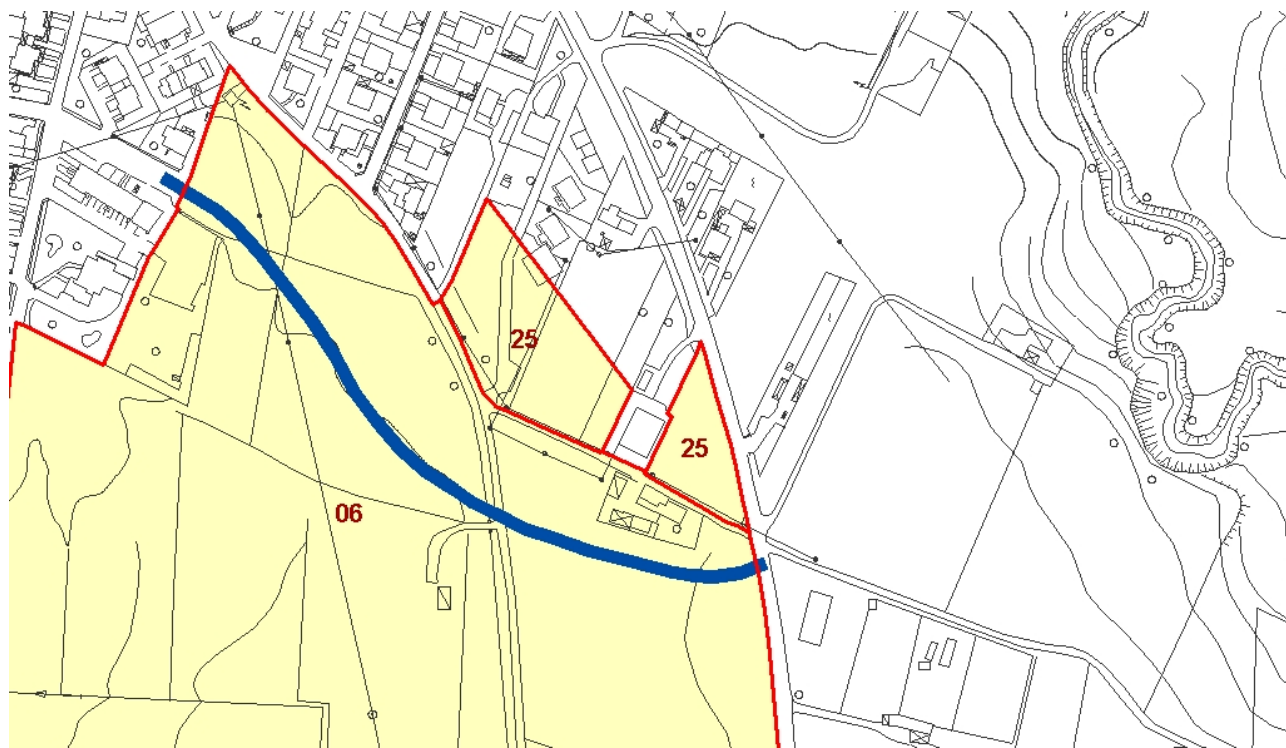
Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo più esatta determinazione in sede di RUE)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	29	487	
2	29	949	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 25



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	8.350
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,50
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	4.175
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	15.525
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	104
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	8.350
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	8.350
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	0
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	0
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	1,50
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFE	mc/mq	1,50
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	0
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio e da attuare tramite intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività, previo progetto planivolumetrico esteso all'intero Ambito.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova limitata previsione previsto nella porzione sud-est del Capoluogo.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano frazionale verso sud, lungo le linee "di suolo" esistenti e a completamento del tessuto edilizio esistente e consolidato.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Lora e del Rio Carona.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

All'interno dell'Ambito sono presenti reti di pubblico acquedotto che dovranno essere opportunamente riposizionate in funzione delle modalità attuative dell'Ambito.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella del completamento del tessuto edilizio sul fronte sud-est del Capoluogo.

La limitata estensione dell'ambito e la sua collocazione territoriale interclusa, non consentono la collocazione delle dotazioni territoriali né di 1° né di 2° livello.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'ipotesi di predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario</p>

che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

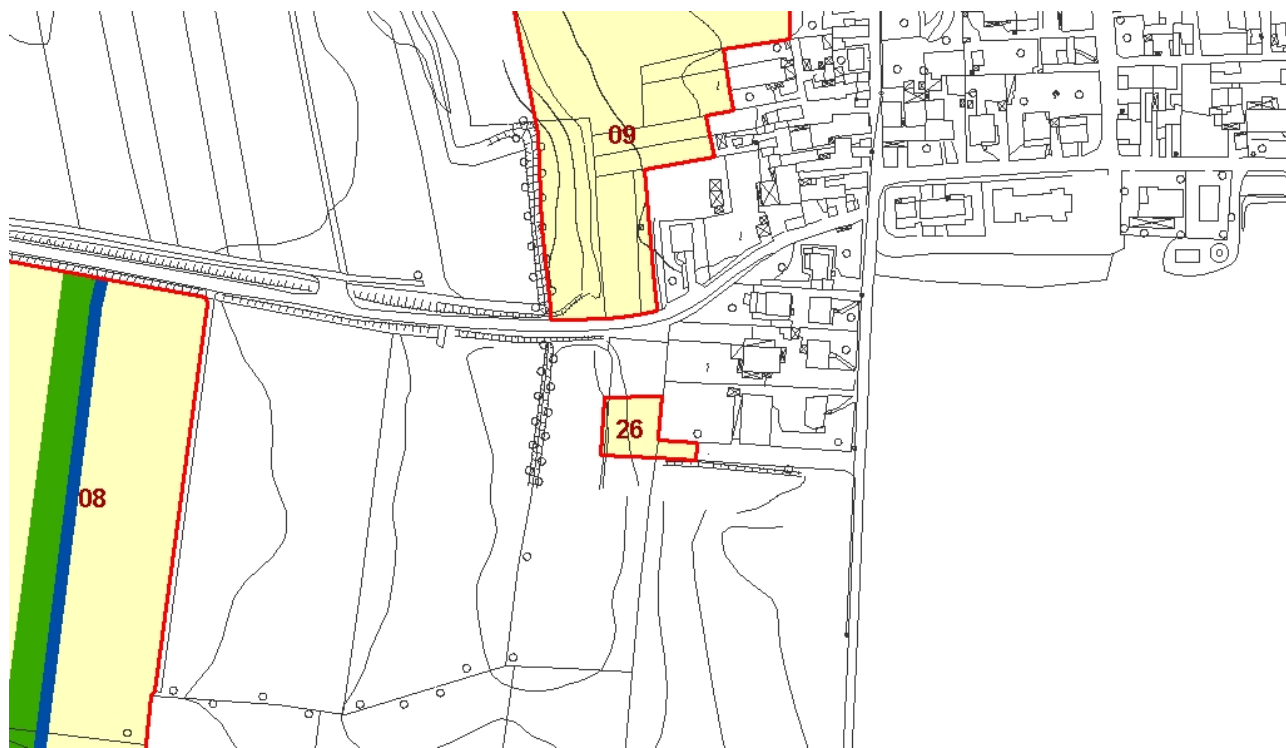
Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azzonamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di RUE)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	29	98	Parte
2	29	101	Parte
3	29	102	Parte
4	29	103	Parte
5	29	105	
6	29	962	
7	29	964	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ANIR 26



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale:	ST	mq	1.054
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,50
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	527
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	1.581
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	8
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	1.054
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	0
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	1.054
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	0
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	0
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	1,50
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFE	mc/mq	1,50
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	0
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	3

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio e da attuare tramite intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova limitata previsione previsto nella frazione di Fontana Pradosa.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano frazionale verso sud, lungo le linee "di suolo" esistenti e a completamento del tessuto edilizio esistente e consolidato.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Carona e del Rio Panaro; il settore sud-ovest dell'ambito presenta pendenza verso l'incisione del Rio Panaro.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica con limitazioni relativamente consistenti, connesse alla presenza di scarpata morfologica di erosione fluviale.

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella del completamento del tessuto edilizio sul fronte sud dell'abitato frazionale di Fontana Pradosa.

La limitata estensione dell'ambito e la sua collocazione territoriale interclusa, non consentono la collocazione delle dotazioni territoriali né di 1° né di 2° livello.

Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	<p>In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici</p>
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p>
	<p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbita e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'predisposizione di eventuali misure correttive.</p>
	<p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso 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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.</p>
	<p>Componente ambientale suolo e sottosuolo:</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.</p>
	<p>Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:</p> <p>Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree</p>

urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo più esatta determinazione in sede di RUE)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	30	8	Parte
2	30	16	Parte
3	30	172	Parte



COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI PIACENZA



PROGETTISTI

Benito Dodi
Silvano Gallerati

CONSULENTI

Paolo Compiani
Gabriele Corbelli
Paolo Gatti

UFFICIO DI PIANO

Maurizio Bollati
Claudio Crisanti
Alessandra Frassinetti
Davide Mulini
Simona Sacconi



Ambiti ANIP
da ANIP01 ad ANIP09

PSC
SRP

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI

ANIP 01



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	239.721
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	191.777
Superficie Territoriale a destinazione Commerciale:	STC	mq	47.944
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttivo:	UTP	mq/mq	0,45
Indice di Utilizzazione Territoriale Commerciale:	UTC	mq/mq	0,45
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SULP	mq	83.300
Superficie Utile Lorda Commerciale realizzabile:	SULC	mq	21.575
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	28.767
Perequazione Territoriale di 1° livello Commerciale:	PT1C	mq	21.575
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	28.029
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	78.370
Superficie Fondiaria:	SF	mq	161.351
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

FUNZIONI INSEDIABILI

2. Funzioni terziarie:

2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.

2.2 insediamenti commerciali:

limitatamente a quelli stabiliti dall'art. 19 e dall'art. 16, comma 7 delle NTS;

3. Funzioni produttive:

3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:

artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;

3.2 insediamenti per attività produttive:

artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo similare diretta alla trasformazione dei beni;

3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:

commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva similare diretta alla prestazione di servizi;

3.4 attività logistiche;

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariati e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione con funzioni produttive, commerciali e terziarie, posto a nord dell'Autostrada A21 E70.

L'ambito costituisce il completamento del complessivo Polo Produttivo e Logistico di Castel San Giovanni, nel quadrante nord-est.

L'ambito si compone di diverse porzioni destinate alle funzioni produttive e logistiche ed un ambito destinato alle dotazioni territoriali di 2° livello, posto a servizio dell'intero Polo Logistico-Produttivo.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di bassa pianura compresa tra il Rio Boriacco ed Il Rio Panaro.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi da bassa a media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B studio.

Necessario impianto di depurazione autonomo a servizio dell'ambito.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica con limitazioni connesse al rischio di esondazione per piena catastrofica ed alla superficialità della falda freatica (soggiacenza < 2 m. dal p.c.)

► **Problematicità riscontrate:**

L'Ambito è ubicato all'interno della Fascia fluviale C – Fascia di inondazione per piena catastrofica. Zone di rispetto dell'ambito fluviale (zona C1 – Zona extrarginale o protetta da difese idrauliche). Gli interventi edilizi previsti per tale Ambito risultano ammissibili subordinatamente a verifica di accettabilità del rischio idraulico. Valgono pertanto le disposizioni di tutela dettate dagli artt. 40 e 41 della NTS.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di linea elettrica AT e MT all'interno dell'ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio di pertinenza del Fiume Po – 1° sub unità del Fiume Po – Piana pedemontana":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

L'attuazione dell'Ambito dovrà essere coerente con i contenuti dell'Accordo Territoriale relativo al polo di sviluppo territoriale n. 1 denominato *"polo logistico"* in località Barianella, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 20/2000 e degli artt. 85 e 114 delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, stipulato tra l'Amministrazione Provinciale di Piacenza ed il Comune di Castel San Giovanni, ed allegato al presente elaborato PSCSRP.

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione dell'area attrezzata posta servizio del complessivo Polo Logistico-Produttivo, oltre che la realizzazione della viabilità primaria di innesto sulla rotatoria posta a nord del tracciato autostradale, mediante la trasformazione della pista di servizio alle attività estrattive, in viabilità primaria.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere concentrate per la gran parte in adiacenza a quelle di 2° livello, in modo tale da realizzare un'ampia area pubblica di servizio ed a verde, senza soluzione di continuità.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- ▶ Individuazione di un "varco insediativo a rischio", recepito nello schema di rete ecologica del PSC, compreso tra il nuovo ambito produttivo e la frazione Pievetta, al fine di limitare l'espansione dell'urbanizzato verso l'area SIC/ZPS, mantenendo un corridoio territoriale libero per le connessioni ecologiche.
- ▶ Realizzazione di cortine arboree in grado di limitare l'impatto luminoso e atmosferico
- ▶ Previsione in sede di POC di interventi di potenziamento delle fasce vegetate costituenti la rete ecologica esistente o di nuovo impianto, coerentemente allo schema di rete ecologica del PSC.
- ▶ Scelte progettuali che favoriscano l'inserimento paesaggistico e limitino l'impermeabilizzazione dei suoli.
- ▶ L'attuazione dell'ambito è subordinata alla trasformazione del Polo Logistico come APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), da attuare mediante Accordo Territoriale fra Amministrazione Comunale ed Amministrazione Provinciale. L'Accordo Territoriale stabilirà l'assetto urbanistico ed infrastrutturale (per altro già definito e consolidato per il Polo Logistico-Produttivo), le opere e le azioni per la loro attuazione, e le relative modalità di finanziamento, le eventuali misure di perequazione territoriale, nonché quelle di compensazione ecologica.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO
Dotazioni territoriali di 2° livello:	VINCOLANTE (Area a servizi del Polo Produttivo-Logistico)
Viabilità primaria:	VINCOLANTE

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO (salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	6	8	Parte
2	6	23	
3	6	24	
4	6	25	
5	6	26	
6	6	27	
7	6	28	
8	6	29	
9	6	30	
10	6	41	
11	6	42	
12	6	43	Parte

13	6	44	Parte
14	6	51	
15	6	52	
16	6	56	
17	6	57	
18	6	58	
19	6	59	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI

ANIP 02



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	134.583
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	134.583
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttiva:	UTP	mq/mq	0,45
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	60.562
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	20.187
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	20.187
Superficie Fondiaria:	SF	mq	114.396
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

FUNZIONI INSEDIABILI

2. Funzioni terziarie:

2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.

2.2 insediamenti commerciali:

limitatamente a quelli stabiliti dall'art. 19 e dall'art. 16, comma 7 delle NTS;

3. Funzioni produttive:

3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:

artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;

3.2 insediamenti per attività produttive:

artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo similare diretta alla trasformazione dei beni;

3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:

commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva similare diretta alla prestazione di servizi;

3.4 attività logistiche;

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariati e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a sud-est del Polo Logistico-Produttivo comunale.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano sud-est, lungo le linee "di suolo" esistenti.

L'ambito costituisce il completamento del complessivo Polo Produttivo e Logistico di Castel San Giovanni, nel quadrante sud-est.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di bassa pianura compresa tra il Rio Boriacco ed Il Rio Panaro.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi bassa.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B studio.

L'impianto di depurazione comunale risulta adeguato a recepire gli scarichi delle nuove previsioni.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica con limitazioni connesse alla superficialità della falda freatica (soggiacenza < 2 m. dal p.c.)

► **Problematicità riscontrate:**

Sconsigliata la realizzazione di piani interrati.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di linea elettrica MT al limite nord dell'ambito.

Presenza sul confine ovest dell'ambito stesso, un elemento localizzato della struttura centuriata, pertanto occorre rispettare le disposizioni specifiche di tutela dettate dall'art. 55 della NTS.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio di pertinenza del Fiume Po – 1° sub unità del Fiume Po – Piana pedemontana":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

L'attuazione dell'Ambito dovrà essere coerente con i contenuti dell'Accordo Territoriale relativo al polo di sviluppo territoriale n. 1 denominato *"polo logistico"* in località Barianella, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 20/2000 e degli artt. 85 e 114 delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, stipulato tra l'Amministrazione Provinciale di Piacenza ed il Comune di Castel San Giovanni, ed allegato al presente elaborato PSCSRP.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere concentrate per la gran parte in adiacenza a quelle esistenti nell'area produttiva consolidata posta in adiacenza a nord dell'ambito, in modo tale da realizzare un'ampia area pubblica di parcheggio ed a verde, senza soluzione di continuità.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

**LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI
RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

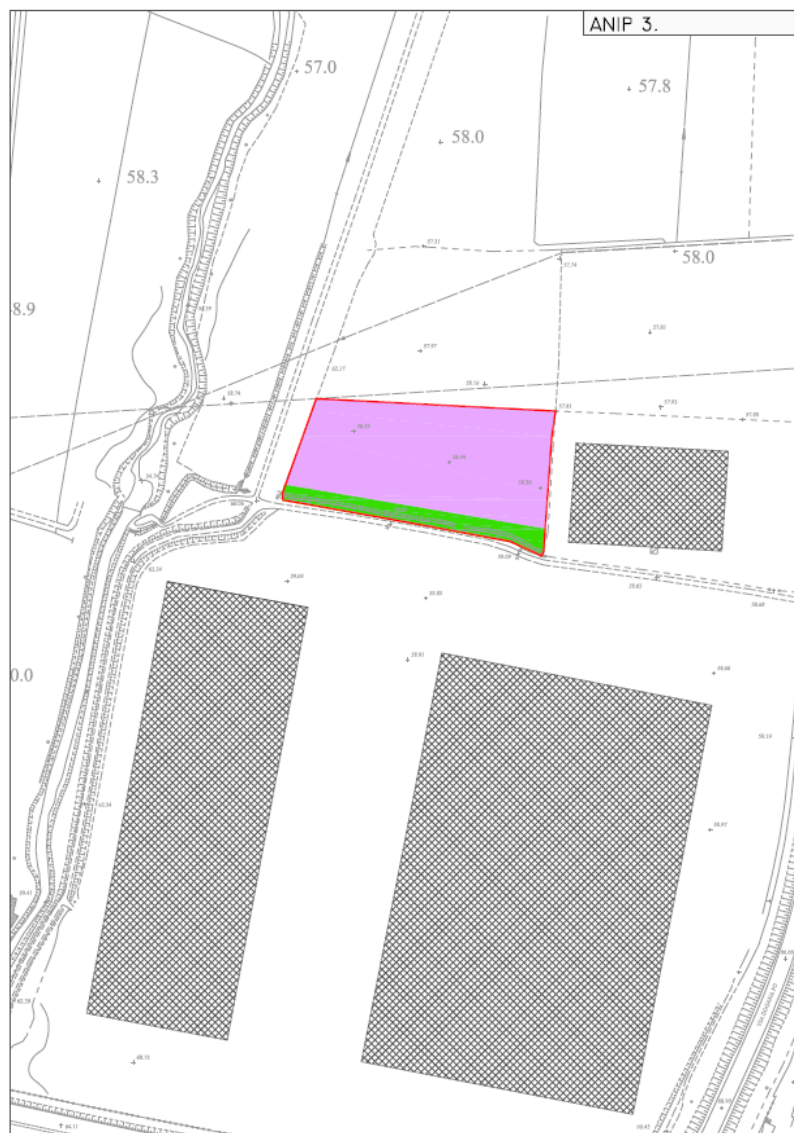
INDICATIVO

**PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)**

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	12	48	Parte
2	12	49	Parte
3	12	50	
4	12	51	
5	12	52	
6	12	53	
7	12	54	
8	12	55	
9	12	56	
10	12	57	
11	12	120	
12	12	121	
13	12	133	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI

ANIP 03



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	12.310
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	12.310
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttiva:	UTP	mq/mq	0,45
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	5.540
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	1.847
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	1.847
Superficie Fondiaria:	SF	mq	10.464
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

FUNZIONI INSEDIABILI

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.;
 - 2.2 insediamenti commerciali:
limitatamente a quelli stabiliti dall'art. 19 e dall'art. 16, comma 7 delle NTS;
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un Piano Urbanistico Attuativo.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a nord-ovest del Polo Logistico-Produttivo comunale.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano nord-ovest, lungo le linee "di suolo" esistenti.

L'ambito costituisce il completamento del complessivo Polo Produttivo e Logistico di Castel San Giovanni, nel quadrante nord-ovest.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di bassa pianura compresa tra il Rio Boriacco ed Il Rio Panaro. In particolare è delimitata ad ovest dal rilevato arginale del Rio Boriacco, avente funzione di protezione idraulica delle piene del Fiume Po.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi bassa.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B studio.

L'impianto di depurazione comunale risulta adeguato a recepire gli scarichi delle nuove previsioni.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica con limitazioni connesse al rischio di esondazione per piena catastrofica e ad alla superficialità della falda freatica (soggiacenza < 2 m. dal p.c.)

► **Problematicità riscontrate:**

L'Ambito è ubicato all'interno della Fascia fluviale C – Fascia di inondazione per piena catastrofica. Zone di rispetto dell'ambito fluviale (zona C1 – Zona extrarginale o protetta da difese idrauliche). Gli interventi edilizi previsti per tale Ambito risultano ammissibili subordinatamente a verifica di accettabilità del rischio idraulico. Valgono pertanto le disposizioni di tutela dettate dagli artt. 40 e 41 della NTS.

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Necessario il mantenimento di una fascia di rispetto di almeno 20 m. dal piede dell'argine del Rio Boriacco.

Presenza di linea elettrica AT al limite nord dell'ambito.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio di pertinenza del Fiume Po – 1° sub unità del Fiume Po – Piana pedemontana":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

L'attuazione dell'Ambito dovrà essere coerente con i contenuti dell'Accordo Territoriale relativo al polo di sviluppo territoriale n. 1 denominato *"polo logistico"* in località Barianella, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 20/2000 e degli artt. 85 e 114 delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, stipulato tra l'Amministrazione Provinciale di Piacenza ed il Comune di Castel San Giovanni, ed allegato al presente elaborato PSCSRP.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere concentrate per la gran parte in adiacenza a quelle esistenti nell'area produttiva consolidata posta in adiacenza a sud dell'ambito, in modo tale da realizzare un'ampia area pubblica di parcheggio ed a verde, senza soluzione di continuità.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

INDICATIVO

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	6	176	Parte



DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	50.647
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	50.647
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttiva:	UTP	mq/mq	0,45
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	22.791
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	7.597
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	7.597
Superficie Fondiaria:	SF	mq	43.050
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

FUNZIONI INSEDIABILI

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 5.1 attività logistiche;
5. Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo:
 - 5.1 insediamenti per attività turistiche, alberghiere e termali:
alberghi, locande, insediamenti termali e strutture ricettive similari per attività turistiche.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a ricucitura del tessuto edilizio consolidato della zona produttiva di Campo d'Oro.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano ovest, lungo le linee "di suolo" esistenti.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compresa tra il Torrente Bardonezza e ed il Rio Carogna.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":
valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

L'Ambito fa parte del Polo Produttivo Consolidato "Campo d'Oro", pertanto la sua attuazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute agli artt. 85 e 88 delle Norme di PTCP e della scheda n. 4 dell'Allegato N7 alle Norme di PTCP, le direttive per l'attuazione, le misure di mitigazione e compensazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere collocate in una fascia a verde lungo tutto il tracciato della tangenziale di progetto. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto.

A carico dell'ambito è posta anche la partecipazione economica, da concordare in sede di PUA con l'Amministrazione Comunale, alla realizzazione della tangenziale di progetto.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

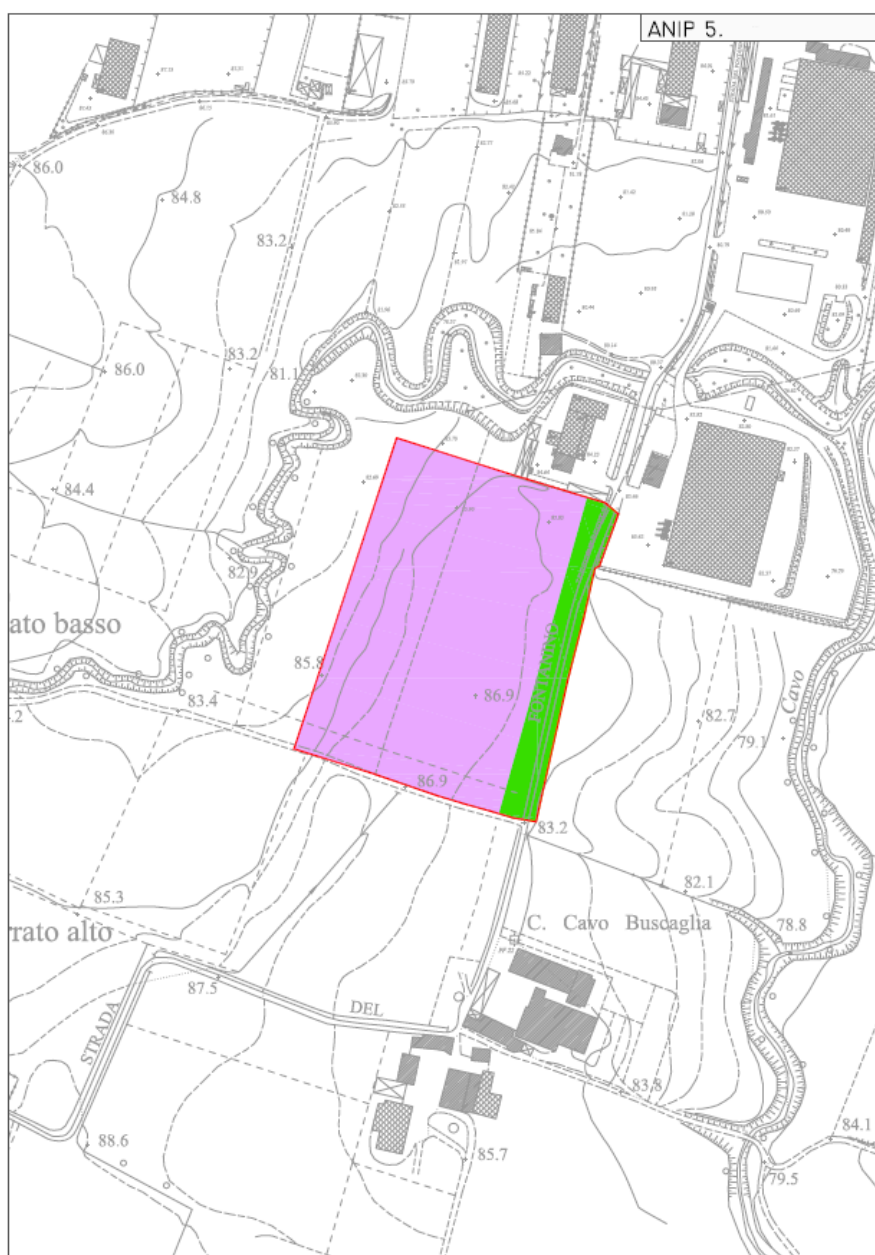
Dotazioni Territoriali di 1° livello:	INDICATIVO
Viabilità primaria:	VINCOLANTE

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	15	102	Parte
2	15	104	
3	15	146	
4	15	148	Parte
5	16	16	
6	16	18	
7	16	127	
8	16	303	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI

ANIP 05



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	36.169
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	36.169
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttiva:	UTP	mq/mq	0,45
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	16.276
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	5.425
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	5.425
Superficie Fondiaria:	SF	mq	30.744
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

FUNZIONI INSEDIABILI

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariati e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a ricucitura del tessuto edilizio consolidato della zona produttiva di Campo d'Oro.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano nord, lungo le linee "di suolo" esistenti.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Area di alta pianura ubicata alla confluenza tra il Rio Gambero ed il Rio Cavo. Il settore occidentale dell'ambito comprende la scarpata che delimita il terrazzo fluviale.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per il settore centro orientale più sopraelevato; il settore ovest presenta limitazioni relativamente consistenti, connesse alla presenza di una morfologia mediamente acclive.

► **Problematicità riscontrate:**

Il settore orientale richiede adeguati approfondimenti geologici connessi all'edificazione su area mediamente acclive.

Necessaria una compensazione mediante rinaturalizzazione dei settori periferuviali adiacenti lungo il Rio Gambero e Rio Cavo, contestualmente all'attuazione dell'Ambito.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato": valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

L'Ambito fa parte del Polo Produttivo Consolidato "Campo d'Oro", pertanto la sua attuazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute agli artt. 85 e 88 delle Norme di PTCP e della scheda n. 4 dell'Allegato N7 alle Norme di PTCP, le direttive per l'attuazione, le misure di mitigazione e compensazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere collocate in una fascia a verde e parcheggi lungo tutto il tracciato della strada del Fontanino. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la realizzazione di un'ampia zona a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti produttivi circostanti.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Necessaria una compensazione, da definirsi in sede di POC, mediante rinaturalizzazione dei settori periferuviali adiacenti lungo il Rio Gambero, contestualmente all'attuazione dell'Ambito.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

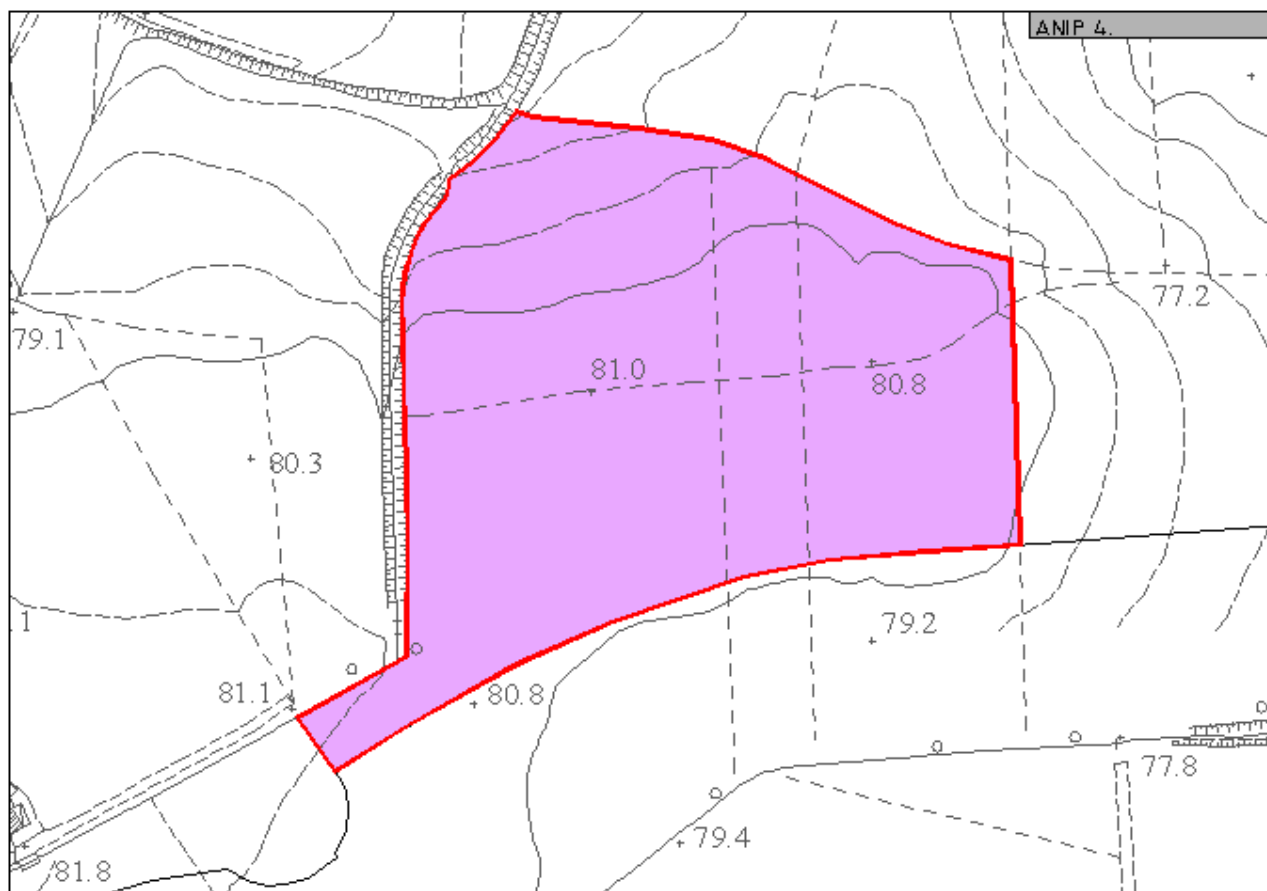
INDICATIVO

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	21	54	Parte
2	21	216	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI

ANIP 06



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	35.997
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	35.997
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttiva:	UTP	mq/mq	0,70
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	25.198
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	5.400
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	4.400
Superficie Fondiaria:	SF	mq	30.597
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

FUNZIONI INSEDIABILI

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a ricucitura del tessuto edilizio consolidato della zona produttiva di Campo d'Oro.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano nord, lungo le linee "di suolo" esistenti.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Area di alta pianura ubicata alla confluenza tra il Rio Gambero ed il Rio Cavo. Il settore occidentale dell'ambito comprende la scarpata che delimita il terrazzo fluviale.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni per il settore centro orientale più sopraelevato; il settore ovest presenta limitazioni relativamente consistenti, connesse alla presenza di una morfologia mediamente acclive.

► **Problematicità riscontrate:**

Il settore orientale richiede adeguati approfondimenti geologici connessi all'edificazione su area mediamente acclive.

Necessaria una compensazione mediante rinaturalizzazione dei settori periferuviali adiacenti lungo il Rio Gambero e Rio Cavo, contestualmente all'attuazione dell'Ambito.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dell'alta pianura Piacentina – 2° sub unità dell'alta pianura – Alta pianura piacentina":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

L'Ambito fa parte del Polo Produttivo Consolidato "Campo d'Oro", pertanto la sua attuazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute agli artt. 85 e 88 delle Norme di PTCP e della scheda n. 4 dell'Allegato N7 alle Norme di PTCP, le direttive per l'attuazione, le misure di mitigazione e compensazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere collocate in una fascia a verde e parcheggi lungo tutto il tracciato della strada del Fontanino. Tale corridoio verde avrà lo scopo di interrompere l'edificazione e consentire la realizzazione di un'ampia zona a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti produttivi circostanti.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

E' a carico dell'Ambito inoltre la realizzazione di una pista ciclabile, come evidenziata nella Tavola PSC02b, nel tratto compreso tra la strada vicinale dei Conti ed il tracciato ferroviario.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

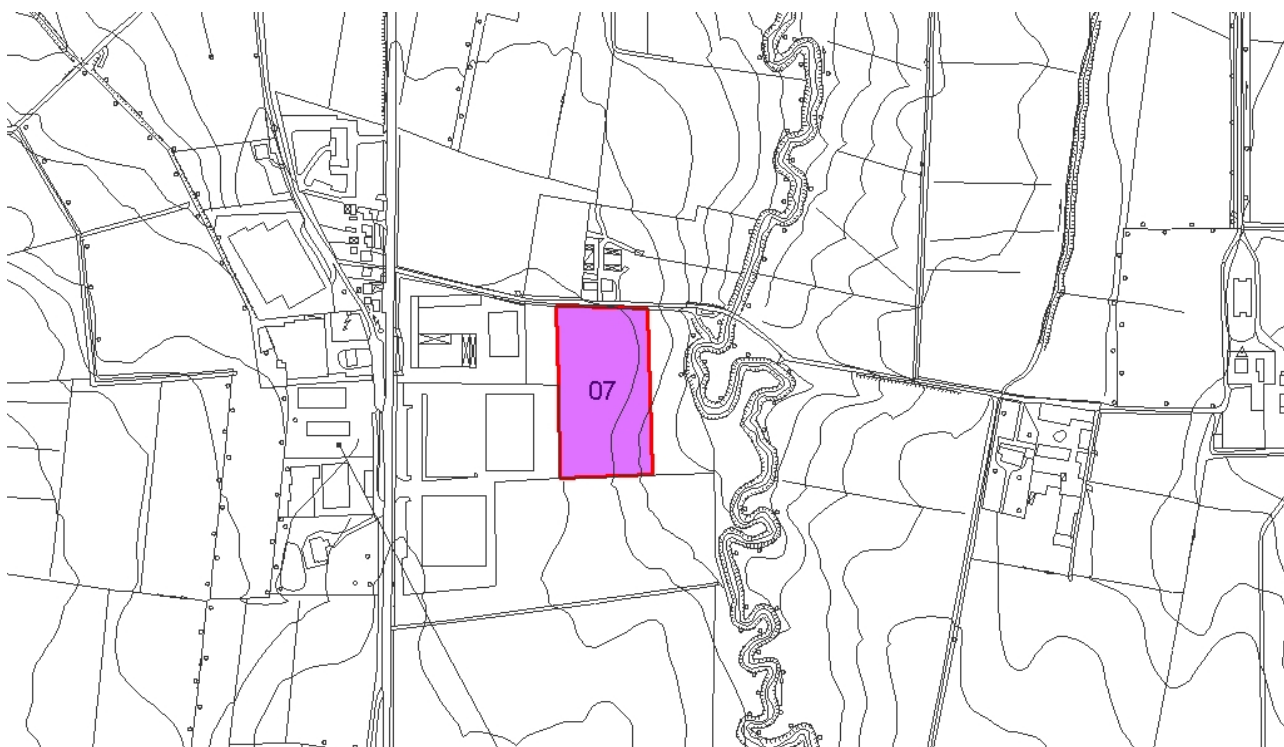
INDICATIVO

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)








N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	16	617	

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI

ANIP 07



LEGENDA

-  DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
-  DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
-  SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
-  SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
-  VIABILITÀ PRIMARIA
-  VIABILITÀ SECONDARIA
-  LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	15.900
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	15.900
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttivo:	UTP	mq/mq	0,70
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SULP	mq	11.130
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	2.385
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	2.385
Superficie Fondiaria:	SF	mq	13.515
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

FUNZIONI INSEDIABILI

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invarianti e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a ricucitura del tessuto edilizio consolidato della zona produttiva di Cà Nuova Fabbrica.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano nord, lungo le linee "di suolo" esistenti.

L'Ambito potrà ospitare solo ampliamenti delle aziende già insediate più ad ovest e non nuovi insediamenti, con divieto di nuovi accessi sulla strada vicinale di Parasacco.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Area di alta pianura delimitata ad est dall'incisione valliva del Rio Carona.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni. Limitazioni connesse alla morfologia mediamente acclive nel settore orientale.

► **Problematicità riscontrate:**

Necessaria una compensazione mediante rinaturalizzazione del settore perifluviale lungo la sponda sinistra del Rio Carona.

L'Ambito risulta servito dalle reti di pubblica fognatura che attualmente recapitano al depuratore "LA GATTA PC733" adeguato e provvisto di potenzialità depurativa residua pari ad 29 AE. Pertanto se la previsione attuativa dell'Ambito superasse tale valore, l'attuazione dell'Ambito sarà condizionata all'ampliamento dell'impianto esistente.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dell'alta pianura Piacentina – 2° sub unità dell'alta pianura – Alta pianura piacentina":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

Le costruzioni dovranno attenersi scrupolosamente alle indicazioni contenute nella Tav. QCSA12, in particolare per il settore orientale dell'ambito.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere collocate in una fascia a verde lungo il margine est dell'Ambito. Tale corridoio verde avrà lo scopo di proteggere la zona del corso d'acqua Rio Carona.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

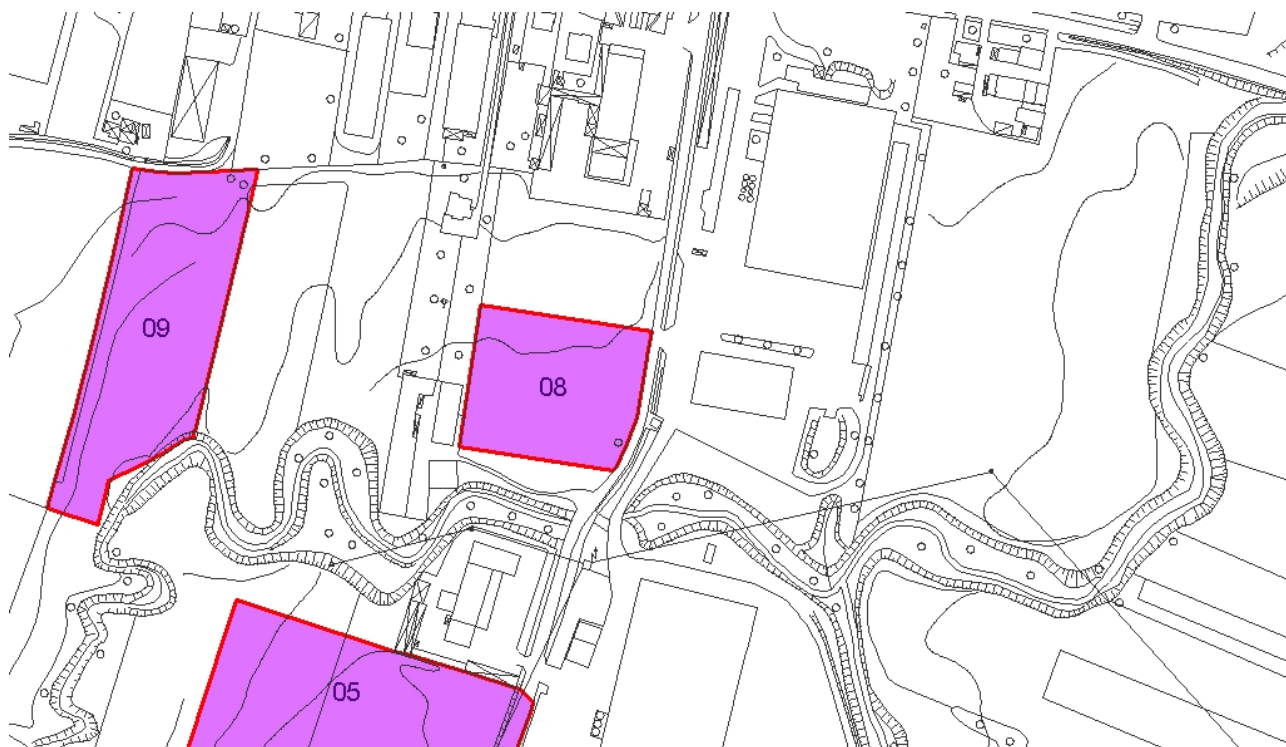
INDICATIVO

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	32	112	Parte
2	32	66	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI

ANIP 08



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	6.225
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	6.225
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttiva:	UTP	mq/mq	0,70
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	4.358
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	934
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	934
Superficie Fondiaria:	SF	mq	5.291
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

FUNZIONI INSEDIABILI

2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
3. Funzioni produttive:
 - 3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 insediamenti per attività produttive:
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:
commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 attività logistiche;

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a ricucitura del tessuto edilizio consolidato della zona produttiva di Campo d'Oro.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano nord, lungo le linee "di suolo" esistenti.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Area di alta pianura ubicata alla confluenza tra il Rio Gambero ed il Rio Cavo. Il settore meridionale dell'ambito è delimitato dalla scarpata fluviale del Rio Gambero, che delimita il terrazzo fluviale.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni. Necessario il mantenimento di una distanza di rispetto dal ciglio della scarpata del Rio Gambero pari ad almeno 20 m.

► **Problematicità riscontrate:**

Necessaria una compensazione mediante rinaturalizzazione del settore perifluviale lungo il Rio Gambero, contestualmente all'attuazione dell'Ambito.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato":
valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

L'Ambito fa parte del Polo Produttivo Consolidato "Campo d'Oro", pertanto la sua attuazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute agli artt. 85 e 88 delle Norme di PTCP e della scheda n. 4 dell'Allegato N7 alle Norme di PTCP, le direttive per l'attuazione, le misure di mitigazione e compensazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere collocate in una fascia a verde lungo il margine sud dell'Ambito. Tale corridoio verde avrà lo scopo di dare protezione al corso d'acqua Rio Gambero.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

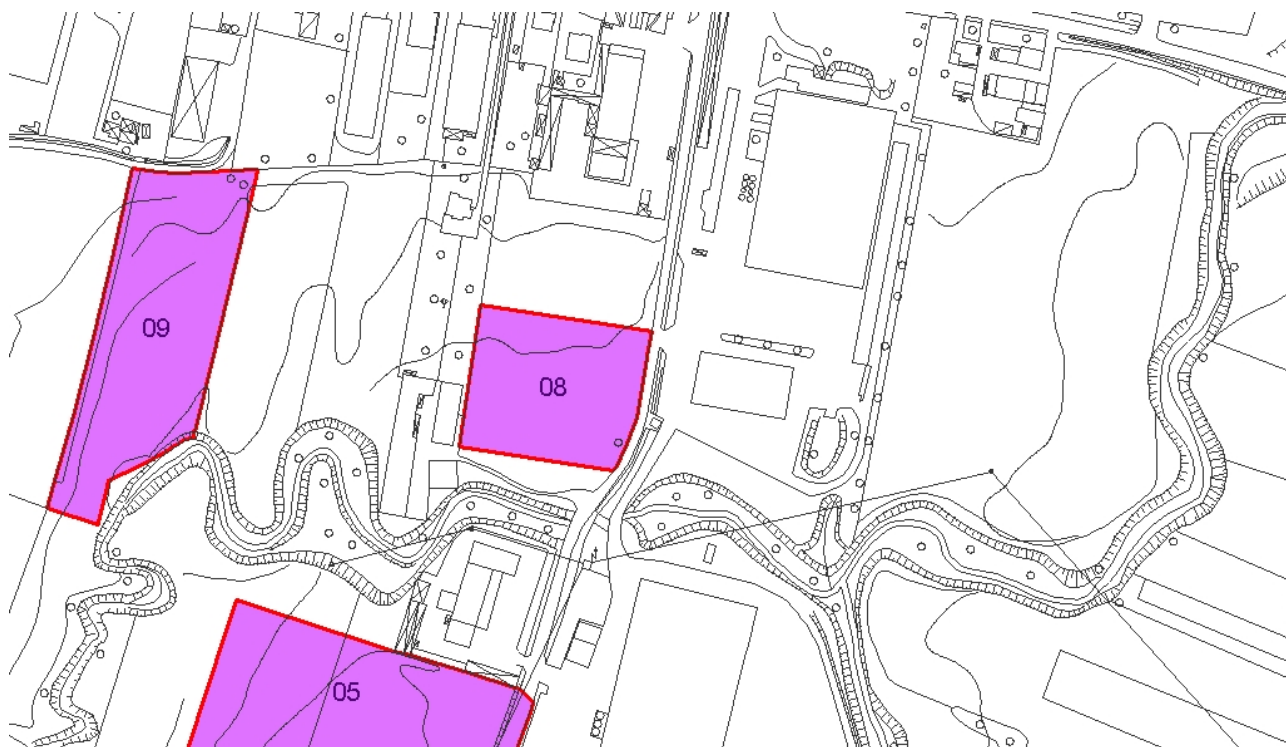
INDICATIVO

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	21	768	Parte

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI

ANIP 09



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	10.069
Superficie Territoriale a destinazione Produttiva:	STP	mq	10.069
Indice di Utilizzazione Territoriale Produttiva:	UTP	mq/mq	0,70
Superficie Utile Lorda Produttiva realizzabile:	SUL	mq	7.048
Perequazione Territoriale di 1° livello Produttiva:	PT1	mq	1.510
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	1.510
Superficie Fondiaria:	SF	mq	8.559
Altezza massima fabbricati:	H	m	-

FUNZIONI INSEDIABILI

2. Funzioni terziarie:

2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.

3. Funzioni produttive:

3.1 insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:

artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;

3.2 insediamenti per attività produttive:

artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;

3.3 insediamenti per attività tecnico-distributive:

commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;

3.4 attività logistiche;

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio e da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi. Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il Progetto Planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito; in tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito; l'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del PUA relativo al rispettivo sub-ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub-ambiti.

Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente SRP, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale compresa tra il 20% e l'80% della ST complessiva dell'ambito.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli Obiettivi Strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invarianti e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione con funzioni produttive, posto a ricucitura del tessuto edilizio consolidato della zona produttiva di Campo d'Oro.

La proposta di riferimento progettuale intende rafforzare la destinazione d'uso produttiva e rettificare il margine urbano nord, lungo le linee "di suolo" esistenti.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Area di alta pianura ubicata alla confluenza tra il Rio Gambero ed il Rio Cavo. Il settore meridionale dell'ambito è delimitato dalla scarpata fluviale del Rio Gambero, che delimita il terrazzo fluviale.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla piena efficienza dell'impianto di depurazione comunale in fase di potenziamento.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni. Necessario il mantenimento di una distanza di rispetto dal ciglio della scarpata del Rio Gambero pari ad almeno 20 m.

► **Problematicità riscontrate:**

Necessaria una compensazione mediante rinaturalizzazione del settore perfluviale lungo il Rio Gambero, contestualmente all'attuazione dell'Ambito.

Gli interventi edilizi previsti per l'Ambito non dovranno in ogni caso interferire con l'area ad elevato rischio inondazione indicata in Tav. Qcsa12.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

L'Ambito fa parte del Polo Produttivo Consolidato "Campo d'Oro", pertanto la sua attuazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute agli artt. 85 e 88 delle Norme di PTCP e della scheda n. 4 dell'Allegato N7 alle Norme di PTCP, le direttive per l'attuazione, le misure di mitigazione e compensazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Le dotazioni territoriali di 1° livello dovranno essere collocate in una fascia a verde lungo il margine sud dell'Ambito. Tale corridoio verde avrà lo scopo di dare protezione al corso d'acqua Rio Gambero.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Dotazioni Territoriali di 1° livello:

INDICATIVO

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO
(salvo più esatta determinazione in sede di POC)

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	21	26	



COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI PIACENZA



PROGETTISTI

Benito Dodi
Silvano Gallerati

CONSULENTI

Paolo Compiani
Gabriele Corbelli
Paolo Gatti

UFFICIO DI PIANO

Maurizio Bollati
Claudio Crisanti
Alessandra Frassinetti
Davide Mulini
Simona Sacconi

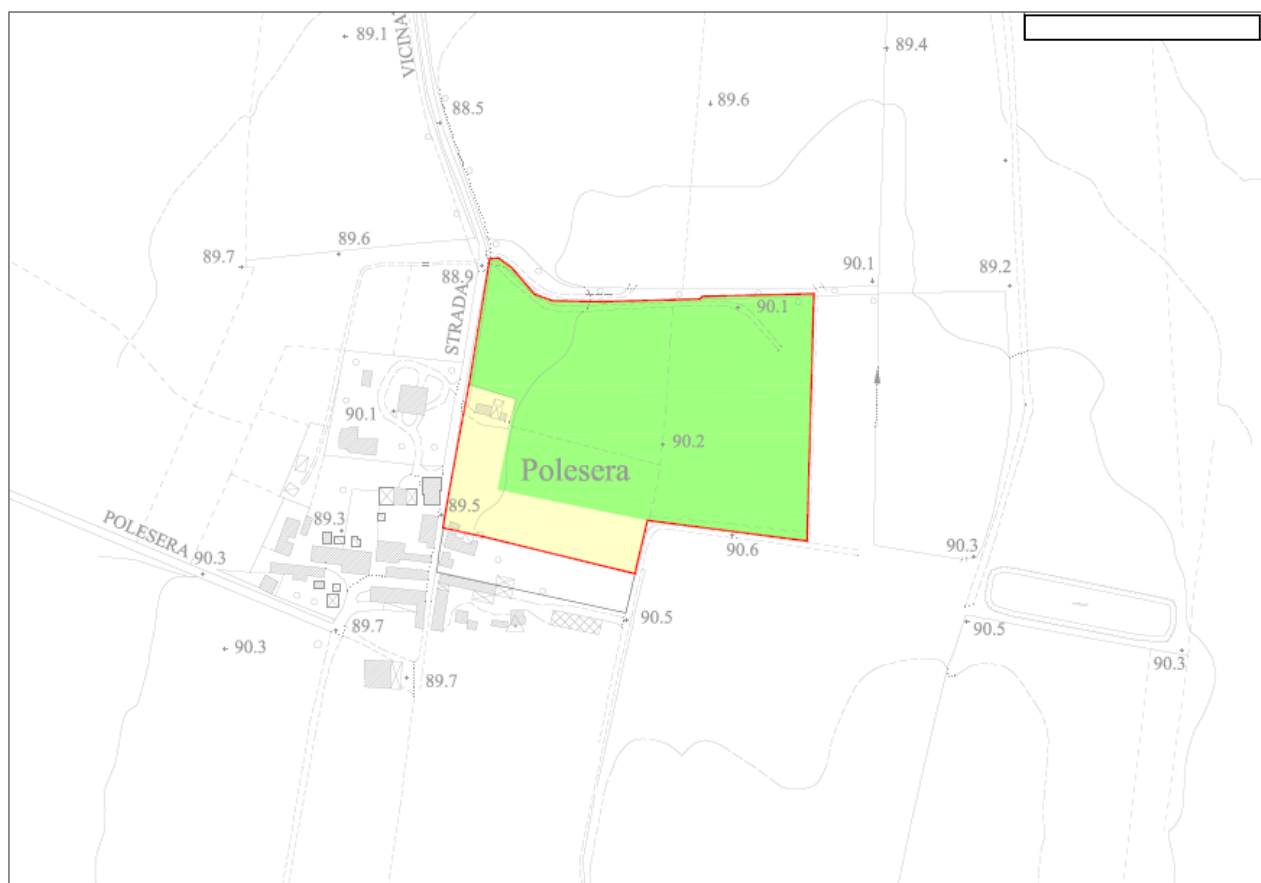


Ambiti ANIS
ANIS01

PSC
SRP

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI DI SERVIZIO

ANIS 01



Attrezzature sportive



Scuola materna privata

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	6.142
Indice di Utilizzazione Territoriale:	UT	mq/mq	0,18
Superficie Utile Lorda realizzabile:	SUL	mq	1.106
Volume Utile Lordo realizzabile:	VUL	mc	3.317
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Perequazione Sociale (ERS):	PS ERS	mq	0
Superficie Fondiaria Teorica:	SFT	mq	6.142
Perequazione Territoriale di 2° livello:	PT2	mq	0
Superficie Fondiaria Effettiva:	SFE	mq	6.142
Totale Dotazioni Territoriali:	TDT	mq	0
Dotazioni Territoriali per abitante:	DTA	mq/ab	0
Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	IF	mc/mq	0,54
Indice di Fabbricabilità Fondiaria Perequativo:	IFP	mc/mq	0,54
Credito Edilizio della città pubblica:	CECP	mc	0
Dotazioni Territoriali per centro sportivo:	CSP	mq	29.006
Numero max piani abitabili fuori terra:	NPA	n.	2

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Funzioni terziarie:

- 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo.

DESCRIZIONE

Si tratta dell'unico ambito di nuova previsione previsto non in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato.

L'ambito si compone di due porzioni principali: la parte destinata ad ospitare una nuova Scuola Materna privata e la parte destinata ad una dotazione territoriale specifica, che ne rappresenta la porzione prevalente, ovvero dedicata alla realizzazione di un centro sportivo privato ma di fruizione collettiva.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► **Morfologia:**

Ricade nel settore di alta pianura compreso tra il corso del Rio Lora e del Rio Carona.

► **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:**

Vulnerabilità degli acquiferi media.

Ricade nella zona di protezione degli acquiferi - settore di ricarica di tipo B.

L'attuazione è condizionata alla contestuale realizzazione di un impianto di depurazione autonomo.

► **Fattibilità geologica:**

Fattibilità geologica senza particolari limitazioni

► **Problematicità riscontrate:**

Presenza di canali di scolo e irrigui che richiedono una periodica manutenzione.

Presenza di rete elettrica MT aerea all'interno dell'ambito.

L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare la disposizioni di cui all'art. 39 della NTS.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dell'Alta pianura piacentina - 2a Subunità dell'alta pianura":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

PRINCIPI PROGETTUALI

La funzione primaria che l'ambito è chiamato a svolgere è quella della realizzazione di un centro sportivo decentrato rispetto al Capoluogo, in grado di ospitare n. 2 campi da calcio e le relative strutture di servizio (parcheggi, spogliatoi, magazzini, ecc.). Si tratta di una infrastruttura di servizio realizzata e gestita dal privato, ma con obbligo di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la sua fruizione pubblica, ad integrazione del servizio offerto dalle strutture sportive pubbliche esistenti.

LIVELLO DI COGENZA DEI PRINCIPI PROGETTUALI RIFERITI ALLA DISLOCAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Centro Sportivo	VINCOLANTE
Viabilità pubblica	VINCOLANTE la non realizzazione di strade a fondo cieco

Indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia	
Permeabilità dei suoli	In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
Azioni di mitigazione per componente ambientale	<p>Componente ambientale aria:</p> <p>Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano. Dovrà essere verificata l'opportunità di realizzare percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese ed eventualmente con la rete ciclabile di cintura sud.</p> <p>Componente ambientale rumore:</p> <p>In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti. Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno esser attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con l'individuazione di eventuali misure correttive.</p> <p>Componente ambientale risorse idriche:</p> <p>Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano. L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione. Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle</p>

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 nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Componente ambientale suolo e sottosuolo:

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico. Preventivamente agli interventi di nuova trasformazione dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure per garantire di non danneggiare eventuali elementi di interesse archeologico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo. I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento

interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALL'AMBITO **(salvo più esatta determinazione in sede di POC)**

N. progr.	Foglio N.C.T.	Mappale	Note
1	31	70	Parte
2	31	71	Parte
3	31	149	



COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI PIACENZA



PROGETTISTI

Benito Dodi
Silvano Gallerati

CONSULENTI

Paolo Compiani
Gabriele Corbelli
Paolo Gatti

UFFICIO DI PIANO

Maurizio Bollati
Claudio Crisanti
Alessandra Frassinetti
Davide Mulini
Simona Sacconi



Ambiti ARU
da ARU01 ad ARU05

PSC
SRP

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	30.000
Volumetria Utile esistente e recuperabile:	VUL	mc	60.000
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	500
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	0
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	150

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo, che potrà essere realizzato per stralci funzionali successivi, purchè coordinati fra di loro a mezzo di un progetto planivolumetrico preventivo.

Il RUE potrà stabilire incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- a. promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualificano i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo;
- b. realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
- c. 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;
- d. promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;

- e. 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;
- f. realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate;
- g. recupero ai fini abitativi delle volumetrie esistenti anche per ERS.

DESCRIZIONE

Si tratta di un'area industriale dismessa, di circa 30.000 mq di superficie, di alto valore architettonico-testimoniale che costituisce una grande risorsa per la localizzazione di funzioni di riferimento per la città, grazie alla posizione privilegiata rispetto alla rete infrastrutturale, e rispetto al contesto urbano in generale.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il POC prevederà la possibilità di insediare un mix funzionale urbano. Le funzioni private saranno residenza libera, commercio e funzioni compatibili. La maggior parte dell'area è attualmente occupata dagli edifici industriali appartenenti alla ex Manifattura Tabacchi, il cui nucleo originario risale al secondo decennio del secolo scorso. I fabbricati esistenti nell'area costituiscono una testimonianza d'insediamento produttivo del Novecento, ritenuta meritevole di salvaguardia per il loro articolato sistema. All'interno dell'area gli edifici, i tracciati stradali, gli spazi aperti e le infrastrutture testimoniano una storia del tutto particolare e unica nel contesto cittadino.

L'obiettivo del progetto di riqualificazione urbana dovrà essere quello di aprire l'area alle relazioni con la città circostante, attraverso un sistema di visuali e di percorsi pedonali interni al comparto che permettono la permeabilità dell'area stessa. La riqualificazione del comparto dovrà prevedere il recupero degli edifici esistenti, con l'esclusione di ogni nuova edificazione. La progettazione sarà attenta alla qualità urbana, rispettosa di allineamenti e altezze degli edifici esistenti e in grado di enfatizzare visuali e connessioni sia interne che esterne.

La riqualificazione urbana dell'organismo edilizio ex manifattura tabacchi si dovrà porre come obiettivo quello di rendere possibile la trasformazione e la valorizzazione di contenitori edilizi in area di centro urbano densamente popolata, rendendo nel contempo compatibili gli stessi con le nuove diverse destinazioni d'uso. L'organismo edilizio a seguito dell'intervento di riqualificazione dovrà necessariamente essere adeguato.

Le motivazioni che suffragano l'opportunità del recupero funzionale dell'immobile sono le seguenti:

1. la prima, esclusivamente di carattere operativo, è determinata dalla impossibilità di conservare ed utilizzare ulteriormente una struttura industriale obsoleta, ubicata in pieno centro abitato;
2. la seconda, di carattere socio-economico, coniuga la necessità di venire incontro alle esigenze del territorio nel sostegno e nello sviluppo di nuove realtà imprenditoriali ed alle esigenze abitative.

L'obiettivo funzionale della riqualificazione sarà quello della creazione di attività terziarie e direzionali, luoghi di promozione e attività culturali, artigianali e commerciali terziarie oltre che la localizzazione di residenze abitative oltre ad un parcheggio a servizio interno ed un'area verde di fruizione collettiva.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel contesto edificato.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

► Problematicità riscontrate:

L'Ambito risulta in parte ricadente all'interno dell'area di salvaguardia dei pozzi idropotabili C302-CSP16 – "COLOMBO" e C299-CSP15 "TAGLIAFERRI" a servizio del pubblico acquedotto, pertanto sarà necessario

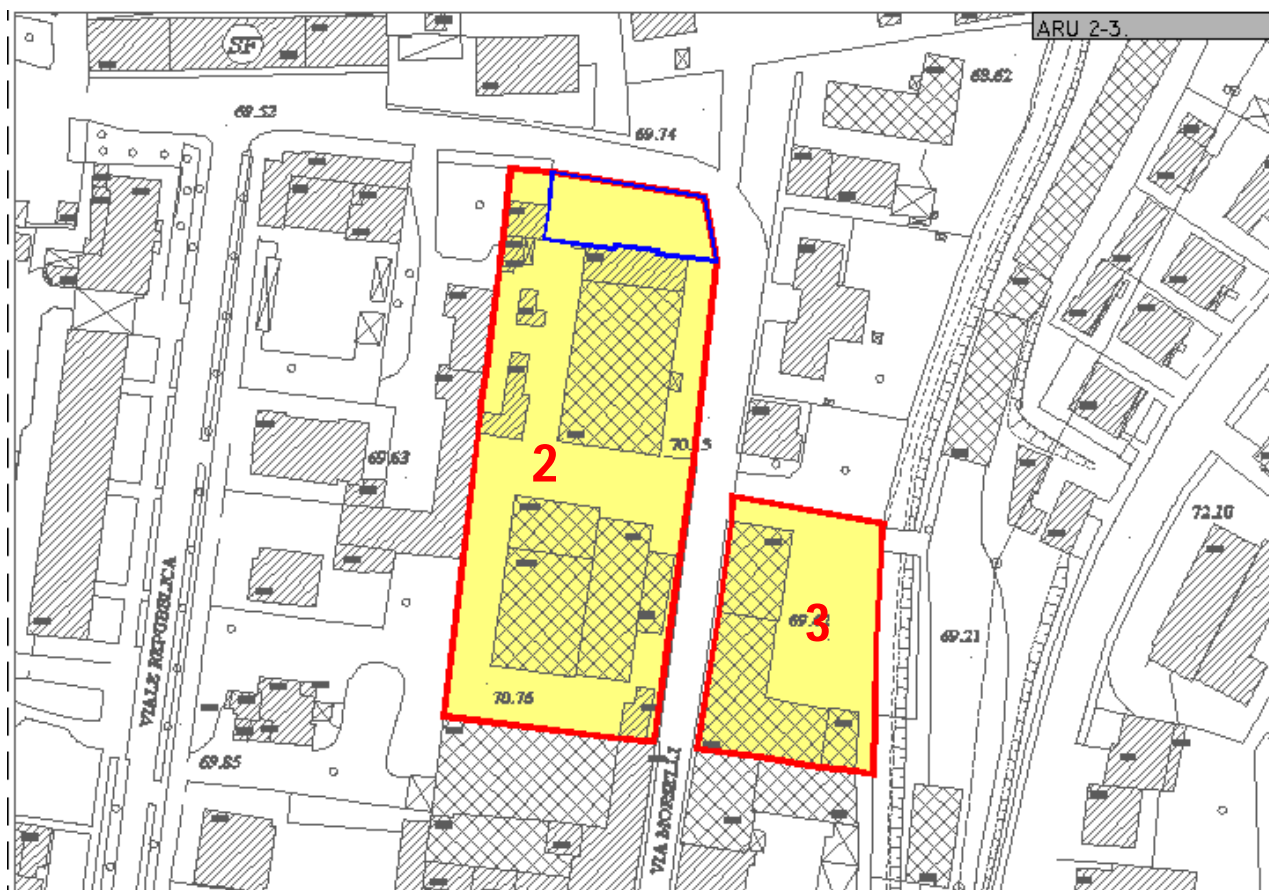
identificare, in sede attuativa, con precisione l'area in cui andranno rispettati i divieti e le prescrizioni definiti dall'art. 94 del D.Lgs, n. 152/2006.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":
valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

ARU 2



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	4.130
Volumetria Utile esistente e recuperabile:	VUL	mc	28.000
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	233
Perequazione Territoriale di 1° livello:	PT1	mq	650
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	70

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo.

Il RUE potrà stabilire incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- a. promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo;
- b. realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
- c. 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;
- d. promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e. 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;
- f. realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate;
- g. recupero ai fini abitativi delle volumetrie esistenti anche per ERS.

DESCRIZIONE

Si tratta di un'area della superficie fondiaria pari a 4.130,00 mq. In essa vi è la presenza degli edifici ex sede del Consorzio Agrario Provinciale, oramai abbandonati da oltre un decennio. L'elemento urbano caratterizzante l'ambito è la presenza del silos essiccatoio cereali, un manufatto dell'altezza di circa 40,00 m, che rappresenta un fatto urbano decisamente incongruo con il tessuto edilizio del Capoluogo.

Il progetto di riqualificazione urbana dovrà tendere al recupero alla funzione residenziale e terziaria ad essa compatibile. Il silos dovrà essere abbattuto e sostituito con un tessuto edilizio più consono al contesto urbano. Sarà consentito il recupero dell'intera volumetria per la ricostruzione di nuovi fabbricati che abbiano una altezza massima pari a quella media del tessuto edilizio adiacente.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il progetto di riqualificazione urbana dovrà tendere al recupero alla funzione residenziale e terziaria ad essa compatibile. Il silos dovrà essere abbattuto e sostituito con un tessuto edilizio più consono al contesto urbano. Sarà consentito il recupero dell'intera volumetria per la ricostruzione di nuovi fabbricati che abbiano una altezza massima pari a quella media del tessuto edilizio adiacente.

Il POC prevederà la possibilità di insediare un mix funzionale urbano. Le funzioni private saranno residenza libera, commercio e funzioni compatibili.

L'obiettivo del progetto di riqualificazione urbana dovrà essere quello di aprire l'area alle relazioni con la città circostante, attraverso un sistema di visuali e di percorsi pedonali interni al comparto che permettono la permeabilità dell'area stessa. La progettazione sarà attenta alla qualità urbana, rispettosa di allineamenti e altezze degli edifici esistenti e in grado di enfatizzare visuali e connessioni sia interne che esterne.

La riqualificazione urbana dell'organismo edilizio si dovrà porre come obiettivo quello di rendere possibile la trasformazione e la valorizzazione di contenitori edilizi in area di centro urbano densamente popolata, rendendo nel contempo compatibili gli stessi con le nuove diverse destinazioni d'uso. L'organismo edilizio a seguito dell'intervento di riqualificazione dovrà necessariamente essere adeguato.

Le motivazioni che suffragano l'opportunità del recupero funzionale dell'immobile sono le seguenti:

1. la prima, esclusivamente di carattere operativo, è determinata dalla impossibilità di conservare ed utilizzare ulteriormente una struttura industriale obsoleta, ubicata in pieno centro abitato;
2. la seconda, di carattere socio-economico, coniuga la necessità di venire incontro alle esigenze del territorio nel sostegno e nello sviluppo di nuove realtà imprenditoriali ed alle esigenze abitative.

L'obiettivo funzionale della riqualificazione sarà quello della creazione di attività terziarie e direzionali, luoghi di promozione e attività culturali, artigianali e commerciali terziarie oltre che la localizzazione di residenze abitative oltre ad un parcheggio a servizio interno ed un'area verde di fruizione collettiva.

E' prevista la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico attrezzato pari a 650,00 mq.

E' inoltre in carico ai soggetti attuatori dell'Ambito, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di procedere alla realizzazione di un sottopasso ciclo-pedonale di collegamento tra il Capoluogo (tramite via Morselli, e la zona produttiva di Cà dei tre Di) e/o la riorganizzazione viabilistica della zona.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel contesto edificato.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze

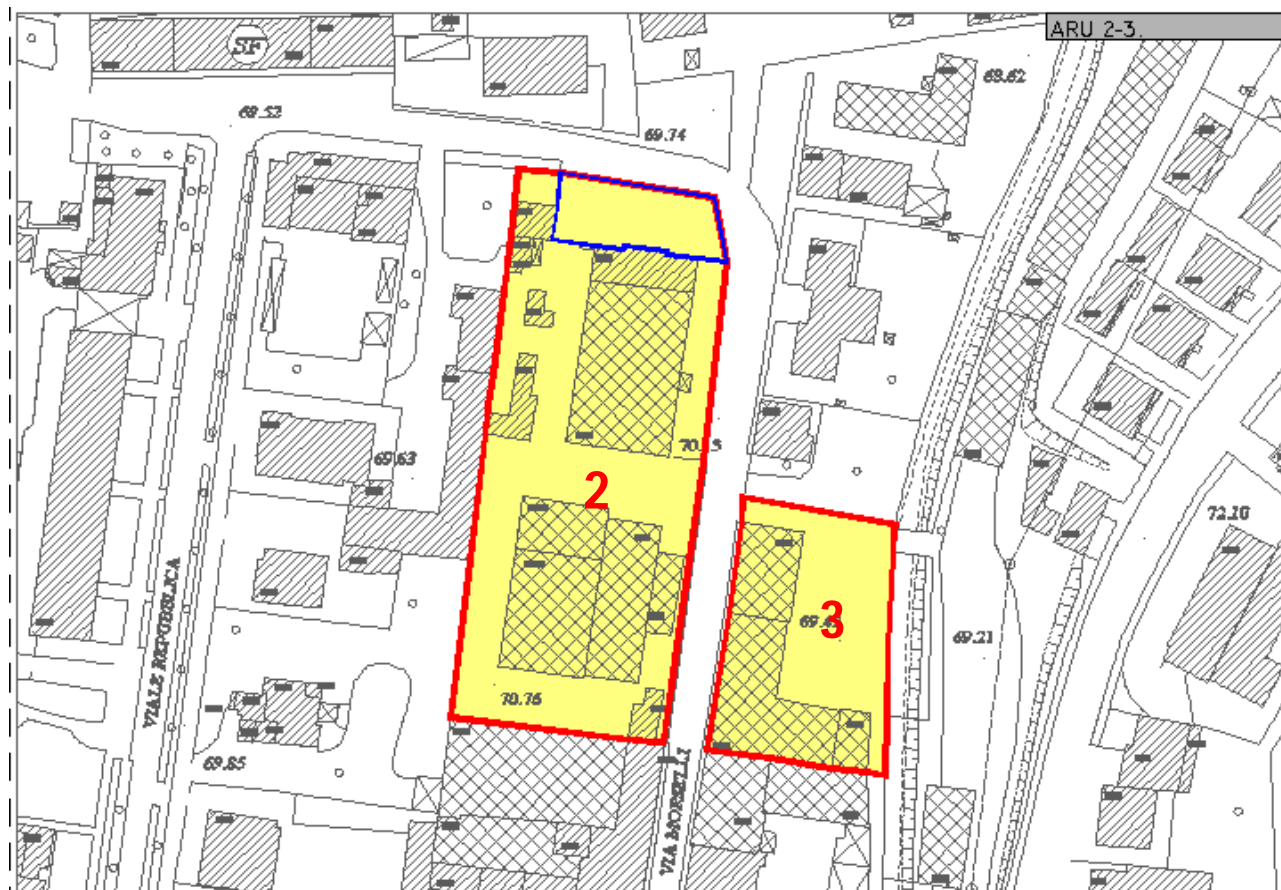
Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

ARU 3



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	1.560
Volumetria Utile esistente e recuperabile:	VUL	mc	8.000
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	67
Compensazione ambientale copertura			
Rio Carona:	CA	m	200
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	20

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo.

Il RUE potrà stabilire incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametriche ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- a. promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo;
- b. realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
- c. 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;
- d. promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e. 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;

- f. realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate;
- g. recupero ai fini abitativi delle volumetrie esistenti anche per ERS.

DESCRIZIONE

Si tratta di un'area della superficie fondiaria pari a 4.000,00 mq. In essa vi è la presenza degli edifici ex sede di fabbricati produttivi dismessi da oltre un decennio.

Il progetto di riqualificazione urbana dovrà tendere al recupero alla funzione residenziale e terziaria ad essa compatibile. Sarà consentito il recupero dell'intera volumetria per la ricostruzione di nuovi fabbricati che abbiano una altezza massima pari a quella media del tessuto edilizio adiacente. Il progetto dovrà prevedere, quale opera di compensazione ambientale, la copertura del Rio Carona per l'intero tratto adiacente all'area.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il progetto di riqualificazione urbana dovrà tendere al recupero alla funzione residenziale e terziaria ad essa compatibile. Sarà consentito il recupero dell'intera volumetria per la ricostruzione di nuovi fabbricati che abbiano una altezza massima pari a quella media del tessuto edilizio adiacente.

Il POC prevederà la possibilità di insediare un mix funzionale urbano. Le funzioni private saranno residenza libera, commercio e funzioni compatibili.

L'obiettivo del progetto di riqualificazione urbana dovrà essere quello di aprire l'area alle relazioni con la città circostante, attraverso un sistema di visuali e di percorsi pedonali interni al comparto che permettono la permeabilità dell'area stessa. La progettazione sarà attenta alla qualità urbana, rispettosa di allineamenti e altezze degli edifici esistenti e in grado di enfatizzare visuali e connessioni sia interne che esterne.

La riqualificazione urbana dell'organismo edilizio si dovrà porre come obiettivo quello di rendere possibile la trasformazione e la valorizzazione di contenitori edilizi in area di centro urbano densamente popolata, rendendo nel contempo compatibili gli stessi con le nuove diverse destinazioni d'uso. L'organismo edilizio a seguito dell'intervento di riqualificazione dovrà necessariamente essere adeguato.

Le motivazioni che suffragano l'opportunità del recupero funzionale dell'immobile sono le seguenti:

1. la prima, esclusivamente di carattere operativo, è determinata dalla impossibilità di conservare ed utilizzare ulteriormente una struttura industriale obsoleta, ubicata in pieno centro abitato;
2. la seconda, di carattere socio-economico, coniuga la necessità di venire incontro alle esigenze del territorio nel sostegno e nello sviluppo di nuove realtà imprenditoriali ed alle esigenze abitative.

L'obiettivo funzionale della riqualificazione sarà quello della creazione di attività terziarie e direzionali, luoghi di promozione e attività culturali, artigianali e commerciali terziarie oltre che la localizzazione di residenze abitative oltre ad un parcheggio a servizio interno ed un'area verde di fruizione collettiva.

E' prevista, quale opera di compensazione ambientale, la realizzazione dell'intero tratto di Rio Carone adiacente all'area ed attualmente a cielo aperto.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel contesto edificato.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze

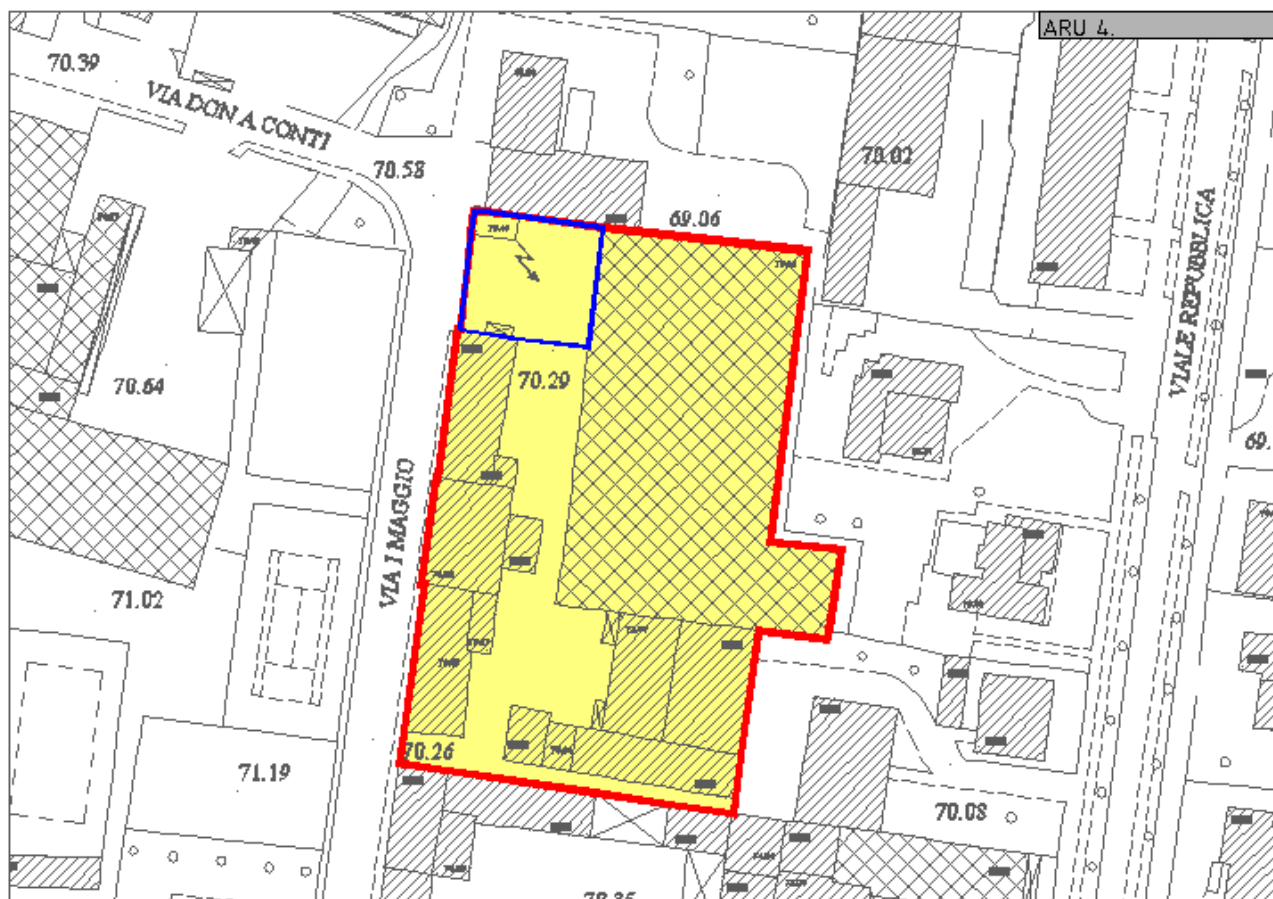
Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S.Giovanni, Borgonovo, Sarmato":

valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

ARU 4



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

Superficie Territoriale:	ST	mq	5.200
Volumetria Utile esistente e recuperabile:	VUL	mc	21.000
Abitanti Teorici Insediabili e nuove stanze:	ATI	n.	175
Dotazioni territoriali di 1° livello:	DT1	mq	500
Abitanti/Stanze Teorici Insediabili per ERS:	ATI ERS	n.	53

FUNZIONI INSEDIABILI

1. Insediamenti residenziali:
 - 1.1 abitazioni permanenti, singole e collettive, e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere;
2. Funzioni terziarie:
 - 2.1 insediamenti per funzioni di servizio:
impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
 - 2.2 insediamenti commerciali:
commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;
 - 2.3 insediamenti direzionali:
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.;
 - 2.4 insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
 - 2.5 insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Piano Operativo Comunale e da attuare tramite un unico Piano Urbanistico Attuativo.

Il RUE potrà stabilire incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- a. promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo;
- b. realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
- c. 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;
- d. promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e. 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;
- f. realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate;
- g. recupero ai fini abitativi delle volumetrie esistenti anche per ERS.

DESCRIZIONE

Si tratta di un'area della superficie fondiaria pari a 5.200,00 mq. In essa vi è la presenza degli edifici ex sede di fabbricati produttivi dismessi da oltre un decennio e sostituiti con funzioni terziarie.

Sarà consentito il recupero dell'intera volumetria per la ricostruzione di nuovi fabbricati che abbiano una altezza massima pari a quella media del tessuto edilizio adiacente.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il progetto di riqualificazione urbana dovrà tendere al recupero alla funzione residenziale e terziaria ad essa compatibile. Sarà consentito il recupero dell'intera volumetria per la ricostruzione di nuovi fabbricati che abbiano una altezza massima pari a quella media del tessuto edilizio adiacente.

Il POC prevederà la possibilità di insediare un mix funzionale urbano. Le funzioni private saranno residenza libera, commercio e funzioni compatibili.

L'obiettivo del progetto di riqualificazione urbana dovrà essere quello di aprire l'area alle relazioni con la città circostante, attraverso un sistema di visuali e di percorsi pedonali interni al comparto che permettono la permeabilità dell'area stessa. La progettazione sarà attenta alla qualità urbana, rispettosa di allineamenti e altezze degli edifici esistenti e in grado di enfatizzare visuali e connessioni sia interne che esterne.

La riqualificazione urbana dell'organismo edilizio si dovrà porre come obiettivo quello di rendere possibile la trasformazione e la valorizzazione di contenitori edilizi in area di centro urbano densamente popolata, rendendo nel contempo compatibili gli stessi con le nuove diverse destinazioni d'uso. L'organismo edilizio a seguito dell'intervento di riqualificazione dovrà necessariamente essere adeguato.

Le motivazioni che suffragano l'opportunità del recupero funzionale dell'immobile sono le seguenti:

1. la prima, esclusivamente di carattere operativo, è determinata dalla impossibilità di conservare ed utilizzare ulteriormente una struttura industriale obsoleta, ubicata in pieno centro abitato;
2. la seconda, di carattere socio-economico, coniuga la necessità di venire incontro alle esigenze del territorio nel sostegno e nello sviluppo di nuove realtà imprenditoriali ed alle esigenze abitative.

L'obiettivo funzionale della riqualificazione sarà quello della creazione di attività terziarie e direzionali, luoghi di promozione e attività culturali, artigianali e commerciali terziarie oltre che la localizzazione di residenze abitative oltre ad un parcheggio a servizio interno ed un'area verde di fruizione collettiva.

E' prevista, quale opera di compensazione ambientale, la realizzazione dell'intero tratto di Rio Carone adiacente all'area ed attualmente a cielo aperto.

Dovrà essere prevista una dotazione territoriale di 1° livello destinata a parcheggio pubblico per complessivi 500,00 mq circa.

Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel contesto edificato.

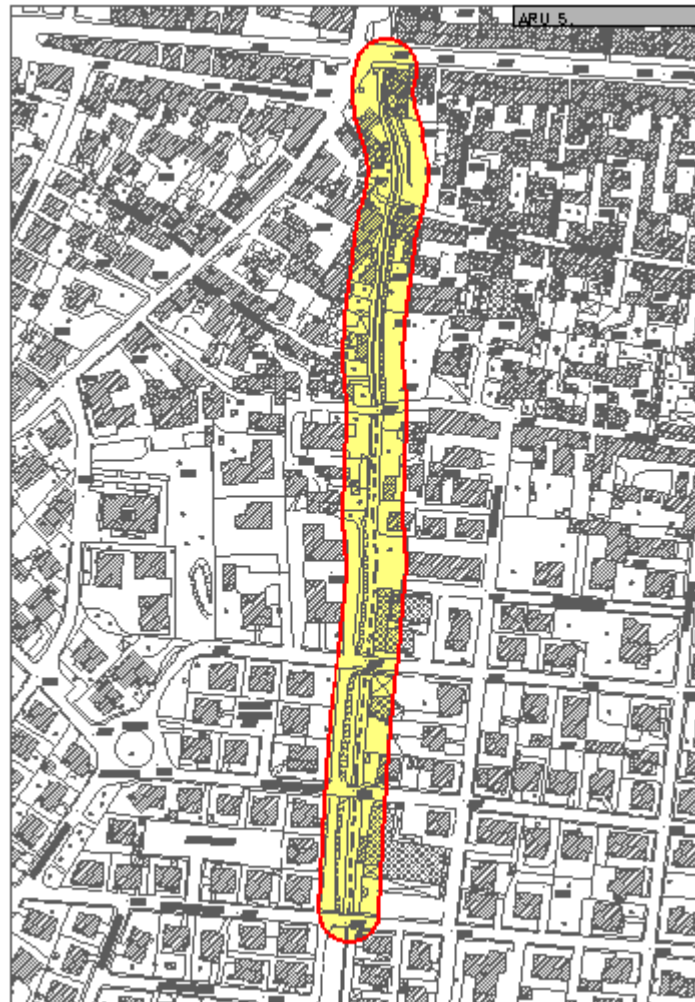
Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato":
valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

ARU 5



LEGENDA

- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PRIMO LIVELLO
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI SECONDO LIVELLO
- SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE
- SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA
- VIABILITÀ PRIMARIA
- VIABILITÀ SECONDARIA
- LIMITE AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO

MODALITA' ATTUATIVE

Previsione all'interno del Regolamento Edilizio Urbanistico.

Il RUE potrà stabilire incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- a. promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo;
- b. realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
- c. 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;
- d. promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e. 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;
- f. realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate;
- g. copertura del Rio Lora con realizzazione di pista ciclopeditonale.

DESCRIZIONE

Si tratta di una zona posta in asse al Rio Lora, interessata dalle edificazioni della zona di frangia del centro storico del Capoluogo e da quelle delle prime espansioni verso sud degli anni 60/70. Si tratta di un ambito lineare della lunghezza di circa 600 m, caratterizzato da un elevato livello di degrado edilizio e scenografico, in quanto esso è fronteggiato, per quasi tutta la sua estensione, dai retri delle edificazioni che si affacciano sul rio Lora.

L'ambito presenta vistose carenze del sistema delle reti infrastrutturali e scadente qualità edilizia; in esso si rendono necessari interventi di riqualificazione del tessuto edilizio e urbanistico con la finalità del miglioramento della qualità ambientale e architettonica e per dotarlo di una più equilibrata distribuzione di servizi e dotazioni territoriali, nonché per eliminare condizioni di abbandono e degrado edilizio ove presenti.

Il POC definisce le modalità di riqualificazione, prevedendo, quale opera di compensazione ambientale, il completamento della tombinatura del Rio Lora, da via IV Novembre a C.so Matteotti, e la realizzazione di una pista ciclopeditonale sull'area di risulta. Definisce inoltre le modalità attuative per una riqualificazione delle quinte architettoniche laterali.

Sub-Unità di Paesaggio di appartenenza:

"Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati - 16b Sistema urbanizzato di Castel S. Giovanni, Borgonovo, Sarmato":
valgono le relative disposizioni di tutela contenute nell'art. 49 delle NTS.



COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI PIACENZA



PROGETTISTI

Benito Dodi
Silvano Gallerati

CONSULENTI

Paolo Compiani
Gabriele Corbelli
Paolo Gatti

UFFICIO DI PIANO

Maurizio Bollati
Claudio Crisanti
Alessandra Frassinetti
Davide Mulini
Simona Sacconi

Accordo Territoriale relativo al Polo di Sviluppo Territoriale n. 1
denominato *"Polo Logistico"* in località Barianella, ai sensi dell'art. 15,
comma 2, della L.R. n. 20/2000 e degli artt. 85 e 114 delle norme del Piano
Territoriale di Coordinamento Provinciale.

PSC
SRP
allegato

IL SINDACO

Carlo Giovanni Capelli

L'ASSESSORE

Giovanni Bellinzoni

IL SEGRETARIO

Rita Carotenuto

Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n.....del.....

Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n.....del.....



Provincia di Piacenza



Città di Castel San Giovanni

ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AL POLO DI SVILUPPO TERRITORIALE N. 1 DENOMINATO “POLO LOGISTICO” IN LOCALITA' BARIANELLA (COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI), AI SENSI DELL’ART. 15, COMMA 2, DELLA L.R. N. 20/2000 E DEGLI ARTT. 85 E 114 DELLE NORME DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.

TRA

La PROVINCIA DI PIACENZA (codice fiscale 00233540335), rappresentata da, nato a il domiciliato per la carica presso la sede dell’Amministrazione Provinciale (Via Garibaldi n. 50 - Piacenza) che agisce in esecuzione alla deliberazione della Consiglio Provinciale n..... del.....;

E

Il COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI (codice fiscale 00232420331), rappresentato da....., nato a il, domiciliato per la carica presso l’Amministrazione Comunale (Piazza XX Settembre n. 2 – Castel San Giovanni), che agisce in esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n....., del.....;

Premesso che:

- la L.R. n. 20/2000 sviluppa un sistema di governo del territorio attraverso il quale perseguire l’obiettivo di realizzare un migliore coordinamento nella definizione delle politiche territoriali e nella programmazione ed attuazione degli interventi di rilievo strategico e sovra comunale, stabilendo che gli strumenti della pianificazione e programmazione provinciale individuino gli elementi e i sistemi territoriali per i quali l’avvio dei processi di regolazione territoriale e urbanistica richiede la preventiva conclusione di accordi territoriali, ai sensi dell’art. 15, tra Provincia e Comuni territorialmente interessati;
- la finalità di tali modalità collaborative tra pubbliche amministrazioni, che rivestono la forma giuridica dell’accordo territoriale, è quella di assicurare l’assunzione negli strumenti di pianificazione di scelte strategiche condivise e di obiettivi comuni, anche attraverso la programmazione di ulteriori momenti negoziali;
- in adeguamento al D.Lgs. n. 112/1998, la L.R. n. 20/2000 ha normato (art. A-13) gli ambiti specializzati per attività produttive distinguendo quelli di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni, da quelli di rilievo comunale, caratterizzati invece da limitati impatti delle attività insediate o da insediare, ed ha assegnato al Piano territoriale di coordinamento provinciale (brevemente PTCP) il compito di individuare gli ambiti più idonei alla localizzazione delle nuove aree produttive di rilievo sovracomunale la cui attuazione è demandata ad accordi territoriali da stipulare ai sensi del comma 2 dell’art. 15 della medesima legge n. 20;
- l’art. A-14 dell’Allegato (*Contenuti della pianificazione*) alla L.R. n. 20/2000, precisando che le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale assumono sempre i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate (brevemente AEA), ha definito il rapporto che intercorre tra le AEA e gli ambiti specializzati per attività produttive all’interno del sistema della pianificazione territoriale ed urbanistica, prevedendo, per le aree produttive che si caratterizzano come ecologicamente attrezzate, l’adozione di particolari accorgimenti infrastrutturali e gestionali in un sistema unitario e di qualità, al fine di garantire elevate prestazioni in termini di qualità delle dotazioni, sia urbanistico-territoriali, sia infrastrutturali, nonché delle prestazioni ambientali dell’area;

- con la deliberazione della Giunta regionale n. 1238/2002, la Regione ha fornito le prime linee di indirizzo in merito alla individuazione, realizzazione e gestione di AEA sul territorio regionale e, successivamente, l'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico (approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa 13 giugno 2007, n. 118) è intervenuto per definire in modo complessivo le modalità per la realizzazione e la gestione di AEA sul territorio regionale, al fine di favorire una più ampia e progressiva diffusione di aree produttive dotate di requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare ed a gestire le pressioni sull'ambiente nell'ottica dell'approccio di precauzione e prevenzione dell'inquinamento e di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile;
- con deliberazione della Giunta provinciale n. 133 del 17 giugno 2011 è stato istituito il Comitato di indirizzo per il monitoraggio delle APEA che, nella seduta del 13 luglio 2011, ha approvato gli Indirizzi per la definizione della politica ambientale e per la redazione dell'analisi ambientale iniziale e del programma ambientale;
- infine, la disciplina del commercio, introdotta con D.Lgs. n. 114/1998 e recepita a livello regionale con la L.R. n. 14/1999 ed i successivi criteri applicativi, assegna al PTCP il compito di formulare le indicazioni per la localizzazione delle aree per grandi strutture di vendita e delle aree per medie strutture di vendita che, per dimensionamento e collocazione, assumono rilevanza sovra comunale, nonché per definire gli ambiti sovra comunali per la pianificazione commerciale;

Considerato che:

- il PTCP della Provincia di Piacenza (approvato con deliberazione n. 69 del 2 luglio 2010), per il proprio progetto di territorio, ha adottato come riferimento la competitività territoriale e la sostenibilità economica, ambientale e sociale, sviluppando specifiche politiche d'ambito;
- per l'ambito tematico delle aree specializzate per attività produttive, il PTCP ha assunto i seguenti obiettivi:
 - sostenere la competitività del sistema produttivo locale offrendo opportunità localizzative idonee alle imprese locali ed attraendo nuove imprese;
 - promuovere il recupero e la riqualificazione delle aree produttive dismesse;
 - perseguire la coerenza tra assetto degli ambiti produttivi e assetto dei sistemi insediativo, infrastrutturale e dell'ecosistema;
- inoltre, la finalità che intende perseguire il PTCP è quella di recuperare ed evitare per il futuro le criticità che hanno caratterizzato lo sviluppo locale e di orientare opportunamente le nuove localizzazioni e le loro modalità attuative spingendo verso la qualificazione degli insediamenti esistenti, rafforzando il coordinamento delle politiche comunali e prestando attenzione alle esigenze di flessibilità e di rapidità di decisione che anche gli strumenti di governo del territorio devono garantire nell'attuale contesto competitivo;
- allo stesso tempo, le scelte compiute in materia di ambiti specializzati per le attività produttive concorrono ad assicurare la compatibilità tra le pressioni a scala locale e l'impiego di risorse non riproducibili, utilizzando a questo fine le quattro leve azionabili dalle politiche territoriali e urbanistiche: quantità delle nuove previsioni, localizzazioni, modalità attuative e costruttive degli interventi previsti, misure compensative;
- ai sensi dell'art. A-13 della L.R. n. 20/2000, il PTCP ha quindi individuato, d'intesa con i Comuni interessati, gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni, per le cui previsioni localizzative (indicate nella tavola T2.1 e nelle Norme di attuazione) sviluppa le seguenti linee di intervento:
 - a. sostenere la competitività del sistema produttivo locale offrendo opportunità localizzative idonee, per caratteristiche territoriali, infrastrutturali ed economiche, alle imprese locali;
 - b. prevedere nello stesso tempo un'offerta di area adeguata a competere, su scala nazionale ed internazionale, nell'attrazione di nuovi investimenti, rispetto ai quali occorrerà tendere a una maggiore selettività rispetto al passato (maggiore qualità per livello tecnologico e per contenuto di valore aggiunto);
 - c. dare priorità, rispetto alla compromissione di nuove porzioni di territorio, al recupero e alla riqualificazione delle aree produttive dismesse;
 - d. promuovere la qualificazione come aree ecologicamente attrezzate dei nuovi insediamenti produttivi e di quelli esistenti di maggior rilevanza;

- e. garantire la coerenza tra assetto degli ambiti produttivi e assetto del sistema insediativi, del sistema infrastrutturale e dell'ecosistema, promuovendo in particolare l'utilizzo del trasporto su ferro e del trasporto combinato; in questo quadro è previsto che nuove aree per la logistica possano essere previste solo in ambiti già effettivamente serviti dalla ferrovia;
 - f. spingere le politiche urbanistiche attrattive verso la qualità del disegno urbanistico e costruttivo degli ambiti produttivi;
 - g. promuovere il coordinamento e l'integrazione su scala provinciale dell'offerta di aree e servizi logistici dei poli già presenti;
 - h. favorire la semplificazione delle procedure autorizzative;
 - i. contenere l'utilizzo di risorse ambientali non rinnovabili;
- in particolare, il PTCP ha individuato gli ambiti suscettibili di ulteriore espansione insediativa per rispondere alla futura domanda, ai quali è attribuita la funzione di sostenere i processi di sviluppo anche mediante l'attrazione di investimenti, la cui rappresentazione cartografica nella tavola contrassegnata dalla lettera T2.1 del PTCP costituisce riferimento per l'esatta individuazione cartografica che dovrà essere operata dagli strumenti urbanistici in conformità agli specifici accordi territoriali da definire con i Comuni interessati ai sensi degli articoli 85 e 114 delle Norme del PTCP stesso;
 - per l'attuazione dei Poli di sviluppo territoriale (brevemente PPST), le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 85 delle Norme del PTCP prevedono la stipulazione di un accordo territoriale, che dovrà tenere conto dei contenuti delle specifiche schede relative a ciascun Polo di cui all'allegato N7 alle Norme del PTCP, definendo:
 - a. la delimitazione di massima delle aree produttive interessate da ciascun ambito, a precisazione di quanto indicato nel PTCP;
 - b. la fissazione di eventuali limiti riguardanti le tipologie delle attività insediabili;
 - c. la definizione degli interventi e delle azioni necessarie, in relazione alle condizioni specifiche dell'ambito, per perseguire efficacemente gli obiettivi del PTCP;
 - d. la definizione della più idonea forma di gestione unitaria, anche attraverso convenzioni o la costituzione di società o consorzi;
 - e. gli interventi indirizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale;
 - f. la definizione degli interventi necessari riguardo alle infrastrutture per la mobilità delle merci e delle persone, nonché gli interventi gestionali per l'ottimizzazione dell'accessibilità attraverso i servizi di trasporto collettivo locale, il *mobility management* di area e le opportunità di razionalizzazione della logistica;
 - g. la definizione delle risorse necessarie, delle fonti finanziarie, nonché gli aspetti riguardanti la programmazione temporale, l'attuazione e la gestione degli interventi previsti;
 - h. gli eventuali oneri a carico dei soggetti attuatori dei nuovi insediamenti, al di là degli oneri di urbanizzazione, per la realizzazione degli interventi previsti;
 - i. l'armonizzazione delle scelte urbanistiche relative alle aree produttive di rilievo comunale dei Comuni interessati, con le determinazioni concordate per l'ambito o gli ambiti produttivi di rilievo sovra comunale;
 - j. le misure e gli impegni dei soggetti partecipanti per lo snellimento e la velocizzazione dell'attuazione delle previsioni insediative e dei procedimenti autorizzativi delle attività imprenditoriali che si insedieranno nei poli;
 - k. l'adesione, nel caso in cui sia previsto, dei Comuni firmatari al fondo per la compensazione territoriale delle risorse derivanti dagli insediamenti produttivi secondari e terziari di cui al successivo art. 115;
 - per quanto riguarda la pianificazione commerciale, l'art. 93, comma 2, delle Norme del PTCP consente l'inserimento negli strumenti urbanistici comunali delle previsioni relative a nuove strutture di vendita di rilievo sovracomunale nel rispetto dei limiti stabiliti dalle disposizioni dello stesso art. 93 e dalle relative schede descrittive costituenti l'allegato N9 alle Norme del PTCP, mentre il comma 5 detta i seguenti indirizzi per l'individuazione delle aree idonee all'insediamento di GSV:
 - a. sviluppo delle attività commerciali preesistenti attraverso operazioni di accorpamento e concentrazione;
 - b. localizzazione delle strutture nei centri Capoluogo o, comunque, nelle aree urbane (in prossimità dei centri abitati principali), caratterizzate dalla maggiore concentrazione di popolazione e di servizi pubblici e privati;

- c. insediamento delle strutture, preferibilmente, nell'ambito di aree commerciali integrate, nelle quali si realizzi una sinergica integrazione tra servizi commerciali, attività artigianali, pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande ed altri servizi;
 - d. insediamento delle strutture in prossimità di assi viari di interesse regionale o provinciale;
 - e. insediamento delle strutture, prioritariamente, in aree degradate e/o industriali dismesse da riqualificare.
- il comma 4 dell'art. 93 delle Norme del PTCP consente l'inserimento negli strumenti urbanistici comunali delle previsioni relative a nuove strutture di vendita di rilievo sovracomunale solo a seguito della definizione di un accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 alla cui stipula partecipa, oltre al Comune interessato, anche la Provincia;
 - l'art. 95, comma 1, delle Norme del PTCP definisce invece l'intervallo di variazione relativo alle strutture di vendita di rilievo sovra comunale, alimentari e non, con riferimento ad ogni specifico triennio di programmazione, alla capacità insediativa ed agli ambiti territoriali individuati;

Tenuto conto

che per concertare l'attuazione delle proprie previsioni, il PTCP (art. 114), in conformità alla legge urbanistica regionale, prevede il ricorso allo strumento negoziale dell'accordo territoriale e la sua obbligatorietà nei casi previsti dalle Norme di Piano (specificamente per l'attuazione dei Poli produttivi di sviluppo territoriale, dei nuovi Poli funzionali e degli interventi relativi ai Poli funzionali esistenti nonché per l'inserimento negli strumenti urbanistici comunali di nuove previsioni localizzative di cui all'art. 93, comma 3), dettandone la seguente disciplina:

- a) avvio di una fase concertativa alla quale sono invitati il Comune (o i Comuni) territorialmente interessato (o interessati), i Comuni contermini e i Comuni appartenenti all'Area Programma di riferimento;
- b) conclusione dell'attività di concertazione entro il termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dall'avvio del procedimento, decorso il quale l'accordo può essere stipulato;
- c) stipulazione dell'accordo tra la Provincia e il Comune (o i Comuni) territorialmente interessato (o interessati) entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla conclusione della fase concertativa ovvero dallo spirare del termine perentorio disposto per tale fase.

Rilevato

che, per quanto riguarda specificamente il quadrante del territorio comunale di Castel San Giovanni interessato anche dal Polo logistico esistente (*località Barianella*), il PTCP ha sviluppato le seguenti previsioni:

- la tavola contrassegnata dalla lettera T2.1 e il comma 3 dell'art. 85 del PTCP individuano, tra i Poli suscettibili di sviluppo territoriale, il PPST n. 1 denominato "*Polo Logistico*", la cui attuazione è demandata ad un accordo territoriale da stipulare tra la Provincia e il Comune di Castel San Giovanni nel cui territorio il Polo ricade, sulla base delle disposizioni di cui al successivo art. 114 secondo la disciplina prima illustrata, la cui attuazione è subordinata alla trasformazione in AEA ai sensi dell'Atto di indirizzo regionale approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 118 del 13 giugno 2007;
- tale quadrante territoriale è stato inoltre considerato idoneo all'insediamento di strutture commerciali (1 grande struttura di vendita di livello inferiore extra alimentare e 1 grande struttura di vendita di livello inferiore alimentare), definendo, quale tipologia dimensionale ammessa, 1 nuova grande struttura di vendita (brevemente nuova GSV) di livello inferiore non alimentare, secondo quanto specificato nella scheda descrittiva n. 2 dell'allegato N9 alle Norme del PTCP, ferma restando, in relazione al *range* di variazione definito dal PTCP per l'Ambito territoriale sovra comunale (brevemente ATS) n. 2, la possibilità di localizzare tale nuova GSV di livello inferiore extra alimentare nel Comune di Sarmato o nel Comune di Castel San Giovanni;

Considerato

per quanto riguarda specificamente l'attuazione di detta nuova GSV, che:

- la sua pianificazione da parte del Comune di Castel San Giovanni è attualmente subordinata alla modifica, da parte della Provincia, del *range* di variazione dell'ATS n. 2, in quanto, in esito alla concertazione che è stata svolta sulla base delle disposizioni di cui all'art. 114 delle Norme del PTCP, prima illustrate, l'Accordo territoriale sottoscritto il 27 marzo 2012 con il Comune di Sarmato per l'attuazione del PPST n. 5 e del Polo funzionale n. 6 (denominati "*ex Eridania*") ha localizzato tale previsione in Comune di Sarmato;

- pertanto, il Comune di Castel San Giovanni potrà pianificare la nuova GSV di livello inferiore alimentare solo a seguito dell'aggiornamento, da parte della Provincia, del *range* di variazione definito dal PTCP e comunque nel rispetto delle disposizioni del PTCP inerenti la concertazione e gli aspetti negoziali tra Provincia e Comune (definizione di un Accordo territoriale) e tra entrambi gli enti territoriali e i soggetti privati (Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000);
- allo stato attuale degli atti provinciali, non sussistono quindi le condizioni per la realizzabilità di tale previsione commerciale sovra comunale nel territorio del Comune di Castel San Giovanni e, per l'effetto, il presente Accordo riguarda esclusivamente l'attuazione del PPST n. 1;

Tenuto conto

per quanto riguarda le disposizioni dettate dal PTCP per l'attuazione del PPST n. 1, che:

- la scheda n. 1 dell'Allegato N7 alle Norme del PTCP, in esito al processo di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) del PTCP stesso, descrive la caratterizzazione spaziale, morfologica e infrastrutturale ed evidenzia le direttive per l'attuazione, le misure di mitigazione e compensazione per le diverse componenti ambientali (aria, rumore, risorse idriche, suolo e sottosuolo, biodiversità e paesaggio, consumi e rifiuti, energia ed effetto serra, mobilità, modelli insediativi e radiazioni) e le prescrizioni per l'attuazione, anche in considerazione della presenza di alcune criticità relativamente alle caratteristiche ambientali e alle dotazioni infrastrutturali dell'ambito;
- la predetta scheda evidenzia, in particolare, una criticità ambientale in quanto l'ambito è contiguo ad un asse della centuriazione ed è parzialmente compreso nella fascia C (zone C1 e C2) e nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal PTCP, mentre, sotto il profilo infrastrutturale, la criticità evidenziata riguarda una sotto utilizzazione del raccordo ferroviario esistente e una assenza e/o inadeguatezza di alcuni tratti delle reti fognaria e depurativa;
- detta scheda, oltre a disporre, tenuto conto dell'Atto di indirizzo regionale in materia di APEA, che gli ambiti del PPST e della nuova GSV dovranno essere tra loro opportunamente separati, detta le seguenti direttive per l'attuazione degli interventi, i quali devono:
 - a) qualora ubicati nelle Zone C1 o C2, rispettare le disposizioni di cui all'art. 13 delle Norme del PTCP;
 - b) rispettare le disposizioni di cui all'art. 23 delle Norme del PTCP;
 - c) rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 bis delle Norme del PTCP, qualora interferiscano con le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei;
 - d) essere subordinati alla realizzazione degli adeguamenti necessari relativamente alle reti tecnologiche, con particolare riferimento a quelle fognarie e depurative;
 - e) concorrere alla realizzazione della tangenziale est di Castel San Giovanni;
 - f) rafforzare l'intermodalità negli spostamenti e nel trasporto, a partire dall'effettivo utilizzo del raccordo ferroviario esistente;
 - g) attuare misure di coordinamento ed integrazione con gli esistenti Poli logistici di rilievo sovra comunale;
 - h) concorrere all'implementazione della Rete ecologica provinciale;
- inoltre, tale scheda detta le seguenti prescrizioni per l'attuazione, che costituiscono l'esito del processo di Valutazione di incidenza del PTCP:

Mitigazioni e compensazioni di maggior dettaglio dovranno essere elaborate in sede progettuale. In sede di Accordo territoriale, così come disciplinato dall'art. 85 delle Norme, dovranno essere poste limitazioni all'espansione del polo verso nord nel rispetto delle indicazioni contenute in Tav. A6 dello Schema Direttore di Rete Ecologica. Quali *“interventi indirizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale”* (Accordo territoriale - lettera e. art. 85 Norme di Piano), in corrispondenza di Rio Boriacco, delle pertinenze fluviali del fiume Po e dell'area indicata in Tav. A6 come *“Varco Insediativo a rischio”*, oltre al mantenimento degli elementi di naturalità presenti e strutturanti la Rete ecologica di scala locale dovranno essere prescritte misure di compensazione ambientale con la finalità di ottenere una parziale rinaturazione di porzioni di territorio ricadenti all'interno degli elementi dello Schema Direttore ed il potenziamento degli elementi naturali presenti (ad es.: potenziamento delle fasce riparie boscate delle pertinenze del fiume Po e di Rio Boriacco; acquisizione di terreni per la formazione di complessi macchia-radura; realizzazione di siepi e filari; creazione di varchi per il passaggio della fauna attraverso la rete delle infrastrutture viarie). Le misure di compensazione elaborate dovranno essere progettate secondo un disegno integrato e coerente, in linea con le indicazioni fornite dallo Schema di Rete Ecologica e nel rispetto delle Linee Guida elaborate per la sua attuazione, ai sensi dell'art. 67 delle Norme di Piano.

- infine, l'art. 86, comma 3, delle Norme del PTCP dispone che gli Accordi Territoriali relativi ai poli produttivi a prevalente vocazione logistica, tra cui è ricompreso anche il PPST n. 1, devono indicare le misure per il loro coordinamento e per l'integrazione delle prospettive evolutive degli stessi al fine di favorire la qualificazione del sistema piacentino come piattaforma logistica integrata;

Considerato che, ai sensi della Direttiva generale sull'attuazione della L.R. n. 9/1999, approvata con deliberazione della Giunta regionale 15 luglio 2002, n. 1238, all'interno del perimetro dei Poli produttivi, in quanto aree ecologicamente attrezzate (AEA), sono esclusi gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita di cui alla L.R. n. 14/1999 e l'uso residenziale con l'eccezione degli alloggi dei proprietari e dei custodi;

Dato atto che, in merito agli adempimenti propedeutici alla conclusione del presente accordo, sulla base delle specifiche disposizioni del PTCP:

- ai sensi dell'art. 114 delle Norme del PTCP, alla concertazione per la conclusione dell'accordo territoriale riferito all'attuazione delle previsioni sovracomunali sono invitati, oltre ai Comuni contermini anche tutti quelli appartenenti all'Area Programma di riferimento che, nel caso del PPST n. 1 "Polo logistico", è quella denominata "Val Tidone-Val Luretta";
- l'art. 115 del PTCP stabilisce che i Comuni e la Provincia possano prevedere, in sede di accordi territoriali, forme di perequazione territoriale al fine di favorire l'equa ripartizione, tra gli Enti interessati, degli oneri e dei benefici finanziari derivanti dall'attuazione delle scelte urbanistiche di rilievo sovra comunale definendo alcune modalità operative, tra cui, anche la costituzione di un fondo perequativo;
- con nota n. prot. 82345 del 5 Dicembre 2011 è stata convocata per il 22 dicembre 2011 la prima riunione di avvio del processo di concertazione disciplinato dall'art. 114 del PTCP per la definizione dell'accordo territoriale relativo al PPST in argomento;
- la concertazione si è svolta dal 22 dicembre 2011 fino alla seduta conclusiva del 07 febbraio 2012, di cui è stato redatto un verbale depositato agli atti degli Enti partecipanti, cui sono allegati i seguenti documenti:

a) Resoconto della seduta del 10 gennaio 2012;

b) Documentazione prodotta dal Comune di Castel San Giovanni:

- Relazione e relativi seguenti allegati del 23 dicembre 2011:
 1. All. A - Perimetrazione delle aree del PPST "Polo Logistico" ;
 2. All. B – Tipologia di attività insediabili;
 3. All. C – Planimetria generale individuazione interventi;
 4. All. D – Quadro economico delle opere di compensazione aggiuntive;
 5. All. E – Sistema del verde dell'area e rapporto con la rete ecologica;
- scheda sinottica di dettaglio delle indicazioni/prescrizioni derivanti dal PTCP controdedotta rispetto alle osservazioni formulate dal Comune di Sarmato (23 gennaio 2012);
- All. D – Quadro economico delle opere di compensazione aggiornato
- All. D – Quadro economico delle opere di compensazione aggiuntive controdedotto rispetto alle osservazioni formulate dal Comune di Sarmato (revisione del 31 gennaio 2012);
- Relazione tecnico descrittiva (gennaio 2012);
- Valutazione flussi di traffico;
- Valutazione flussi di traffico aggiornata (31.01.2012);

c) Documentazione prodotta dal Comune di Sarmato:

- Nota del 10 gennaio 2012 n. 123 di prot e relativi allegati:
 1. All. D – Quadro economico delle opere di compensazione aggiuntive prodotto dal comune di Castel San Giovanni "Emendato"
 2. scheda sinottica di dettaglio delle indicazioni/prescrizioni derivanti dal PTCP con osservazioni;
- Nota del 24 gennaio 2012 n. 566 di prot.;

- Nota del 7 febbraio 2012 n. 976 di prot.;

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 **(Contenuti in premessa)**

1. La premessa e le considerazioni precedentemente espresse costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere quindi integralmente riportate.

ARTICOLO 2 **(Oggetto dell'accordo)**

1. Il presente accordo disciplina l'attuazione del PPST n. 1 di cui alla scheda n. 1 dell'allegato N7, alle Norme del PTCP, alla tavola contrassegnata dalla lettera T2.1 e all'art. 85 delle Norme del PTCP, stabilendone l'assetto urbanistico e territoriale e i limiti riguardanti le funzioni e le tipologie di attività insediabili. Inoltre, il presente accordo disciplina l'attuazione dell'APEA.
2. Ai sensi dell'art. 85, comma 5, primo periodo, delle Norme del PTCP, la sottoscrizione del presente accordo consente al Comune di Castel San Giovanni di recepire la previsione provinciale di cui al precedente comma 1 in sede di approvazione del Piano strutturale comunale (brevemente PSC).

ARTICOLO 3 **(Allegati all'accordo)**

1. Sono allegati al presente accordo, per formarne parte sostanziale ed integrante e supportarne i contenuti dispositivi, i seguenti elaborati e documenti:
 1. Allegato n. 1 "*Planimetria generale dell'area*", scala 1:10.000;
 2. Allegato n. 2 "*Ipotesi soluzione progettuale relativa alla tangenziale est di Castel San Giovanni*";
 3. Allegato n. 3 "*Progetto implementazione rete ecologica*";
 4. Allegato n. 4 "*Rete ciclabile a servizio del PPST*";
 5. Allegato n. 5 "*Interventi di adeguamento delle principali intersezioni della SP n. 44 di Moltalbo nel centro abitato di Castel San Giovanni (tratto Viale Amendola) e riqualificazione urbana delle aree limitrofe*";
 6. Allegato n. 6 "*Scheda sinottica di recepimento delle prescrizioni derivanti dal PTCP controdedotta rispetto alle osservazioni formulate dal comune di Sarmato*";
 7. Allegato n. 7 "*Determinazione concorso finanziario alla realizzazione della tangenziale est di Castel San Giovanni e all'implementazione della Rete ecologica provinciale (modello di calcolo)*";
 8. Allegato n. 8 "*Funzioni insediabili*".

ARTICOLO 4 **(Assetto urbanistico e territoriale del PPST e funzioni insediabili)**

1. Le caratteristiche del PPST n. 1 in termini di perimetrazione, superficie dell'ambito, funzioni e tipologie di attività insediabili sono riportate negli Allegati n. 1 e n. 8, parte integrante e sostanziale del presente accordo.
2. Il Comune di Castel San Giovanni si impegna a mettere in atto azioni e provvedimenti amministrativi idonei a caratterizzare l'ambito del PPST come ambito integrato destinato a funzioni di tipo prevalentemente produttivo avente le caratteristiche di APEA secondo l'Atto regionale di indirizzo (approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 118 del 13 giugno 2007) e in

attuazione degli “*Indirizzi per la definizione della politica ambientale e per la redazione dell'analisi ambientale iniziale e del Programma ambientale*”, approvati nella seduta del 13 luglio 2011 dal Comitato di indirizzo per il monitoraggio delle APEA (istituito con deliberazione della Giunta provinciale n. 133 del 17 giugno 2011). In particolare, ai sensi dell'art. 85, comma 8, delle Norme del PTCP, nelle aree di nuova previsione e non ancora attuate del PPST, deve essere previsto il raggiungimento delle condizioni e delle prestazioni di aree ecologicamente attrezzate (APEA) mentre, nelle aree già insediate del PPST, deve essere favorita la riqualificazione delle prestazioni ambientali per il raggiungimento dei caratteri di APEA.

3. Ai sensi della Direttiva generale sull'attuazione della L.R. n. 9/1999, approvata con deliberazione della Giunta regionale 15 luglio 2002, n. 1238, all'interno dell'AEA sono esclusi gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita di cui alla L.R. n. 14/1999 e l'uso residenziale con l'eccezione degli alloggi dei proprietari e dei custodi già insediati o da insediarsi.
4. I limiti territoriali riportati con apposita simbologia nell'allegata planimetria n. 1 definiscono il perimetro massimo di crescita del PPST.

ARTICOLO 5

(Pianificazione attuativa del PPST n. 1)

1. L'attuazione del PPST, per la parte non ancora pianificata e insediata, è subordinata all'approvazione del Piano operativo comunale (brevemente POC) e, sulla base di quanto definito dal POC, a eventuale pianificazione urbanistica attuativa, che dovrà attenersi alle direttive e alle prescrizioni contenute nel PSC e nel POC del Comune di Castel San Giovanni, nonché alle ulteriori disposizioni contenute nel presente accordo.
2. Gli eventuali Piani urbanistici attuativi e le relative convenzioni urbanistiche dovranno recepire i contenuti del presente accordo territoriale, per quanto non dettagliato dal POC.
3. Nell'ipotesi di attuazione attraverso procedura SUAP, gli approfondimenti richiesti dai precedenti commi 1 e 2 dovranno essere svolti in tale ambito.

ARTICOLO 6

(Implementazione Rete Ecologica)

1. Ai fini del concorso all'implementazione della rete ecologica e in ottemperanza alle prescrizioni derivanti dall'esito della valutazione di incidenza del PTCP, il Comune si impegna ad assicurare la concreta attuazione, a carico dei soggetti attuatori del PPST, degli interventi contenuti nell'allegato n. 3 al presente accordo con le prescrizioni sotto riportate, fermo restando che l'importo complessivo delle opere da realizzare non potrà essere inferiore a € 47.000,00 (escluso I.V.A.) ed è da considerarsi quota parte dell'importo perequativo calcolato in conformità all'allegato n. 7:
 - a) Le opere a verde ipotizzate dovranno essere integrate/delocalizzate per realizzare: fasce di potenziamento della vegetazione riparia lungo il Rio Boriacco con ampiezza media indicativa di circa 10 m. o filari alberati, utilizzando esemplari arborei di prima grandezza, lungo i lati delle strade interpoderali esistenti nell'area a nord del PPST e l'argine maestro del Po o complessi macchia radura nella golena del Fiume PO.
2. Sono a carico del soggetto attuatore anche la gestione delle suddette opere, escludendo qualsiasi onere a carico degli Enti firmatari.
3. Gli interventi previsti dovranno essere realizzati entro il termine che verrà stabilito dalla convenzione urbanistica allegata all'eventuale Piano attuativo del PPST, ovvero definiti in sede di POC. La Provincia, potrà contribuire alla puntuale definizione di tali interventi in sede di istruttoria degli eventuali PUA ovvero del POC.

ARTICOLO 7

(Area ecologicamente attrezzata)

1. Per la qualificazione di AEA del PPST, tenuto conto di quanto indicato al precedente art. 4, comma 2, si

applicano le disposizioni dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico regionale approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 118 del 13 giugno 2007 e gli "Indirizzi per la definizione della politica ambientale e per la redazione dell'analisi ambientale iniziale e del Programma ambientale", approvati nella seduta del 13 luglio 2011 dal Comitato di indirizzo per il monitoraggio delle APEA (istituito con deliberazione della Giunta provinciale n. 133 del 17 giugno 2011).

2. Il Comune di Castel San Giovanni si impegna ad assicurare che il soggetto responsabile della gestione dell'APEA predisponga l'analisi ambientale dell'area, il Programma ambientale e un sistema di monitoraggio delle prestazioni ambientali, ai sensi di quanto stabilito dalla deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 118 del 13 giugno 2007 e dagli Indirizzi approvati dal Comitato di indirizzo per il monitoraggio delle APEA.
3. Quanto definito ai sensi delle disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 del presente articolo, dovrà tradursi in disposizioni normative all'interno dello strumento urbanistico attuativo e formare oggetto di obblighi convenzionali con il soggetto attuatore, in termini di concrete azioni e prescrizioni progettuali, per garantire gli obiettivi di qualità previsti per le APEA.

ARTICOLO 8

(Sistema delle infrastrutture per la mobilità)

1. Gli Enti firmatari, relativamente al disegno strategico di assetto della viabilità previsto dal PTCP, nel quadrante occidentale della Provincia di Piacenza, e tenuto conto degli esiti della concertazione svolta relativamente alle previsioni provinciali ricadenti nel Comune di Sarmato, condividono il tracciato individuato per la realizzazione della tangenziale nord - est del Comune di Castel San Giovanni come riportato nell'allegato n. 2. Tale tracciato ha carattere indicativo. In sede di progettazione, a seguito di approfondimenti tecnico-progettuali, potranno essere definite lievi modifiche che non costituiranno variante al PSC purché il nuovo tracciato garantisca lo stesso collegamento e la medesima funzionalità.
2. La Provincia di Piacenza, rispetto a tale infrastruttura, si impegna a prescrivere il recepimento nel Piano strutturale comunale (PSC) dei due Comuni interessati (Sarmato e Castel San Giovanni).
3. Il presente accordo territoriale, considerando gli esiti delle valutazioni condotte sui flussi di traffico durante la fase concertativa indicata in premessa, prende atto che tale arteria non risulta strategica ed essenziale al fine di sostenere la previsione provinciale in esame;
4. Peraltro, al fine di attuare la direttiva contenuta nel PTCP ("*Gli interventi attuativi sono subordinati a concorrere alla realizzazione della tangenziale est di Castel San Giovanni*"), si stabilisce che l'attuazione avverrà per stralci e solo a seguito del completamento della medesima assumerà valenza Provinciale. Il primo tratto di tale arteria (tra la S.P. n. 412R della Val Tidone e la strada comunale del Colombarone) deve essere realizzato a cura del Comune di Castel San Giovanni quale recepimento della citata direttiva del PTCP;
5. Le opere infrastrutturali direttamente connesse con la sostenibilità della previsione provinciale, in parte già previste dal PTCP e in parte emerse durante la fase concertativa preliminare al presente accordo, sono:
 - a) Attuazione di un primo stralcio della tangenziale nord - est del Comune di Castel San Giovanni (tra la S.P. n. 412R della Val Tidone e la strada comunale del Colombarone), nella misura definita al successivo art. 10 del presente accordo (allegato n. 2);
 - b) realizzazione di un collegamento ciclabile tra il PPST e il centro abitato di Castel San Giovanni (allegato 4);
 - c) adeguamento delle principali intersezioni e della sezione stradale della S.P. n. 44 di Moltalbo nel centro abitato di Castel San Giovanni (allegato 5).

ARTICOLO 9

(Infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio e reti tecnologiche a servizio del PPST)

1. Il Comune di Castel San Giovanni si impegna al raggiungimento delle dotazioni e prestazioni ottimali delle infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio e delle reti tecnologiche a servizio del PPST. A questo scopo, il Comune concorda e si impegna ad assicurare l'attuazione di tutte le azioni indicate nella scheda n. 1 dell'Allegato N7 alle Norme del PTCP, come sviluppate ed integrate nell'allegato n. 6 al

presente accordo, anche attraverso il loro recepimento all'interno del POC, degli eventuali Piani attuativi e delle relative convenzioni urbanistiche.

2. Inoltre, in quanto APEA, tenuto conto di quanto indicato al precedente art. 4, comma 2, dovranno essere realizzati gli standard prestazionali e gli obiettivi definiti dal Programma ambientale in funzione dei risultati dell'Analisi ambientale dell'area.

ARTICOLO 10

(Perequazione territoriale)

1. In attuazione delle direttive e delle prescrizioni dettate dal PTCP per l'attuazione del PPST n. 1 (scheda n. 1 dell'Allegato N7 alle Norme), si concorda quanto segue.
2. Il Comune si impegna ad assicurare la realizzazione degli interventi di cui al precedente art. 8, comma 5, lettere a), b) e c), e di cui ai precedenti articoli 6 e 9, attraverso il loro recepimento nel POC e negli eventuali Piani urbanistici attuativi e nella relative convenzione urbanistiche.
3. Ai fini della determinazione dell'entità del concorso alla realizzazione della tangenziale nord – est del Comune di Castel San Giovanni e dell'implementazione della rete ecologica è stato applicato il modello di calcolo contenuto nell'allegato n. 7 al presente accordo territoriale. L'importo così determinato, pari a Euro 420.073,56 (*Euro quattrocentoventimilasettantre/56*) è inferiore agli investimenti previsti nel presente Accordo a carico del Comune di Castel San Giovanni per l'attuazione del PPST in quanto lo stesso Comune si obbliga a realizzare:
 - a) gli interventi previsti per l'implementazione della rete ecologica come indicati nell'allegato n. 3 al presente accordo per un importo pari ad almeno €47.000,00 (escluso I.V.A.);
 - b) gli interventi necessari per realizzare un primo stralcio della tangenziale nord - est del Comune di Castel San Giovanni (tra la S.P. n. 412R della Val Tidone e la strada comunale del Colombarone), valutati in €1.000.000 circa;
4. In merito all'attuazione del primo stralcio della tangenziale nord - est del Comune di Castel San Giovanni (tra la S.P. n. 412R della Val Tidone e la strada comunale del Colombarone) si precisa che il Comune è obbligato a realizzarla nella sua configurazione definitiva, come riportata sull'allegato n. 2 (tracciato posto più a nord), quando saranno attuabili gli ulteriori stralci per il suo completamento (dalla strada comunale del Colombarone alla S.P. n. 10R Padana inferiore secondo il tracciato indicato sull'allegato n. 2). In questa fase essa verrà realizzata, a cura del medesimo Comune, secondo il tracciato posto più a sud;
5. Il Comune di Castel San Giovanni potrà inserire gli obblighi di cui sopra a carico del/i Soggetto/i proprietari/o delle aree del PPST ancora da attuare.

ARTICOLO 11

(Tempi di attuazione)

1. In relazione ai tempi previsti per l'attuazione delle previsioni relative al PPST si evidenzia che:
 - a) Tutte le opere previste nel presente accordo, ad eccezione del primo stralcio della tangenziale nord - est del Comune di Castel San Giovanni nella sua configurazione definitiva (tra la S.P. n. 412R della Val Tidone e la strada comunale del Colombarone), devono essere realizzate contestualmente allo sviluppo urbanistico delle aree del PPST ancora da attuare secondo le rispettive ripartizioni.
 - b) Il primo stralcio della tangenziale nord - est del Comune di Castel San Giovanni, nella sua configurazione definitiva (tra la S.P. n. 412R della Val Tidone e la strada comunale del Colombarone), deve essere realizzato, quando saranno attuabili gli ulteriori stralci per il suo completamento (dalla strada comunale del Colombarone alla S.P. n. 10R Padana Inferiore secondo il tracciato indicato sull'allegato n. 3);

ARTICOLO 12

(Attuazione dei contenuti dell'accordo territoriale e vigilanza)

1. Il Comune si impegna ad assicurare la concreta attuazione degli obiettivi concordati con il presente accordo territoriale realizzando gli interventi e le azioni specificatamente previsti nei precedenti articoli.
2. Fatto salvo quanto definito dal successivo comma 4, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente accordo sono esercitati da un Collegio costituito dal Presidente della Provincia, o suo delegato, che lo presiede, dal Sindaco del Comune di Castel San Giovanni, o suo delegato;
3. Al Collegio di vigilanza sono attribuite le seguenti competenze:
 - a) vigilare sulla piena, tempestiva e corretta attuazione dell'accordo;
 - b) individuare gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione degli impegni sottoscritti, proponendo le soluzioni idonee alla loro rimozione;
 - c) risolvere, secondo diritto, tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione del presente accordo. Per tale funzione, il Collegio potrà essere integrato da tre esperti nominati di comune accordo, entro 20 giorni dalla formulazione della richiesta di intervento del Collegio, dalle parti tra le quali sarà insorta la controversia;
 - d) proporre agli organi competenti degli Enti firmatari il presente accordo le eventuali modifiche all'accordo stesso o proroghe ai termini in esso stabiliti, ad eccezione dei termini derivanti dalla sottoscrizione con la Regione Emilia-Romagna delle convenzioni per l'attuazione dell'APEA.
4. Le attività di indirizzo e di controllo sull'attuazione dell'APEA sono svolte dal Comitato di indirizzo per il monitoraggio delle APEA, istituito con deliberazione della Giunta provinciale n. 133 del 17 giugno 2011.

ARTICOLO 13

(Disposizioni finali)

1. Il presente accordo, sottoscritto in n. 2 originali, viene depositato agli atti della Provincia di Piacenza e del Comune di Castel San Giovanni.

Letto, approvato, sottoscritto

Piacenza,

Per la Provincia di Piacenza
(.....)

Per il Comune di Castel San Giovanni
(.....)
