



COMUNE DI
GAGGIO
MONTANO

provincia di Bologna

POC

PIANO OPERATIVO
COMUNALE 2005 – 2010
legge regionale 20/2000

VARIANTE 2009

QUADRO CONOSCITIVO

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

VALSAT

ELABORATI GRAFICI

il Sindaco
l'Assessore
il Segr. C.le

Approvazione:
delibera C.C.n. del

Progetto: **tecnicoop** s.c.r.l.

Progettista responsabile: Arch. Rudi Fallaci

Variante 2009 – redazione: dott.Arch.Piergiorgio Rocchi

a cura di tecnicoop s.c.r.l.
 prog. resp. arch. Rudi Fallaci

|  LAV. I 90 | File | N. | Revisione | Redatto | | Verificato | | Approvato | |
|---|----------|----|--------------|-----------|-------|------------|-------|-----------|-------|
| | | | | Data | Firma | Data | Firma | Data | Firma |
| | I90POC1 | 1 | Bozza | 1/09/04 | RF | | RF | | RF |
| | I90_POC2 | 2 | Adozione | 22/4/2005 | | 22/4/2005 | | 22/4/2005 | |
| | I90_POC3 | 2 | Approvazione | 23/11/05 | RF | 23/11/05 | RF | 23/11/05 | RF |

INDICE

| | |
|--|----|
| Quadro Conoscitivo..... | 3 |
| Relazione illustrativa | 5 |
| 1. Efficacia e durata | 5 |
| 2. Programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e per le attività economiche..... | 5 |
| 3. Programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi | 6 |
| 4. Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti..... | 7 |
| 5. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti prevalentemente residenziali..... | 7 |
| 6. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli ambiti specializzati per le attività produttive..... | 7 |
| 7. Entità complessiva delle previsioni di investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità | 8 |
| 8. Sintesi delle previsioni del POC riguardo al Capoluogo..... | 9 |
| 9. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alle località di Silla e Cà de Franchi | 10 |
| 10. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alla località di Marano..... | 11 |
| 11. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alle altre località..... | 11 |
| Nome di attuazione..... | 12 |
| Art. 1 - Disposizioni generali..... | 12 |
| Art. 2 - Analisi delle condizioni ambientali e relative prescrizioni | 13 |
| Art. 3 - Comparti di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano AR..... | 15 |
| Art. 4 – Comparti per nuovi insediamenti urbani NU 1 e NU 2..... | 18 |
| Art. 5 – Interventi negli ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi..... | 22 |
| Art. 6 – Comparti per nuovi insediamenti produttivi ASP | 23 |
| Art. 7 – Interventi nell’ambito della discarica intercomunale | 25 |
| Art. 8 –Disposizioni riguardanti i progetti di opere di iniziativa comunale | 25 |
| VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE | |

| | |
|---|----|
| DELLE PREVISIONI DEL POC | 31 |
| 1. Le macro aree territoriali del territorio del comune di Gaggio Montano | 31 |
| 2. Pressioni sull'ambiente derivanti dalla attuazione del piano operativo | 31 |
| 3. Criticità ambientali specifiche rilevate | 33 |
| 4. Situazioni di attenzione per l'inserimento nel paesaggio..... | 35 |

Quadro Conoscitivo

Il presente Piano Operativo Comunale del Comune di Gaggio Montano costituisce il primo POC di questo comune ed è elaborato in tempi appena successivi all'approvazione del PSC. Pertanto il POC può fare riferimento in larga misura al medesimo Quadro Conoscitivo che costituisce parte integrante del PSC, e per il quale non appaiono al momento significative esigenze di aggiornamento.

Ad integrazione del Quadro Conoscitivo del PSC si producono i seguenti elementi conoscitivi di specifico interesse per la programmazione poliennale da attuarsi attraverso il POC:

lo stato delle dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi nelle diverse località del comune, utile ad evidenziare il quadro di dotazioni sulle quali vanno ad integrarsi le previsioni del POC in materia di nuove dotazioni, servizi ed opere pubbliche;

gli introiti da oneri concessori registrati negli ultimi anni, elemento utile a valutare la capacità di auto-finanziamento del comune attraverso l'utilizzo di questa voce specifica di entrata da dedicarsi espressamente alla realizzazione ed qualificazione delle dotazioni e delle opere di infrastrutturazione.

Per quanto riguarda lo stato delle dotazioni, sulla base dei dati forniti in sede di PSC risultano attuate aree per attrezzature e spazi collettivi per una superficie complessiva di circa 220.000 mq. (vedi tabella 1 che segue).

Questi dati comprendono, oltre alle aree per attrezzature e spazi collettivi già attuate, anche quelle in corso di attuazione sulla base di convenzioni di PUA vigenti al momento dell'adozione del PSC, ma non comprendono altre attrezzature pubbliche di cui è stata avviata l'attuazione di iniziativa comunale successivamente: è il caso ad esempio dell'area per il nuovo asilo comunale del capoluogo; si tratta quindi di un dato approssimato per difetto.

A fronte di ciò, il PSC sulla base delle previsioni demografiche e del dimensionamento dei nuovi insediamenti stabilisce un obiettivo di dotazione complessiva da raggiungere, per rispettare i valori minimi di legge per abitante, pari a 211.800 mq. Ne risulta che, in termini aggregati e strettamente quantitativi, la dotazione obiettivo è raggiunta.

La ripartizione delle dotazioni esistenti attuate per tipo e per località è esposta in modo dettagliato nella Tabella 1. Oltre due terzi di queste aree ed attrezzature sono localizzate nel sistema insediativo che si dispiega fra Silla e il Capoluogo, passando per Cà de Franchi, ossia nel sistema di insediamenti che è stato considerato complessivamente parte integrante del sistema urbano del fondovalle ovvero del Centro Ordinatore dell'alta Valle del Reno; qui del resto si colloca oltre il 55% della popolazione di Gaggio Montano, il grosso delle strutture ricettive e tutti i servizi

pubblici di rango sovracomunale..

Dal punto di vista della tipologia di aree, la situazione in atto mostra già dotazioni buone o più che buone per quanto riguarda le aree verdi e le attrezzature collettive (anche se buona parte di queste ultime sono costituite dalle chiese e attrezzature connesse, mentre quelle civili sono più scarse). Per quanto riguarda i servizi scolastici la tabella mostra una dotazione abbastanza vicina all'obiettivo, obiettivo che può considerarsi raggiunto con l'area del nuovo asilo a cui si è accennato.. La principale sottodotazione si evidenzia, in alcune situazioni, relativamente ai parcheggi.

Pertanto con il POC non si hanno da raggiungere obiettivi di natura quantitativa, quanto piuttosto di natura qualitativa, quali ulteriori incrementi di talune dotazioni, risoluzioni di carenze locali in alcune località, miglioramento della qualità delle aree pubbliche.

A questi obiettivi di qualità dovranno quindi essere indirizzate le realizzazioni di nuove dotazioni dentro ai comparti di prossima attuazione di iniziativa privata, nonché interventi di diretta iniziativa comunale.

Per quanto riguarda gli introiti da oneri concessori su cui il comune può contare per il finanziamento del proprio programma di attuazioni, nella Tab. 2 sono elencati i dati relativi agli ultimi quattro anni. Ne risulta una media di introiti pari a circa 316.000 euro l'anno. Facendo l'ipotesi di una prosecuzione costante nei prossimi anni di queste tendenze, risulta che il Comune potrebbe disporre da questa fonte in un quinquennio di circa 1.600.000 euro.

Relazione illustrativa

1. Efficacia e durata

Il presente Piano Operativo Comunale (POC) è elaborato ai sensi dell'art. 43 comma 5 della l.r. 20/2000, sulla base dei contenuti del Piano Strutturale Comunale come approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 29/5/2004.

Il POC ha una durata prevista di cinque anni a partire dalla data della sua approvazione, ossia grossomodo dal 2005 al 2010.

2. Programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e per le attività economiche

Per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano, il POC contiene:

la programmazione degli interventi di edificazione o trasformazione edilizia negli ambiti di riqualificazione urbana AR;

la programmazione degli interventi di edificazione negli "ambiti per nuovo insediamenti urbani" (NU1 e NU2);

la programmazione degli interventi di edificazione negli "ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi"

la programmazione degli interventi di edificazione negli "ambiti specializzati per attività produttive" di nuovo impianto, sia per insediamenti manifatturieri che per insediamenti turistici (rispettivamente ASP3 e ASP5 nel RUE);

la programmazione degli interventi di edificazione nell'ambito specializzato destinato ad impianti per l'ambiente (discarica intercomunale) e relativi servizi e attività complementari.

Il POC non programma, in quanto disciplinati dal RUE salvo casi specificamente motivati, gli interventi effettuabili tramite titolo abilitativo diretto:

negli ambiti urbani consolidati;

negli ambiti specializzati per attività produttive già edificati (ASP1 e ASP4) o in corso di edificazione sulla base di piani attuativi approvati (ASP2)

nei centri storici;

nel territorio rurale.

In particolare:

per quanto riguarda i **centri storici**, non si individuano nel POC ambiti da sottoporre a strumenti urbanistici esecutivi o programmi di riqualificazione urbana; né si

individuano particolari progetti di iniziativa pubblica o privata da assoggettare a programmazione temporale. Pertanto nei centri storici si attuano gli interventi ordinari di manutenzione, restauro, e ristrutturazione secondo le disposizioni del RUE;

per quanto riguarda gli **ambiti urbani consolidati**, il POC non individua interventi privati da sottoporre a particolari disposizioni, mentre individua gli interventi di natura pubblica di realizzazione o rifacimento di dotazioni infrastrutturali ovvero attrezzature e spazi collettivi ;

per quanto riguarda gli ambiti specializzati per attività produttive già edificati (ASP1) il POC programma esclusivamente gli interventi di ristrutturazione urbanistica dell'area ASP1 in località La Casona, che precedentemente ospitava un insediamento zootecnico ora dimesso; tali interventi dovranno attuarsi sulla base di un progetto unitario che definisca la nuova articolazione in lotti e il nuovo assetto della viabilità interna e delle dotazioni; gli altri interventi nelle zone ASP1 sono disciplinati dal RUE;

per quanto riguarda il **territorio rurale**, non si individuano nel POC ambiti da sottoporre a strumenti urbanistici esecutivi, né si individuano particolari esigenze di coordinamento e di programmazione temporale di progetti di conservazione e restauro ambientale. Pertanto tutti gli interventi nel territorio rurale si attuano secondo le disposizioni del RUE.

Si attuano inoltre, a prescindere dalla programmazione del POC, gli interventi edilizi in attuazione di Piani urbanistici attuativi già approvati e perfezionati con la firma della relativa convenzione prima della data di approvazione del POC, fino alla scadenza della relativa convenzione, secondo gli indici, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni del piano attuativo approvato o delle sue eventuali varianti.

3. Programmazione degli interventi riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi

Per quanto riguarda **le attrezzature e gli spazi collettivi** e gli **impianti e infrastrutture** di pubblica utilità il POC contiene:

la programmazione dei principali interventi di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e di nuove attrezzature e spazi collettivi, ovvero di sostanziale riqualificazione, ammodernamento e ampliamento di opere preesistenti, tenendo conto del piano triennale delle opere pubbliche;

la programmazione delle principali acquisizioni di aree da parte del Comune per l'integrazione del sistema dei servizi pubblici;

l'indicazione, per ciascuna delle opere suddette, dei soggetti attuatori;

nel caso di opere a carico del Comune, l'indicazione della spesa presunta e della presumibile fonte di finanziamento

Viceversa il POC non contiene la programmazione degli interventi ordinari di

manutenzione del sistema delle opere pubbliche o di pubblica utilità e delle attrezzature e degli spazi collettivi. Per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi, la programmazione nel POC di tutti i più significativi interventi che il Comune intende realizzare nel quinquennio non inibisce il Comune dal realizzare durante il quinquennio stesso ulteriori interventi che si rendano necessari; fermo restando il necessario adeguamento del programma triennale delle opere pubbliche.

4. Coordinamento temporale degli interventi di iniziativa pubblica e privata ai fini della sostenibilità degli insediamenti

Il POC coordina la programmazione degli interventi riguardanti la nuova edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano e di quelli riguardanti il sistema delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di pubblica utilità con l'obiettivo di assicurare la sostenibilità dei nuovi insediamenti. A tal fine, per ciascun nuovo insediamento di cui si programma l'edificazione, può stabilire le condizioni di correlazione temporale con la realizzazione degli interventi sul sistema delle opere pubbliche e delle infrastrutture che si rendano eventualmente necessari per la sostenibilità dell'insediamento stesso.

5. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli insediamenti prevalentemente residenziali

Il POC mette in attuazione, per il quinquennio 2005 – 2010, comparti edificatori per una potenzialità di 190 **223** alloggi (vedi Tab. A e B).

Si richiama che il dimensionamento complessivo del PSC, per quanto riguarda la residenza e per un orizzonte temporale di quindici anni, è pari a 482 **507** alloggi, dei quali tuttavia circa 60 esulano dalla programmazione del POC in quanto sono previsti da interventi di recupero di edifici preesistenti del territorio rurale. Pertanto l'ammontare complessivo dei nuovi interventi effettivamente programmabili dal POC risulta pari a 422 **447** alloggi.

Il dimensionamento degli interventi previsti nel POC corrisponde quindi alla messa in attuazione nel primo quinquennio del 45 **49** % circa del dimensionamento complessivo del PSC.

6. Dimensionamento complessivo delle previsioni del POC riguardo allo sviluppo degli ambiti specializzati per le attività produttive

Il POC mette in attuazione, per il quinquennio 2005 – 2010, comparti da urbanizzare per circa 3.500 .mq. di Superficie territoriale e per una potenzialità di circa 1.400 mq di nuova superficie utile per attività economiche (vedi Tab. C).

La variante 2009 porta la potenzialità edificatoria a 16.539 mq per una ST di 40.089 mq.

Si richiama che il dimensionamento complessivo del PSC, per un orizzonte

3), è pari a 39.855 mq. di ST **(che con l'aggiunta del comparto di Canevaccia, con la variante 2009, diventano 57.339)**; pertanto il dimensionamento degli interventi previsti nel POC corrisponde alla messa in attuazione nel primo quinquennio del 9 % del dimensionamento complessivo decennale del PSC, **percentuale che la variante 2009 al POC porta al 69%**

Oltre agli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, il POC prevede inoltre di avviare il reinsediamento di attività produttive nell'area già insediata e prevalentemente dismessa della Casona, avente una ST di mq. 37.700 circa; la ristrutturazione urbanistica di quest'area dovrà avvenire sulla base della preventiva approvazione di un progetto unitario che assicuri un'ordinata distribuzione dei lotti e fornisca al Comune le garanzie circa il completamento delle urbanizzazioni; si prevede per quest'area un riutilizzo con indice fondiario $U_f = 0,5$ mq/mq. Considerando anche quest'area, la superficie territoriale delle aree interessate dal POC sale a mq. 41.200 circa su un totale (ASP 3 più Casona) di mq. 77.579, pari quindi al 53%.

Nel quadro degli insediamenti specializzati, per attività 'produttive' intese in senso lato, viene considerata inoltre l'ambito specializzato destinato ad impianti per l'ambiente di Cà dei Ladri (discarica intercomunale e relativi servizi complementari). In questo ambito, oltre all'area per la discarica propriamente detta, sono individuate nel POC due aree specifiche:

la prima è destinata ai servizi generali e complementari della discarica (fra cui un pubblico esercizio e un alloggio per il custode), per una SC massima edificabile di mq. 1000, **che diventano con la variante 2009, 2.500 mq;**

la seconda è destinata allo stoccaggio e frantumazione di terre e inerti; qui è ammessa l'edificazione dei relativi impianti nonché di magazzini ed uffici strettamente correlati a questa attività, per una superficie massima di mq. 600.

7. Entità complessiva delle previsioni di investimento per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi collettivi e le infrastrutture e impianti di pubblica utilità

Con riguardo a quanto previsto in materia di opere pubbliche o di interesse pubblico a totale o parziale carico dell'Amministrazione Comunale, sono state effettuate le stime di spesa, ove possibile sulla base della progettazione preliminare o definitiva delle opere e dei relativi computi metrici, negli altri casi sulla base di stime sintetiche di massima.

Nella Tab. D che elenca tutte le opere previste è indicato per ciascuna opera se è già disponibile un progetto preliminare, la stima del costo totale e la stima del costo a carico del Comune, qualora all'opera sia previsto il concorso finanziario di altri soggetti.

Risulta complessivamente un impegno di spesa per il quinquennio per circa €. 6.626.000, di cui a carico del Comune circa 6.276.000 euro (si è tenuto conto di un

6.626.000, di cui a carico del Comune circa 6.276.000 euro (si è tenuto conto di un finanziamento regionale per interventi sull'edilizia scolastica di 350.000 euro).

A fronte di tali previsioni di spesa è stata effettuata una valutazione delle previsioni di entrata da contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione); la stima è stata effettuata a partire dall'entità degli introiti negli ultimi quattro anni (1999 – 2002) che è evidenziata nella Tab .2 del Quadro conoscitivo.

Facendo l'ipotesi che l'attività edilizia prosegua nei prossimi anni ad un ritmo simile a quello degli ultimi quattro, ipotesi che appare verosimile, avremo nei prossimi cinque anni un introito derivante da queste voci pari a circa € 1.580.000.

Risulta quindi uno sbilancio fra la previsione di entrate da contributi di costruzione e la previsione di spese a carico del Comune per opere pubbliche, per oltre 4 milioni di euro, che dovranno quindi essere coperti con altre entrate (es. entrate tributarie, vendita azioni Hera, ecc.) ovvero con l'accensione di mutui.

8. Sintesi delle previsioni del POC riguardo al Capoluogo

Nei Capoluogo gli interventi di sviluppo urbano maggiormente significativi riguardano gli ambiti di nuova urbanizzazione NU1 n°1, NU1 n°2 e NU1 n°3. Viene prevista la completa attuazione del n°3 e l'avvio dell'attuazione dei primi due.

Per il primo ambito, nella zona nord ovest, che rappresenta anche la principale area di sviluppo del capoluogo, va sviluppato un Piano attuativo complessivo, riguardante sia l'edificazione sia la progettazione preliminare della viabilità di circonvallazione del paese sul lato nord-ovest. In questo stesso ambito la progettazione dovrà prevedere la possibilità di collocare ed attuare la potenzialità edificatoria derivante dalla porzione che viene messa in attuazione del comparto NU1 n°2, potenzialità che non è attuabile in sito in relazione alla presenza di vincoli ambientali, e di una quota della potenzialità edificatoria del comparto NU1 n.3. Pertanto il PUA dovrà prevedere l'assetto di lotti edificatori per una capacità complessiva di mq. 9.300 circa di SC.

In considerazione dell'importanza che assume questo comparto nel sviluppo prossimo del paese, e delle complesse operazioni di trasferimento di potenzialità edificatoria che richiedono di contemperare interessi di proprietà diverse, si prevede che l'attuazione dovrà avvenire attraverso un PUA approvato con la procedura di iniziativa pubblica, anche se sarà naturalmente auspicabile e tenuto nel debito conto il contributo progettuale delle proprietà private coinvolte.

Sulla base del PUA di iniziativa pubblica si potrà avviare anche una prima fase parziale di edificazione, per una quota massima di 6.000 **7.000** mq. di SC; l'edilizia residenziale verrà avviata preferibilmente a partire dalla zona sud. Ai fini degli oneri che gravano sui soggetti attuatori si precisa che l'onere di realizzazione della strada di circonvallazione che corre lungo il bordo del comparto, dall'imbocco sulla strada comunale a sud all'uscita dal perimetro del comparto a nord-ovest, è a carico dei soggetti attuatori per il 60% ed a carico del Comune per il restante 40%, in considerazione del fatto che la strada stessa svolge un ruolo non solo al servizio del

comparto.

Il secondo comparto NU1 è destinato interamente ad opere pubbliche: realizzazione del nuovo campo di calcio da allenamento, e di nuovi parcheggi e sedi viarie al servizio del complesso comunale degli impianti sportivi. Si prevede che l'attuazione possa avvenire previa cessione gratuita e volontaria dell'area al Comune in cambio della possibilità di realizzare la capacità edificatoria spettante a quest'area nel comparto n.1; in caso di mancato accordo delle proprietà in questo senso, le opere potranno essere attuate ugualmente tramite acquisto o esproprio dell'area da parte del Comune.

Anche l'altro comparto NU1, ossia il n°3, prevede sia interventi pubblici che privati: l'esistenza al suo interno di un'opera pubblica (asilo nido) e la programmazione di una nuova sede civica (opera pubblica n°3) rendono necessaria la realizzazione di due aree da adibire a parcheggi (opere pubbliche n°4 e 5), uno al servizio dell'asilo e uno al servizio della sede civica, mentre l'edilizia residenziale dovrà concentrarsi nella zona sud-est dell'area. Anche per questa ragione parte della capacità edificatoria potrà essere trasferita nel comparto n.1.

Per quanto riguarda la residenza, le altre previsioni d'intervento nel POC sono i comparti di riqualificazione AR.1 e AR.2/1, **e l'AR 17 a Silla**, e gli ambiti di compatibilità A II 7-8 e A II 9 **e l'AII 10 di nuovo inserimento a Docciola**.

Il dimensionamento massimo totale per l'edilizia residenziale previsto nel quinquennio nel capoluogo è di 79 alloggi.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, nella zona del capoluogo si prevede la riorganizzazione funzionale e reinsediamento di attività produttive nell'area già occupata da un allevamento zootecnico e ora dismessa in località Casona.

Per quanto riguarda la rete stradale e gli spazi pubblici, il POC mette in programma la riqualificazione e arredo di piazza Arnaldo Brasa (opera pubblica n°12), la realizzazione di marciapiedi e opere di sistemazione lungo via Amaduzzi (opera pubblica n°7) e lungo Via Cavalieri di Vittorio Veneto (opera pubblica n°8), nonché l'ampliamento del parcheggio dietro il Municipio e la realizzazione di un percorso pedonale da questo verso la zona scolastica (opera pubblica n°6).

Altri interventi pubblici in programma sono l'ampliamento e la riqualificazione delle scuole medie ed elementari (opera pubblica n° 11) e il completamento del cimitero (opera pubblica n°10).

9. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alle località di Silla e Cà de Franchi

Con riguardo alle località di Silla e Cà de Franchi, le previsioni di sviluppo urbano inserite nel POC comprendono l'attuazione dei comparti di nuovo insediamento NU 2.1 e NU 2.2, e di quelli di riqualificazione AR 9/1 **(che viene leggermente ampliata)** e , AR 10 **e AR.17** ; questi ultimi daranno luogo a nuove dotazioni di

parcheggi lungo la Via Kennedy in una posizioni dove sono particolarmente utili; il dimensionamento complessivo della nuova edificazione residenziale risulta pari a 50 **63** alloggi.

Per quanto riguarda gli altri servizi ed attrezzature collettive, sono da segnalare la riqualificazione del parco pubblico adiacente al torrente Silla (opera pubblica n°13) **e l'effetto diffusivo che avrà la riqualificazione del comparto AR.17.** Anche l'intervento privato di riqualificazione AR 10 contribuirà alla riqualificazione del lungo fiume, sistemando e cedendo al Comune come verde pubblico un'area presso il Reno.

10. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alla località di Marano

Per quanto riguarda lo sviluppo urbano di Marano è previsto l'avvio e parziale attuazione (50%) del comparto di nuovo insediamento NU 1.4, nel quale oltre alla realizzazione di circa 10 alloggi nel prossimo quinquennio, verrà progettata anche una strada che consenta un più agevole collegamento verso Affrico.

Per le attività produttive è previsto l'inserimento nel POC della sottozona ASP.3, posta in frazione Marano, località Vaina a soddisfacimento dell'esigenze della locale attività artigianale che necessita di espansione. **Inoltre viene inserito l'ambito ASP3.10.**

Gli interventi pubblici in programma riguardano il recupero dell'area Dozzi attraverso una riqualificazione del verde pubblico attrezzato (opera pubblica n°17).

11. Sintesi delle previsioni del POC riguardo alle altre località

Nelle previsioni del POC per quanto riguarda gli ambiti di compatibilità, viene ad essere raggiunta la quantità massima di alloggi previsti nel PSC per la località dell'Abetaia (7 **8** unità edilizie per un totale di 10 **12** alloggi), mentre viene inserito un intervento per 3 alloggi in località S.Maria Villiana (All 6).

Vengono inoltre inseriti due ambiti: a Molinaccio per 2 alloggi (1 unità edilizia) e a Vaina per 4 alloggi (1 unità edilizia).

~~In quest'ultima località~~ **A S.Maria Villiana** inoltre sono in programma due interventi di miglioramento del sistema degli spazi pubblici: la realizzazione di un campo polivalente (opera pubblica n° 16) e la manutenzione straordinaria della strada del centro storico (opera pubblica n° 15).

In località Rocca Pitigliana sono previsti un parcheggio a servizio della chiesa (opera pubblica n°19) e la sistemazione a verde pubblico con relativo arredo della zona adiacente alla sede civica (opera pubblica n°20); è previsto inoltre la sistemazione di un'area nelle vicinanze, già di proprietà comunale, quale area di sosta attrezzata per i camper (n°21)

Norme di attuazione

Art. 1 - Disposizioni generali

1. *Modalità di attuazione*

Nella planimetria del POC sono individuati i perimetri dei comparti di attuazione da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo unitario o a un progetto unitario convenzionato; negli articoli che seguono è specificando per ciascun intervento se la modalità di attuazione prescritta sia il PUA o il progetto unitario convenzionato. Nel Piano urbanistico attuativo, ai fini di una ordinata attuazione, possono essere previsti e perimetrati dei comparti edificatori. Le procedure per l'approvazione dei PUA e dei progetti unitari sono definite nel RUE.

2. *Prescrizioni grafiche contenute nelle tavole del POC*

Nei comparti e lotti di nuova edificazione o riqualificazione, le tavole del POC possono eventualmente indicare:

- a) porzioni del comparto da sistemare e da cedere gratuitamente al Comune come aree a verde di protezione e arredo stradale, non computabili come standard di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 3.3.7 del RUE;
- b) le porzioni del comparto entro le quali possono essere collocate le nuove costruzioni previste;
- c) porzioni del comparto da sistemare come aree per attrezzature e spazi collettivi ovvero come parcheggi pubblici (standard di urbanizzazione U e P1 di cui all'Art. 3.1.6, e 3.1.7;
- d) le porzioni delle zone da interessare con nuovi tracciati stradali.

Il Piano urbanistico attuativo, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate dal presente POC per ciascun specifico comparto o lotto:

- non può proporre modifiche che riguardano l'entità delle aree di cui alla precedente lettera a);
- può proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente difformi dalle indicazioni grafiche di cui alla precedente lettera b), purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui alla tavola n. 2 del PSC;
- può proporre soluzioni di dislocazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi parzialmente difformi dalle prescrizioni grafiche di cui alla precedente lettera c), fermo restando che la loro superficie complessiva sia pari agli standard richiesti ai sensi dell'Art. 3.1.6 del RUE, o, se superiore, pari alla superficie delle aree graficamente individuate dal POC;
- può proporre un posizionamento parzialmente diverso dei tracciati stradali individuati nelle tavole del POC di cui alla precedente lettera d), fermo restando

la funzionalità dei collegamenti stradali previste dal POC e delle connessioni con la viabilità esterna al comparto attuativo.

Le proposte di assetto urbanistico contenute nei Piani attuativi di iniziativa privata, qualora si discostino dalle indicazioni grafiche delle tavole del POC, nei limiti di cui al presente comma, possono essere approvate dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA, solamente se giudicate soddisfacenti e comunque non peggiorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole del POC, sentiti i pareri del Responsabile dello Sportello unico e della C.Q..

Sono pure indicative, e possono essere modificate in sede di progettazione, le sistemazioni indicate nelle tavole del POC nelle aree per attrezzature e spazi collettivi ove siano previsti interventi di iniziativa comunale.

3. Superficie Territoriale e Superficie Complessiva edificabile

La Superficie Territoriale (ST) a cui si applicano gli indici per il calcolo della Potenzialità edificatoria è quella compresa dal segno grafico continuo che delimita la zona o le zone NU, AR, o ASP. La misura della ST e della conseguente SC è espressa negli articoli che seguono, ai fini del calcolo del dimensionamento del POC, ma in sede di approvazione del PUA o del progetto unitario convenzionato la ST può essere adeguata secondo le risultanze del rilievo topografico e della documentazione catastale, e la SC massima edificabile va ricalcolata di conseguenza.

Solo negli "ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi di cui al successivo art. 4, la SC massima edificabile ivi indicata deve ritenersi vincolante, non essendo determinata in rapporto alla superficie di intervento.

4. Indice Uf minimo

Quando negli articoli che seguono viene prescritto in determinati comparti il rispetto di un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) minimo, si deve intendere che il rispetto di tale valore minimo va verificato in termini di media, ossia come rapporto fra l'intera SC prevista e l'intera superficie fondiaria prevista nel comparto, mentre può non essere rispettato in singoli lotti.

5. Opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda i requisiti minimi delle strade di urbanizzazione e dei percorsi pedonali vanno rispettate in ogni intervento le disposizioni del Cap.3.3 del RUE.

Art. 2 - Analisi delle condizioni ambientali e relative prescrizioni

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, sia residenziali (NU-1 e NU-2), che specializzati per nuove attività produttive, e negli ambiti di riqualificazione urbana (AR), gli interventi devono assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il PUA, o il progetto unitario convenzionato ove il POC consenta questa procedura, deve essere

accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e conseguenti proposte progettuali di cui ai punti che seguono.

2. Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA, o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto riguarda la sicurezza idrogeologica, ciascun intervento deve rispettare derivanti dal PSC, e in specifico le disposizioni della Relazione geologica, prodotta dal dott. G.Viel, e le prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti contenute nello Studio geologico prodotto dal dott. Monti, solo sinteticamente richiamate nelle schede di VALSAT del POC; tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. A questo fine la relazione geologica e geotecnica che accompagna il PUA o il progetto devono fare riferimento alle schede suddette.

Per quanto riguarda gli ambiti ricadenti all'interno di U.I.E. "da sottoporre a verifica", si richiama il rispetto dell'art. 2.1.7 del PSC, in particolare la necessità di svolgere le analisi e gli approfondimenti su tutta la estensione della UIE secondo la metodologia prevista dall'Autorità di Bacino e di adottare da parte del Comune il provvedimento di zonizzazione della UIE, preventivamente all'approvazione del PUA.

4. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche. I collettori delle acque bianche dovranno, ove possibile, convergere direttamente in acque superficiali. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:
 - che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento; ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POC, e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
 - che l'ufficiosità dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o

contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di impianti di depurazione o di scoli idraulici esterni al comparto, si deve intendere:

- che la firma della convenzione può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state appaltate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso, sulla base della convenzione stessa;
- e che l'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'abitabilità, può avvenire quando tali opere sono state completate e collaudate.

4. Le schede per ciascun comparto contenute nella VALSAT costituiscono riferimento necessario per l'elaborazione ed istruttoria dei Piani attuativi, con particolare riferimento alle prescrizioni attuative in esse evidenziate.

Art. 3 - Comparti di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano AR

1. Si prevede attuazione dei seguenti comparti AR con le seguenti prescrizioni

•Comparto AR n.1 (Capoluogo):

- ST = mq. 2.895
- Usi ammissibili: U 1, 2, 5.1, 10, 12, 15, 16, 21, 24, 40, 43, 47, 49.
- UT max = 0,3 mq./mq.
- SC max = mq. 868
- SP min = 40% della ST
- H max = 10,5 m.
- Prescrizioni specifiche: sul lato del lotto che costeggia Via de Gasperi deve essere realizzato un marciapiede, in allargamento della sede stradale, salvaguardando le alberature esistenti; sul lato lungo Via Filippi deve essere allargata la sede stradale di circa m. 1,5 per tutta la lunghezza del lotto e inoltre per il tutto il tratto stradale verso monte fino all'incrocio.
- le dotazioni da realizzare e cedere al Comune vanno realizzate per almeno il 70% in forma di parcheggi pubblici e per il resto come verde pubblico, con accesso da Via Filippi

•Comparto AR n.2/1 (Capoluogo)

- ST = mq 1.387
- Usi ammissibili: U 1, 2, 5.1, 10, 12, 15, 16, 21, 24, 40, 43, 47, 49.
- UT max = 0,3 mq./mq.
- SC max = mq. 416

- SP min = 40% della ST
- H max = 10,5 m.
- Prescrizioni specifiche: a carico dei soggetti attuatori sono la cessione del sedime della nuova strada da realizzare per l'accesso al campo sportivo e il contributo proporzionale ai costi della sua realizzazione; le dotazioni di aree ed attrezzature collettive dell'insediamento devono comprendere un parcheggio pubblico a pettine in fregio alla strada.

•**Comparto AR n.9/1** (Silla)

- ST = mq 1.082 **1.516**
- Usi ammissibili: U 1, 2, 5.1, 10, 15, 16, 24, 43, 49.
- SC max = mq. 379
- UT max = 0,35 mq/mq.
- SP min = 40% di ST
- H max = 10,5 m..
- Prescrizioni specifiche: le dotazioni vanno realizzate interamente in forma di parcheggi pubblici in fregio alla Via Kennedy (ex-statale); questi possono eventualmente essere realizzati e ceduti anche in area esterna al lotto, e precisamente nel contiguo mappale 100.

•**Comparto AR n.10** (Silla)

- ST = mq 2.840
- Usi ammissibili: U 1, 2, 5.1, 10, 12, 15, 16, 21, 24, 40, 43, 47, 49.
- SC max = mq. 994
- UT max = 0,35 mq/mq.
- SP min = 40% di ST
- H max = 10,5 m..
- Prescrizioni specifiche: l'attuazione dell'intervento deve **può** prevedere la demolizione di tutte le costruzioni esistenti (anche eventualmente debordanti sull'area demaniale) e la bonifica e sistemazione a verde della porzione più prossima all'alveo del Reno; i parcheggi vanno realizzati con accesso da Via del Mulino; deve essere realizzato un marciapiede lungo la Via Kennedy (ex-statale).

•**Comparto AR n.17** (Silla)

- ST = mq **1.166**
- Usi ammissibili: **U 1, U 5.**

- SC max = mq. 1.343
- UT max = 1,58 mq/mq.
- SP min = 30% di ST
- H max = 18 m.
- Prescrizioni specifiche: l'intervento è subordinato alla stipula di un Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 con cui il soggetto che interviene si impegna:
 - a) alla realizzazione degli interventi all'adozione di misure di riduzione del rischio idraulico da definire in coordinamento con l'Autorità di Bacino e b) alla definizione dei contenuti delle opere di riqualificazione di rilevante interesse pubblico da realizzare a carico dell'attuatore, che potranno interessare anche un ambito territoriale più ampio (comprendere l'area posta oltre la via Kennedy, con l'obbligo di riqualificare via Kennedy almeno fino all'incrocio con via Giovanni XXIII), come appositamente individuato nelle tavole di Piano, come indicato nel punto b) del comma 2 dell' articolo 3.3 del PSC. Il collegamento ad un perimetro di riferimento per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana consente al POC di proporre parametri in parte in deroga a quelli del presente articolo.
- Per questo intervento le distanze da edifici potranno essere ridotte, in base a quanto previsto dal punto 2 dell'art. 5.2.6 del vigente RUE
- Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici con apposita area di accesso in fregio alla strada.

2. **Modalità di attuazione:** ciascun comparto deve essere oggetto di un progetto unitario convenzionato esteso all'intero comparto come individuato nel POC;

3. **Cessioni di aree:**

Ad integrazione delle disposizioni degli art. 3.16 e 3.1.7 del RUE, e fatte salve differenti disposizioni specifiche nel comma 1 riferite a singoli comparti, il progetto unitario convenzionato deve prevedere a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune delle seguenti dotazioni minime di aree per attrezzature e spazi collettivi:

- per gli usi residenziali e servizi connessi (vedi art. 3.1.6 punto 3 del RUE): 70 mq. ogni 100 mq. di SC, dei quali almeno 10 mq. ogni 100 mq di SC per parcheggi pubblici;
- per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili: 100 mq. ogni 100

mq. di SC, dei quali almeno 40 mq. ogni 100 mq di SC per parcheggi pubblici.

Le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere reperite e attrezzate di norma all'interno di ciascun comparto, salvo diverse indicazioni specifiche.

Art. 4 – Comparti per nuovi insediamenti urbani NU 1 e NU 2

1. Si prevede attuazione dei seguenti comparti NU 1 e NU 2 con le seguenti prescrizioni

•Comparto NU1 n. 1 (Capoluogo)

ST = mq 43.766

UT max (diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo in proporzione alla superficie posseduta) = 0,15 mq/mq.

SC max edificabile nell'intero comparto = mq. 9.300 (il PUA del comparto deve prevedere la possibilità di realizzare al suo interno, oltre all'edificabilità propria, anche la potenzialità edificatoria derivante dalla porzione in attuazione del comparto NU1 n.2, e di quota parte della potenzialità edificatoria del comparto NU1 n.3, sulla base di atti sottoscritti fra le proprietà), pari ad un indice UT massimo complessivo di 0,23 mq/mq.

SC max edificabile nel periodo di validità del POC = mq. 6.000 **7.000**.

UF min = 0,4 **0,3** mq/ mq

SP min = 50% di ST

NP max = 4.

Prescrizioni specifiche: deve essere approvato un PUA di iniziativa pubblica esteso all'intera porzione dell'ambito NU1.1 individuata nel POC e comprensivo della progettazione preliminare della nuova strada di circonvallazione fino all'innesto sulla provinciale a nord del capoluogo. IL PUA potrà prevedere un'attuazione del comparto distinta in due sub-comparti A) e B) come individuati nella planimetria del POC, ciascuno disciplinato da una propria convenzione. Nel comparto sub A) può essere prevista la possibilità di attuare, oltre all'edificabilità propria, anche una quota dell'edificabilità spettante al comparto NU1 n.3, per un massimo di ulteriori mq. 1.160 di SC. Nel comparto sub B) può essere prevista la possibilità di attuare, oltre all'edificabilità propria, anche l'intera edificabilità spettante alla porzione in attuazione del comparto NU1 n.2, per un massimo di ulteriori mq. 1.553 di SC (fatta salva la precisazione di cui all'art. 1 punto 3). **Considerando che l'attuazione delle capacità edificatorie residue del sub comparto "NU1.1a" avviene per intervento edilizio diretto, nel rispetto di tutti i parametri e obblighi previsti per il sub comparto stesso dal PUA esistente, l'area del sub-ambito all'atto dell'adozione della variante al POC, potrà essere considerato come facente parte del perimetro del "Centro Abitato" e si potranno applicare le conseguenti distanze**

~~dalle strade esistenti~~ per quanto riguarda i rispetti stradali si potrà applicare quanto previsto dall'art.26 comma 3, del Regolamento attuativo del Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 2002 n. 495) :

La strada dovrà essere progettata in linea di massima sul bordo della zona da urbanizzare; il progetto potrà anche, ove occorra, prevedere che la sede stradale sconfini dal comparto nel contiguo territorio rurale; il progetto dovrà inoltre prevedere opportuni dislivelli ovvero modellazioni del terreno rispetto alle aree edificabili latitanti al fine di assicurare, insieme con un'adeguata distanza degli edifici, un clima acustico conforme alla Zonizzazione acustica. Gli accessi sulla nuova strada di circonvallazione non potranno essere più di quattro (ivi compresi gli accessi ai parcheggi pubblici). L'onere di realizzazione della strada di circonvallazione, dall'imbocco sulla strada comunale a sud all'uscita dal perimetro del comparto a nord-ovest, è a carico dei soggetti attuatori per il 60% ed a carico del Comune per il restante 40%, L'onere a carico dei soggetti attuatori va ripartito fra tutti i titolari di diritti edificatori da realizzare nel comparto, in proporzione alle rispettive quote, ivi compresi i diritti edificatori da realizzarsi in questo comparto per trasferimento da altro comparto. Per la durata di validità del POC possono essere rilasciati titoli abilitativi per una SC massima di mq. 6.000; l'edificazione delle nuove residenze deve preferibilmente essere avviata a partire dalla zona sud del comparto."

• **Comparto NU1 n. 2** (Capoluogo)

ST = mq 10.325

UT max = 0,15 mq/mq. (diritti edificatori utilizzabili esclusivamente tramite trasferimento nel comparto NU1 n.1)

SC max nell'intero comparto = 0 (non è ammessa la realizzazione di edifici).

SP min = 50% di ST

Prescrizioni specifiche: l'area é destinata al completamento e integrazione del complesso di impianti sportivi del capoluogo. L'area potrà ospitare in particolare nuovi parcheggi, ulteriori attrezzature sportive ricreative e per lo spettacolo ed eventuali altri servizi e strutture di pubblica utilità che non comportino la edificazione di edifici e di opere e manufatti stabili e rilevanti. Il PUA dovrà essere elaborato anche sulla base del preventivo studio geotecnico che definisca le condizioni di compatibilità degli interventi di sistemazione del suolo con le condizioni idrogeologiche e di stabilità dell'area. E' possibile sia un'attuazione di iniziativa pubblica tramite acquisizione o esproprio, sia la cessione gratuita al Comune da parte della proprietà, in entrambi i casi con possibilità di trasferimento della potenzialità

edificatoria nell'ambito NU-1 n. 1, sulla base di atti sottoscritti fra le proprietà.

• **Comparto NU1 n. 3** (Capoluogo)

ST = mq 14.683

UT max = 0,15 mq/mq.

SC max = mq. 2.202

NP max = 4.

Prescrizioni specifiche: il PUA del comparto deve tenere conto delle opere pubbliche già realizzate (asilo nido) e di quelle previste nel POC stesso (interventi n. 3, 4 e 5); deve essere prevista la cessione al Comune dell'area necessaria al parcheggio per la nuova sede civica (intervento pubblico n. 5); le dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi da realizzare a carico dei soggetti attuatori sono pari a quelle minime previste all'art. 3.1.6 del RUE e possono essere convertite, a parità di valore monetario, in contributo alla realizzazione degli interventi pubblici di cui ai n. 4 e 5 (parcheggi pubblici);

Una quota parte della potenzialità edificatoria fino a un massimo di mq. 1.160 di SC, può essere trasferita nel comparto NU1 n.1 sulla base di atti sottoscritti fra le proprietà;

la prescrizione di PSC relativa alla quota minima di SP può essere derogata in relazione alla realizzazione delle opere pubbliche previste.

• **Comparto NU1 n. 4** (Marano)

ST = mq 17.930

UT max = 0,15 mq/mq.

SC max nell'intero comparto = mq. 2690

SC max edificabile nell'arco di validità del presente POC: 50% di quella massima

UF min = 0,4 mq/ mq

SP min = 40% di ST

NP max = 3.

Prescrizioni specifiche: il PUA deve prevedere la realizzazione di una strada che consenta il collegamento fra Marano e Affrico evitando la strettoia del nucleo di Giugnano di mezzo; il tracciato di tale strada indicato nella planimetria del POC è largamente indicativo; in sede di progettazione può essere previsto un tracciato anche parzialmente esterno al comparto

stesso. I parcheggi pubblici da realizzare vanno almeno in parte collocati in prossimità del nucleo di Giugnano.

• **Comparto NU2 n. 1** (Cà dei Franchi)

ST = mq 6.319

UT max = 0,25 mq/mq.

SC max = mq. 1.580

UF min = 0,4 mq/ mq

SP min = 40% di ST

NP max = 3.

Prescrizioni specifiche: deve essere realizzato un unico accesso dalla strada comunale.:

• **Comparto NU2 n. 2** (Cà dei Franchi)

ST = mq 14.389

UT max = 0,25 mq/mq.

SC max = mq. 3.597

UF min = 0,4 mq/ mq

SP min = 40% di ST

NP max = 3.

Prescrizioni specifiche: deve essere realizzato un unico accesso dalla strada comunale.:

2. **Usi ammissibili** in tutti i comparti: U 1, 2, 5.1, 10, 12, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 40, 41, 43, 45, 47, 49, 57.;

nel comparto NU1 n. 3 sono ammissibili inoltre gli usi U 11, 23 e 52;

nel comparto NU1 n. 2 sono ammissibili esclusivamente gli usi U 11, 17, 18, 21, 24, 43, 45, 47, 49, 55 ;

3. **Modalità di attuazione:** ciascun comparto deve essere oggetto di un PUA esteso all'intero comparto come individuato nel POC.

4. **Cessioni di aree:**

Ad integrazione delle disposizioni degli art. 3.16 e 3.1.7 del RUE, e fatte salve differenti disposizioni specifiche nel comma 1 riferite a singoli comparti, il PUA deve prevedere a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune delle seguenti dotazioni minime di aree per attrezzature e spazi collettivi:

- per gli usi residenziali e servizi connessi (vedi art. 3.1.6 punto 3 del RUE): 70 mq. ogni 100 mq. di SC, dei quali almeno 10 mq. ogni 100 mq di SC per parcheggi pubblici;
- per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili: 100 mq. ogni 100 mq. di SC, dei quali almeno 40 mq. ogni 100 mq di SC per parcheggi pubblici.

Le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere reperite e attrezzate di norma all'interno di ciascun comparto, salvo diverse indicazioni specifiche.

Al di là delle quantità minime di cui sopra, il PUA deve comunque prevedere la cessione gratuita al Comune di tutte le aree del comparto al di fuori della Superficie Fondiaria, la cui estensione massima complessiva è determinata dal rispetto dell'indice Uf. minimo. Al netto delle aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni minime da realizzare di cui sopra, le aree eccedenti sono cedute al Comune nello stato in cui si trovano, ossia senza onere di sistemazione a carico dei soggetti attuatori.

Art. 5 – Interventi negli ambiti di compatibilità per modesti interventi edilizi integrativi

1. Si prevede attuazione dei seguenti interventi con le seguenti prescrizioni:

| N. | Località | SF | N. unità edilizie | N. unità immobiliari | SC max. |
|-----------|---------------------------|--------------|-------------------|----------------------|------------|
| 1 | Abetaia | 5.530 | 2 | 2 | 300 |
| 2 | Abetaia | 2.594 | 1 | 1 | 150 |
| 3 | Abetaia | 2.874 | 1 | 1 | 150 |
| 4 | Abetaia | 5.011 | 1 | 2 | 150 |
| 5 | Abetaia | 6.907 | 2 | 4 | 600 |
| 6 | S.M. Villiana | 4.950 | 2 | 3 | 450 |
| 7/8 | Capoluogo Serrag. | 4.520 | 2 | 2 | 300 |
| 9 | Capoluogo Crociale | 15.886 | 3 | 4 | 600 |
| 10 | Capoluogo Docciola | 2.525 | 1 | 4 | 600 |
| 11 | Vaina | 7.814 | 1 | 4 | 600 |
| 12 | Molinaccio | 3.458 | 1 | 2 | 300 |

2. **Prescrizioni specifiche:**

Le dotazioni per aree ed attrezzature pubbliche da realizzare corrispondono alle quantità minime prescritte ai sensi dell'art. 3.1.6 del RUE per gli interventi edilizi diretti; nel solo caso dell'intervento n. 6 è prescritta la cessione di aree a verde pubblico in quantità superiore secondo le indicazioni grafiche delle tavole del POC. Gli edifici dovranno avere tipologia bifamiliare o monofamiliare con un'altezza massima di m. 7,5. **Per l'ambito n. 11 – Molinaccio “Vaina”, si dovrà stipulare una convenzione di durata minima decennale tra soggetto che interviene e Amministrazione Comunale che preveda la locazione degli alloggi realizzati a personale dell'azienda richiedente l'intervento.**

3. **Modalità di attuazione:** ciascun comparto deve essere oggetto di un progetto unitario convenzionato; la convenzione deve precisare gli obblighi del soggetto attuatore ai fini del completamento ed eventuale integrazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 6 – Comparti per nuovi insediamenti produttivi ASP

1. Si prevede l'attuazione dei seguenti comparti con le seguenti prescrizioni:

- A) **Comparto ASP 1** località Casona: St = mq. 37.724
- B) **Comparto ASP3 n. 11** località Marano: ST = mq. 3.500
- C) **Comparto ASP3 n.4** Località Torretta: St = mq 9.285
- D) **Comparto ASP3 n.10 Località Marano: St = 10.038**
- E) **Comparto ASP n.13 località Canevaccia: St = mq 17.484**

Parametri edilizi ed ambientali per i comparti ASP3:

- UT max = 0,40 mq/mq
- Q max= 60% della SF
- Q max computata senza tenere conto degli spazi aperti (tettoie e simili) = 50% della SF
- SP min = 15% della ST

Parametri edilizi ed ambientali per il comparto ASP1 (Casona):

- UF max = 0,50 mq/mq
- Q max= 50% della SF
- SP min = 10% della SF

2. **Usi ammissibili:**

- U 8, 9, 10, 12, 13, 14, 24, 26, 27, 30, 31, 43, 44, 45, 47, 49, 52 ;
- in tutti i comparti è ammesso inoltre l'uso U1 per una SC max di mq 150 per

ciascuna unità edilizia;

3. **Modalità di attuazione:** i comparti ASP3 devono essere oggetto di un PUA esteso all'intero comparto come individuato nel POC. Il comparto ASP1 è attuabile sulla base della preventiva approvazione di un progetto unitario presentato dall'insieme delle proprietà, a cui faranno riferimento le convenzioni allegate ai singoli permessi di costruire per assicurare un'ordinata realizzazione della viabilità e il completamento delle urbanizzazioni.

I comparti ASP3 con St maggiore a mq 10.000 possono essere attuati per stralci funzionali, purchè sia garantita la coerenza con il disegno complessivo di PUA. Tale PUA dovrà essere elaborato in concomitanza con il primo stralcio. Le opere di viabilità, sia interna che di allaccio con la viabilità comunale, e le altre dotazioni previste dal PUA, dovranno essere attuate integralmente e contestualmente agli interventi a cui sono connesse.

4. **Aree per attrezzature e spazi collettivi:** Negli ambiti ASP3 il PUA deve prevedere a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione al Comune di aree per attrezzature e spazi collettivi per una superficie pari ad almeno il 15% della ST, di cui almeno il 5% della ST sistemato a parcheggi pubblici e il rimanente sistemato a verde pubblico.

Nell'ambito ASP1 di Casona il progetto unitario e le successive convenzioni devono prevedere a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione al Comune di aree per parcheggi pubblici nella misura minima di 10 mq ogni 100 mq di SC, ai sensi dell'art. 3.1.6 del RUE.

Nel caso si insedino funzioni terziarie (direzionali, commerciali o assimilabili) per esse la quota minima di aree da cedere è pari a 100 mq ogni 100 mq di SC di cui almeno il 40% sistemato a parcheggio pubblico.

Le aree per attrezzature e spazi collettivi devono essere di norma reperite e attrezzate all'interno di ciascun comparto; per il comparto ASP3 n.11 possono essere localizzate anche all'esterno, purché in area che sia entro un raggio di 100m. dal comparto stesso ed adeguatamente accessibile dalla viabilità pubblica.

5. **Prescrizioni particolari:** per l'edificazione del comparto ASP3 n.11, non essendo allacciabile ad un depuratore pubblico, dovrà essere realizzato un idoneo impianto di depurazione privato secondo le indicazioni dell'autorità competente. **Per l'edificazione del comparto ASP3 n.13, dovrà essere realizzato un idoneo impianto di depurazione privato e dovrà essere preliminarmente interrato l'esistente elettrodotto. Inoltre dovrà essere convenzionalmente stabilito che l'intervento su di esso ammissibile deve essere esclusivamente collegato alla azienda esistente sull'adiacente ambito produttivo ASP.**

Art. 7 – Interventi nell’ambito della discarica intercomunale

1. Gli interventi previsti nel POC Nell’ambito della discarica intercomunale di Cà dei Ladri, individuato dal PSC come destinato ad “Impianti per l’ambiente e relativi servizi”, oltre all’attività ordinaria di discarica di rifiuti, sono previsti i seguenti due interventi in due porzioni specificamente individuate nelle planimetrie del POC

nella prima area, individuata con il n. 1, destinata allo stoccaggio e frantumazione di terre e inerti, è ammessa l’edificazione dei relativi impianti nonché di magazzini ed uffici strettamente correlati a questa attività, per una superficie massima di mq. 600;

nella seconda area, individuata con il n. 2 è ammessa un’edificazione per una SC massima edificabile di mq. ~~4000~~ **2.500** per servizi generali e complementari della discarica (fra cui un pubblico esercizio e un alloggio per il custode).

Art. 8 –Disposizioni riguardanti i progetti di opere di iniziativa comunale

1. Gli interventi previsti nel POC riguardanti le opere di iniziativa del Comune sono elencati e numerati nella seguente Tabella D e sono evidenziati nelle tavole del POC con apposite simbologie e numerati facendo riferimento alla suddetta tabella. Le individuazioni delle opere nelle tavole del POC sono indicative.
2. Per le opere per le quali sia già stato approvato il progetto definitivo l’esatta individuazione delle aree interessate e di quelle eventualmente da espropriare è quella indicata nel progetto stesso. Solo per tali aree espressamente individuate nei relativi progetti, il POC costituisce apposizione di vincolo preordinato all’esproprio. In apposito Allegato al POC sono elencate le aree interessate da vincolo espropriativo e i nominativi di coloro che risultino proprietari secondo le risultanze dei registri catastali.
3. Per le opere per le quali non è ancora stato approvato il progetto definitivo, l’esatta individuazione dell’area interessata e delle eventuali aree da espropriare sarà effettuata dal progetto definitivo stesso. Qualora il progetto definitivo non preveda la necessità di espropri esso è approvato dal Comune senza che ciò comporti Variante al POC. Qualora il progetto definitivo individui aree da espropriare esso è approvato dal Comune con procedura di Variante al POC e secondo le disposizioni di cui alla L.R. n. 37/2002..
4. Il costo delle opere espresso nella Tabella D è indicativo e non vincolante, così come l’eventuale indicazione di specifiche fonti di finanziamento. Esso ha il solo scopo di stimare l’entità complessiva degli impegni finanziari previsti dal POC a carico del Comune.

Tab. A - DIMENSIONAMENTO MASSIMO DELLE PREVISIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER AMBITO

| Frazione | Zona | codice | St. mq | St totale ambiti | | indice | unità edilizie | Sc | alloggi Sc/140 | n. alloggi max nel quinquen. | N° Tavola |
|--|------|--------|--------|---------------------|--------------|--------|-------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------|--------------|
| Piani particolareggiati in corso di attuazione - residuo | | | | | | | | | | | |
| | | | | | % da attuare | | | Su | | | |
| Affrico | AC5 | | 6.115 | | 100% | 0,25 | | 1.528 | 11 | | |
| Gaggio Montano | AC5 | | 9.860 | | 33% | 0,20 | | 655 | 5 | | |
| Marano | AC5 | | 30.056 | | 66% | 0,22 | | 4.364 | 31 | | |
| | | | | 46.031 | | | | 6.547 | | 47 | |
| Ambiti di riqualificazione | | | | | | | | | | | |
| Gaggio Montano | AR | 2/1 | 1.387 | | | 0,30 | | 416 | 3 | | 2 |
| Gaggio Montano | AR | 1 | 2.895 | | | 0,30 | | 869 | 6 | | 2 |
| Gaggio Montano | AR | 4 | 3.986 | | | | | | | | |
| totale ARa | | | | | 4.282 | | | 1.285 | | 9 | |
| Silla | AR | 9/1 | 1.082 | | 100% | 0,35 | | 379 | 3 | | 9 |
| Silla | AR | 10 | 2.840 | | | 0,35 | | 994 | 7 | | 9 |
| Silla | AR | 17 | 1.166 | | 100% | | | 1.343 | 13 | | 9 |
| totale ARb | | | | | 3.922 | | | 1.373 | | 10 23 | |
| Ambiti di nuovo insediamento | | | | | | | | | | | |
| Gaggio Montano | NU1 | 1 | 43.766 | | | 0,15 | | 6.000 7.000 | 43 50 | | 4 |
| Gaggio Montano | NU1 | 2 | 10.325 | | | 0,15 | | | | | 4 |
| Gaggio Montano | NU1 | 3 | 14.683 | | | 0,15 | | 2.202 | 16 | | 4 |
| Marano | NU1 | 4 | 17.930 | | | 0,15 | | 1.345 | 10 | | 12 |
| | | | | 129.073 | | | | 9.547 10.547 | | 68 76 | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|-----|-----|--------|--------|--|------|---|-------|---------|-------|----|
| | Cà de Franchii | NU2 | 1 | 6.319 | | | 0,25 | | 1.580 | 11 | | 6 |
| | Cà de Franchi | NU2 | 2 | 14.389 | | | 0,25 | | 3.597 | 26 | | 7 |
| | | | | | 20.708 | | | | 5.177 | | 37 | |
| Ambiti di compatibilità | | | | | | | | | | | | |
| | Abetaia | All | 1 | 5.530 | | | | 2 | | 2 | | 13 |
| | Abetaia | All | 2 | 2.594 | | | | 1 | | 1 | | 13 |
| | Abetaia | All | 3 | 2.874 | | | | 1 | | 1 | | 13 |
| | Abetaia | All | 4 | 5.011 | | | | 1 | | 2 | | 13 |
| | Abetaia | All | 5 | 6.907 | | | | 2 | | 4 6 | | 13 |
| | S.M.Villiana | All | 6 | 4.950 | | | | 2 | | 3 | | 15 |
| | Gaggio M.-Serrag. | All | 7-8 | 4.520 | | | | 2 | | 2 | | 3 |
| | Gaggio M.-Crociale | All | 9 | 15.886 | | | | 3 | | 4 | | 6 |
| | Gaggio M.Docciola | All | 10 | 2.525 | | | | 1 | | 4 | | - |
| | Vaina | All | 11 | 7.814 | | | | 1 | | 4 | | 10 |
| | Molinaccio | All | 12 | 3.458 | | | | 1 | | 2 | | - |
| | | | | | 48.272 | | | | | | 19 31 | |
| | | | | | 62.069 | | | | | | 223 | |
| | | | | | | | | | | 190 223 | 223 | |

Tab. C: AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

| Frazione | Zona | St. mq | St totale ambiti | | Sc edificabile | n° Tavola |
|----------------------------|-------------------|---------------|---------------------|--------|----------------|--------------|
| Gaggio Montano/Casona | ASP 1 | 37.724 | | Uf 0,5 | (16.000) | 5 |
| | | | 37.724 | | | |
| Ca dei Franchi | ASP.4 | 9067 | | Ut 0,4 | 3627 | 6 |
| Marano | ASP 3 n.11 | 3.500 | | Ut 0,4 | 1.400 | 11 |
| | | | 3.500 | | 5027 | |
| Canevaccia | ASP 3 n.13 | 17.484 | | | 6990 | 18 |
| Marano | ASP N.10 | 10.038 | | | 4015 | 11 |
| | | | 27522 | | 16539 | |
| Discarica: area stoccaggio | area D1 | 36.625 | | | 600 | 17 |
| Discarica: area servizi | area D2 | 16.630 | | | 1.000 | 17 |
| | | | | | 1.600 | 3.100 |

Comune di GAGGIO MONTANO - Piano Operativo Comune Tab.D: Programmazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità

| N. | DESCRIZIONE | DATI QUANTITATIVI | NECESSITA' DI ESPROPRIO | OPERA PROGETTATA | INDIV. AREE ESPROPRIO | STIMA DEL COSTO TOTALE | POSSIBILE FONTE DI FINANZIAMENTO EXTRACOMUNALE | STIMA DELL'ONERE PER IL COMUNE | NOTE | N.tavola |
|----|---|---------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------------|----------|
| | Capoluogo | | | | | | | | | |
| 1 | Ampliamento del campo sportivo lato monte, spostamento della tribuna, sistemazioni viarie connesse | Sf = 17.000 mq | no | no | | 850.000 € | | 850.000 € | finanziamento con vendite azioni HERA | 1 |
| 2 | Progettazione del PUA del comparto NU1 n.2, nuovo campo da calcetto, ampliamento spogliatoi, copertura del campo da calcetto esistente, nuovo parcheggio e sistemazione viabilità | Sf = 10.325 mq | no | no | | 1.200.000 € | | 1.200.000 € | finanziamento con mutuo | 1 |
| 3 | Sede civica | Sf = 3000 mq | no | si | | 1.450.000 € | | 1.450.000 € | | 4 |
| 4 | Parcheggio nido-civica | Sf = 1500 mq | no | si | | 150.000 € | | 150.000 € | | 4 |
| 5 | Parcheggio sede civica | Sf = 2000 mq | no | si | | 220.000 € | | 220.000 € | | 4 |
| 6 | Parcheggio dietro il municipio e percorso pedonale | Sf = 430 mq (ml 90) | no | no | | 250.000 € | | 250.000 € | | 1 |
| 7 | Marciapiede viale Amaduzzi e arredo urbano piazzetta | 150 ml (ml 320) | no | si | | 250.000 € | | 250.000 € | | 2 |
| 8 | Marciapiede Cav. Vittorio Veneto | 350 ml | no | si | | 75.000 € | | 75.000 € | | 4 |
| 9 | | | | | | | | | | 4 |
| 10 | Completamento cimitero | 260 mq | no | si | | 180.000 € | | 180.000 € | | 1 |
| 11 | Ampliamento ed interventi vari di riqualificazione scuole medie ed elementari | Sf = 4000 mq | no | si | | 1.450.000 € | 350000€ Finanziamento regionale | 1.100.000 € | | 1 |
| 12 | Riqualificazione urbana piazza Arnaldo Brasa | 740 mq | no | no | | 50.000 € | | 50.000 € | Concorso di idee e progetto | 1 |

Comune di GAGGIO MONTANO - Piano Operativo Comunale - Tab.D:Programmazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità

| N. | DESCRIZIONE | DATI QUANTITATIVI | NECESSITA' DI ESPROPRIO/AQUISIZIONE | OPERA PROGETTATA | INDIV. AREE ESPROPRIO | STIMA DEL COSTO TOTALE | POSSIBILE FONTE DI FINANZIAMENTO EXTRACOMUNALE E NOTE | STIMA DELL'ONERE PER IL COMUNE | NOTE | N.tavola |
|----|--|-------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|---|--------------------------------|------|----------|
| | Silla | | | | | | | | | |
| 13 | Parco pubblico torrente Silla | mq 26000 | no | no | | 100.000 € | | 100.000 € | | 8 |
| 14 | | | | | | | | | | 9 |
| | | | | | | | | | | |
| | S.Maria Villiana | | | | | | | | | |
| 15 | Manutenzione straordinaria strada centro storico | ml 270 | no | no | | 160.000 € | | 160.000 € | | 15 |
| 16 | Campo polivalente | mq 2200 | no | no | | 41.000 € | | 41.000 € | | 15 |
| | | | | | | | | | | |
| | Marano | | | | | | | | | |
| 17 | Verde pubblico attrezzato e recupero area Dozzi | mq 1600 | no | no | | 100.000 € | | 100.000 € | | 11 |
| 18 | | | | | | | | | | 11 |
| | Rocca Pitigliana | | | | | | | | | |
| 19 | Parcheggio chiesa | Sf = 720 | no | no | | 20.000 € | | 20.000 € | | 16 |
| 20 | Verde pubblico semplice e arredo sede civica | mq 1410 | no | no | | 20.000 € | | 20.000 € | | 16 |
| 21 | Area di sosta per Camper | Sf = 1690 mq | no | no | | 60.000 € | | 60.000 € | | 16 |
| | | | | | | | | | | |
| | Pietracolora | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | 14 |
| | | | | | Totale | 6.626.000 € | | 6.276.000 € | | |

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE PREVISIONI DEL POC

1. Le macro aree territoriali del territorio del comune di Gaggio Montano

Le schede dei comparti nel seguito della presente relazione, hanno il fine di vagliare la sostenibilità delle singole previsioni del POC, mettendo quindi in risalto le positività dell'intervento, le criticità e le mitigazioni necessarie.

Per elaborare alcune considerazioni sintetiche sull'evoluzione dello stato del territorio che può conseguire all'attuazione del sistema di previsioni del Piano operativo, si è ritenuto utile sintetizzare le valutazioni compiute nelle schede operando per macro aree territoriali. Ciò permette di svolgere, per ciascun ambito territoriale significativo, un consuntivo delle pressioni e dei carichi ambientali attesi e un esame dei benefici apportati con l'attuazione di quanto previsto nel POC.

Le macro aree individuate sono:

Area sud: Capoluogo – Cà de Franchi – Silla – Sassuriano

Area nord: Marano - Affrico

Area centrale: Bombiana – Abetaia

Area nord-ovest: Canevaccia - Pietracolora - S. Maria Villana – Rocca Pitigliana

Per ogni macro area vengono esposti nella tabella seguente i dati relativi alla pressione in termini di nuovi abitanti e nuovi addetti alle attività produttive in riferimento alla attuazione di ogni singolo ambito, sulla base dei seguenti parametri di conversione: 2,2 nuovi abitanti ogni alloggio convenzionale (140 mq) e 15 addetti per ogni ettaro di superficie territoriale

2. Pressioni sull'ambiente derivanti dalla attuazione del piano operativo

In sintesi la pressione sull'ambiente derivante dall'attuazione delle potenzialità edilizie previste dal POC è riassunta nella tabella seguente, espressa in nuovi abitanti e nuovi posti di lavoro, per ciascuna delle quattro macro-aree territoriali individuate.

| | | |
|-----------------------|---|---------------------------|
| area sud | da insediamenti residenziali (NU1.1, NU1.2, NU1.3, NU2.1, NU2.2, AR.2, AR.1, AR.9, AR.10, AR17 , AC.5, AII7, AII8, AII9, AII 10, AII 12): abitanti | 278 317 |
| | da insediamenti produttivi (ASP1, ASP3.4, ASP3 10) addetti | 71 87 |
| | Totale (abitanti + addetti) | 349 404 |
| area nord | da insediamenti residenziali (AII 11 , NU1.4, AC5): abitanti | 115 124 |
| | da insediamenti produttivi (ASP3.11, ASP3.13): addetti | 6 36 |
| | Totale (abitanti + addetti) | 121 160 |
| area centrale | da insediamenti residenziali (AII1, AII2, AII3, AII4, AII5): abitanti | 22 26 |
| | da insediamenti produttivi | 0 |
| | Totale (abitanti + addetti) | 22 26 |
| area NordOvest | insediamenti residenziali (AII6) abitanti | 7 |
| | da insediamenti produttivi | 0 |
| | Totale (abitanti + addetti) | 7 |
| TOTALE | | 499 597 |

Appare evidente che la maggiore pressione (principalmente di origine residenziale, ma anche di tipo produttivo) è localizzata **nella macro-area sud**, tra il capoluogo e il fondovalle a Silla: una porzione di territorio vasta in cui sono concentrate il maggior numero di possibilità di espansione residenziale (3 ambiti individuati dal PSC, 3 confermati dal piano precedente e 4 di ristrutturazione) e 2 aree produttive.

Questa concentrazione, che da un lato è frutto della precisa scelta urbanistica di rafforzare il sistema insediativo meglio dotato e accessibile al sistema dei servizi collettivi, dall'altro evidenzia alcune problematiche a cui in fase attuativa occorre dare risposta.

Per quanto riguarda i temi delle **reti tecnologiche** e dello smaltimento dei **reflui** si tratta di un ambito territoriale servito attualmente da due depuratori: quello di Gaggio

Montano di cui è previsto l'adeguamento e quello intercomunale di Silla; sono presenti sia la rete elettrica che quella del gas (assente nella porzione nord del territorio)

L'**accessibilità** è buona, migliore che nelle aree centrali e di nord-ovest del territorio comunale, data la presenza delle diverse strade statali e provinciali che convergono nel nodo di Silla, ed in particolare data la presenza della stazione ferroviaria.

Si tratta inoltre della porzione di territorio in cui è presente la maggiore concentrazione di servizi alla popolazione e con la migliore accessibilità a servizi intercomunali collocati in comune di Porretta:

Infine, anche la raccolta dei **rifiuti** viene facilitata dalla concentrazione prestandosi così alle forme di differenziazione previste dalla legge. Proprio nelle vicinanze si colloca inoltre la discarica intercomunale di Cà dei Ladri.

L'ambito presenta nel complesso diffuse problematiche riferite alla sicurezza **idrogeologica**, queste sono però state verificate per ciascuna specifica area di insediamento, con il supporto di rilevazioni e studi specifici (si rimanda alle specifiche schede di comparto).

Per quanto riguarda le **altre macro aree** si ritiene che la pressione che si verrebbe a determinare con l'attuazione delle previsioni insediative abbia un'entità tale da essere compatibile con le capacità di assorbimento di un territorio tuttora scarsamente urbanizzato: l'incremento maggiore si ha nell'area di Marano e Affrico: si tratta di 115 nuovi abitanti nel quinquennio e di 6 nuovi addetti; l'area offre caratteristiche di accessibilità buone e possibilità di allacciamento al depuratore di Riola di Vergato.

Nelle altre due macro-aree gli incrementi previsti sono scarsamente rilevanti. Le previsioni del POC sono in generale, salvo eccezioni minori, collocate a consolidare alcuni centri, periferici rispetto al capoluogo o al nodo di Silla, ma che posseggono le infrastrutture essenziali: depurazione degli scarichi, discreta accessibilità, presenza di attività economiche e di alcuni servizi.

3. Criticità ambientali specifiche rilevate

Date le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del comune di Gaggio Montano si ritiene utile evidenziare le principali criticità di tipo ambientale che sono state rilevate per ogni nuovo ambito in attuazione nel POC e che vanno tenute in considerazione in sede di PUA.

MACRO-AREA SUD (CA POLUOGO – CÀ DE FRANCHI – SILLA)

Il principale problema da evidenziare è la **raccolta e la depurazione dei reflui**: un ambito (NU2.2 in zona Cà de Franchi per una previsione di 58 abitanti) attualmente

non è allacciato alla rete principale recapitante al depuratore, ma l'allacciamento dovrà essere obbligatoriamente previsto in sede di attuazione:

Per tutti gli altri comparti del Capoluogo e di Cà de Franchi si pone poi il problema dell'adeguamento del depuratore di Gaggio, su cui graveranno.

Il depuratore di Gaggio ha una capacità di 2.000 A.E. ed al momento attuale non è ancora adeguato a sostenere i nuovi carichi previsti, ma è previsto nel 2006 il suo raddoppiamento per una spesa totale di 258.000 euro, sostenuta in parte da HERA e in parte da contributi privati.

Per quanto riguarda il depuratore di Silla, che ha una potenzialità di 24.000 A.E. è un impianto adeguato a ricevere i nuovi carichi per i prossimi anni. Nel tempo tuttavia, in relazione al ritmo dello sviluppo demografico e produttivo di ciascuno dei tre comuni gravitanti, anche questo depuratore potrà arrivare al livello di saturazione e si renderà necessaria la costruzione dell'ulteriore modulo da 15.000 A.E. che un progetto complessivo già prevede. Pertanto, per i comparti di Silla che recapitano a questo impianto, l'attuazione nel tempo va correlata alla periodica verifica intercomunale dei carichi in essere e programmati.

Si evidenzia qui di seguito il **carico aggiuntivo** che andrà a gravare su ciascuno dei due depuratori attuali:

Depuratore di Gaggio 255 abitanti + 71 addetti

Depuratore di Silla 22 abitanti

Si evidenziano inoltre in questa macro-area criticità riguardante la **sicurezza idrogeologica** e le prescrizioni del PSAI in corso di approfondimento o da approfondire; queste interessano l'ambito **NU1.3** di Gaggio Montano (frana stabilizzata).

AREA NORD (MARANO)

Nell'area nord solo un'area presenta una criticità che riguarda la **raccolta e la depurazione dei reflui**: l'ambito ASP3.11 a Vaina (6 addetti stimati).

Per questo intervento l'attuazione va correlata alla realizzazione di un sistema di depurazione, presumibilmente privato al servizio dell'insediamento stesso.

AREA CENTRALE (BOMBIANA - ABETIA)

Non si segnalano particolari criticità

AREA NORD OVEST (CANEVACCIA - PIETRACOLORA - S.MARIA VILLIANA - ROCCA PITIGLIANA)

Non si segnalano particolari criticità

4 Situazioni di attenzione per l'inserimento nel paesaggio

Si segnala inoltre per alcuni ambiti l'esigenza di particolari cautele per quanto riguarda **l'inserimento del paesaggio** in quanto ricadenti in fasce di rispetto fluviale e in porzioni di territorio di particolare interesse paesaggistico ambientale ..

AREA SUD

All (Ambito per interventi integrativi) n.9 (4 alloggi) rispetto fluviale Rio
Liberaccio e porzione area
boscata D.Lgs. 42/2004

Cà de Franchi

ASP3.4

porzione area boscata D.Lgs. 42/2004

AREA NORD

Marano

NU1.4

tutela paesaggistico ambientale – art.19 PTPR
rispetto fluviale Fiume Reno D.Lgs. 42/2004

AREA CENTRALE

Abetaia

All n.1, 2, 3, 4 e 5

tutela paesaggistico ambientale – art.19 PTPR
rispetto fluviale Torr. Marano D.Lgs. 42/2004

AREA NORD OVEST

S. Maria Villana

All n.6

tutela paesaggistico ambientale – art.19 PTPR

| AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO | | |
|------------------------------|---|---|
| Gaggio Montano - NU1.1 | | |
| 1 | Motivazione urbanistica – progettuale e benefici attesi | L'urbanizzazione di questo ambito è destinata allo sviluppo delle funzioni residenziali e di servizio rispondendo anche alla necessità di realizzare contestualmente una prima parte di una strada di circosollazione del centro urbano. |
| 2 | Note descrittive | L'ambito si stende su un pianoro in lieve declivio, in prossimità del rio Grilla delimitato dal tracciato previsto per una nuova strada |
| 3 | Stima del carico urbanistico | Sc = 6.000 7.000 mq 43 50 alloggi – 97 113 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Non si rilevano significative problematiche, l'ambito non ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC) e ricade quasi integralmente in un livello molto basso di pericolosità del versante (tav.1 PSC) Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): l' edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno, inserendo localmente, se necessario, mirate opere di drenaggio superficiale, relativamente al margine nord-orientale, considerata la presenza di un modesto elemento morfologico attivo e la sensibilità di alcune fasce all'evoluzione di morfodinamiche legate all'attività erosiva dei corsi d'acqua sottostanti. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Una criticità potenziale è rappresentata dalla realizzazione della nuova strada di gronda, rispetto alla quale dovranno essere previste le necessarie protezioni per rispettare le soglie di clima acustico prescritte dalla classificazione acustica. |
| 6 | Accessibilità | L'ambito si trova al margine est del paese ed ha una buona accessibilità dalla SS. 324 del Passo delle radici |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità. |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito è attraversato da un elettrodotto a media tensione, al momento della attuazione dovranno essere previste le opportune misure per garantire gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale, la rete del gas passa nei pressi dell'area |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione nel centro urbano principale saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | L'ambito è in prossimità del passaggio di un collettore, subito a monte dello scolmatore di Gaggio, i reflui sono convogliati sul depuratore di Gaggio Montano |
| 11 | Mitigazioni | Sono da prevedere mitigazioni per quanto riguarda l'elettrodotto MT, che potrà essere interrato o spostato, e l'inquinamento acustico: la strada di gronda potrà essere realizzata parzialmente incassata in modo da determinare una protezione con la modellazione del terreno. |

| AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO | | |
|------------------------------|---|--|
| Gaggio Montano - NU1.2 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico progettuale benefici attesi | Completamento ed integrazione del complesso di impianti sportivi, l'ambito è destinato ad ospitare parcheggi ed attrezzature sportive all'aria aperta |
| 2 | Note descrittive | Piccolo ambito localizzato a nord dell'abitato in leggero declivio |
| 3 | Stima del carico urbanistico | Non sono previste residenze o luoghi di lavoro ma solo attrezzature ad uso temporaneo |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): le analisi geologiche hanno individuato dinamiche di versante con spinte tali da consigliare esclusivamente interventi non prettamente edificatori. Si segnala che il comparto confina con il Rio Picchioni, facente parte del reticolo idrografico minore, per cui in sede di PUA, ai sensi del PSAI, va individuata l'area tutelata come "alveo attivo" (pari ad una larghezza di m. 10 per parte dall'asse) e l'area tutelata come "pertinenza fluviale" (ora "tutela fluviale" ai sensi del PTCP), pari ad una larghezza di altri 10 m. dal limite dell'alveo. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano particolari criticità. |
| 6 | Accessibilità | L'accessibilità garantita dalla strada esistente che conduce al campo sportivo |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | La rete elettrica (MT) arriva in prossimità dell'area (campo sportivo) |
| 9 | Rifiuti | A C dei Ladri attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione nel centro urbano principale saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Non si segnalano particolari criticità |
| 11 | Mitigazioni | Non si segnala la necessità di mitigazioni, si suggerisce comunque l'impianto di alberature per migliorare l'inserimento paesaggistico |

| AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO | | |
|------------------------------|---|--|
| Gaggio Montano - NU1.3 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Ambito individuato per l'integrazione delle funzioni residenziali e di servizio anche in funzione dell'offerta complessiva del sistema urbano di fondovalle |
| 2 | Note descrittive | L'ambito si estende su un declivio a sud est dell'abitato al limite del rio Saldine |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 14.683mq - Sc = 2.202mq - 16 alloggi - 36 abitanti (si prevede che circa metà di questo carico urbanistico venga trasferita e realizzata nel comparto NU1 n.1) |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | L'ambito non ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico, se non per una piccolissima porzione a sud, mentre ricade all'interno della delimitazione della frana stabilizzata di Gaggio Montano (tavv. 1 e 2 PSC) come zona C "area contermini costituente fascia di rispetto". Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): l'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano particolari criticità, si evidenzia solo la prossimità di un edificio da tutelare n.318 - 3.1 (tav.2 PSC) |
| 6 | Accessibilità | L'accessibilità è buona e può essere sia attraverso la SS. Del Passo Brasa che attraverso un asse che attualmente costituisce una gronda a sud est dell'abitato |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | E' prevista la realizzazione di un breve tratto di elettrodotto MT per il quale andranno prese le misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale, la rete del gas passa lungo il confine dell'ambito |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione nel centro urbano principale saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione. |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | L'area è in prossimità del passaggio di un collettore, i reflui sono convogliati sul depuratore di Gaggio Montano |
| 11 | Mitigazioni | Sono da prevedere mitigazioni per quanto riguarda le problematiche acustiche che potrebbero sorgere a causa della prossimità della strada (rumore), ad esempio attraverso la modellazione del terreno, e l'elettrodotto MT che potrà essere interrato o spostato. |

| AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO | | |
|-------------------------------------|--|---|
| Marano - NU1.4 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Ambito individuato per lo sviluppo delle funzioni residenziali e di servizio anche in funzione dell'offerta complessiva di questa località (integrazioni con l'abitato di Riola), si prevedono servizi di base di vicinato e la realizzazione di una strada che consenta di evitare il nucleo di Giugnano di Mezzo per andare verso Affrico |
| 2 | Note descrittive | L'ambito si estende sul fianco della valle che da Marano sale verso Affrico, in posizione discosta dalla SS. Porrettana, nei pressi dell'abitato di Giugnano di Mezzo che con la attuazione dell'ambito si verrebbe a saldare al centro di Marano |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 17.930mq - Sc = 1.345mq - 10 alloggi - 22 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Non si rilevano significative problematiche, l'ambito non ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico, se non per una piccola porzione a nord (tav.2 PSC), non si rilevano particolari indicazioni nella cartografia sulla tutela idrogeologica (tav.1 PSC) Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | L'ambito ricade all'interno della zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.19 PTPR) che è estesa a tutta la parte nord del territorio del comune, la sua porzione più avallata è interessata dalla fascia di rispetto fluviale (D.lgs 490/99) |
| 6 | Accessibilità | L'accessibilità si realizza attraverso la strada che da Marano già sale verso Affrico, all'interno dell'ambito va realizzata una alternativa all'attraversamento di Giugnano di Mezzo |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito è parzialmente interessato dal passaggio di un elettrodotto MT per il quale andranno previste misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale, la rete del gas passa presso il confine dell'ambito |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione nel centro urbano principale saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Per lo smaltimento dei reflui andrà previsto il collegamento al collettore esistente (poche centinaia di metri) che porta al depuratore di Riola |
| 11 | Mitigazioni | Sono da prevedere eventuali mitigazioni per quanto riguarda le problematiche acustiche che potrebbero sorgere a causa della realizzazione della nuova strada (rumore), ad esempio modellazione del terreno, e l'elettrodotto MT che potrà essere interrato o spostato |

| AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO | | |
|-------------------------------------|--|---|
| Cà de Franchi - NU2.1 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Previsione già contenuta nel PRG previgente e confermata con il PSC |
| 2 | Note descrittive | L'ambito è lungo la SS. 324 del Passo delle radici, in prossimità del nucleo di Cà de Franchi, in leggero declivio viene a costituire la saldatura tra diversi fabbricati esistenti |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 6.319 - Sc = 1.580 - 11 alloggi - 25 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Non si rilevano significative problematiche, l'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), ma non si rilevano particolari indicazioni nella cartografia sulla tutela idrogeologica (tav.1 PSC) Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano particolari criticità |
| 6 | Accessibilità | Buona dalla strada statale |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito è parzialmente interessato dal passaggio di un elettrodotto MT per il quale andranno previste misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale. La rete del gas non passa in prossimità dell'ambito |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Per lo smaltimento dei reflui andrà previsto il collegamento ad uno dei collettori esistenti |
| 11 | Mitigazioni | Sono da prevedere eventuali mitigazioni per quanto riguarda l'elettrodotto MT che potrà essere interrato o spostato |

| AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Cà de Franchi - NU2.2 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico - progettuale e benefici attesi | Previsione già contenuta nel PRG previgente, piano particolareggiato in corso di presentazione |
| 2 | Note descrittive | L'ambito è di medie dimensioni ed è situata lungo la SS. 324 del Passo delle radici, in leggero declivio, in prossimità della località di Lastra Rossa |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 14.389 - Sc = 3.597 - 26 alloggi - 58 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), si rileva un basso grado di pericolosità del versante per una porzione dell'area (tav.1 PSC) |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano particolari criticità |
| 6 | Accessibilità | Buona dalla strada statale |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito è parzialmente interessato dal passaggio di un elettrodotto MT per il quale andranno previste misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale, la rete del gas passa al confine dell'ambito lungo la SS. |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Attualmente il collettore per le acque nere arriva a circa 1,5 km dall'area, l'insediamento potrà essere allacciato alla rete recapitante al depuratore intercomunale di Silla prolungando il collettore principale verso monte. L'attuazione dovrà essere subordinata a tale collegamento |
| 11 | Mitigazioni | Sono da prevedere eventuali mitigazioni per quanto riguarda l'elettrodotto MT che potrà essere interrato o spostato, sono da prevedere sistemi per la raccolta dei reflui |

| AMBITI DA RIQUALIFICARE | | |
|--------------------------------|--|--|
| Gaggio Montano - AR1 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Area totalmente ineditata interna al perimetro urbano per cui è prevista una parziale edificazione residenziale e una migliore dotazione di servizi ad uso pubblico, in particolare vi dovranno essere ricavati parcheggi pubblici. |
| 2 | Note descrittive | Area semipianeggiante av alle di via Alighieri |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 2.895 mq - Sc = 869 mq - 6 alloggi - 14 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Area non soggetta a vincolo idrogeologico interna al perimetro del centro abitato da consolidare. Gli interventi in questo ambito dovranno essere autorizzati dal Servizio Tecnico Bacino Reno in quanto "area contermine costituente fascia di rispetto" su cui la normativa prevede: la razionale regimazione delle acque superficiali; la regolamentazione degli scarichi e l'immissione nella rete fognaria comunale delle acque bianche e nere; opere drenanti a tergo di eventuali opere di sostegno; indagini e specifiche verifiche per la scelta delle tipologie e del dimensionamento delle fondazioni evitando quelle discontinue. Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano altre particolari criticità |
| 6 | Accessibilità | L'accesso potrà avvenire dalle vie De Gasperi e Della Piazza. |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato ed è presente la rete del gas |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione nel centro urbano principale saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Il collettore fognario si trova a nord dell'area (via De Gasperi) da cui i reflui saranno convogliati al depuratore di Gaggio Montano |
| 11 | Mitigazioni | Particolare attenzione agli aspetti idrogeologici |

| AMBITI DA RIQUALIFICARE | | |
|-------------------------|---|---|
| Gaggio Montano - AR2 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Area totalmente ineditata interna al perimetro urbano per cui è prevista una parziale edificazione residenziale e una migliore dotazione di servizi ad uso pubblico. |
| 2 | Note descrittive | Area pianeggiante a sud di via Lagazzana. |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 1.387mq - Sc = 416 mq - 3 alloggi - 7 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Area non soggetta a vincolo idrogeologico interna al perimetro del centro abitato da consolidare. Gli interventi in quest'ambito dovranno essere autorizzati dal Servizio Tecnico Bacino Reno in quanto "area contermina costituente fascia di rispetto" su cui la normativa prevede: la razionale regimazione delle acque superficiali; la regolamentazione degli scarichi e l'immissione nella rete fognaria comunale delle acque bianche e nere; opere drenanti a tergo di eventuali opere di sostegno; indagini e specifiche verifiche per la scelta delle tipologie e del dimensionamento delle fondazioni evitando quelle discontinue. Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano altre particolari criticità. |
| 6 | Accessibilità | L'accesso all'area potrà avvenire sia da via Lagazzana che da via Lupieri. |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità. |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato ed è presente la rete del gas. |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione nel centro urbano principale saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | E' presente un collettore a nord dell'area (via Lagazzana) da cui i reflui verranno convogliati al depuratore di Gaggio Montano |
| 11 | Mitigazioni | Particolare attenzione agli aspetti idrogeologici |

| AMBITI DA RIQUALIFICARE | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Caggio Montano AR4 | | |
| 4 | Motivazione urbanistico-progettuale e benefici attesi | Area già edificata interna al perimetro urbano, si prevedono solo interventi di integrazione o variazione dell'edificazione già concessa. |
| 2 | Note descrittive | Area semipianeggiante in fregio a via Lupieri |
| 3 | Stima del carico urbanistico | Non si prevedono incrementi di carico |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Area non soggetta a vincolo idrogeologico interna al perimetro del centro abitato da consolidare. Gli interventi in questo ambito dovranno essere autorizzati dal Servizio Tecnico Bacino Reno in quanto "area contermino costituente fascia di rispetto" su cui la normativa prevede la razionale regimazione delle acque superficiali, la regolamentazione degli scarichi e l'immissione nella rete fognaria comunale delle acque bianche e nere, opere drenanti a tergo di eventuali opere di sostegno, indagini e specifiche verifiche per la scelta delle tipologie e del dimensionamento delle fondazioni evitando quelle discontinue. Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato). L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano altre particolari criticità |
| 6 | Accessibilità | Non si segnalano altre particolari criticità |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | Non si segnalano altre particolari criticità |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione nel centro urbano principale saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Non si segnalano altre particolari criticità |
| 11 | Mitigazioni | |

| AMBITI DA RIQUALIFICARE | | |
|-------------------------|---|--|
| Silla AR9 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Area occupata da insediamenti artigianali, interna al tessuto prevalentemente residenziale, per cui possibile il consolidamento delle attività artigianali assieme al miglioramento delle condizioni di compatibilità con il contesto, ovvero la trasformazione ad uso prevalentemente residenziale o per servizi annessi alla residenza. |
| 2 | Note descrittive | Area acclive posta tra via Panoramica e via Kennedy |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 1.082 - 1.516 Sc = 379 - 3 alloggi - 7 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC) ed è inoltre compreso nell'area di influenza dell'evoluzione del dissesto (zona 5) per cui si applicano gli artt. 9 e 10 e l'art. 11 commi 2, 3, 4, e 5 del PSAI. poichè appartenente alle Unità Idrografiche Elementari (UIE). Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | L'area ricade quasi totalmente nella fascia di rispetto fluviale del fiume Reno (D.lgs. 490/99) |
| 6 | Accessibilità | Buona da via Kennedy e da via Panoramica. |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità. |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato ed è presente la rete del gas. |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale. |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | A ovest dell'area passa un collettore fognario. |
| 11 | Mitigazioni | Sono da prevedere opportune misure di inserimento paesaggistico in fase di progetto (materiali, altezze...) |

| AMBITI DA RIQUALIFICARE | | |
|-------------------------|---|---|
| Silla AR10 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico progettuale benefici attesi | - e Area occupata da insediamenti produttivi, interna al tessuto prevalentemente residenziale, per cui si prevede la trasformazione ad uso prevalentemente residenziale o per servizi annessi alla residenza. |
| 2 | Note descrittive | Area leggermente acclive delimitata a monte dalla via Kennedy (ex-statale) e a valle dal fiume Reno |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 2.840 - Sc = 994 - 7 alloggi - 16 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC) e compreso nell'area di influenza dell'evoluzione del dissesto (zona 5) per cui si applicano gli artt. 9 e 10 e l'art. 11 commi 2, 3, 4, e 5 del PSAI poiché appartenente alle Unità Idrografiche Elementari (UIE). Parte dell'area ricade anche in fascia di pertinenza fluviale per cui si applica l'art.18 del PSAI. La porzione più bassa e prossima al Reno è indicata nel PSAI come esondabile con tempi di ritorno di 200 anni Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. Si consiglia anche la verifica idraulica in corrispondenza di una sezione attraverso l'area. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | L'area ricade totalmente nella fascia di rispetto fluviale del fiume Reno (D.lgs. 490/99) |
| 6 | Accessibilità | Buona dall'ex-statale 64 |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato e la rete del gas lambisce l'area ad ovest |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione in uno dei centri principali saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Un collettore attraversa l'area in prossimità del fiume |
| 11 | Mitigazioni | Sono da prevedere opportune misure di inserimento paesaggistico in fase di progetto (materiali, altezze...) |
| 12 | Prescrizioni Particolari | L'area ricade per buona parte in pertinenza fluviale PFM (art. 18 delle Norme del P.S.A.I.) su di un terrazzo in sinistra idraulica del fiume Reno, inondabile nella porzione più bassa per piene con tempo di ritorno 200 anni (tav. allegato B.1 PSAI). Pertanto, in applicazione al comma 3 dell'art. 18, la realizzazione di fabbricati è subordinata all'adozione di misure di riduzione del rischio idraulico; ogni eventuale intervento che alteri la morfologia è invece sottoposto al parere dell'Autorità di Bacino ex art. 18 c. 6 lett. d. |

| AMBITI DA RIQUALIFICARE | | |
|--------------------------------|--|--|
| Silla AR17 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Area occupata da insediamenti esistenti, interna al tessuto insediato, di cui si prevede la riqualificazione ad uso prevalentemente residenziale o per servizi annessi alla residenza. |
| 2 | Note descrittive | Area leggermente acclive delimitata a monte dalla via Giovanni XXXIII (ex-statale) e a valle dal fiume Reno |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 1.166 - Sc = 1.343 - 13 alloggi - 30 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav .2 PSC) e compreso nell'area di influenza dell'evoluzione del dissesto (zona 5) per cui si applicano gli artt. 9 e 10 e l'art. 11 commi 2, 3, 4, e 5 del PSAI poiché appartenente alle Unità Idrografiche Elementari (UIE). Parte dell'area ricade anche in fascia di pertinenza fluviale per cui si applica l'art.18 del PSAI. La porzione più bassa e prossima al Reno è indicata nel PSAI come esondabile con tempi di ritorno di 200 anni. Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. Si consiglia anche la verifica idraulica in corrispondenza di una sezione attraverso l'area. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | L'area ricade totalmente nella fascia di rispetto fluviale del fiume Reno (D.lgs.490/99) |
| 6 | Accessibilità | Buona dall'ex -statale 64 |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la contestualità all'abitato e la presenza della rete del gas . |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione in uno dei centri principali saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione. |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Un collettore attraversa l'area in prossimità del fiume. |
| 11 | Mitigazioni | Sono da prevedere opportune misure di inserimento paesaggistico in fase di progetto (materiali. altezze...) |
| 12 | Prescrizioni Particolari | Tav. 2.58 - Comparto situato in fascia di pertinenza fluviale <i>zonizzazione torrente Silla del PSAI</i> . Fascia calcolata per inondazioni con tempo di ritorno 200 anni lambisce l'edificio esistente, sarà opportuno che la realizzazione degli interventi previsti nel comparto sia subordinata alla riduzione del rischio idraulico attuale. |

| AMBITI PER INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI | | |
|---|---|--|
| Abetaia | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Risposta ad eventuali modeste esigenze strettamente locali di realizzare singoli edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni |
| 2 | Note descrittive | Ad Abetaia vengono inseriti nel POC 5 lotti per interventi edilizi integrativi, si tratta di aree semi pianeggianti, agevolmente accessibili dalla viabilità servita il centro abitato |
| 3 | Stima del carico urbanistico | 10 12 alloggi - 22 26 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | I cinque lotti ricadono parzialmente all'interno di area non soggetta a vincolo idrogeologico, porzione a sud est (tav.2 PSC), per quanto riguarda la tutela idrogeologica (tav.1 PSC) non si rilevano significative problematiche Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. Le previsioni urbanistiche sono subordinate alla realizzazione di specifiche indagini idrogeologiche che verifichino la totale assenza di interferenze con le caratteristiche qualitative e quantitative delle acque sotterranee (cfr. PTA) |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Una piccola parte della porzione più a nord ricade all'interno della fascia di rispetto fluviale del torrente Marano (Dlgs 42/2004), la piccola porzione a nord est ricade all'interno della zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.19 PTPR) |
| 6 | Accessibilità | Gli ambiti sono adiacenti al centro abitato e facilmente accessibili |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato, non è presente la rete del gas |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione in uno dei centri principali saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Il centro di Bombiana è già servito da un depuratore a cui andrà allacciato il nuovo insediamento |
| 11 | Mitigazioni | Data la presenza dell'elettrodotto MT saranno da prevedere misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale (spostamento o interrimento), inoltre saranno opportune misure di inserimento paesaggistico della nuova edificazione (materiali, altezze...) |
| 12 | Prescrizioni Particolari | Area compresa in UIE da sottoporre a verifica (verifiche come da art. 12 c. 6 delle PSAI). |

| AMBITI PER INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI | | |
|--|--|---|
| S. Maria Villiana | | |
| 1 | Motivazione urbanistico - progettuale e benefici attesi | Risposta ad eventuali modeste esigenze strettamente locali di realizzare singoli edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni |
| 2 | Note descrittive | Il lotto è di modeste dimensioni e situato in posizione centrale rispetto all'abitato di S. Maria Villiana, in una porzione in lieve pendio |
| 3 | Stima del carico urbanistico | 3 alloggi - 7 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Il lotto ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), per quanto riguarda la vulnerabilità idrogeologica ricade nel territorio delle rocce magazzino (tav.1 PSC). il lotto lambisce un ramo del Fosso Chiericato, appartenente al reticolo idrografico minuto, per cui, ai sensi del PSAI, va individuata l'area tutelata come "alveo attivo" (pari ad una larghezza di m. 5 per parte dall'asse) e l'area tutelata come "pertinenza fluviale" (ora "tutela fluviale" ai sensi del PTCP), pari ad una larghezza di altri 5 m. dal limite dell'alveo. Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): l'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si rilevano vincoli di natura ambientale, salvo il ricadere all'interno della zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.19 PTPR) |
| 6 | Accessibilità | L'ambito è adiacente al centro abitato e facilmente accessibile |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'allacciamento alla rete elettrica non presenta significative problematiche data la prossimità all'abitato, non è presente la rete del gas |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale, data la localizzazione in uno dei centri principali saranno attivabili forme di raccolta differenziata senza aggravii significativi per l'amministrazione |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Data l'assenza di un sistema di depurazione per l'abitato di S. Maria Villiana; la nuova edificazione va subordinata alla realizzazione di un idoneo sistema di depurazione privato che sia dimensionato non solo per il nuovo intervento, ma anche al servizio degli altri edifici circostanti allacciabili. |
| 11 | Mitigazioni | Date le tutele previste dal PTPR saranno opportune misure di inserimento paesaggistico della nuova edificazione (materiali, altezze...) |

| AMBITI PER INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI | | |
|--|--|--|
| Gaggio Montano - Serra Gualtiera | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Risposta ad eventuali esigenze strettamente locali di realizzare edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni |
| 2 | Note descrittive | L'ambito si estende a monte di via Serra Gualtiera ed è attraversato dal tratto finale di viale D. Alighieri che prosegue con la provinciale di Gaggio-Masera |
| 3 | Stima del carico urbanistico | 2 alloggi - 5 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Il lotto ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC) e nell'area d'influenza dell'evoluzione del dissesto (zona 5) per cui si applicano gli artt. 9 e 10 del PSAI. Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | L'ambito non presenta particolari criticità |
| 6 | Accessibilità | Buona da via Serra Gualtiera |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito è adiacente ad un nucleo esistente, gli allacciamenti alla rete elettrica non presentano problematiche particolari ed è raggiunto dalla rete del gas |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Non si rileva la presenza di un collettore ed un depuratore per i reflui; la nuova edificazione richiederà la realizzazione di un idoneo sistema di depurazione privato, o, in alternativa, la realizzazione di un sistema di raccolta e smaltimento anche al servizio degli altri insediamenti preesistenti. |
| 11 | Mitigazioni | Non sono previste particolari mitigazioni |

| AMBITI PER INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI | | |
|--|--|--|
| Gaggio Montano - Crociale | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Risposta ad eventuali esigenze strettamente locali di realizzare edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni |
| 2 | Note descrittive | L'ambito si estende a sud-ov est della provinciale 324 del "Passo delle Radici" |
| 3 | Stima del carico urbanistico | 4 alloggi - 9 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Il lotto e' soggetto a vincolo idrogeologico (tav .2 PSC) Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L' edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | L'area è in parte compresa nella fascia di rispetto fluviale del torrente Liberaccio ed in parte in zona boscata (D.Lgs 42/2004 e PTCP art. 7.2); |
| 6 | Accessibilità | Buona da via Torretta |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito non presenta particolari problemi per l'allacciamento alla rete elettrica e del gas. L'elettrodotto MT con conduzione aerea tange l'area ad est |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Si rileva la presenza di un collettore lungo la via Torretta facilmente raggiungibile dall'area. |
| 11 | Mitigazioni | L'intervento dovrà essere particolarmente attento agli aspetti percettivi del paesaggio. L'area boscata non dovrà essere interessata da interventi edilizi. |

| AMBITI PER I NTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI | | |
|---|---|--|
| Gaggio Montano - Docciola | | |
| 1 | Motivazione urbanistico progettuale e | Risposta ad eventuali esigenze strettamente locali di realizzare edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni. |
| 2 | Note descrittive | L'ambito si estende a sud-ov est della provinciale 324 del "Passo delle Radici". |
| 3 | Stima del carico urbanistico | massimo 4 alloggi - 9 abitanti. |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | L'ambito e' soggetto a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC). Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): l'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre | L'area è compresa per oltre la metà nella fascia di rispetto fluviale del torrente Liberaccio ed in parte in zona boscata (D.Lgs 4901 99 e PTCP art. 7.2) |
| 6 | Accessibilità | Buona da via Torretta. |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità. |
| 6 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito non presenta particolari problemi per l'allacciamento alla rete elettrica e del gas. L'elettrodotto MT con conduzione aerea tange l'area ad est . |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale. |
| 10 | Smaltimento reflui e | L'intervento è subordinato al collegamento alla rete fognaria comunale. |
| 11 | Mitigazioni | L'intervento dovrà essere particolarmente attento agli aspetti percettivi del paesaggio. |
| 12 | Prescrizioni Particolari | Area compresa in UIE da sottoporre a verifica nella tav. 2.1 della Carta delle Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche, verifiche come da art 12 c. 6 delle norme PSAI. |

| AMBITI PER INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI | | |
|--|--|--|
| Vaina | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | Risposta ad eventuali esigenze strettamente locali di realizzare edifici mono o bi-familiari su aree in proprietà, senza necessità o opportunità di attuare lottizzazioni |
| 2 | Note descrittive | L'ambito si estende a monte di via Serra Gualtiera ed è attraversato dal tratto finale di viale D. Alghieri che prosegue con la provinciale di Gaggio-Masera |
| 3 | Stima del carico urbanistico | massimo 4 alloggi - 9 abitanti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC) e nell'area d'influenza dell'evoluzione del dissesto (zona 5) per cui si applicano gli artt. 9 e 10 del PSAI. Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): L'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | L'ambito non presenta particolari criticità |
| 6 | Accessibilità | Buona da via Serra Gualtiera. |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità. |
| 6 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito è adiacente ad un nucleo esistente, gli allacciamenti alla rete elettrica non presentano problematiche particolari ed è raggiunto dalla rete del gas |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale. |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Non si rileva la presenza di un collettore ed un depuratore per i reflui; l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di un idoneo sistema di depurazione privato, o, in alternativa, la realizzazione di un sistema di raccolta e smaltimento anche al servizio degli altri insediamenti preesistenti. |
| 11 | Mitigazioni | Non sono previste particolari mitigazioni |
| 12 | Prescrizioni Particolari | Area compresa in UIE da sottoporre a verifica (Tav. 2.1 della carta delle attitudini edilizio-urbanistiche). Sono necessarie le verifiche art. 12 c.6 delle norme del PSAI. Tali verifiche sono già state effettuate e fornite. Il Comune potrà adottare la scheda di valutazione del rischio con allegata zonizzazione e trasmetterla all'Autorità di Bacino entro 60 gg. Inviare copia a colori. |

| AMBITI PER NUOVE ATTIVITÀ' PRODUTTIVE | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Marano-Vaina ASP3.11 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico – progettuale e benefici attesi | L'ambito costituisce l'ampliamento di un ambito per attività produttive esistente che necessita di espansione |
| 2 | Note descrittive | L'ambito è di dimensioni molto modeste e si estende in zona in lieve declivio |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 3.500mq - 6 addetti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | L'ambito ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav. 2 PSC), ricade inoltre in un livello basso di pericolosità del versante (tav. 1 PSC) Sintesi studio geologico (che si intende integralmente richiamato): l'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | Non si segnalano particolari criticità |
| 6 | Accessibilità | Dalla zona produttiva esistente |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito è adiacente ad un'area produttiva esistente, gli allacciamenti alla rete elettrica non presentano problematiche particolari, la rete del gas passa nei pressi del centro di Vaina |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Non si rileva la presenza di un collettore per i reflui, l'ampliamento richiederà la realizzazione di un idoneo sistema di depurazione privato. |
| 11 | Mitigazioni | In questa fase non si prevedono mitigazioni si evidenzia comunque la problematica relativa agli scarichi |

| AMBITI PER NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE | | |
|--|--|--|
| Giugnano (Marano) ASP3.10 | | |
| 1 | Motivazione urbanistico progettuale e benefici attesi | L'ambito costituisce un'opportunità insediativa per nuove attività |
| 2 | Note descrittive | L'ambito è di dimensioni modeste e si estende in zona in lieve declivio |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 10.038 mq - 15 addetti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | Non si rilevano significative problematiche, l'ambito non ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), ricade inoltre in un livello basso di pericolosità del versante (tav.1 PSC) l'eventuale futura edificazione dovrà comunque prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | L'area è compresa in un ambito paesaggistico (art.19 PTPR) e nella fascia fluviale di rispetto del Reno (tav.1 PSC). |
| 6 | Accessibilità | Da viabilità di connessione all'ex statale. |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito è adiacente ad un'area produttiva esistente, gli allacciamenti alla rete elettrica non presentano problematiche particolari. |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale. |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Si rileva la presenza di un collettore per i reflui e la presenza del vicino depuratore intercomunale di Riola. |
| 11 | Mitigazioni | Data la prossimità di un elettrodotto MT saranno da prevedere misure atte a raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla legislazione regionale (spostamento o interrimento). |
| 12 | Prescrizioni Particolari | Area compresa in UIE da sottoporre a verifica nella tav. 2.1 della Carta delle Attitudini alle trasformazioni Edilizio-urbanistiche, sono quindi necessarie le verifiche richieste dall'art. 12 c.6 delle Norme del PSAI, seguendo la metodologia prevista dall'allegato n.1 delle norme. |

| AMBITI PER NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE | | |
|--|--|---|
| Canevaccia ASP3.13 | | |
| 1 | Motivazione urbanistica progettuale | L'ambito costituisce l'ampliamento di un ambito per attività produttive esistente che necessita di espansione. |
| 2 | Note descrittive | L'ambito è adiacente a zona produttiva APC_1 in località Canevaccia, è pianeggiante ed è compreso fra la Strada Provinciale e il torrente Aneva. |
| 3 | Stima del carico urbanistico | St = 17.484 mq - 30 addetti |
| 4 | Sicurezza idrogeologica | L'ambito non ricade all'interno delle delimitazioni soggette a vincolo idrogeologico (tav.2 PSC), ricade inoltre in un livello basso di pericolosità del versante (tav. 1 PSC) l'eventuale futura edificazione dovrà prevedere uno studio geologico e geotecnico in relazione alla definizione sia della tipologia fondale sia delle eventuali opere di sostegno. Le previsioni urbanistiche sono subordinate alla realizzazione di specifiche indagini idrogeologiche che verifichino la totale assenza di interferenze con le caratteristiche qualitative e quantitative delle acque sotterranee (cfr. PTA) |
| 5 | Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali | E' presente un elettrodotto che andrà prioritariamente interrato. Per quanto riguarda la zona fluviale dovrà essere rispettato quanto previsto dagli artt. 15 e 18 delle norme del PSAI. |
| 6 | Accessibilità | Dalla zona produttiva esistente. Il movimento merci non dovrà dare luogo a significativi peggioramenti del sistema complessivo della viabilità locale in termini di condizioni acustiche, atmosferiche di sicurezza e di traffico. |
| 7 | Fabbisogno idrico | Non si segnalano particolari criticità. Tuttavia il nuovo insediamento dovrà individuare soluzioni in grado di assicurare la minimizzazione dei consumi idrici nonché il riutilizzo, per scopi non potabili, di acque recuperate. |
| 8 | Reti energetiche (gas e elettricità) | L'ambito è adiacente ad un'area produttiva esistente, gli allacciamenti alla rete elettrica non presentano problematiche particolari. Dovranno essere individuate soluzioni appropriate in grado di assicurare elevata efficienza energetica e un approvvigionamento che sfrutti il più possibile fonti energetiche rinnovabili. |
| 9 | Rifiuti | A Cà dei Ladri è attiva la discarica intercomunale. Dovranno essere presenti nell'ambito appositi ed adeguati spazi per il deposito temporaneo dei rifiuti. |
| 10 | Smaltimento reflui e depurazione | Non si rileva la presenza di un collettore per i reflui, l'ampliamento richiederà la realizzazione di un idoneo sistema di depurazione privato. |
| 11 | Mitigazioni | In questa fase non si prevedono mitigazioni si evidenzia comunque la problematica relativa agli scarichi. Per quanto riguarda il paesaggio, il nuovo intervento dovrà garantire una minimizzazione degli impatti ed un corretto inserimento nel delicato contesto del vicino ambiente fluviale. |
| 12 | Prescrizioni Particolari | Dovranno essere salvaguardati l'alveo e la fascia di pertinenza del torrente Aneva (classificato come reticolo idrografico secondario) applicando gli artt. 15 e 18 delle norme. Nel PSAI le suddette aree sono state zonizzate e pertanto dovranno essere adottate le definizioni geometriche delle aree stesse contenute nei medesimi artt. 15 e 18 (15 m per parte dall'asse del corso d'acqua per l'alveo e 20 m per parte dal limite del corso d'acqua per la fascia di pertinenza). |