

PUG

2020



PRIGNANO sS

redatto in forma associata dai comuni di
Montefiorino, Palagano e Prignano sulla Secchia



PIANO URBANISTICO GENERALE
COMPONENTE STRATEGICA
STRATEGIE LOCALI



Progettisti

Ezio Righi

Claudio Fornaciari

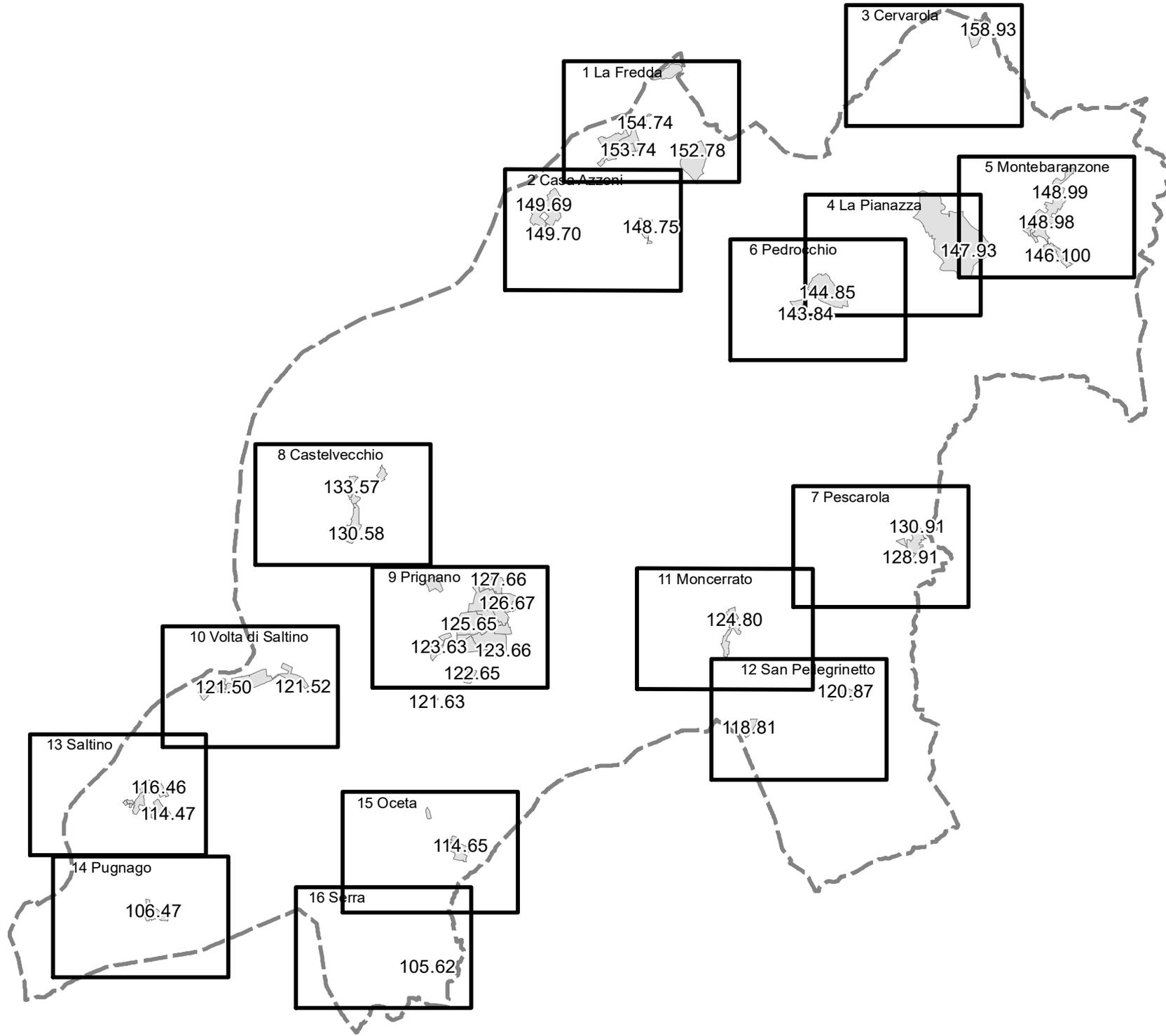
Collaboratori

Emiliano Righi

Simone Ruini

novembre 2020

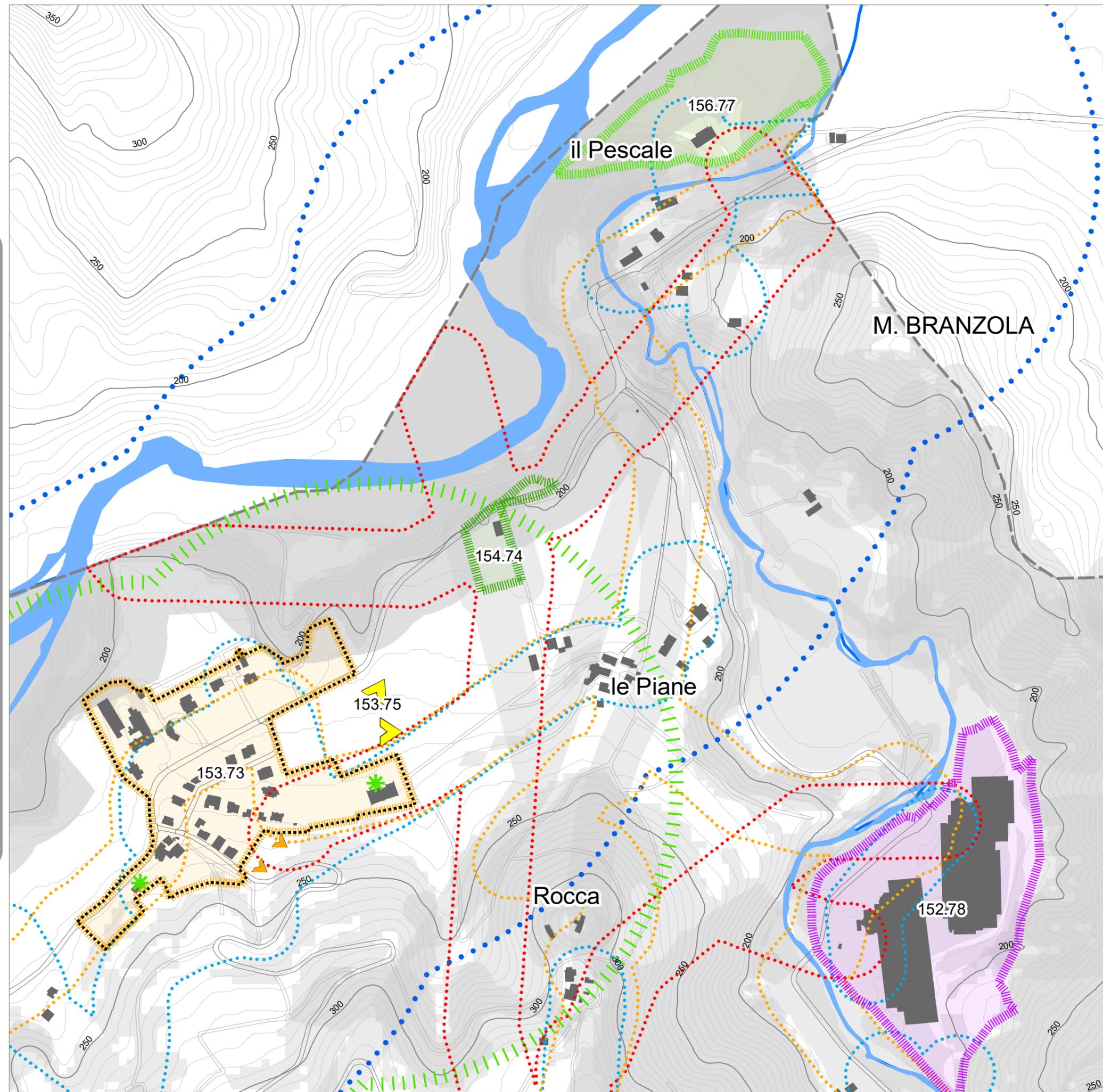
Il sindaco	Mauro Fantini
Il responsabile del procedimento	Maurizio Paladini
I progettisti	Ezio Righi, Claudio Fornaciari
I collaboratori alla progettazione	Emiliano Righi, Simona Rotteglia, Simone Ruini, Anna Trazzi
Il consulente nelle materie sociali ed economiche	Giuseppe Sandro Dima
I consulenti per il sistema ambientale, la geologia e l'idrogeologia	Giorgio Gasparini di Arkigeo Daniele Piacentini
Il consulente in materia di acustica	Carlo Odorici con la collaborazione di Michela Malagoli
Il consulente in materia di archeologia	Alberto Monti
Il consulente in materia di microzonazione sismica e sostenibilità geologica del piano	Valeriano Franchi con la collaborazione di Alessandro Ghinoi
I consulenti in materia informatica	Lasitek di Simone Sava Labriola Roberta Coriani
hanno svolto la rilevazione del patrimonio edilizio	Corrado Mediani, Sebastiano Pirrone, Eleonora Pini, Silvia Marcolini, Edoardo Franchi, Emanuele Bardelli
Il referente dell'ufficio tecnico comunale	Pellegrino Tonelli



1 La Fredda

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Aree prevalentemente agricole
-  Singolarità
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



1 La Fredda

Territorio urbanizzato

Corsi d'acqua

Strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali

✳ Incrocio da migliorare

Tutela del fosso

Qualificazione dell'asse viario

Relazione da rafforzare

✕ Diaframma

● Marginatura verde di mitigazione

● Intervento di riassetto del verde lineare

Infrastruttura viaria di progetto

Percorso ciclopedonale di progetto

Corridoi ecologici locali

Zona di tutela della fattibilità di opere

Carenza di parcheggi

Conflitto di destinazioni d'uso

Progetto unitario della dotazione per tessuto disomogeneo

Fascia perfluviale della Secchia

Parco di monte Faeto - Sasso Morello

Singolarità

Areali omogenei

Centri e insediamenti storici

Areali prevalentemente residenziali

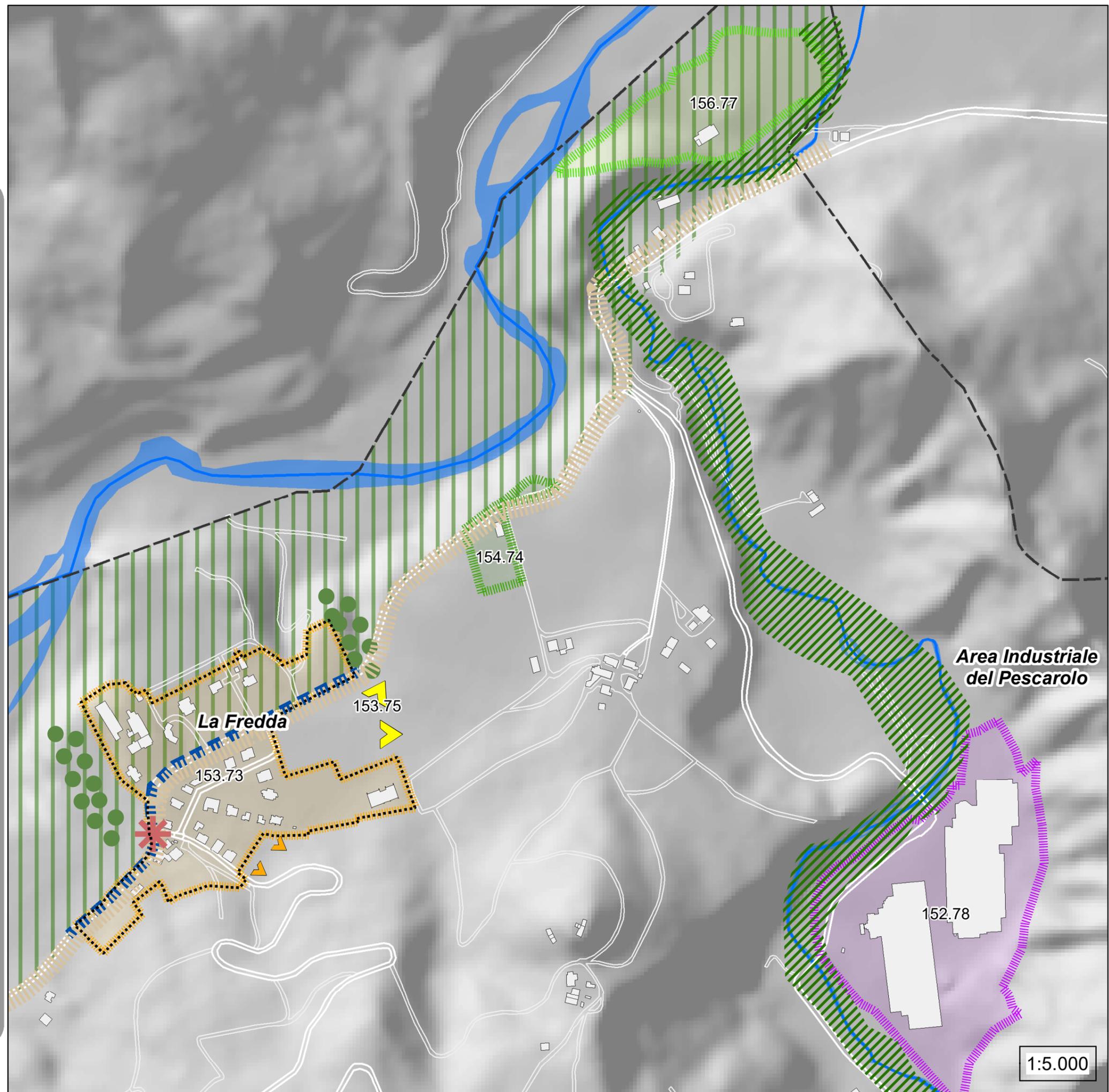
Areali con prevalenti attività produttive

Areali con prevalenti attrezzature

Areali con prevalenti dotazioni

Areali con prevalenti attrezzature e servizi

Areali da rigenerare



1:5.000

STRATEGIA LOCALE

ASC 156.77

IL PESCALE

Superficie territoriale (mq): 33.900

LO STATO ATTUALE

- L'areale è impegnato nella sua interezza da attività di ristorazione e ricettive, con ampie dotazioni di spazi aperti di soggiorno e intrattenimento.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

- Salvaguardare ed accrescere ulteriormente il già elevato livello qualitativo e funzionale del complesso turistico ricettivo.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

-E' confermata la funzione turistico ricettiva e di intrattenimento in spazi aperti.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

- Sono ammessi adeguamenti delle strutture dedicate, da definirsi con apposito accordo operativo.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

- La dotazione di parcheggi, sufficiente, esige un più elevato livello qualitativo delle sistemazioni.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

-

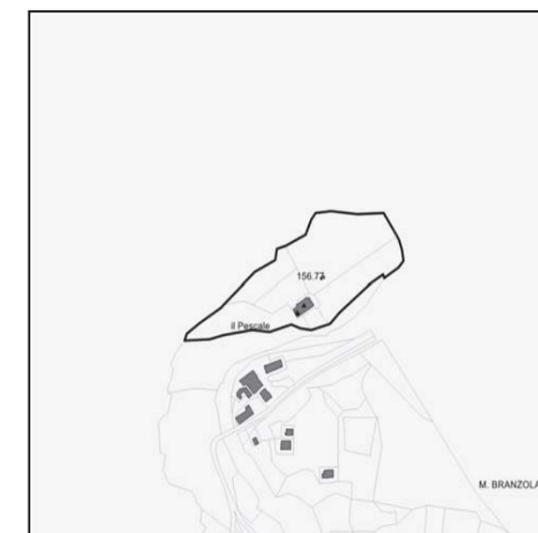
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	2	2
superficie utile per attività produttive (mq)	1.000,00	1.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AAG 154.74

LA FREDDA

Superficie territoriale (mq): 6.700

LO STATO ATTUALE

L'areale comprende l'area per impianti destinata a centrale elettrica di piccole dimensioni e l'area di spazio di manovra per il trasporto pubblico.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche attuali dell'areale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono per dotazioni ecologiche, in particolare centrale elettrica e isola per il trasporto pubblico.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non si prevede modifica del carico urbanistico e non si individuano criticità.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria.

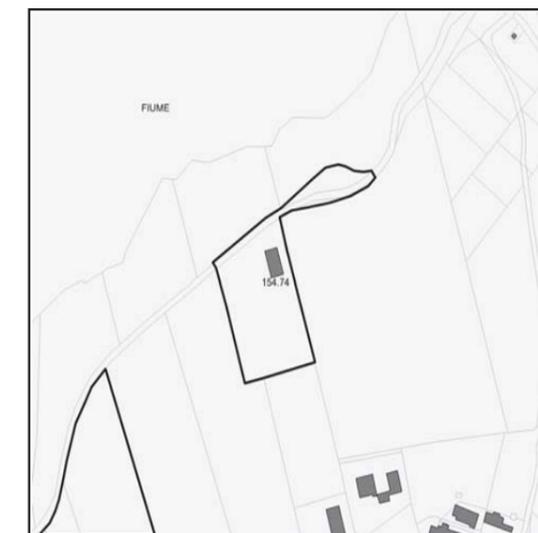
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	5.500,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 153.73

LA FREDDA

Superficie territoriale (mq): 67.700

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato lungo la SP19 e comprende in particolare aree di recente attuazione realizzate per mezzo di piani urbanistici attuativi, con lotti regolari. I tipi edilizi prevalenti sono: ville, ville a schiera e palazzine.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

Si auspica il miglioramento della qualità degli spazi pubblici attraverso appositi progetti unitari.

Saranno da realizzarsi sui margini con il territorio rurale opportune cortine arboree con funzione di mitigazione paesaggistica del tessuto urbano consolidato.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di singoli trattamenti privati da autorizzarsi a carico del Comune o alla realizzazione di un sistema di collettamento unitario da collegarsi alla rete fognaria di Casa Azzoni. Attualmente l'areale non è dotato di una rete fognaria collettata.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 19.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Apposito procedimento dovrà individuare e indicare l'area per la localizzazione del nuovo depuratore o dell'impianto più appropriato.

Le fasce destinate a verde privato adiacente alla strada provinciale devono essere sistemate a verde e alberate, con esclusione dell'utilizzo a parcheggio.

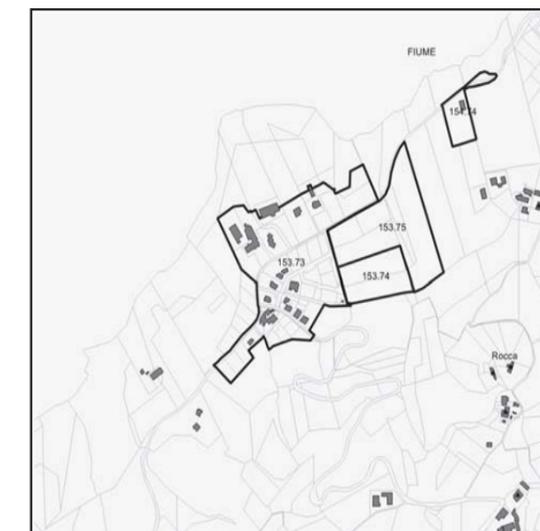
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	30	105
superficie utile per attività produttive (mq)	1.000,00	2.500,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
7.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

OSR 153.75

LA FREDDA

Superficie territoriale (mq): 32.100

LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo è riconosciuta in terreni agricoli contermini al margine orientale del nucleo abitato di La Fredda.
Il sito ricade in zona di particolare interesse paesaggistico, in zona di tutela ordinaria e in zona di ricarica delle falde.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 55 abitazioni, da progettare in coerenza al modello insediativo già presente nell'abitato. Il progetto dovrà essere integrato con la contigua zona di fattibilità di opere pubbliche 153.74. In fase di attuazione dovranno studiarsi le migliori condizioni di accessibilità all'areale. In particolare saranno da approfondire e da coordinare con la Provincia le soluzioni che garantiscano la massima funzionalità alla connessione tra la viabilità interna all'areale e la strada provinciale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo, da definirsi con accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica, si conformerà ai seguenti criteri:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma a due piani fuori terra;
- elevata qualità degli spazi pubblici;
- mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale mediante cortine arboree perimetrali.
- osservanza di una distanza non inferiore a 15 metri fra le costruzioni e il confine della strada provinciale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: ogni sviluppo insediativo è subordinato alla realizzazione di singoli trattamenti privati da autorizzarsi da parte del comune o alla realizzazione di un sistema di collettamento unitario da collegarsi alla rete fognaria di Casa Azzoni. Attualmente l'areale consolidato contiguo, 153.73 non è dotato di una rete fognaria collettata.

Rete idrica: lo sviluppo insediativo deve concorrere al potenziamento della rete di adduzione, comunque necessario a una vasta estensione di territorio

Rete distribuzione energia elettrica: In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di servizio con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità.

Accessibilità viabilistica: da prevedersi da via Dalla Chiesa e dalla strada provinciale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Sicurezza sismica: il sito comprende zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

In sede di accordo operativo o di piano particolareggiato di iniziativa pubblica sarà opportuna la verifica della natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi (probabile) di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di livelli argillosi o limoargillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essicazione, che potrebbero manifestare, nel tempo, danni strutturali agli edifici.

Dovrà essere eseguita una indagine sismica volta alla definizione della Vs30 o VsH per la definizione della categoria di suolo. Dovrà essere eseguita una indagine tomografica al fine di ricavare la frequenza propria di vibrazione dei terreni locali per evitare l'insorgere di fenomeni di doppia risonanza struttura-terreno; la stessa indagine dovrà permettere l'individuazione della profondità del bedrock sismico. Qualora la classe sismica del sito risultasse pari ad S1 o S2, si renderà necessario il calcolo dell'accelerazione sismica massima al suolo (PGA) attraverso una analisi di risposta sismica locale bidimensionale (se possibile) o monodimensionale. Qualora le ulteriori indagini geognostiche individuassero la presenza di strati incoerenti (sabbiosi, miscele sabbiose) sotto falda, dovrà essere valutato il rischio di liquefazione locale (all'interno di ogni strato) e globale (Indice di potenziale liquefazione). Inoltre, le analisi di stabilità del pendio dovranno essere effettuate tenendo in conto la possibile liquefazione.

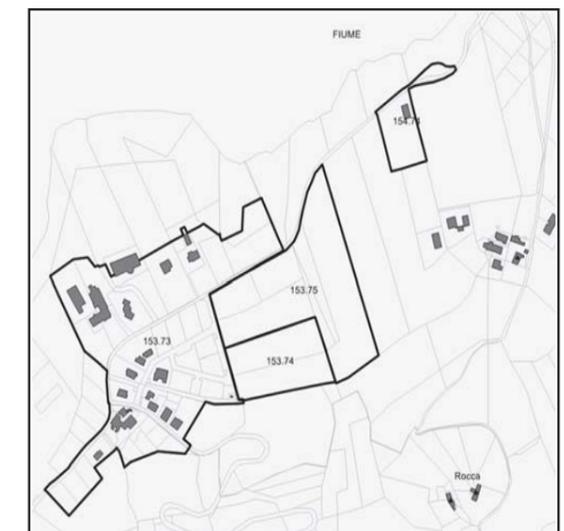
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	48
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AAP 152.78

AREA INDUSTRIALE DEL PESCAROLO

Superficie territoriale (mq): 85.100

LO STATO ATTUALE

Stabilimento industriale in attività di considerevole dimensione in territorio rurale ubicato su via Pescarolo. L'areale si trova in zona di tutela ordinaria, localizzato su un terrazzo fluviale del rio Pescarolo. Lungo tale rio è stato individuato un tratto della rete ecologica di livello locale. Uno dei due edifici principali insediati si trova a valle di una forma calanchiva tipica. Parte delle aree sono utilizzate come deposito a cielo aperto.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali. Saranno da realizzarsi sui margini con il territorio rurale opportune cortine arboree con funzione di mitigazione paesaggistica dell'insediamento industriale. Opportune alberature dovranno essere messe a dimora sul lato strada per aumentare la qualità dell'arredo di questo tratto stradale. In caso di trasformazione, il progetto dovrà valorizzare la presenza del corridoio ecologico locale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere tali trasformazioni. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Uno dei due edifici principali si trova a valle di un calanco. L'areale ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria. Con riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici: nelle fasi progettuali successive, dovranno essere eseguite indagini penetrometriche all'interno dell'area d'areale e sarà opportuno verificare la natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di livelli argillosi o limo-argillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essiccazione, che potrebbero manifestare, nel breve/lungo tempo, danni strutturali agli edifici. Dovrà essere eseguita una indagine sismica finalizzata alla definizione della Vs30 o VsH. Dovrà essere eseguita una indagine tromografica al fine di ricavare la frequenza propria di vibrazione dei terreni locali per evitare l'insorgere di fenomeni di doppia risonanza struttura-terreno; la stessa indagine dovrà permettere l'individuazione della profondità del bedrock sismico. Qualora il bedrock sismico venga individuato a profondità minori di 30 m, la categoria di suolo dovrà essere convertita in S2, rendendo quindi necessario il calcolo dell'accelerazione sismica massima al suolo (PGA) attraverso una analisi di risposta sismica locale.

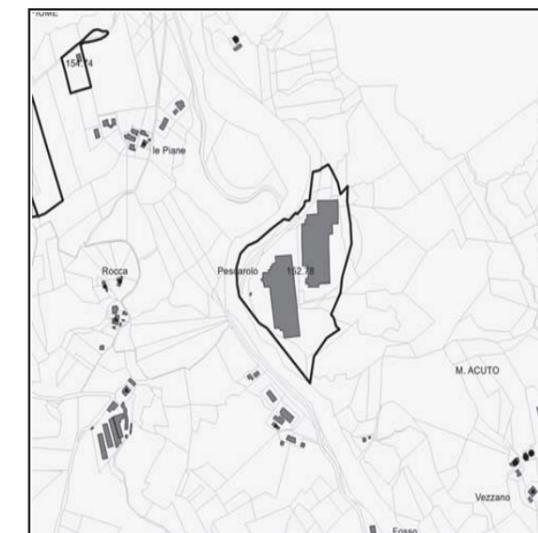
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	26.000,00	33.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

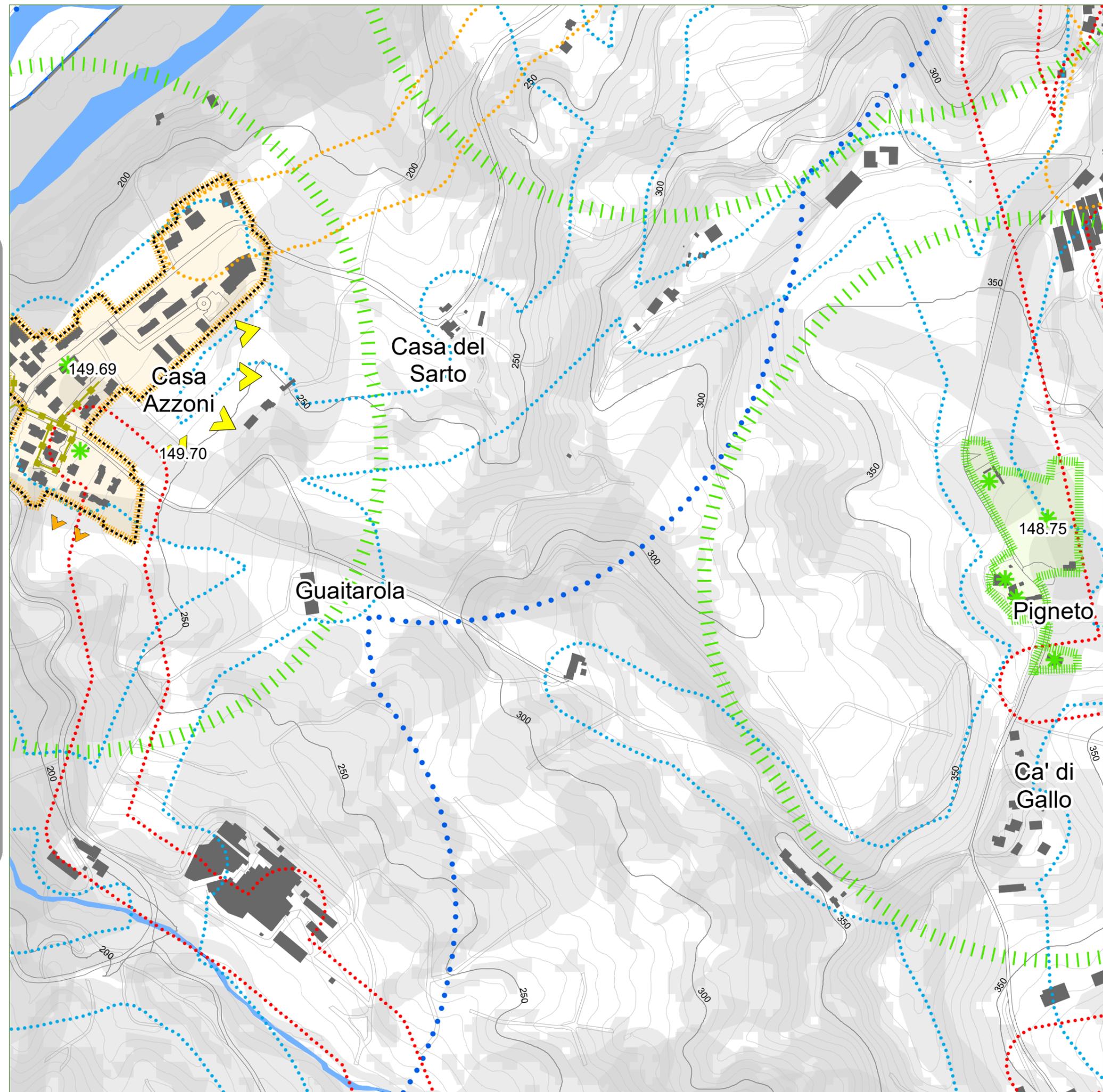
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.000,00	0,00



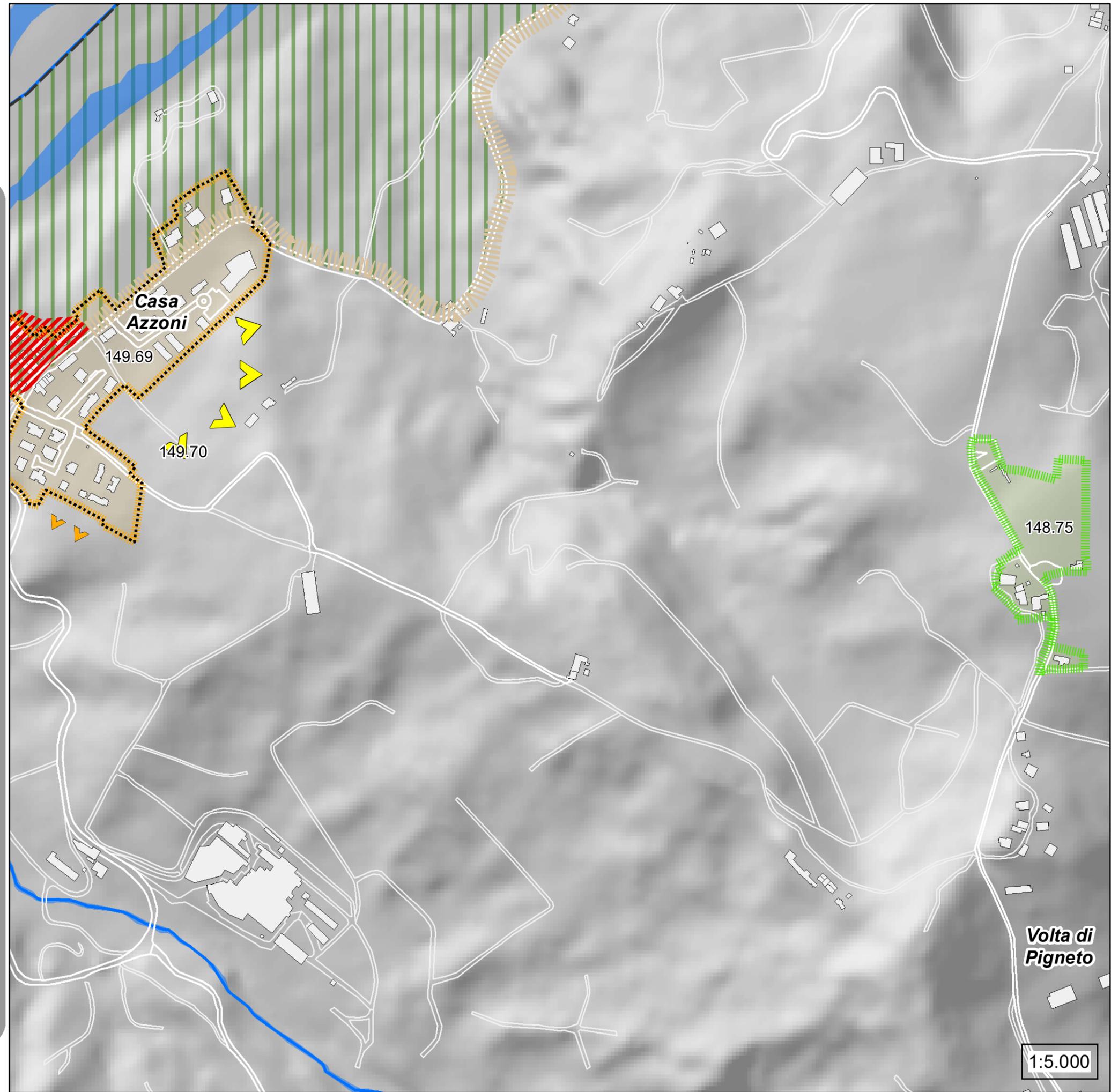
2 Casa Azzoni

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature
-  Areali con prevalenti dotazioni
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi
-  Areali da rigenerare
-  Areali prevalentemente agricoli
-  Singolarità
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto
-  Fascia servita direttamente da
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente



2 Casa Azzoni



Territorio urbanizzato

Corsi d'acqua

Strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali

✳ Incrocio da migliorare

■ Tutela del fosso

■ Qualificazione dell'asse viario

■ Relazione da rafforzare

✗ Diaframma

● Marginatura verde di mitigazione

● Intervento di riassetto del verde lineare

■ Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

■ Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

■ Corridoi ecologici locali

■ Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche

■ Carenza di parcheggi

■ Conflitto di destinazioni d'uso

■ Progetto unitario della dotazione per servizi

■ Tessuto disomogeneo

■ Fascia perfluviale della Secchia

■ Parco di monte Faeto - Sasso Morello

■ Singolarità

Areali omogenei

■ Centri e insediamenti storici

■ Areali prevalentemente residenziali

■ Areali con prevalenti attività produttive

■ Areali con prevalenti attrezzature generali

■ Areali con prevalenti dotazioni ecologiche

■ Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi

■ Areali da rigenerare

Volta di Pigneto

1:5.000

STRATEGIA LOCALE

ARE 149.69

CASA AZZONI

Superficie territoriale (mq): 68.900

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato lungo la SP19 e comprende in particolare aree di recente attuazione realizzate per mezzo di piani urbanistici attuativi. I lotti sono regolari, organizzati da una maglia viaria composta da assi disposti ortogonalmente tra loro. I tipi edilizi prevalenti sono ville a schiera e palazzine. Parte dell'areale ricade in zone di ricarica delle falde.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

Si auspica il miglioramento della qualità degli spazi pubblici attraverso appositi progetti unitari.

Dovrà prevedersi la realizzazione del collegamento viabilistico all'areale per nuovi insediamenti 149.70.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite collettamento dell'agglomerato alla rete di Roteglia.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 19.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'attuazione dell'areale è subordinata al rispetto delle distanze dalle antenne per l'emittenza radio-televisiva indicate da PLERT.

In sede di attuazione dovranno trovarsi le condizioni per la rilocalizzazione del sito PLERT, già ora da delocalizzare poiché non rispetta i limiti di distanza dal territorio consolidato.

La parte di areale a valle della SP 19 ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria.

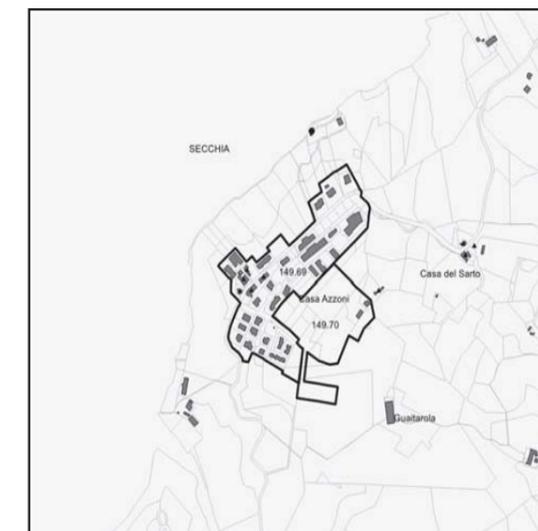
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	135	161
superficie utile per attività produttive (mq)	600,00	880,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
9.500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

OSR 149.70

CASA AZZONI

Superficie territoriale (mq): 35.700

LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo è riconosciuta in terreni agricoli contermini al margine orientale del nucleo abitato di Casa Azzoni. Sono presenti un crinale spartiacque minore e la fascia di attenzione della linea elettrica di alta tensione. L'abitato e il suo intorno ricadono in zona di ricarica delle falde, ed in particolare in una fascia adiacente agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale subalvea.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 45 abitazioni, con elevata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive, anche a copertura del fabbisogno pregresso dell'insediamento esistente di Casa Azzoni oltre che come dotazione del nuovo insediamento. Tale dotazione assolverà anche alla funzione di un'efficace mitigazione paesaggistica. In sede di formazione dell'accordo operativo o del piano particolareggiato di iniziativa pubblica dovranno individuarsi le migliori condizioni di accessibilità all'areale, considerando in particolare l'adeguamento della sezione di via Guaitarola e il prolungamento dell'asse di via F.lli Lanzotti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo, da definirsi con accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica, si conformerà ai seguenti criteri:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma a due piani fuori terra;
- elevata qualità degli spazi pubblici;

mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale mediante cortine arboree perimetrali. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi dovrà eccedere lo standard di non meno di 11.000 metri quadrati, corrispondenti al fabbisogno arretrato del nucleo abitato esistente, da localizzare in contiguità al territorio urbanizzato di Casa Azzoni.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'attuazione di qualsiasi sviluppo insediativo è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato come da prescrizioni di HERA o tramite collettamento alla rete di Roteglia.
 Rete idrica: l'areale è allacciabile alla rete acquedottistica. Lo sviluppo insediativo deve concorrere al potenziamento della rete di adduzione, comunque necessario a una vasta estensione di territorio.
 Rete di adduzione del gas metano: allacciabile alla rete esistente. In sede di formazione dell'accordo operativo o del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, la rete di distribuzione del metano dovrà essere verificata con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità.
 Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è allacciabile alla linea di distribuzione di media tensione. In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di servizio con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità.
 Accessibilità viabilistica: in sede di attuazione dovranno individuarsi le più appropriate condizioni di accessibilità, sia a sud che a nord di via Guaitarola, considerando in particolare l'adeguamento della sezione di via Guaitarola e il prolungamento di via F.lli Lanzotti.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Lo sviluppo insediativo è subordinato al rispetto delle distanze dalle antenne per l'emittenza radio-televisiva indicate da PLERT. In sede di accordo operativo o di piano particolareggiato di iniziativa pubblica dovranno risolversi le condizioni per il trasferimento del sito PLERT, già ora da delocalizzare poiché non rispetta i limiti di distanza dal territorio consolidato. Nella medesima sede dovranno essere effettuati opportuni rilevamenti dell'esposizione ai campi elettromagnetici, e al caso adottati i provvedimenti atti a garantire la salubrità dell'ambiente. Opportune misure per la salvaguardia delle acque dovranno essere osservate, in particolare per le acque reflue e gli scarichi. Nella zona ricadente in zona di rispetto delle frane attive potranno essere individuate esclusivamente aree di verde residenziale di pertinenza dei fabbricati residenziali. Con riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici: la formazione di accordo operativo o di piano particolareggiato di iniziativa pubblica dovrà verificare la natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi (probabile) di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di strati argillosi o limo-argillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essiccazione, che potrebbero manifestare, nel tempo, danni strutturali agli edifici. La presenza di una coltre detritica superficiale (fino a 5 m di spessore) rende necessaria una verifica volta a dimostrare la non influenza negativa della trasformazione sulle condizioni di stabilità del versante e di

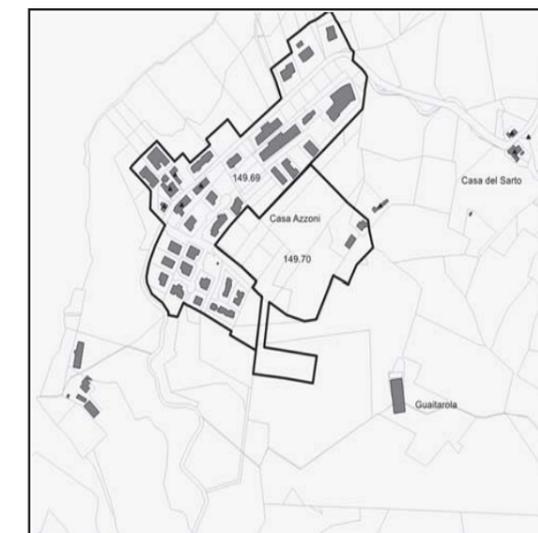
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	1	45
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
11.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ASC 148.75

PIGNETO

Superficie territoriale (mq): 22.700

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a Pigneto ed è composto da spazi destinati ad area cimiteriale, esercizio dei culti, impianti sportivi, dotazioni scolastiche e da un'area inattuata a destinazione residenziale.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Preservare l'alta qualità paesaggistica dell'areale.
Mitigare con appropriate cortine arboree l'area cimiteriale.
Migliorare, attraverso la realizzazione di un opportuno progetto unitario, l'assetto del parcheggio a servizio delle strutture sportive.
L'areale si inserisce in un paesaggio agrario integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione ammessa è attrezzatura e spazi collettivi in particolare spazi per l'esercizio dei culti, area cimiteriale, dotazioni scolastiche, attrezzature sportive.
E' confermata anche la funzione residenziale localizzata nella parte sud dell'areale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione dell'areale è condizionata alla realizzazione di un trattamento appropriato.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete esistente.

Rete di adduzione del gas metano: ?

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è servito dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via Chiesa Pigneto.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La completa attuazione dell'areale è subordinata al rispetto delle distanze dalle antenne per l'emittenza radio-televisiva indicate da PLERT.

In sede di attuazione dovranno trovarsi le condizioni per la rilocalizzazione del sito PLERT, già ora da delocalizzare poiché non rispetta i limiti di distanza dal territorio consolidato.

Nel caso di edificazione di spazi coperti a servizio delle attività insediate, l'impatto sul paesaggio di questi nuovi edifici sarà da attenuare per mezzo di idonei elementi progettuali o grazie ad adeguate fasce di mitigazione.

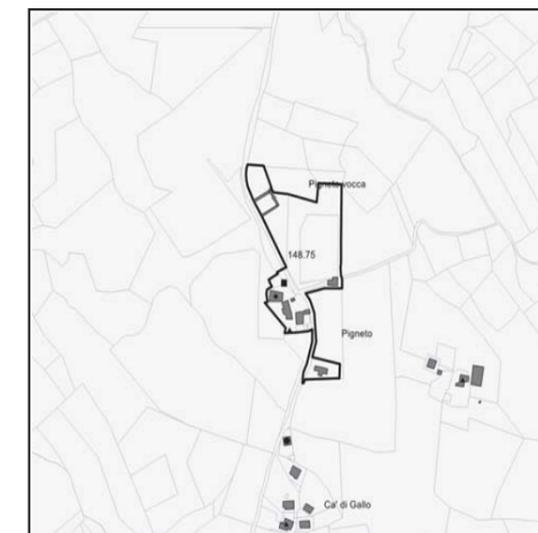
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	2	8
superficie utile per attività produttive (mq)	150,00	150,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

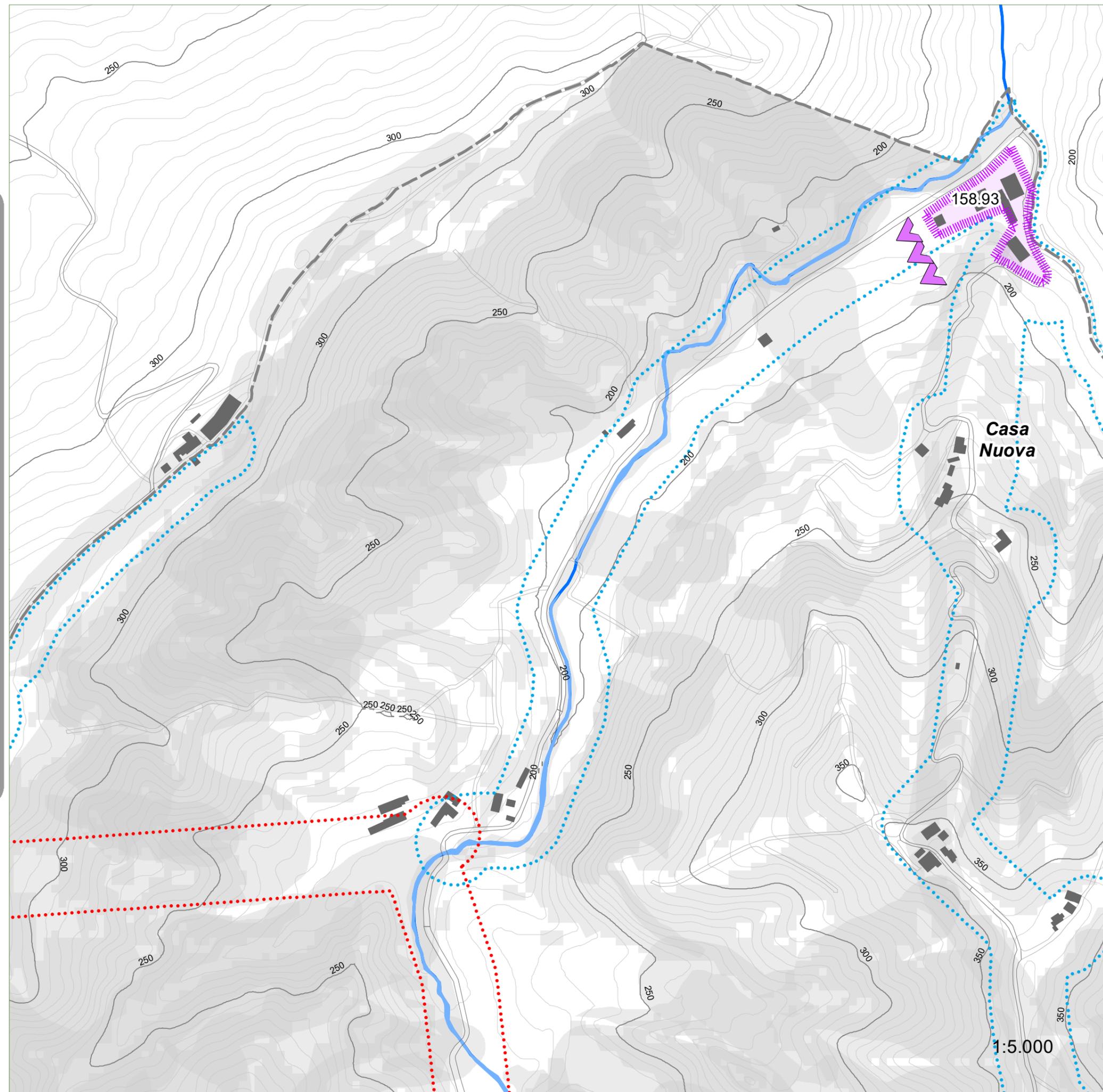
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
15.000,00	800,00



3 Cervarola

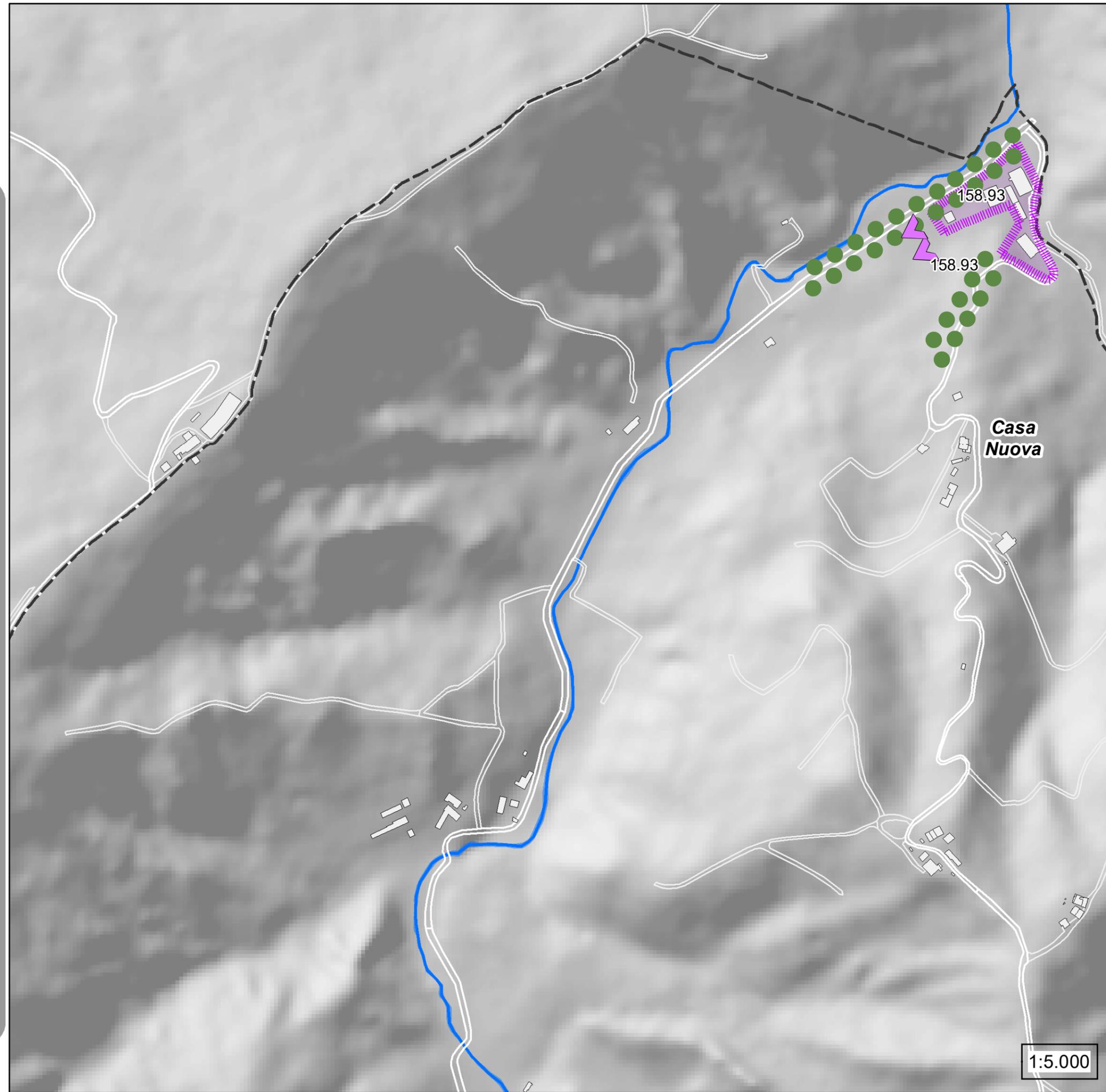
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



3 Cervarola

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corridoi ecologici locali
-  Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Fascia perfluviale della Secchia
-  Parco di monte Faeto - Sasso Morello
-  Singolarità
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare



1:5.000

STRATEGIA LOCALE

AAP 158.93

CERVAROLA

Superficie territoriale (mq): 10.500

LO STATO ATTUALE

L'areale comprende aree rurali e zone produttive consolidate ed è localizzato all'incrocio tra via Pianazza e via Cervarola.

L'areale ricade in zona di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggetta a decreto di tutela.

Parte dell'areale ricade in zona di tutela ordinaria e in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, in particolare di ricarica delle falde.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Espansione dell'insediamento produttivo esistente secondo un disegno unitario e rispettoso del paesaggio agrario integro e di elevata qualità circostante. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Al margine sud ovest dell'areale è riconosciuta un'opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive, per una superficie territoriale presuntivamente stimabile in tre ettari, per una capacità massima di circa 18.000 mq di superficie utile.

L'attuazione è subordinata alla formazione di piano urbanistico attuativo, per la complessità delle relazioni dell'areale con il contesto paesaggistico e ambientale, e per la necessità di individuare criteri di omogeneità e coerenza insediativa per l'intero areale.

Compete paino particolareggiato di iniziativa pubblica o all'accordo operativo definire le modalità attuative più appropriate.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'attuazione dell'areale è condizionata alla realizzazione di un trattamento reflui appropriato.

Rete idrica: l'areale è allacciabile alla rete acquedottistica. L'attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità'.

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è allacciabile alla linea di distribuzione di media tensione. In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di servizio della rete con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità'.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via Pianazza.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Al perimetro dell'insediamento, in particolare sul lato strada, devono disporsi cortine arboree di adeguata profondità a demarcazione e separazione visiva tra il paesaggio produttivo e il paesaggio agrario.

Con riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici: in sede di formazione dello strumento urbanistico di attuazione dovranno essere eseguite indagini penetrometriche all'interno dell'area d'areale e sarà opportuno verificare la natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di livelli argillosi o limo-argillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essiccazione, che potrebbero manifestare, nel breve/lungo tempo, danni strutturali agli edifici. La presenza di corpi di frana quiescenti rende necessaria una verifica volta a dimostrare la non influenza negativa della trasformazione sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. A tal fine dovrà essere prodotta una relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/2008 e relativa Circolare esplicativa 2 febbraio 2009 n. 617 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che soddisfi quanto richiesto dai punti (a) a (g) delle prescrizioni (capitolo nr. 3 della relazione geologica, geotecnica e sismica). Considerati gli esigui spessore ed estensione del fenomeno franoso, nonché l'attuale condizione di quiescenza dello stesso, è auspicabile che la trasformazione dell'areale possa contribuire ad una mitigazione delle cause che possono riattivare le condizioni di instabilità

Dovrà essere eseguita una indagine sismica finalizzata alla definizione della Vs30 o VsH. Dovrà essere eseguita una indagine tromografica al fine di ricavare la frequenza propria di vibrazione dei terreni locali

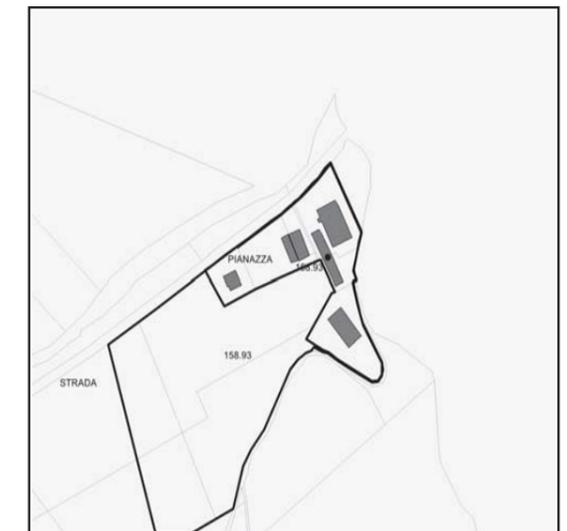
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	2	4
superficie utile per attività produttive (mq)	1.900,00	2.900,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

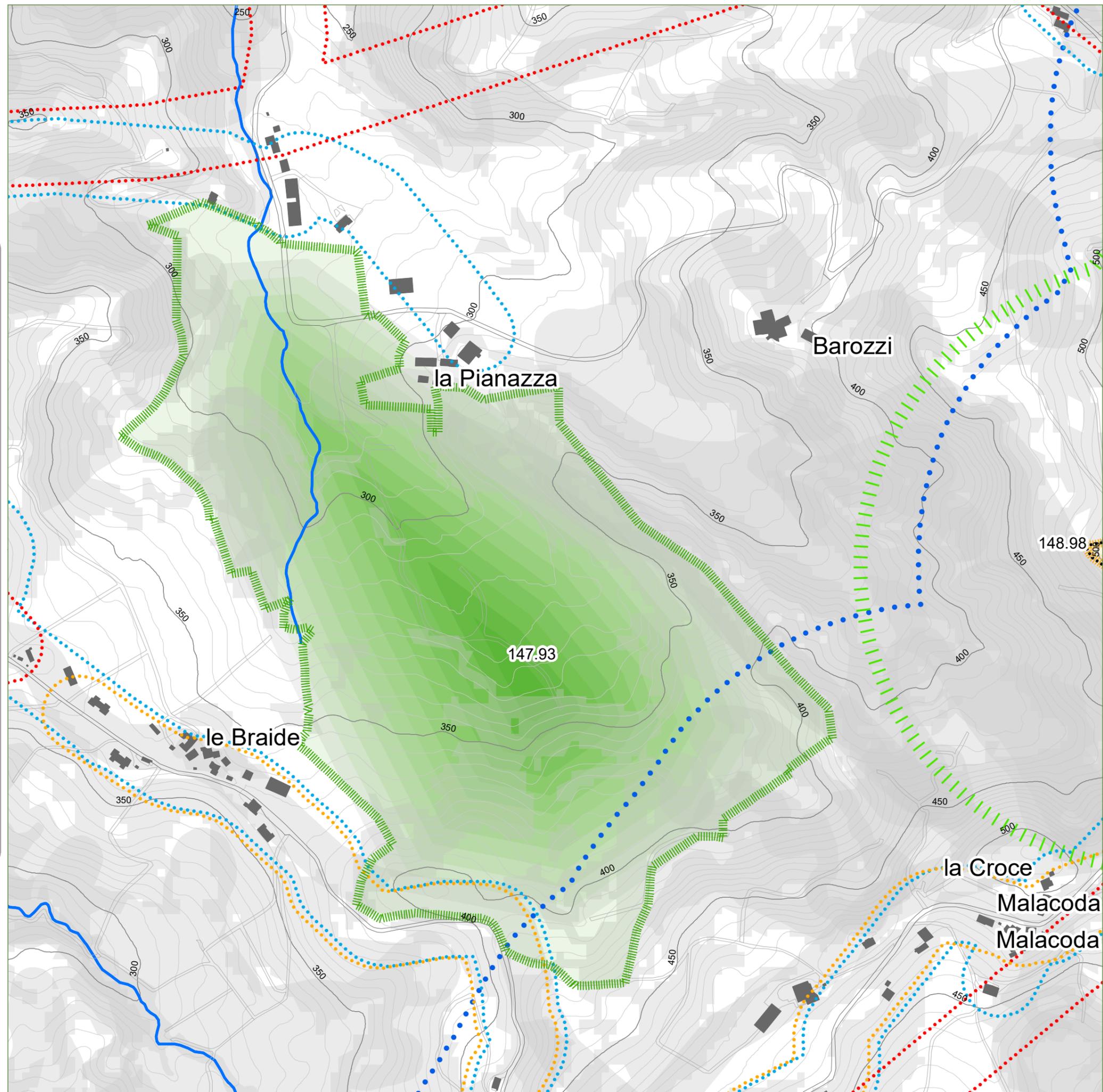
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.000,00	0,00



4 La Pianazza

Opportunità di sviluppi insediativi

- Territorio urbanizzato
- Fattibilità di opere pubbliche o di interesse
- Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
- Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
- Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
- Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
- Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
- Centri e insediamenti storici
- Areali prevalentemente residenziali
- Areali con prevalenti attività produttive
- Areali con prevalenti attrezzature
- Areali con prevalenti dotazioni
- Areali con prevalenti attrezzature e servizi
- Areali da rigenerare
- Areali prevalentemente agricoli
- Singolarità
- Servizi di base
- Rete di fognature
- Fascia servita direttamente da
- Fascia servita direttamente da elettrodotto
- Fascia servita direttamente da
- Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di
- Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto
- Presenza di fattori preclusivi o fortemente



4 La Pianazza

Territorio urbanizzato

Corsi d'acqua

Strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali

Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali

Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali

Incrocio da migliorare

Tutela del fosso

Qualificazione dell'asse viario

Relazione da rafforzare

Diaframma

Marginatura verde di mitigazione

Intervento di riassetto del verde lineare

Infrastruttura viaria di progetto

Percorso ciclopedonale di progetto

Corridoi ecologici locali

Zona di tutela della fattibilità di opere

Carenza di parcheggi

Conflitto di destinazioni d'uso

Progetto unitario della dotazione per tessuto disomogeneo

Fascia perfluviale della Secchia

Parco di monte Faeto - Sasso Morello

Singolarità

Areali omogenei

Centri e insediamenti storici

Areali prevalentemente residenziali

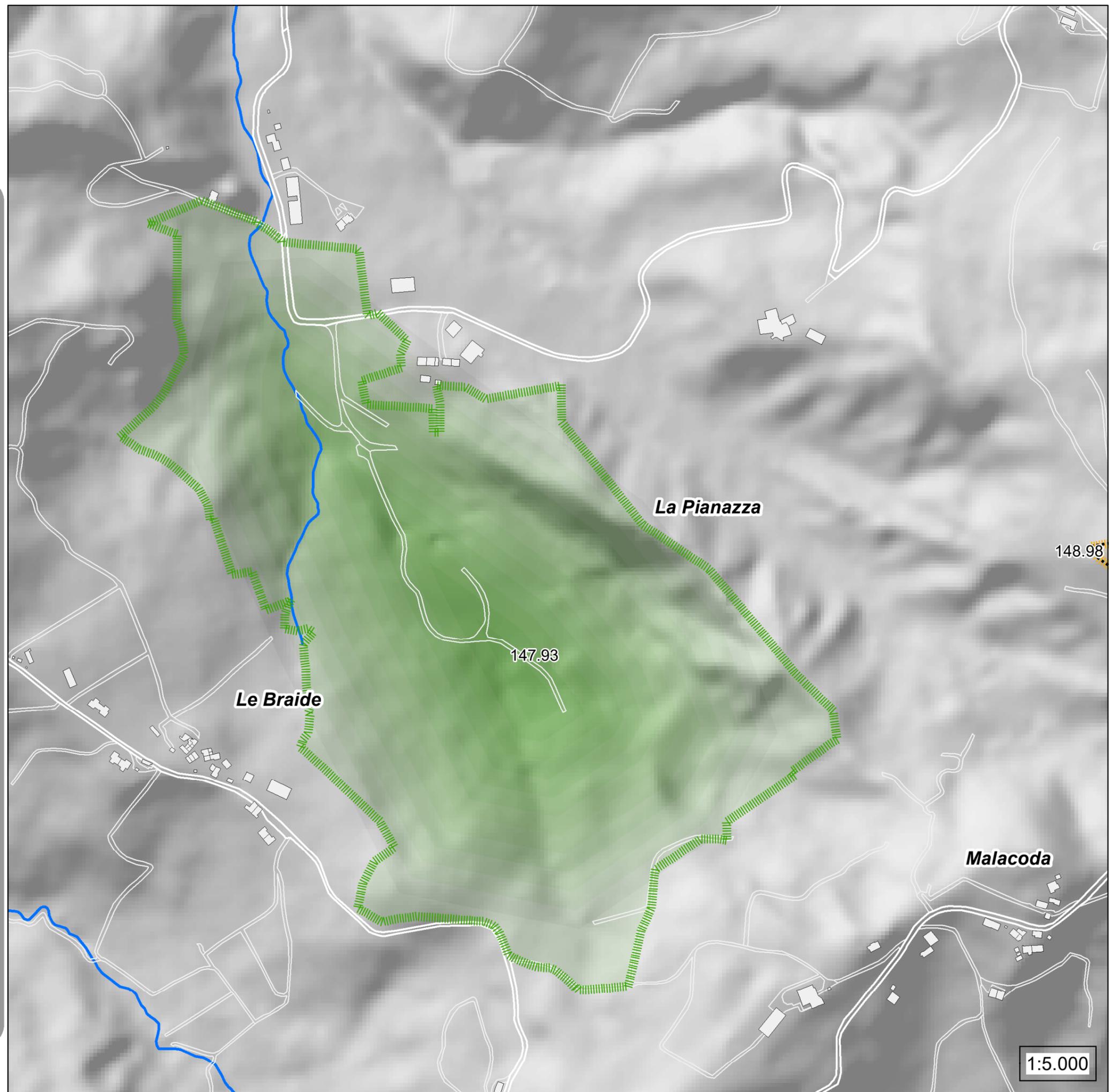
Areali con prevalenti attività produttive

Areali con prevalenti attrezzature

Areali con prevalenti dotazioni

Areali con prevalenti attrezzature e servizi

Areali da rigenerare



1:5.000

STRATEGIA LOCALE

AAG 147.93

LA PIANAZZA

Superficie territoriale (mq): 462.300

LO STATO ATTUALE

L'areale è localizzato a nord del territorio comunale, nei pressi di Montebaranzone e coincide con un'area disciplinata dal PAE piano delle attività estrattive. La cava risulta esaurita e non più in attività mentre l'area versa in stato di abbandono.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'areale è destinato ad ospitare attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovralocale. In particolare è stato indicato come area idonea per la localizzazione di un campo di tiro sportivo. Si prevede la realizzazione di un progetto unitario dell'areale in grado di armonizzare i flussi di pubblico, l'impatto ambientale e acustico delle funzioni ospitate con l'alto valore paesaggistico del contesto.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono sportivo-ricreative, attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Funzioni, assetto, requisiti dell'area devono essere definiti da un apposito progetto, da validarsi mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica o accordo operativo.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'accessibilità viabilistica alle attrezzature è garantita da via Pianazza. Il tratto stradale che collega l'areale a San Michele risulta di sezione idonea fino a 100 metri dall'areale, che dovranno essere oggetto di opportuni risezionamenti e adeguamenti di carreggiata.

Il tratto stradale che collega l'areale a Montebaranzone è di sezione insufficiente per garantire un doppio senso di marcia. Lo strumento urbanistico di attuazione dovrà valutare l'opportunità di un suo risezionamento, e così pure il dimensionamento della dotazione di parcheggi, in relazione alle funzioni previste ed alla loro entità.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'impatto sul paesaggio e sull'ambiente, in particolare per quanto riguarda gli aspetti acustici, saranno da attenuare per mezzo di idonei elementi progettuali o grazie ad adeguate fasce di mitigazione.

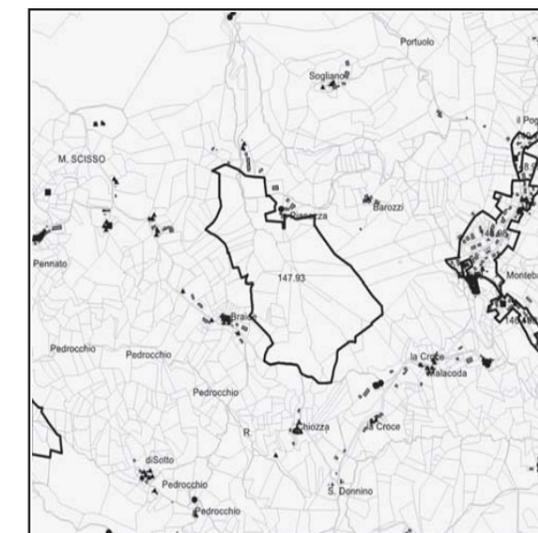
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

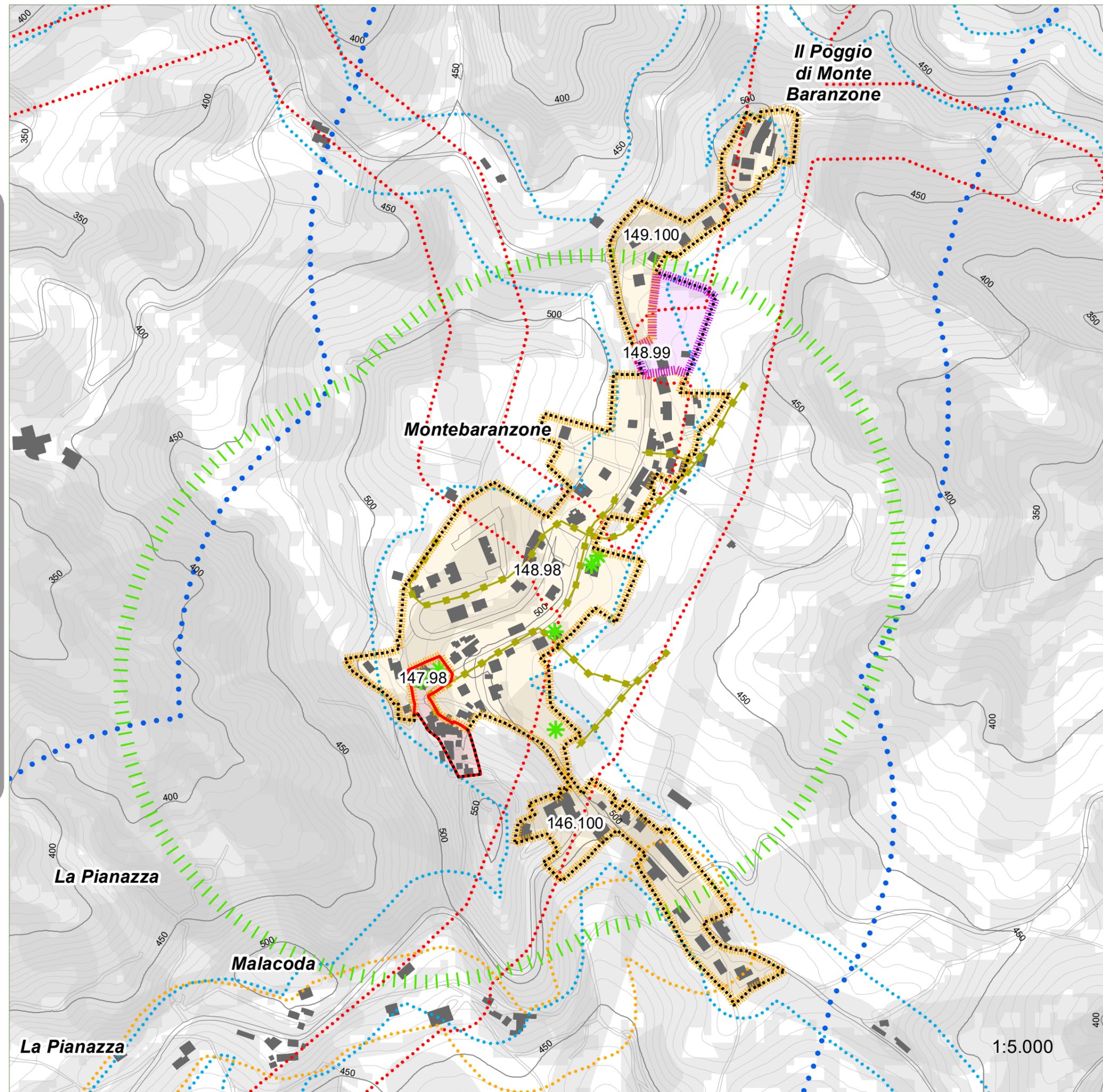
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	350.000,00



5 Montebaranzone

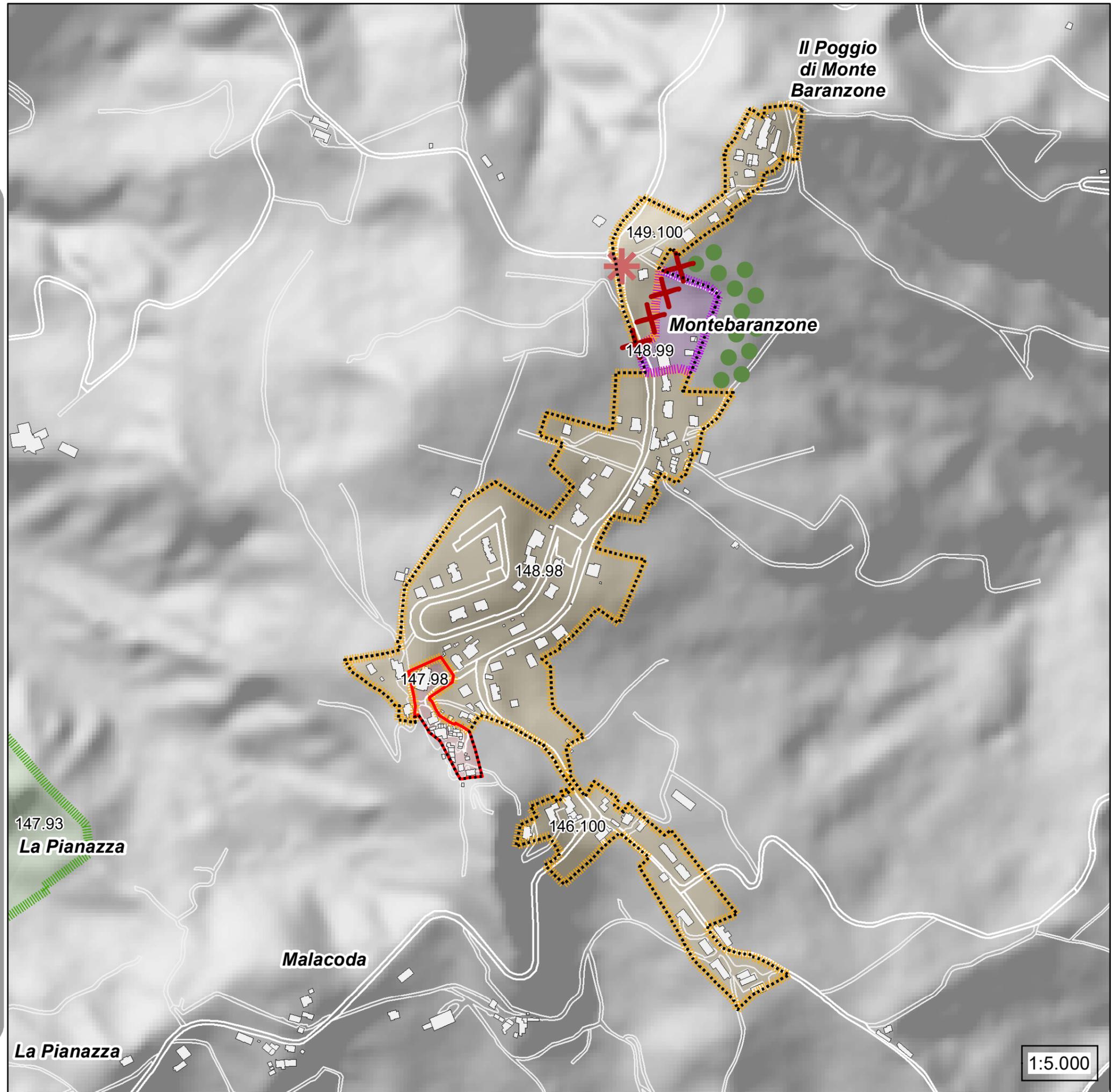
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



5 Montebaranzone

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corridoi ecologici locali
-  Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Fascia perfluviale della Secchia
-  Parco di monte Faeto - Sasso Morello
-  Singolarità
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare



STRATEGIA LOCALE

AIS 147.98

MONTEBARANZONE

Superficie territoriale (mq): 5.900

LO STATO ATTUALE

L'areale storico - localizzato a una delle testate del Torrente Vallurbana - è formato da un nucleo di edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, di origine trecentesca, ma derivanti da un precedente castello matildico. Sono presenti case a torre e case a schiera con elementi decorativi e architettonici rilevanti, tra cui un passaggio coperto al borgo. A una quota inferiore si trova la chiesa, ricostruita alla fine del sec. XIX con materiale di reimpiego. È localizzato in adiacenza all'areale 148.98, con il quale costituisce il nucleo di

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo moderati aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 20.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

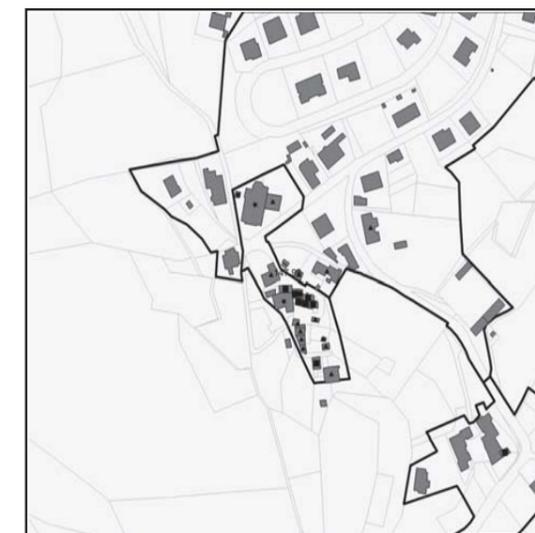
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	22	30
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 146.100

MONTEBARANZONE

Superficie territoriale (mq): 26.900

LO STATO ATTUALE

L'areale si sviluppa lungo via Braidella secondo un modello lineare, con lotti irregolari, di recente attuazione, senza elementi qualitativi caratteristici.
Ricade sulla linea di crinale e quindi in un punto di alta panoramicità.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 20 e da via Braidella.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Le trasformazioni nelle aree ricadenti nella fascia di attenzione della linea di alta tensione di distribuzione elettrica saranno soggette alla verifica dell'esposizione ai campi elettromagnetici.

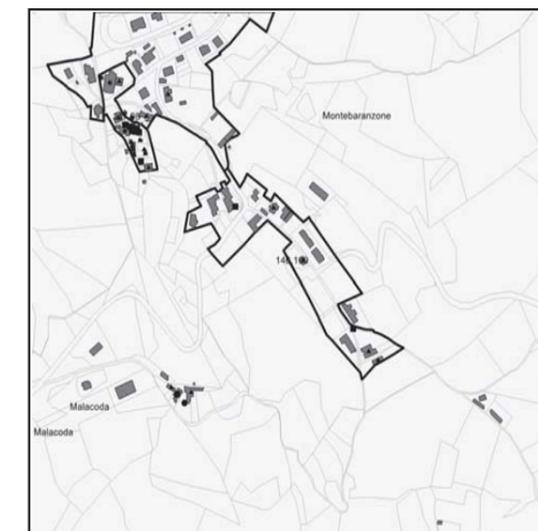
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	26	65
superficie utile per attività produttive (mq)	340,00	340,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 148.98

MONTEBARANZONE

Superficie territoriale (mq): 98.300

LO STATO ATTUALE

L'areale si sviluppa secondo due modelli insediativi: il primo è determinato dalla presenza della SP20 e quindi secondo un modello lineare, con lotti irregolari, di recente attuazione, senza elementi qualitativi caratteristici; il secondo, più legato al centro storico di Montebaranzone, è composto da aree di recente attuazione realizzate per mezzo di piani attuativi. In questa parte dell'areale i lotti sono regolari, organizzati da una maglia viaria composta da assi paralleli. Il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 20.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

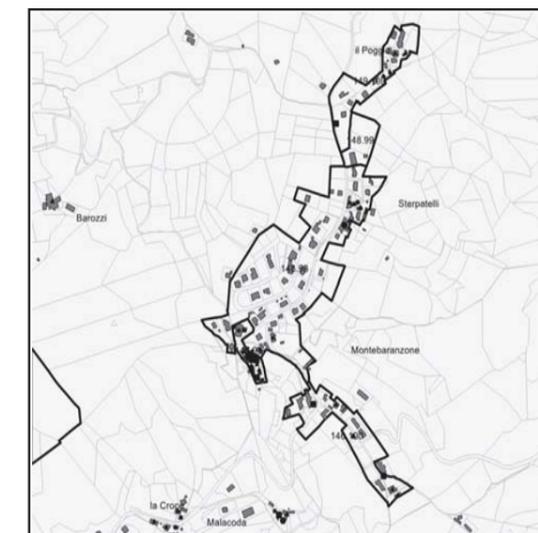
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	105	161
superficie utile per attività produttive (mq)	1.300,00	1.500,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
8.000,00	2.000,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 148.98

MONTEBARANZONE

Superficie territoriale (mq): 98.300

LO STATO ATTUALE

L'areale si sviluppa secondo due modelli insediativi: il primo è determinato dalla presenza della SP20 e quindi secondo un modello lineare, con lotti irregolari, di recente attuazione, senza elementi qualitativi caratteristici; il secondo, più legato al centro storico di Montebaranzone, è composto da aree di recente attuazione realizzate per mezzo di piani attuativi. In questa parte dell'areale i lotti sono regolari, organizzati da una maglia viaria composta da assi paralleli. Il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 20.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

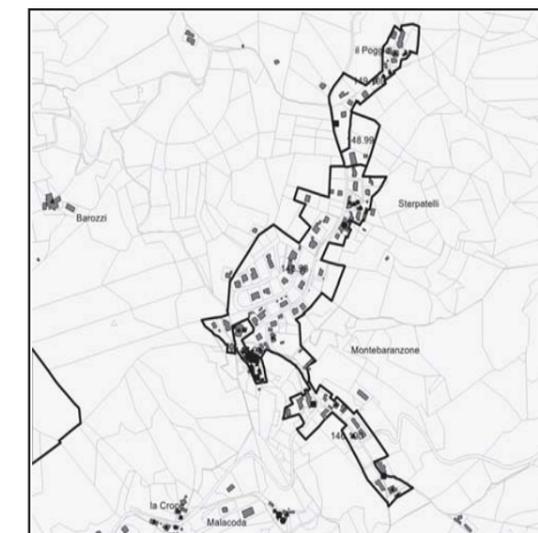
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	105	161
superficie utile per attività produttive (mq)	1.300,00	1.500,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
8.000,00	2.000,00



STRATEGIA LOCALE

AAP 148.99

MONTEBARANZONE

Superficie territoriale (mq): 9.000

LO STATO ATTUALE

L'areale comprende un insediamento produttivo localizzato in territorio urbanizzato tra areali residenziali consolidati.

L'areale si trova in zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale, posizionato sulla linea di crinale. E' pertanto paesaggisticamente impattante.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali.

Ridurre l'impatto paesaggistico dell'insediamento sia rispetto al territorio rurale che rispetto al territorio residenziale consolidato limitrofo.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'areale è composto da un'area in cui è insediato un mulino ed un'area per parcheggi e deposito mezzi a servizio di questo.

La realizzazione dell'area per parcheggi di automezzi è subordinata alla realizzazione per l'intero areale di opportune misure di mitigazione paesaggistica da conseguire con la messa a dimora di cortine arboree ad alto fusto.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: non si prevede aumento di carico. Servito dalla rete esistente.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 20.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

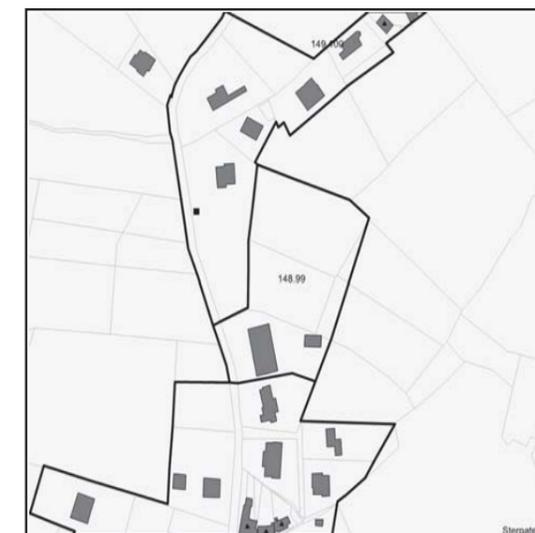
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	1.500,00	2.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 149.100

MONTEBARANZONE

Superficie territoriale (mq): 21.200

LO STATO ATTUALE

L'areale comprende l'insediamento residenziale strutturatosi sull'originario tracciato della SP 20, lungo l'asse stradale ora denominato via Nuova, secondo un modello insediativo lineare, con lotti irregolari, di recente attuazione, senza elementi qualitativi caratteristici.
L'areale si trova sulla linea di crinale e presenta un alto grado di panoramicità.
Parte dell'areale ricade in zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggette a decreto di

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 20.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

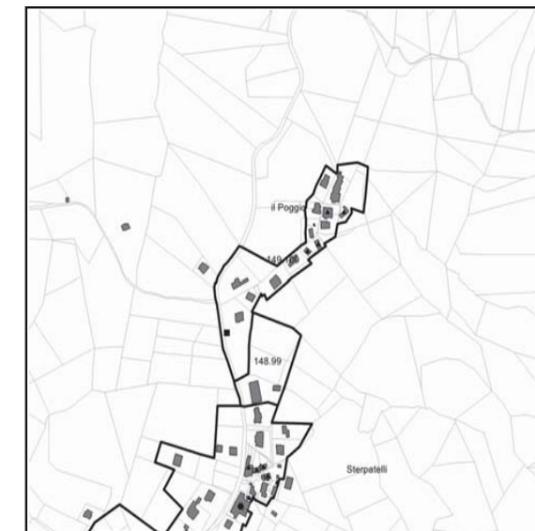
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	18	32
superficie utile per attività produttive (mq)	1.000,00	1.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

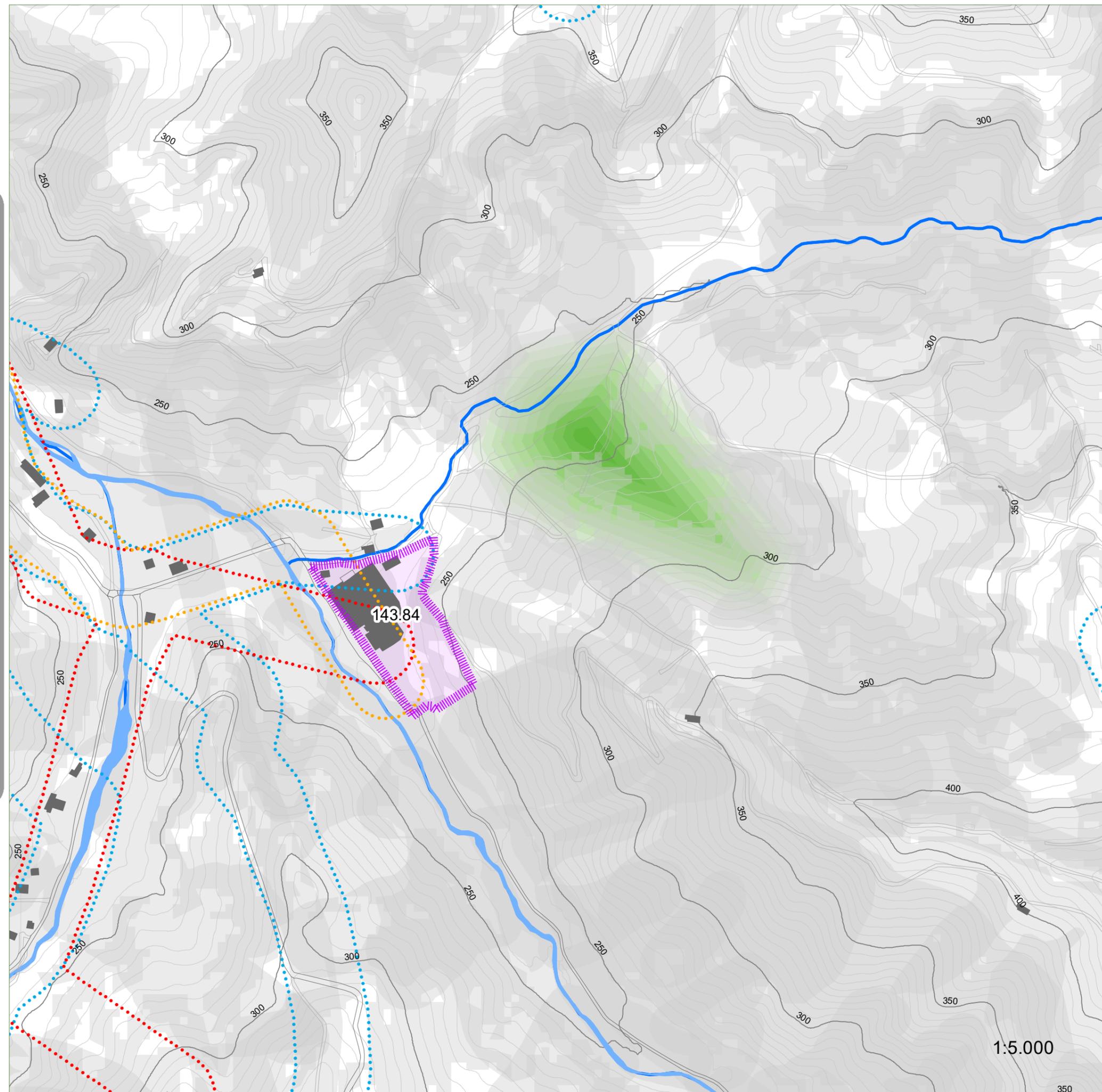
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



6 Pedrocchio

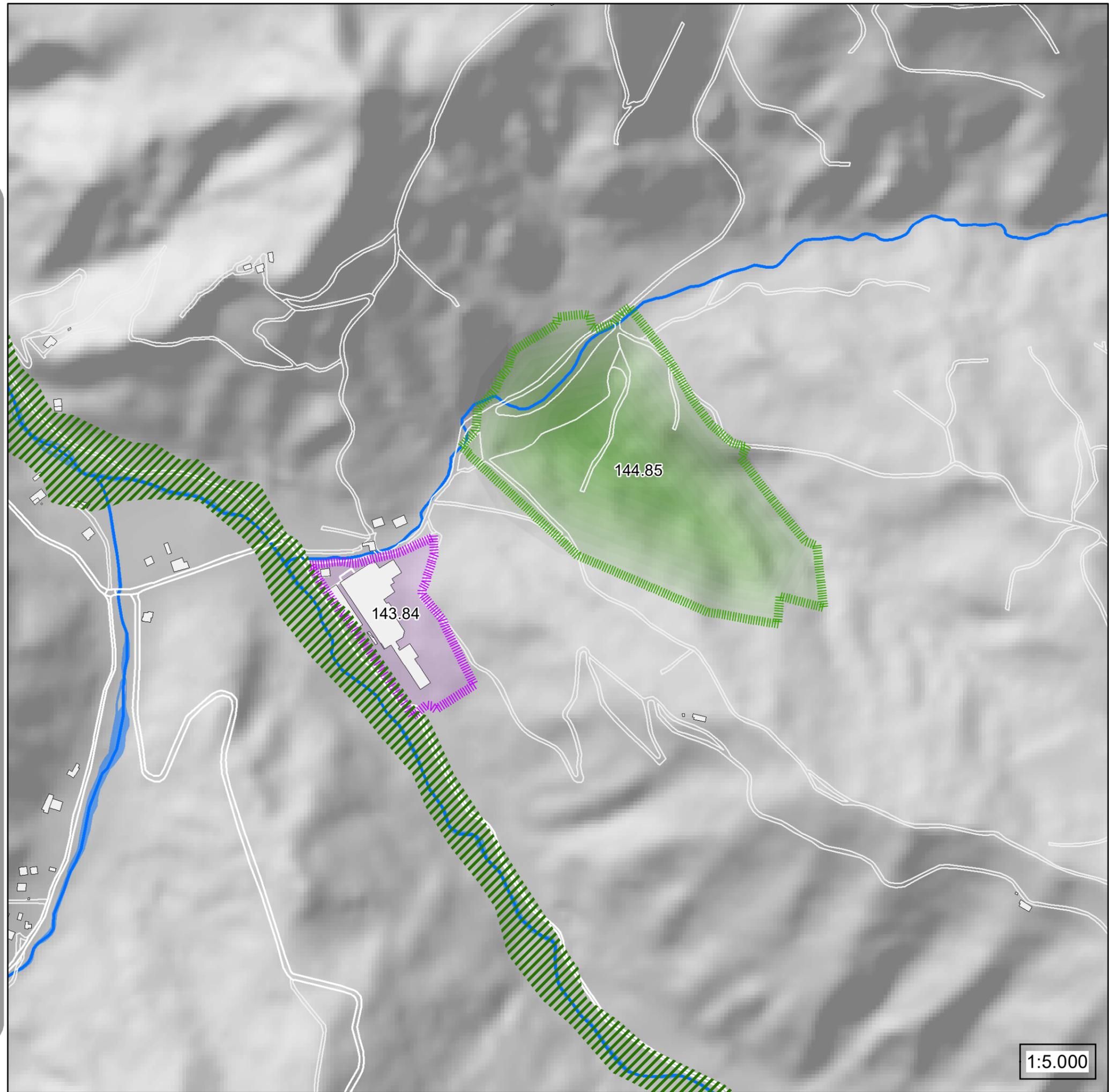
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



6 Pedrocchio

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corridoi ecologici locali
-  Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Fascia perfluviale della Secchia
-  Parco di monte Faeto - Sasso Morello
-  Singolarità
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare



STRATEGIA LOCALE

AAP 143.84

PESCAROLO

Superficie territoriale (mq): 24.100

LO STATO ATTUALE

Stabilimento industriale in attività di considerevole dimensione in territorio rurale ubicato su via Pescarolo. L'areale si trova in zona di tutela ordinaria, localizzato su un terrazzo fluviale del rio Pescarolo. Lungo tale rio è stato individuato un tratto della rete ecologica di livello locale.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali. In caso di trasformazione valorizzare il rapporto ambientale del corridoio ecologico locale sul rio Pescarolo.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere tali trasformazioni. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Parte dell'areale ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria.

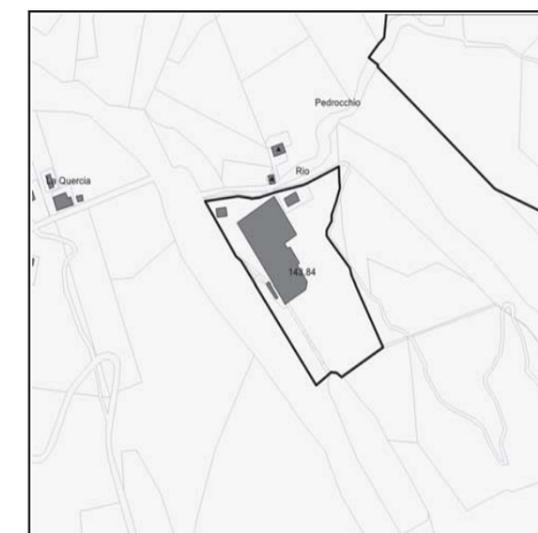
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	5.100,00	14.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AAG 144.85

PEDROCCHIO

Superficie territoriale (mq): 107.400

LO STATO ATTUALE

L'areale è composto da una vasta zona di estrazione di materiale inerte esaurita.
E' stata recentemente destinata a dotazione generale per verde collettivo.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si prevede per l'areale un progetto di rinaturalizzazione e di riutilizzo a fini ludici e ricreativi.
Si ammette la possibilità di attuare, previa formazione di accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica, una struttura ricettiva che garantisca la fruizione dell'areale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Date le caratteristiche ambientali e paesaggistiche l'areale deve mantenere la propria vocazione naturalistica, con funzione di dotazione generale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Le trasformazioni specifiche dell'areale sono disciplinate dal Disciplina urbanistica di dettaglio e soggette alla redazione di un progetto unitario dell'area, da realizzarsi anche per successivi stralci.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Nel caso di edificazione di spazi coperti a servizio delle attività insediate, l'impatto sul paesaggio di questi nuovi edifici sarà da attenuare per mezzo di idonei elementi progettuali o grazie ad adeguate fasce di mitigazione.

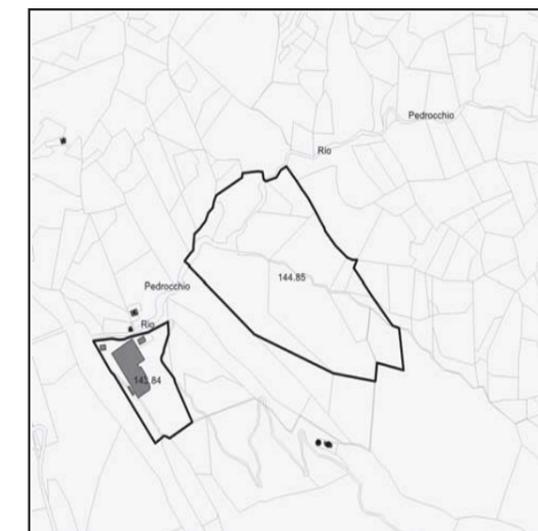
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

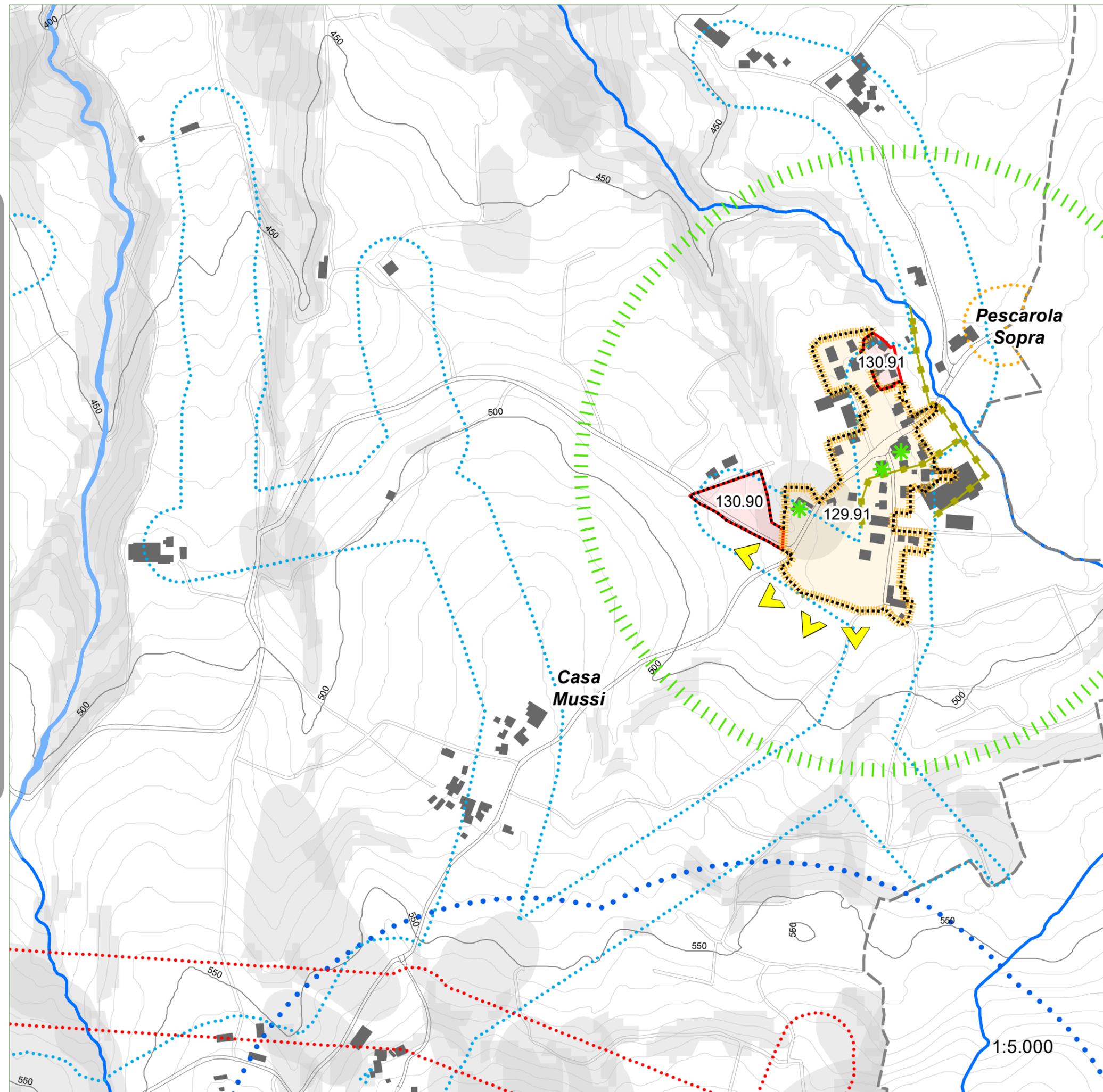
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	100.000,00



7 Pescarola

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



7 Pescarola

Territorio urbanizzato

Corsi d'acqua

Strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali

Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali

Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali

Incrocio da migliorare

Tutela del fosso

Qualificazione dell'asse viario

Relazione da rafforzare

Diaframma

Marginatura verde di mitigazione

Intervento di riassetto del verde lineare

Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

Corridoi ecologici locali

Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche

Carenza di parcheggi

Conflitto di destinazioni d'uso

Progetto unitario della dotazione per servizi

Tessuto disomogeneo

Fascia perfluviale della Secchia

Parco di monte Faeto - Sasso Morello

Singolarità

Areali omogenei

Centri e insediamenti storici

Areali prevalentemente residenziali

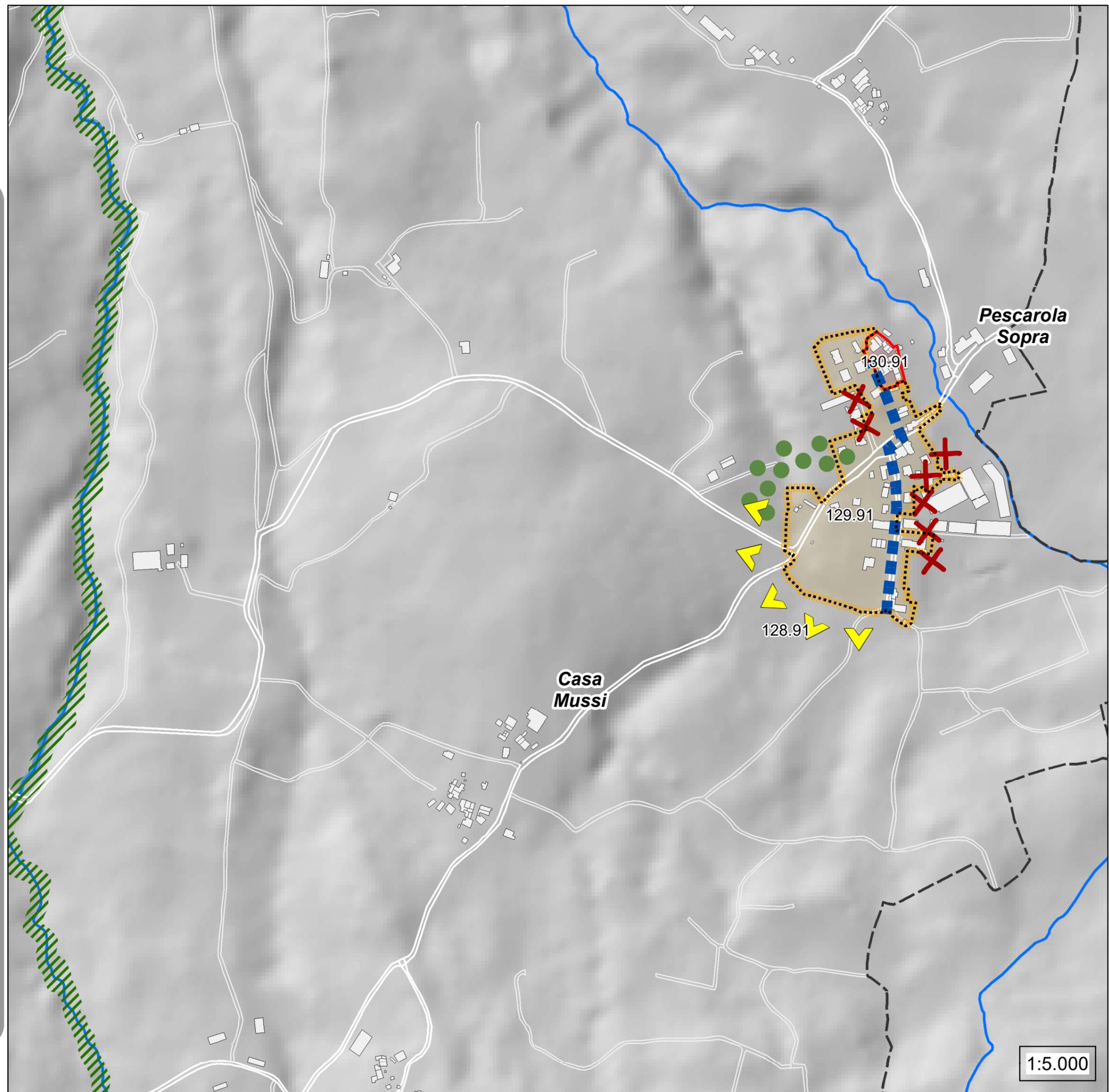
Areali con prevalenti attività produttive

Areali con prevalenti attrezzature generali

Areali con prevalenti dotazioni ecologiche

Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi

Areali da rigenerare



STRATEGIA LOCALE

AIS 130.91

PESCAROLA DI SOPRA

Superficie territoriale (mq): 2.400

LO STATO ATTUALE

Nell'areale storico, pur alterato dal rifacimento delle coperture, dalla modifica delle altezze e dell'intonaco in alcuni edifici, sono tuttavia riconoscibili due case-torri di interesse storico-architettonico, affiancate da altri edifici di interesse tipologico. E' localizzato in adiacenza all'areale 129.91, che assieme agli areali 130.90 e 128.91 costituisce il nucleo di Pescaraola di Sopra.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento, salvaguardando il rapporto funzionale e percettivo tra l'areale storico e il complesso ecclesiastico situato sulla viabilità principale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete e dell'impianto.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via Pescaraola di Sopra.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Un apposito progetto dovrà individuare la localizzazione del nuovo depuratore a servizio di Pescaraola.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	18	23
superficie utile per attività produttive (mq)	115,00	115,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 129.91

PESCAROLA DI SOPRA

Superficie territoriale (mq): 43.900

LO STATO ATTUALE

L'areale comprende l'insediamento recente del nucleo consolidato di Pescarola di Sopra. La struttura dell'insediamento è irregolare, definita dalla organizzazione delle direttrici stradali esistenti in particolare via Rastelli e via Pescarola di Sopra.

Il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino. Nell'areale sono presenti anche palazzine.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

Preservare la possibilità di espansione del cimitero.

Un apposito progetto dovrà individuare la localizzazione del nuovo depuratore a servizio di Pescarola.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete e dell'impianto.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via Pescarola di Sopra.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

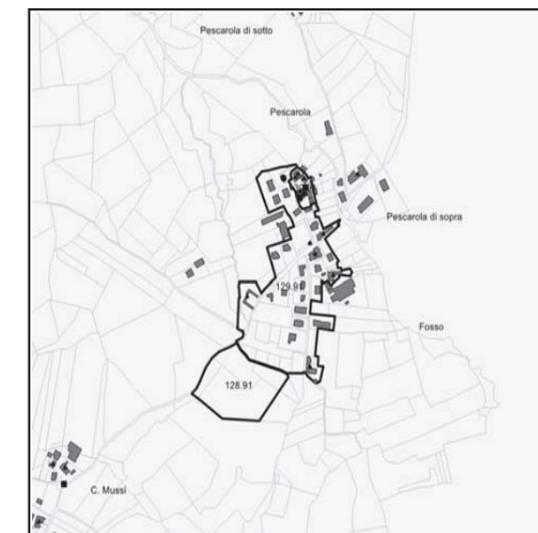
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	50	79
superficie utile per attività produttive (mq)	800,00	1.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.500,00	1.500,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 129.91

PESCAROLA DI SOPRA

Superficie territoriale (mq): 43.900

LO STATO ATTUALE

L'areale comprende l'insediamento recente del nucleo consolidato di Pescarola di Sopra. La struttura dell'insediamento è irregolare, definita dalla organizzazione delle direttrici stradali esistenti in particolare via Rastelli e via Pescarola di Sopra.

Il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino. Nell'areale sono presenti anche palazzine.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

Preservare la possibilità di espansione del cimitero.

Un apposito progetto dovrà individuare la localizzazione del nuovo depuratore a servizio di Pescarola.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete e dell'impianto.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via Pescarola di Sopra.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

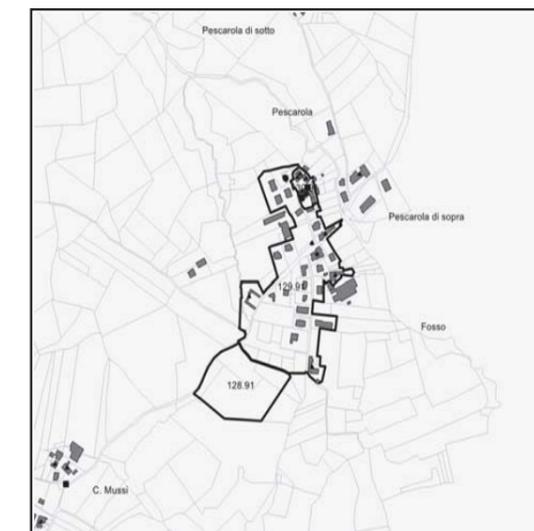
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	50	79
superficie utile per attività produttive (mq)	800,00	1.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.500,00	1.500,00



STRATEGIA LOCALE

OSR 128.91

PESCAROLA DI SOPRA

Superficie territoriale (mq): 16.200

LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo è riconosciuta in terreni agricoli adiacenti al margine sud dell'abitato di Pescarola di Sopra, in posizione accessibile dall'esistente via Capanna.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 20 abitazioni, con elevata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive, omogeneo al tessuto edilizio prevalente nel territorio urbanizzato.

Il contesto di paesaggio agrario è integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo, da definirsi con accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica, si conformerà ai seguenti criteri:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma a due piani fuori terra;
- elevata qualità degli spazi pubblici;
- mitigazione paesaggistica rispetto al contesto rurale mediante cortine arboree perimetrali.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: lo sviluppo insediativo è subordinato all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato mediante un impianto di trattamento reflui come da cap.n. 7, tab.2 della deliberazione della giunta regionale 1053/2003. L'ente gestore richiede un sistema di trattamento unico per le località di Pescarola e Varana

Rete idrica: la zona è servita dalla rete di acquedotto. Lo sviluppo insediativo deve concorrere al potenziamento della rete di adduzione, comunque necessario a una vasta estensione di territorio.

Rete di distribuzione del gas metano: servito dalla rete esistente. In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità.

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via Pescarola di Sopra e via Capanna.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Con riferimento alla sicurezza idrogeologica e sismica, l'attuazione è subordinata all'esito della verifica della natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di livelli argillosi o limo-argillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essiccazione, che potrebbero manifestare, nel breve/lungo tempo, danni strutturali agli edifici.

La presenza di corpi di frana quiescenti rende necessaria una verifica volta a dimostrare la non influenza negativa della trasformazione sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. A tal fine dovrà essere prodotta una relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M.

14/01/2008 e relativa Circolare esplicativa 2 febbraio 2009 n. 617 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che soddisfi quanto richiesto dai punti (a) a (g) delle prescrizioni (capitolo nr. 3 della relazione geologica, geotecnica e sismica).

Dovrà essere eseguita una indagine tromografica al fine di ricavare la frequenza propria di vibrazione dei terreni locali per evitare l'insorgere di fenomeni di doppia risonanza struttura-terreno; la stessa indagine dovrà permettere l'individuazione della profondità del bedrock sismico. Qualora il bedrock sismico venga individuato a profondità minori di 30 m, la categoria di suolo dovrà essere convertita in S2, rendendo quindi necessario il calcolo dell'accelerazione sismica massima al suolo (PGA) attraverso una analisi di risposta sismica locale.

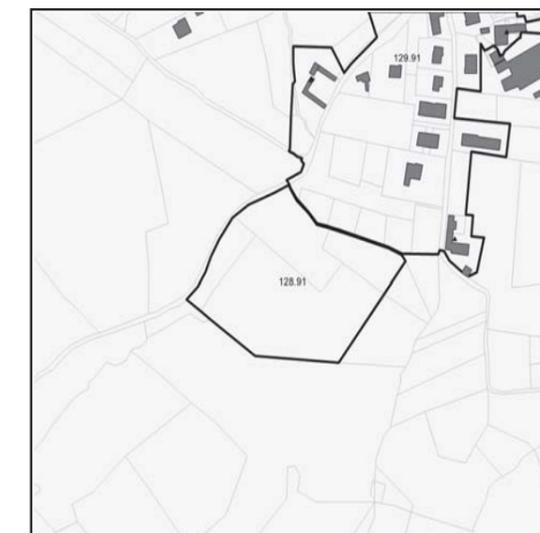
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	20
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

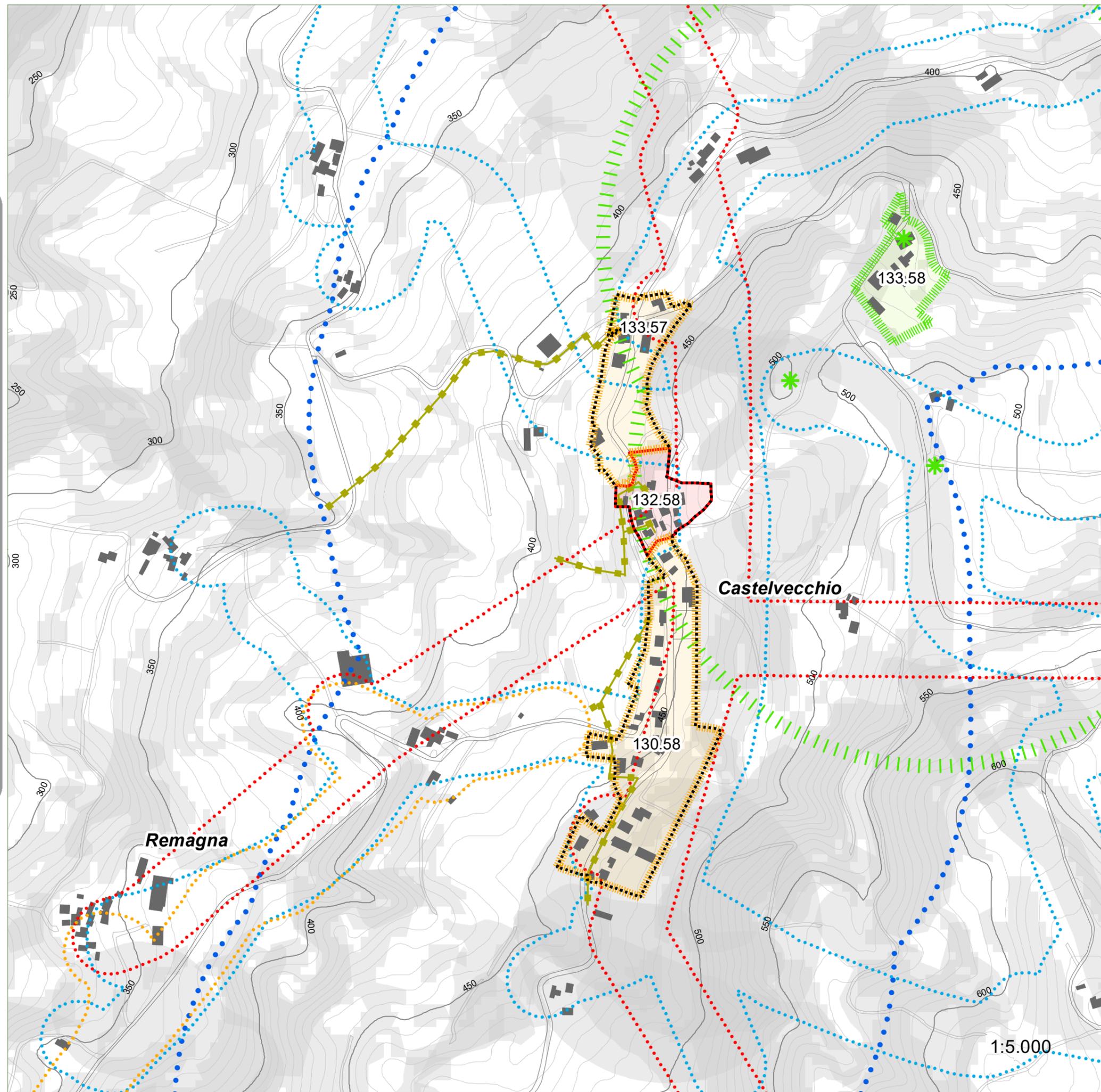
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.500,00	0,00



8 Castelvecchio

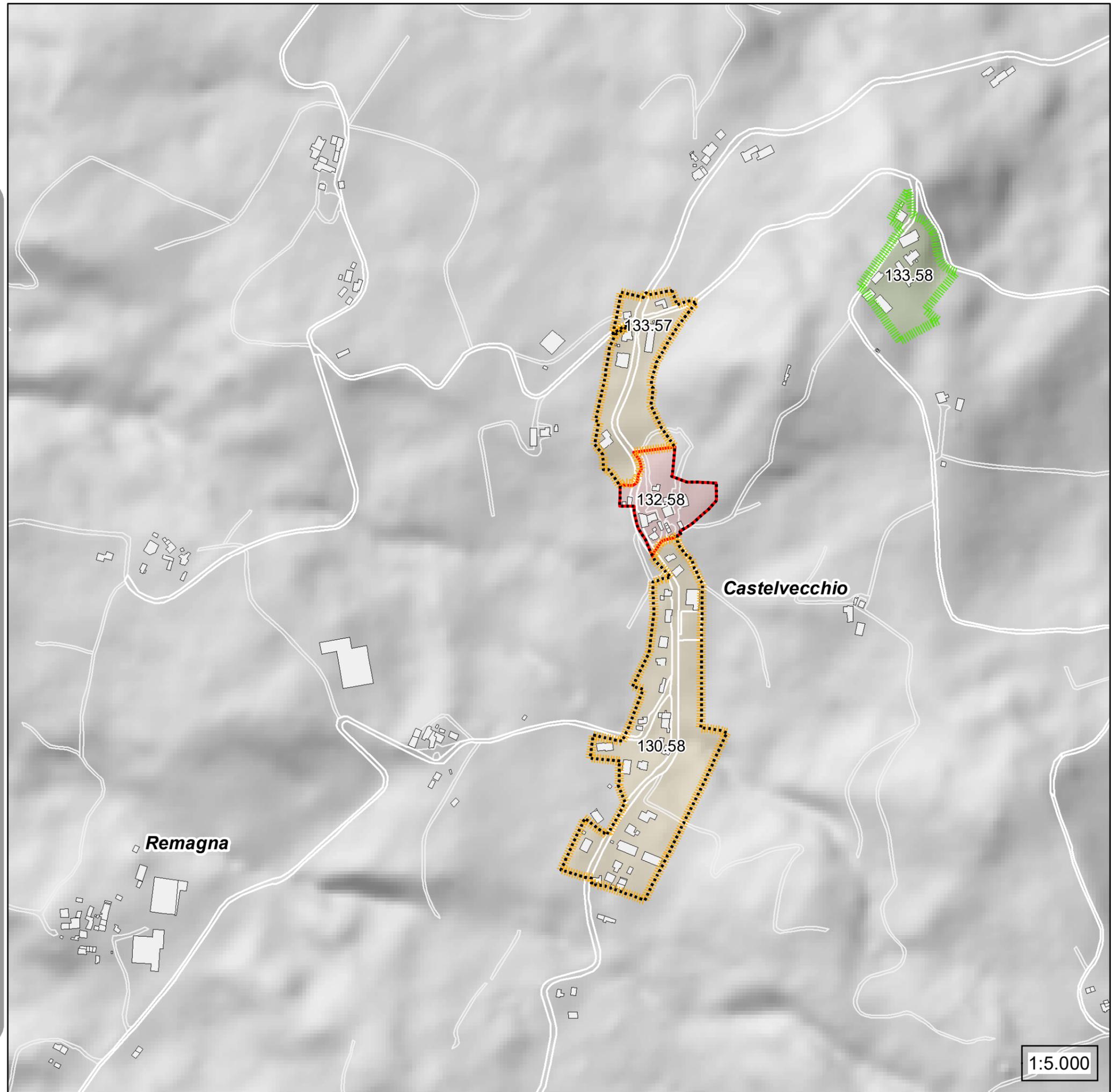
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



8 Castelvecchio

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corridoi ecologici locali
-  Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Fascia perfluviale della Secchia
-  Parco di monte Faeto - Sasso Morello
-  Singolarità
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
- Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
- Areali da rigenerare



STRATEGIA LOCALE

AIS 132.58

CASTELVECCHIO

Superficie territoriale (mq): 9.300

LO STATO ATTUALE

L'areale storico, in gran parte ricostruito dopo la distruzione derivante dagli eventi bellici, presenta comunque una serie di edifici superstiti (databili al secolo XVIII) di interesse tipologico e ambientale. Particolare interesse riveste l'impianto stradale, in gran parte originario, sia per conformazione che per materiali. È localizzato in adiacenza all'areale 130.58, con il quale costituisce il nucleo di Castelvecchio.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento, mantenendo l'attuale impianto viario.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 19

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

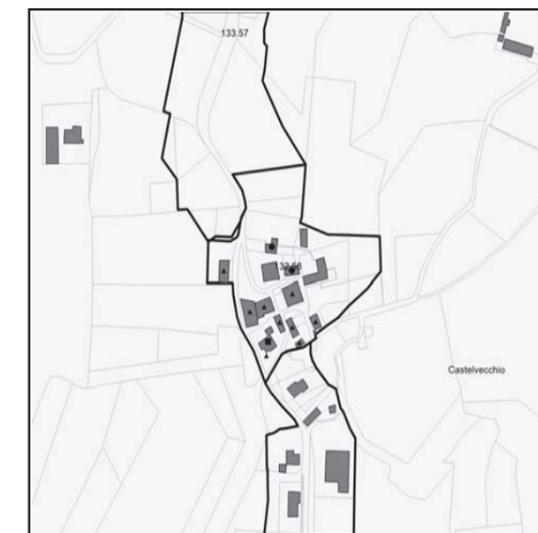
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	22	28
superficie utile per attività produttive (mq)	140,00	140,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 130.58

CASTELVECCHIO

Superficie territoriale (mq): 42.400

LO STATO ATTUALE

L'areale si sviluppa lungo la SP 19 che ne determina il tipo insediativo secondo un modello lineare, con lotti irregolari, di recente attuazione, senza elementi qualitativi caratteristici.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 19

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

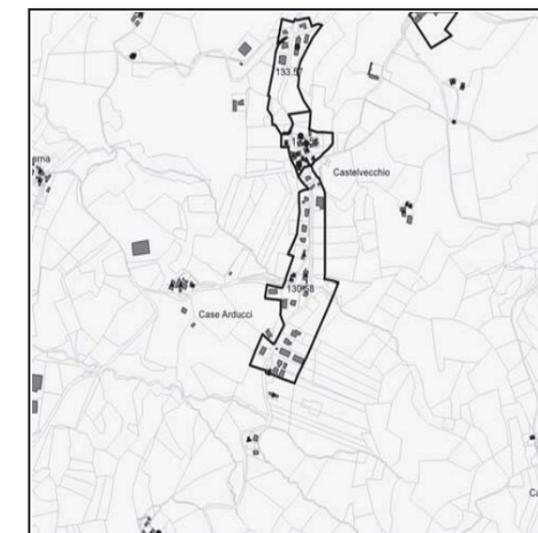
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	57	68
superficie utile per attività produttive (mq)	400,00	400,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 133.57

CASTELVECCHIO

Superficie territoriale (mq): 17.700

LO STATO ATTUALE

L'areale si sviluppa lungo la SP 19 che ne determina il tipo insediativo secondo un modello lineare, con lotti irregolari, di recente attuazione, senza elementi qualitativi caratteristici.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 19.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In sede di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

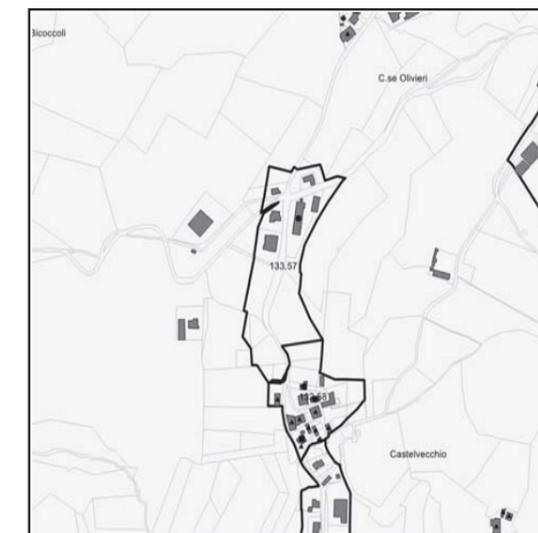
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	8	22
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ASC 133.58

CHIESA CASTELVECCHIO

Superficie territoriale (mq): 11.900

LO STATO ATTUALE

L'areale è composto da spazi destinati a esercizio dei culti, servizi vari, aree attrezzate per eventi.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche esistenti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono sportivo-ricreative, attrezzature e spazi collettivi con la riconferma delle aree attrezzate esistenti ricomprese nell'areale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Nel caso di edificazione di spazi coperti a servizio delle attività insediate, l'impatto sul paesaggio di questi nuovi edifici sarà da attenuare per mezzo di idonei elementi progettuali o grazie ad adeguate fasce di mitigazione.

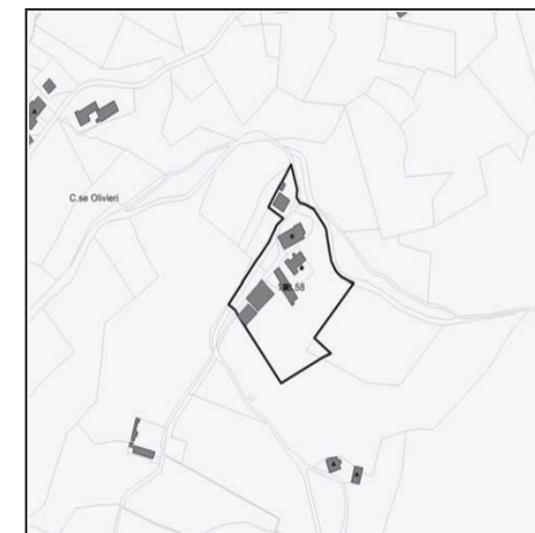
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	2	10
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

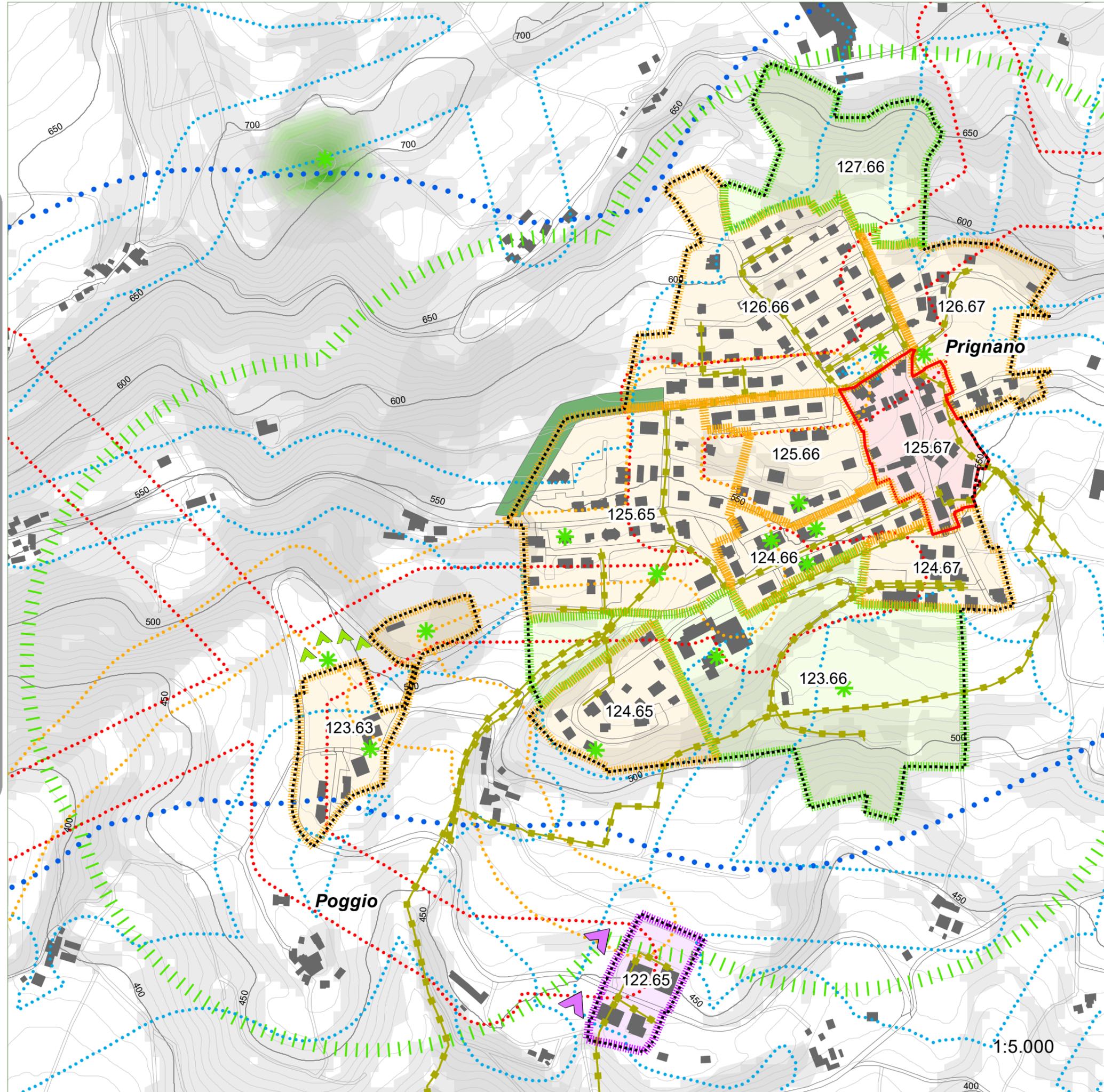
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
8.950,00	0,00



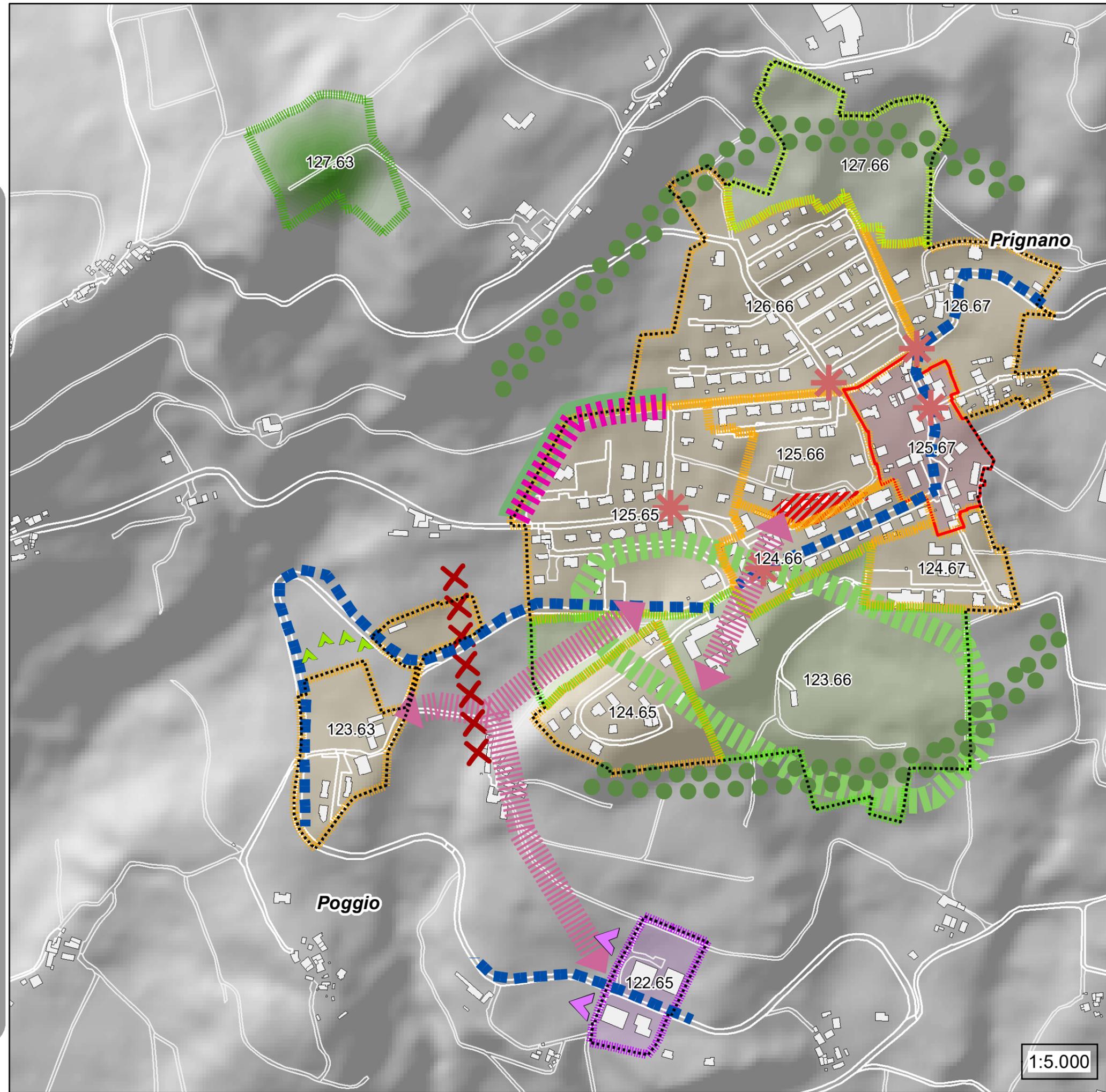
9 Prignano

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



9 Prignano



- Territorio urbanizzato
- Corsi d'acqua
- Strategie locali**
- Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
- Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
- Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
- Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
- Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
- Incrocio da migliorare
- Tutela del fosso
- Qualificazione dell'asse viario
- Relazione da rafforzare
- Diaframma
- Marginatura verde di mitigazione
- Intervento di riassetto del verde lineare
- Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
- Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
- Corridoi ecologici locali
- Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
- Carenza di parcheggi
- Conflitto di destinazioni d'uso
- Progetto unitario della dotazione per servizi
- Tessuto disomogeneo
- Fascia perfluviale della Secchia
- Parco di monte Faeto - Sasso Morello
- Singolarità
- Areali omogenei**
- Centri e insediamenti storici
- Areali prevalentemente residenziali
- Areali con prevalenti attività produttive
- Areali con prevalenti attrezzature generali
- Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
- Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
- Areali da rigenerare

STRATEGIA LOCALE

AIS 125.67

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 25.500

LO STATO ATTUALE

L'areale storico, in cui si trovano edifici di interesse prevalentemente tipologico, comprende i nuclei di Casa Baldelli e Ca' di Jantella. Il primo si sviluppa attorno all'area su cui sorgeva la chiesa di S. Michele, di cui rimane solo la torre campanaria isolata; nei pressi si trova Casa Baldelli, ampio edificio padronale ottocentesco. Il nucleo Ca' di Jantella è costituito da più edifici accorpati, prospicienti due corti aperte, far cui un edificio che mantiene un loggiato cinquecentesco. E' localizzato in adiacenza gli areali 126.67 (nel

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse ricercandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Migliorare il paesaggio urbano dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili. L'areale è inoltre individuato come ideale per funzioni commerciali, terziarie e di servizio alla persona.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento del depuratore esistente.

Rete idrica: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al potenziamento della rete di adduzione.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dall' SP21

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	98	108
superficie utile per attività produttive (mq)	500,00	590,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
900,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 126.67

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 35.600

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a est del nucleo urbanizzato del capoluogo lungo l'asse stradale SP21. Nell'areale sono presenti due nuclei storici riferibili alle località la Torre e Campo Lanzano, in cui sono insediati edifici di interesse testimoniale. Il resto dell'insediamento attuato è composto da edifici recenti, senza elementi caratteristici peculiari. La previsione d'areale conferma una grande area residenziale di circa 11000 mq rimasta inattuata e localizzata a valle della SP21, all'ingresso del centro abitato.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative. L'attuazione dell'area inattuata localizzata a sud della SP21 dovrà predisporre mediante piano urbanistico attuativo. Il progetto dovrà curare in particolare il rapporto con i due nuclei storici esistenti nell'ambito e con l'asse stradale SP21. La morfologia dell'insediamento dovrà essere pertanto omogenea al tessuto edilizio prevalente nel centro storico e nei due nuclei storicizzati limitrofi. L'area soggetta a formazione di piano attuativo dovrà prevedere opportune opere di carattere paesaggistico - ambientale (alberature, percorso ciclo-pedonale, ecc..) che valorizzino la qualità paesaggistica dell'accesso al capoluogo da via Belvedere.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.
 Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento del depuratore esistente.
 Rete idrica: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al potenziamento della rete di adduzione.
 Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente
 Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.
 Accessibilità viabilistica: è garantita dall' SP21 e da via Torre.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	29	63
superficie utile per attività produttive (mq)	325,00	325,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 124.67

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 19.200

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a sud del nucleo urbanizzato del capoluogo. Comprende aree di recente attuazione realizzate per mezzo di piani particolareggiati. I lotti sono regolari. Il tipo edilizio prevalente è la palazzina.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento del depuratore esistente.

Rete idrica: la saturazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al potenziamento della rete di adduzione.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via Prati della Fossa

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

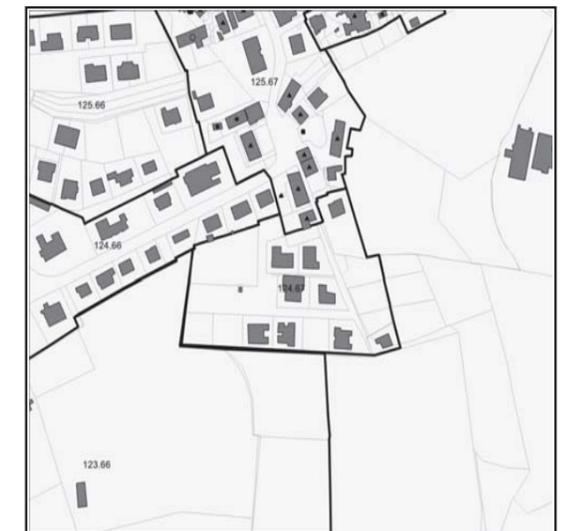
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	44	71
superficie utile per attività produttive (mq)	345,00	345,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ASC 123.66

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 100.400

LO STATO ATTUALE

L'areale è composto da spazi destinati a parco pubblico attrezzato, dotazioni scolastiche, impianti sportivi.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche dell'areale.
Sono auspicabili opere per la ulteriore valorizzazione dell'area. In particolare la sistemazione secondo un progetto unitario delle aree destinate a spazi e servizi collettivi, ed ad attrezzature sportive presenti nell'areale, e gli spazi per attrezzature collettive presenti negli areali 124.65 e 124.67.
Si auspica inoltre la valorizzazione paesaggistica dell'accesso da ovest a Prignano sulla Secchia, attraverso la messa a dimora di opportune alberature nel tratto stradale della SP21 ricadente nell'areale.
Realizzazione di percorso pedonale in sede propria per il collegamento del capoluogo con l'areale 123.63 e 122.65.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono essenzialmente sportivo-ricreative, attrezzature e spazi collettivi e la riconferma delle dotazioni scolastiche esistenti.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non si preve l'incremento del carico urbanistico nell'areale.
Rete fognaria: eventuali incrementi sarebbero subordinati all'adeguamento del depuratore esistente.
Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica.
Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente.
Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.
Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP21.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

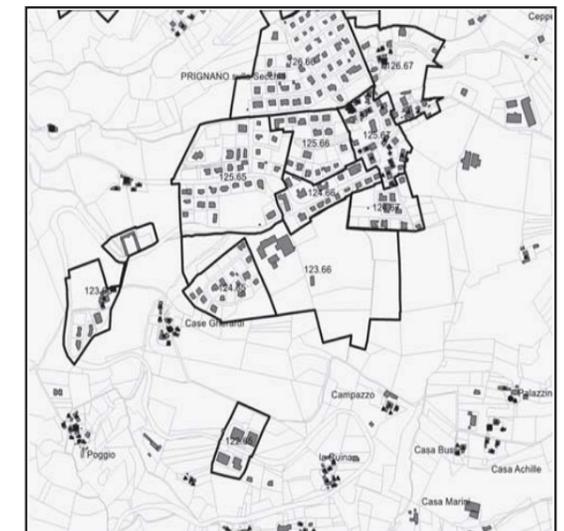
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
100.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 124.66

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 21.500

LO STATO ATTUALE

L'areale è localizzato nel centro del capoluogo. Comprende le aree completamente attuate che si affacciano sulla SP 21.

L'areale compone con l'areale centro storico 125.67 il centro del capoluogo.

Comprende la fascia edilizia costruita a monte e a valle dell'asse viario, con edifici a destinazione residenziale, commerciale-terziaria al solo piano terra, a servizi collettivi.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

Si auspica l'incremento della qualità ambientale degli spazi pubblici, attraverso un progetto unitario che trovi continuità negli spazi pubblici dell'areale 125.67.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili. L'areale è inoltre individuato come ideale per funzioni commerciali, terziarie e di servizio alla persona.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento del depuratore esistente.

Rete idrica: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al potenziamento della rete di adduzione.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dall' SP21

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	44	59
superficie utile per attività produttive (mq)	245,00	245,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
2.900,00	4.000,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 125.66

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 27.000

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato nel cuore del nucleo urbanizzato del capoluogo, ed è caratterizzato da una forte acclività, per buona parte dell'areale superiore al 15%. Comprende aree di recente attuazione realizzate anche per mezzo di piani particolareggiati. I lotti sono regolari, organizzati da una maglia viaria composta da assi paralleli. Il tipo prevalente sono case uni-bifamiliari con ampio giardino con presenza di palazzine.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento del depuratore esistente.

Rete idrica: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al potenziamento della rete di adduzione.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via Muratori

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

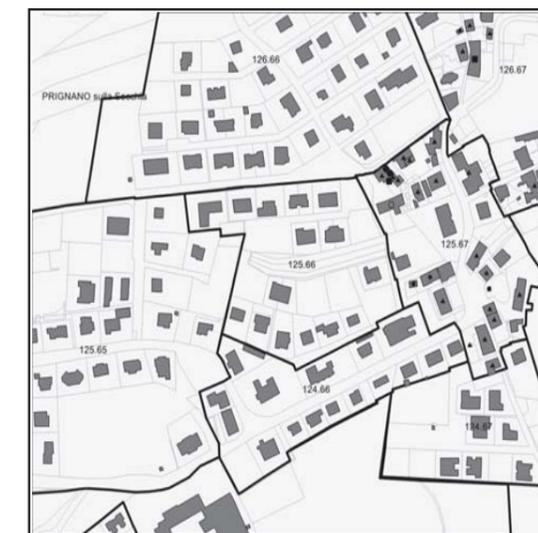
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	46	68
superficie utile per attività produttive (mq)	330,00	330,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.500,00	700,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 126.66

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 74.400

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a nord del nucleo urbanizzato del capoluogo.

L'areale comprende aree di recente attuazione realizzate per mezzo di piani attuativi o di lottizzazioni dagli anni '70 del 900 ai giorni d'oggi. I lotti sono regolari, organizzati da una maglia viaria composta da assi paralleli. Il tipo prevalente sono case uni-bifamiliari con ampio giardino con presenza di palazzine.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento del depuratore esistente.

Rete idrica: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al potenziamento della rete di adduzione.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via Monte e via Muratori

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

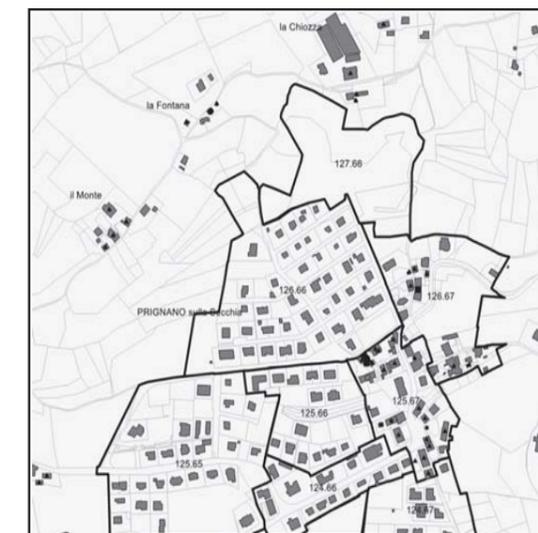
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	82	105
superficie utile per attività produttive (mq)	525,00	525,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
7.500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ADE 127.66

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 38.600

LO STATO ATTUALE

L'areale ricomprende una vasta area a nord del capoluogo in buona parte forestata, con forte acclività, ed in parte utilizzata come bacino per la pesca sportiva.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche attuali.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione ammessa è attrezzatura e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Sicurezza sismica: l'areale comprende zone stabili.

Nel caso di edificazione di spazi coperti a servizio delle attività insediate, l'impatto sul paesaggio di questi nuovi edifici sarà da attenuare per mezzo di idonei elementi progettuali o grazie ad adeguate fasce di mitigazione.

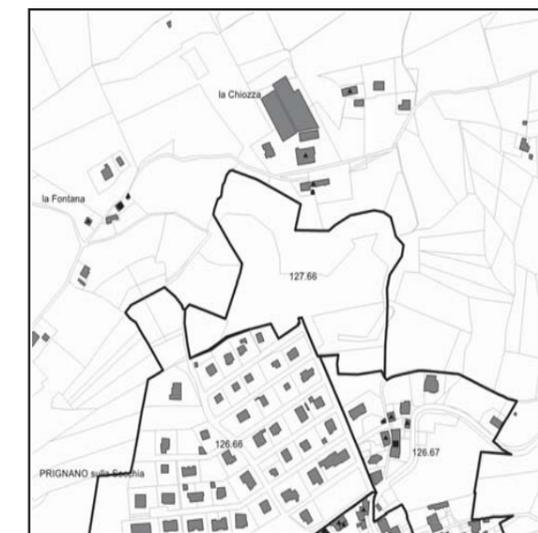
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	2.000,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 125.65

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 70.700

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a ovest del nucleo urbanizzato del capoluogo. Comprende aree di recente attuazione realizzate per mezzo di piani particolareggiati. I lotti sono regolari. Il tipo edilizio prevalente è l'abitazione uni-bifamiliare con giardino.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative. E' prevista la realizzazione di un nuovo asse stradale lungo il margine ovest e nord dell'areale che funga da circoscrizione di Prignano sulla Secchia e devii il flusso autoveicolare di attraversamento del capoluogo da via Belvedere a via Muratori.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento del depuratore esistente.

Rete idrica: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al potenziamento della rete di adduzione.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dall' SP19 e dall' SP21

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

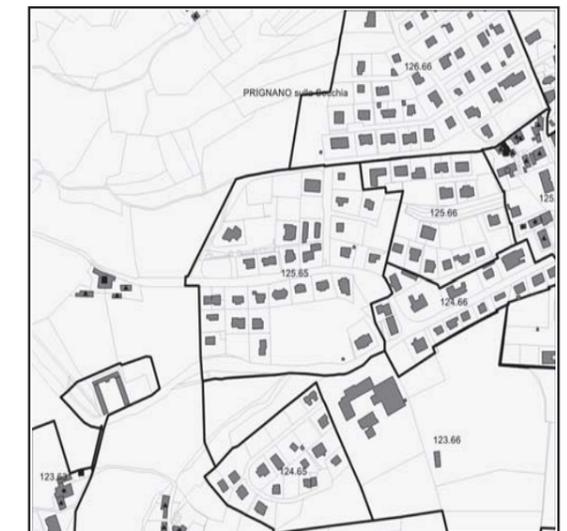
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insedative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	80	96
superficie utile per attività produttive (mq)	445,00	445,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
15.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 124.65

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 27.700

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a sud del nucleo urbanizzato del capoluogo.
L'areale comprende aree di recente attuazione realizzate per mezzo di piani attuativi. I lotti sono regolari e trovano insediati edifici il cui tipo prevalente sono case uni-bifamiliari con ampio giardino.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento del depuratore esistente.

Rete idrica: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al potenziamento della rete di adduzione.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via De Gasperi

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

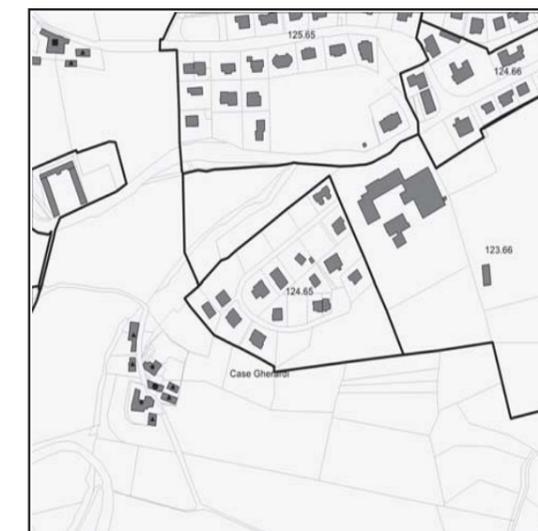
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	28	42
superficie utile per attività produttive (mq)	200,00	200,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
5.500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 123.63

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 29.600

LO STATO ATTUALE

L'areale è localizzato a San Lorenzo di Prignano sulla Secchia. Comprende la chiesa di Prignano sulla Secchia, un'area destinata a servizi e attrezzature collettive, l'area cimiteriale del capoluogo e un'area residenziale a valle della chiesa, in affaccio sulla Strada Provinciale 21. Gli edifici residenziali sono palazzine e ville a schiera.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si confermano le caratteristiche esistenti dell'areale. Si ipotizza lo spostamento del campo da calcio esistente all'interno dell'areale. Nell'area ottenuta si prevede l'insediamento di residenze in contiguità all'insediamento residenziale esistente a sud dell'areale. Il progetto di questo insediamento dovrà considerare in particolare il rapporto morfologico e paesaggistico con la chiesa e gli annessi a questa.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali e attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento del depuratore esistente.

Rete idrica: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al potenziamento della rete di adduzione.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dall'SP21. Si prevede il collegamento dell'areale con il capoluogo per mezzo di un nuovo percorso pedonale in sede propria.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

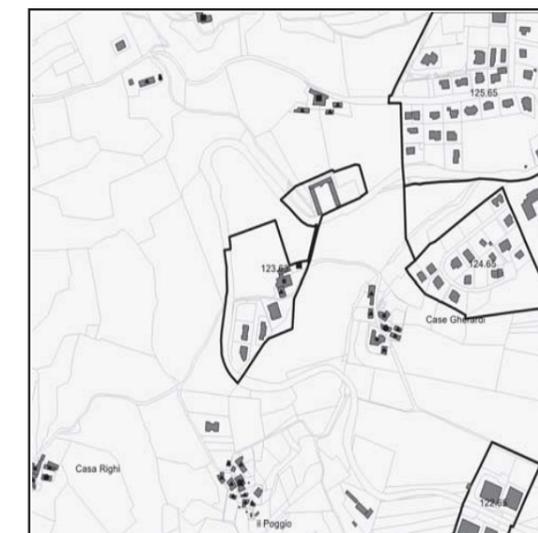
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	20	28
superficie utile per attività produttive (mq)	120,00	120,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
25.000,00	3.000,00



STRATEGIA LOCALE

AAG 127.63

IL MONTE

Superficie territoriale (mq): 23.500

LO STATO ATTUALE

L'areale è destinato a impianto sportivo a raso, con funzioni di piste sportive per moto-auto cross.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali.
E' da prevedersi la realizzazione di un progetto unitario dell'areale in grado di ridurre l'impatto ambientale e acustico delle funzioni ospitate.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono sportivo-ricreative, attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La disciplina delle trasformazioni specifiche dell'areale è rimessa a piano particolareggiato di iniziativa pubblica o ad accordo operativo.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.
Accessibilità viabilistica alle attrezzature sportive è garantita da via Monte.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'impatto sul paesaggio e sull'ambiente, in particolare per quanto riguarda gli aspetti acustici, saranno da attenuare per mezzo di idonei elementi progettuali o grazie ad adeguate fasce di mitigazione.

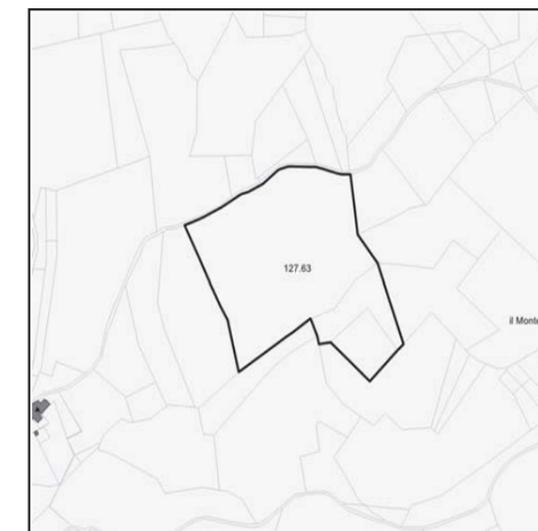
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	23.000,00



STRATEGIA LOCALE

AAP 122.65

PRIGNANO

Superficie territoriale (mq): 15.600

LO STATO ATTUALE

L'areale è a destinazione produttiva.
La parte attuata è l'esito del completamento del piano particolareggiato "Artigianale Prignano" approvato nel 1987.
L'accesso all'areale avviene dalla SP 21. Il tessuto edilizio dell'areale è composto da edifici produttivi di medie dimensioni.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Completa attuazione dell'areale secondo criteri di miglioramento dell'impatto paesaggistico degli edifici anche attraverso elementi di mitigazione come alberature ad alto fusto.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni produttive artigianali o industriali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.
Al margine ovest dell'areale è riconosciuta un'opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive, per una superficie territoriale presuntivamente stimabile in due ettari, per una capacità di circa 14.000 mq di superficie utile.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.
Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento del depuratore esistente.
Rete idrica:
Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente.
Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.
Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP21. Si prevede il collegamento dell'areale con il capoluogo per mezzo di un nuovo percorso pedonale in sede propria.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

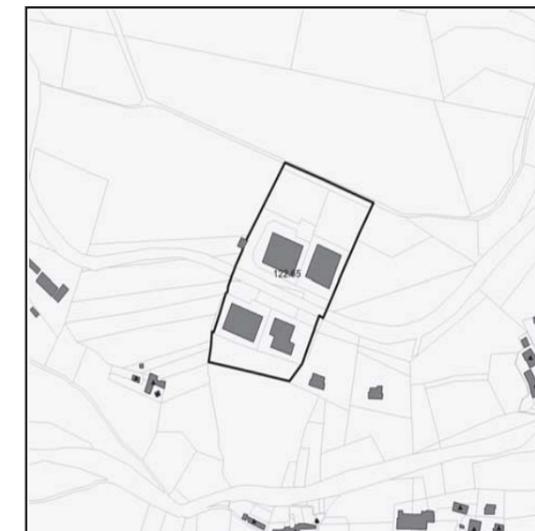
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	1	1
superficie utile per attività produttive (mq)	3.000,00	17.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ADE 121.63

CA' D'ALBERTO

Superficie territoriale (mq): 2.000

LO STATO ATTUALE

L'areale ospita il depuratore di Prignano sulla Secchia.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali, dotazione ecologica.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

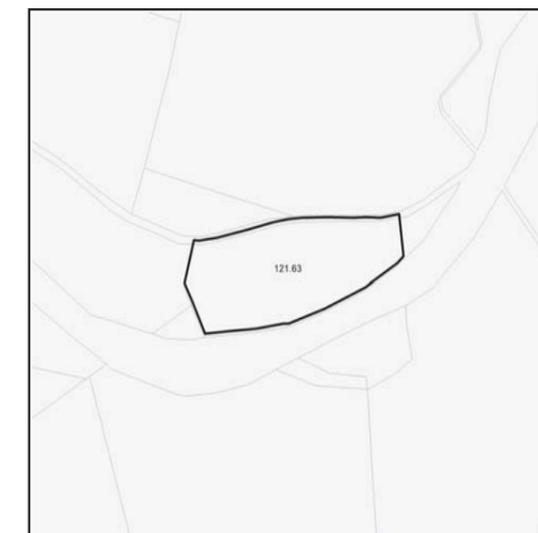
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

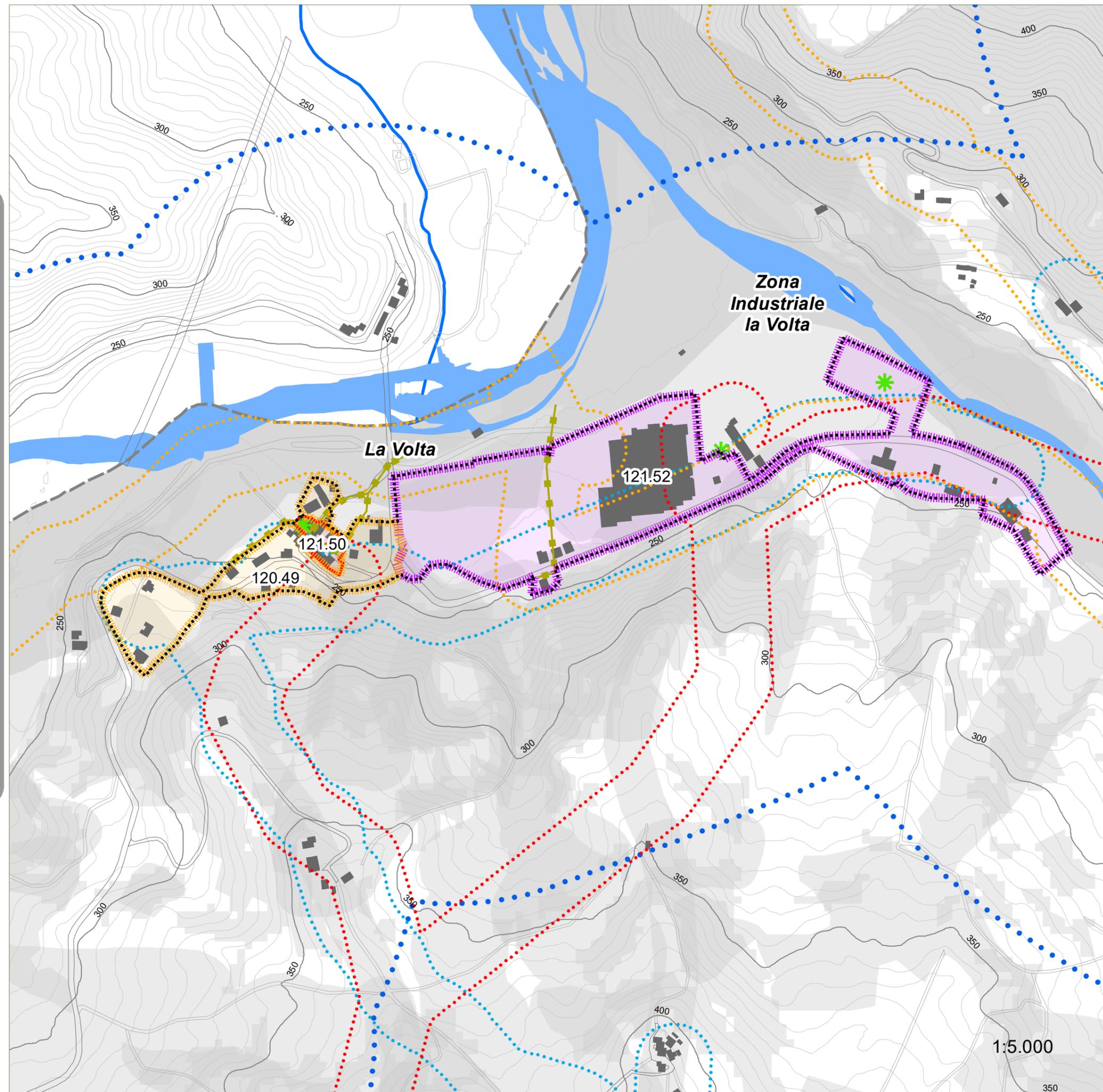
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



10 Volta di Saltino

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



10 Volta di Saltino

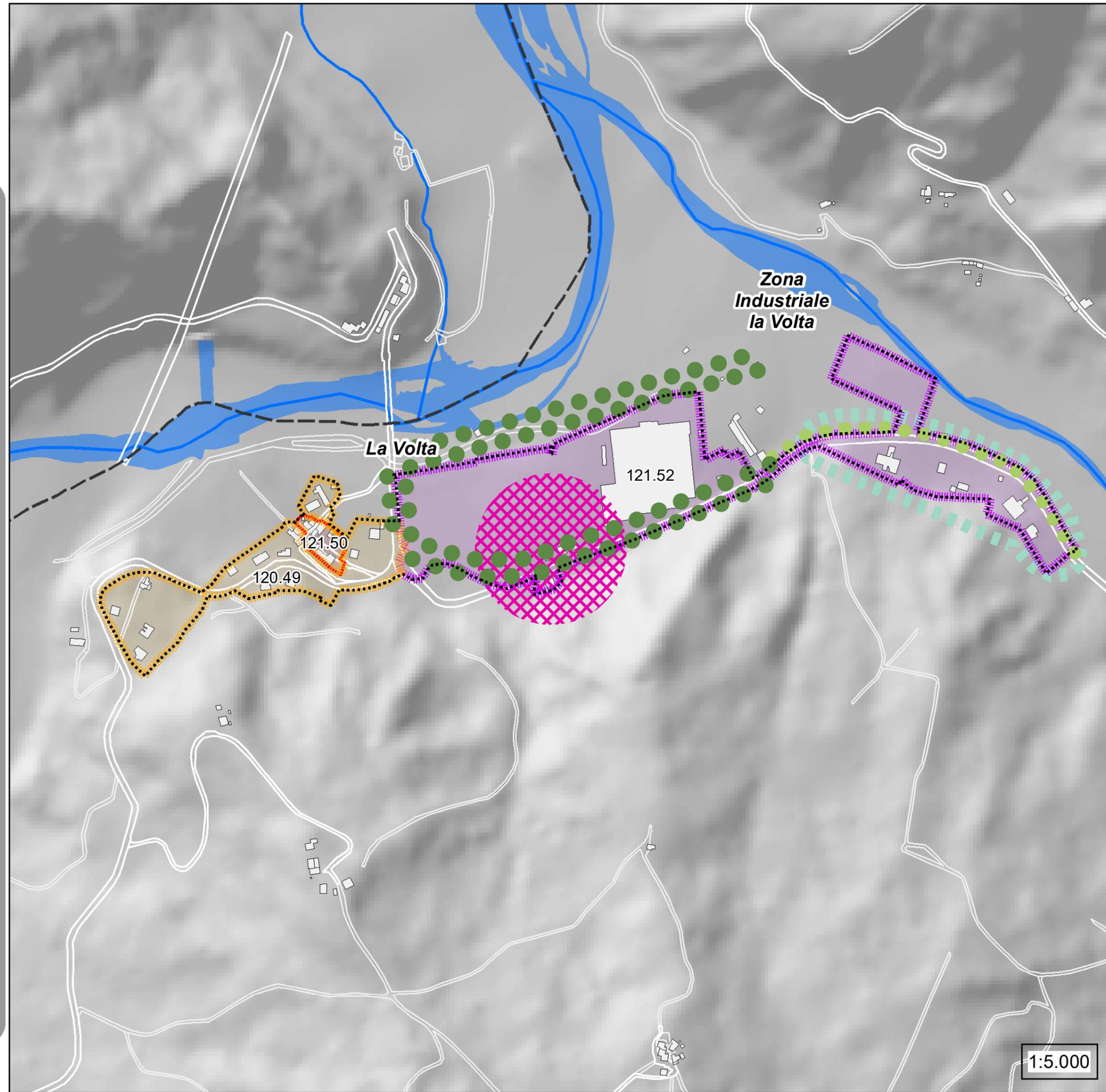
Territorio urbanizzato
 Corsi d'acqua

Strategie locali

- ▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
- ▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
- ▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
- ▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
- ▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
- ✳ Incrocio da migliorare
- Tutela del fosso
- Qualificazione dell'asse viario
- Relazione da rafforzare
- ✕ Diaframma
- Marginatura verde di mitigazione
- Intervento di riassetto del verde lineare
- Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
- Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
- Corridoi ecologici locali
- Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
- Carenza di parcheggi
- Conflitto di destinazioni d'uso
- Progetto unitario della dotazione per servizi
- Tessuto disomogeneo
- Fascia perfluviale della Secchia
- Parco di monte Faeto - Sasso Morello
- Singolarità

Areali omogenei

- Centri e insediamenti storici
- Areali prevalentemente residenziali
- Areali con prevalenti attività produttive
- Areali con prevalenti attrezzature generali
- Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
- Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
- Areali da rigenerare



STRATEGIA LOCALE

AIS 121.50

VOLTA DI SALTINO

Superficie territoriale (mq): 2.700

LO STATO ATTUALE

L'areale storico, originariamente caratterizzato da una struttura a corte di cui rimane parte del muro di cinta con il portale d'accesso seicentesco, comprende due serie di edifici di interesse tipologico aggregati a schiera. È localizzato in adiacenza all'areale 120.49, con il quale costituisce il nucleo di Volta di Saltino.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento, con particolare riguardo all'area della corte.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 24.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	13	17
superficie utile per attività produttive (mq)	85,00	85,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 120.49

VOLTA DI SALTINO

Superficie territoriale (mq): 30.300

LO STATO ATTUALE

L'areale comprende il piccolo centro consolidato presso la Volta di Saltino all'altezza del ponte sul fiume Secchia. L'insediamento si sviluppa intorno al nucleo storico 121.50, lungo l'asse stradale SP 24. L'attuazione dell'areale è di recente attuazione, non evidenzia elementi di interesse, i lotti non sono regolari sebbene i tipi prevalenti siano residenze uni-bifamiliari. Parte dell'areale ricade nell'area di rispetto di una frana attiva e quindi non edificabile.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziali o funzioni con queste compatibili .

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale. Parte dell'areale è disciplinato dalle norme riferibili all'"Atlante delle aree a rischio idrogeologico elevato e molto elevato".

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 24.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, all'interno dei lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto si dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

Tutta la parte dell'areale a valle della SP 24 ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria.

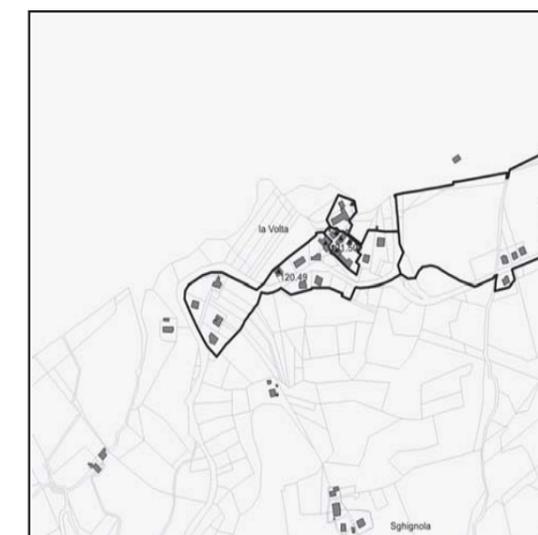
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	34	42
superficie utile per attività produttive (mq)	245,00	245,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AAP 121.52

VOLTA DI SALTINO

Superficie territoriale (mq): 100.100

LO STATO ATTUALE

L'areale è a prevalente destinazione produttiva. Il tessuto edilizio è composito, con edifici produttivi industriali affiancati ad edifici di piccole dimensioni artigianali. Tra questi anche edifici residenziali mono-bifamiliari di recente attuazione.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Migliorare l'impatto paesaggistico degli edifici e dell'insediamento con elementi di mitigazione, come alberature ad alto fusto.
Nell'ambito di programmi di sviluppo e potenziamento dell'attività e produzione della ceramica deve essere data soluzione alle criticità poste dalla presenza dei tre edifici residenziali inclusi nel complesso produttivo.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni produttive-artigianali o industriali, e residenziali dove già insediate.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 24.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La parte dell'areale a valle della SP 24 ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria.

Gli edifici residenziali presenti nell'areale ricadono nell'area di rispetto di una frana attiva.

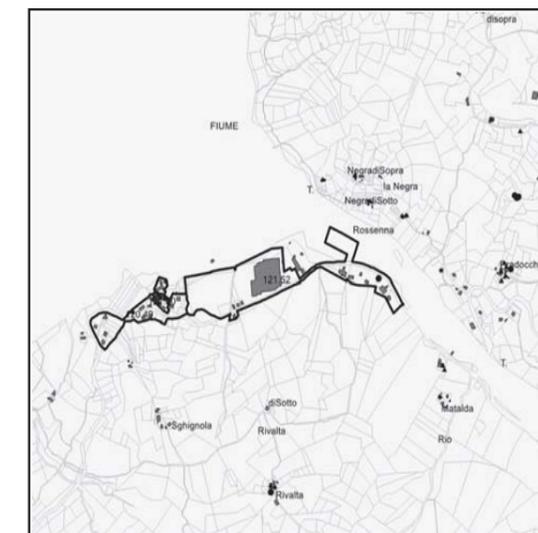
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	10	15
superficie utile per attività produttive (mq)	14.000,00	27.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
10.000,00	2.500,00



STRATEGIA LOCALE

AAP 121.52

VOLTA DI SALTINO

Superficie territoriale (mq): 100.100

LO STATO ATTUALE

L'areale è a prevalente destinazione produttiva. Il tessuto edilizio è composito, con edifici produttivi industriali affiancati ad edifici di piccole dimensioni artigianali. Tra questi anche edifici residenziali mono-bifamiliari di recente attuazione.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Migliorare l'impatto paesaggistico degli edifici e dell'insediamento con elementi di mitigazione, come alberature ad alto fusto.
Nell'ambito di programmi di sviluppo e potenziamento dell'attività e produzione della ceramica deve essere data soluzione alle criticità poste dalla presenza dei tre edifici residenziali inclusi nel complesso produttivo.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni produttive-artigianali o industriali, e residenziali dove già insediate.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 24.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La parte dell'areale a valle della SP 24 ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria.

Gli edifici residenziali presenti nell'areale ricadono nell'area di rispetto di una frana attiva.

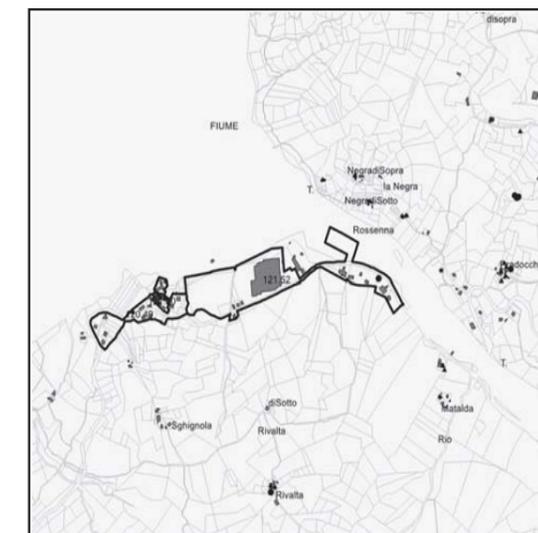
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	10	15
superficie utile per attività produttive (mq)	14.000,00	27.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

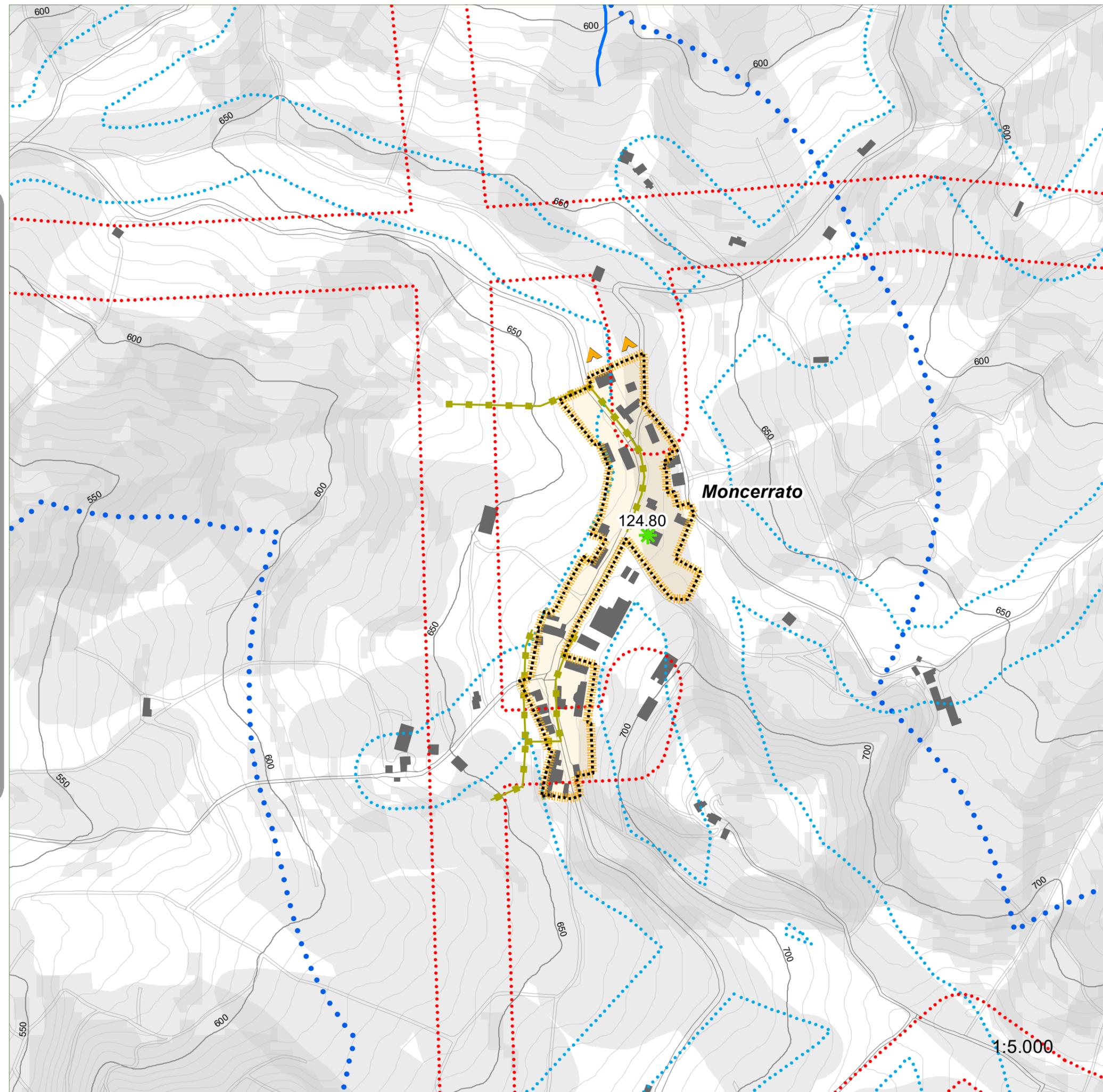
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
10.000,00	2.500,00



11 Moncerrato

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



11 Moncerrato

Territorio urbanizzato

Corsi d'acqua

Strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali

✳ Incrocio da migliorare

■ Tutela del fosso

■ Qualificazione dell'asse viario

■ Relazione da rafforzare

✗ Diaframma

● Marginatura verde di mitigazione

● Intervento di riassetto del verde lineare

■ Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

■ Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

■ Corridoi ecologici locali

■ Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche

■ Carenza di parcheggi

■ Conflitto di destinazioni d'uso

■ Progetto unitario della dotazione per servizi

■ Tessuto disomogeneo

■ Fascia perfluviale della Secchia

■ Parco di monte Faeto - Sasso Morello

■ Singolarità

Areali omogenei

■ Centri e insediamenti storici

■ Areali prevalentemente residenziali

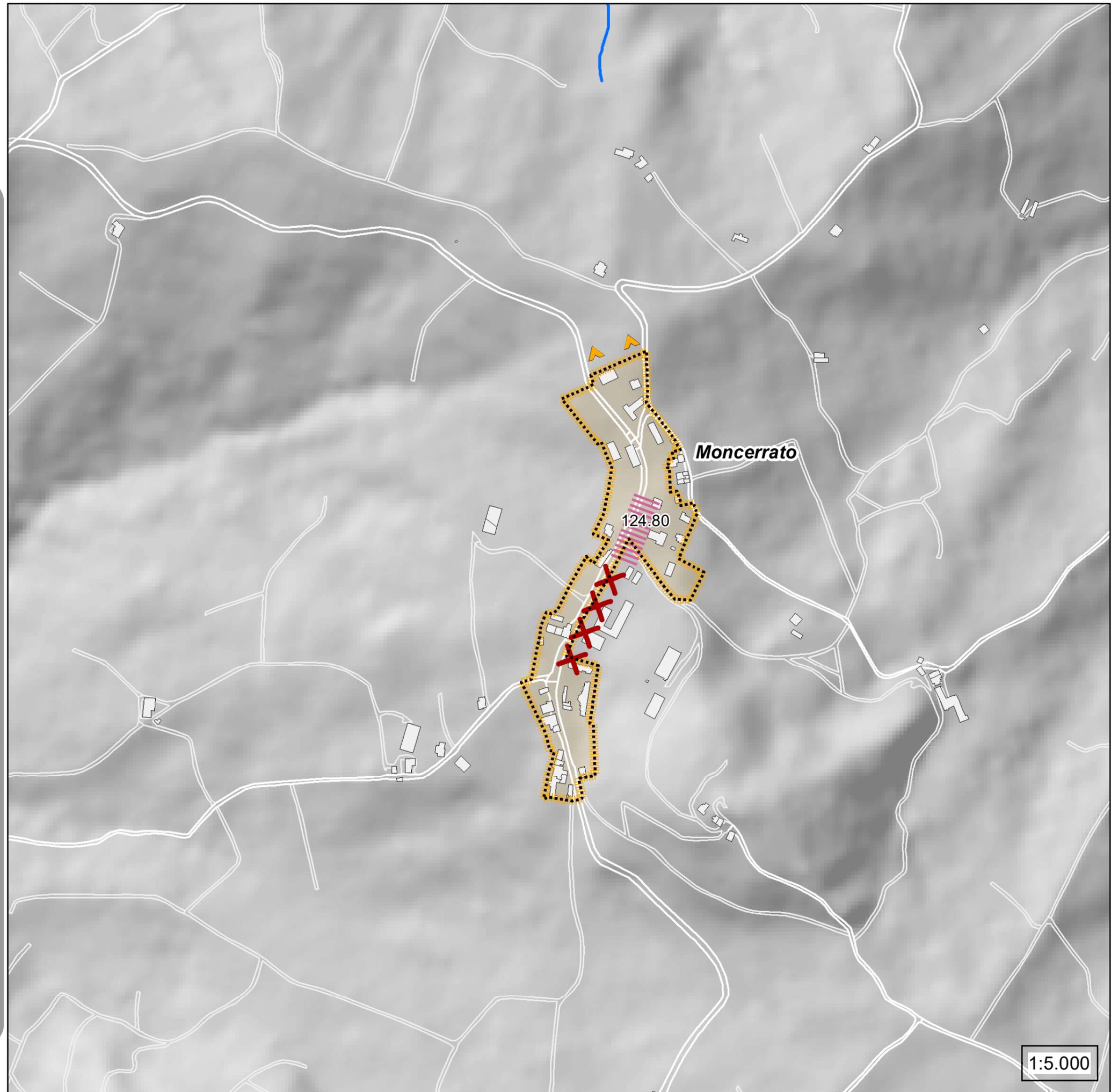
■ Areali con prevalenti attività produttive

■ Areali con prevalenti attrezzature generali

■ Areali con prevalenti dotazioni ecologiche

■ Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi

■ Areali da rigenerare



STRATEGIA LOCALE

ARE 124.80

MONCERRATO

Superficie territoriale (mq): 45.900

LO STATO ATTUALE

L'areale si sviluppa lungo la SP 21 che ne determina il tipo insediativo secondo un modello lineare, con lotti irregolari, di recente attuazione, senza elementi qualitativi caratteristici.
L'areale ricade in area di protezione delle acque in territorio collinare-montano.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche attuali.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. Non si individuano criticità.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 21.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

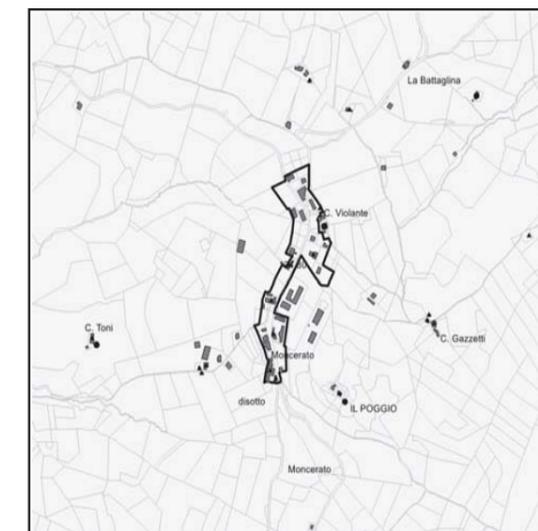
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	77	111
superficie utile per attività produttive (mq)	800,00	1.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
5.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 124.80

MONCERRATO

Superficie territoriale (mq): 45.900

LO STATO ATTUALE

L'areale si sviluppa lungo la SP 21 che ne determina il tipo insediativo secondo un modello lineare, con lotti irregolari, di recente attuazione, senza elementi qualitativi caratteristici.
L'areale ricade in area di protezione delle acque in territorio collinare-montano.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche attuali.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. Non si individuano criticità.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 21.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

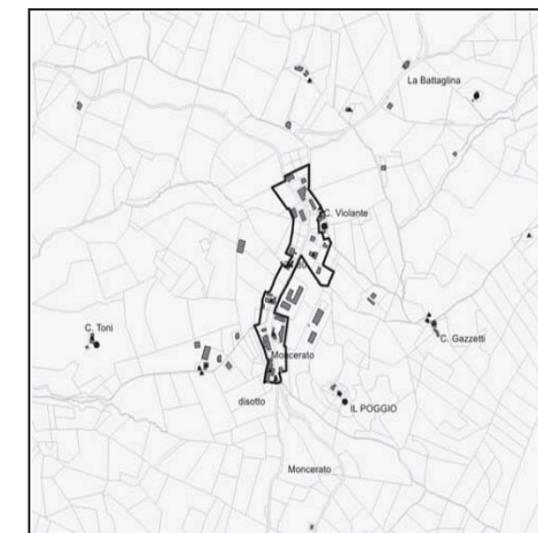
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	77	111
superficie utile per attività produttive (mq)	800,00	1.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

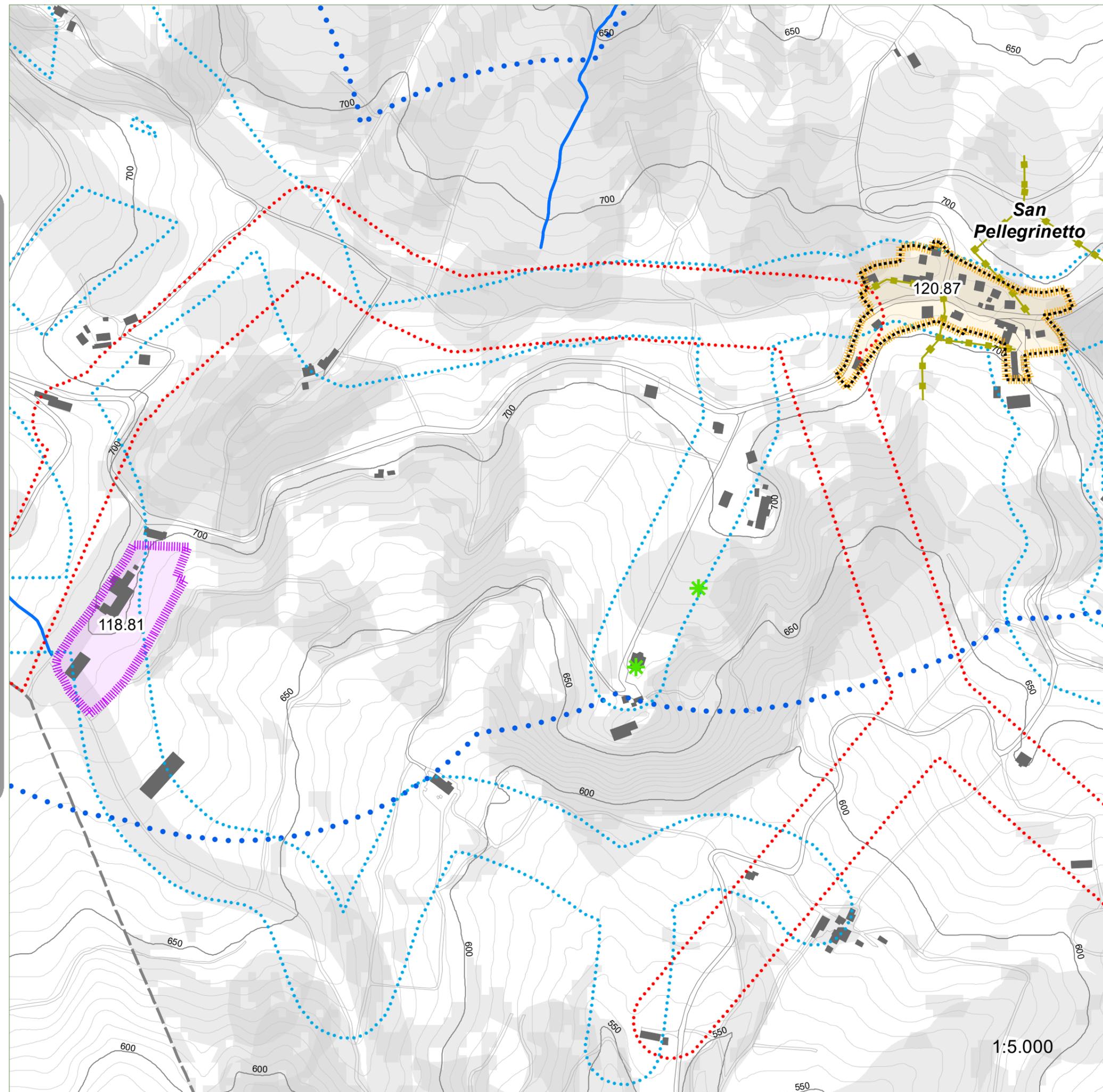
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
5.000,00	0,00



12 San Pellegrinetto

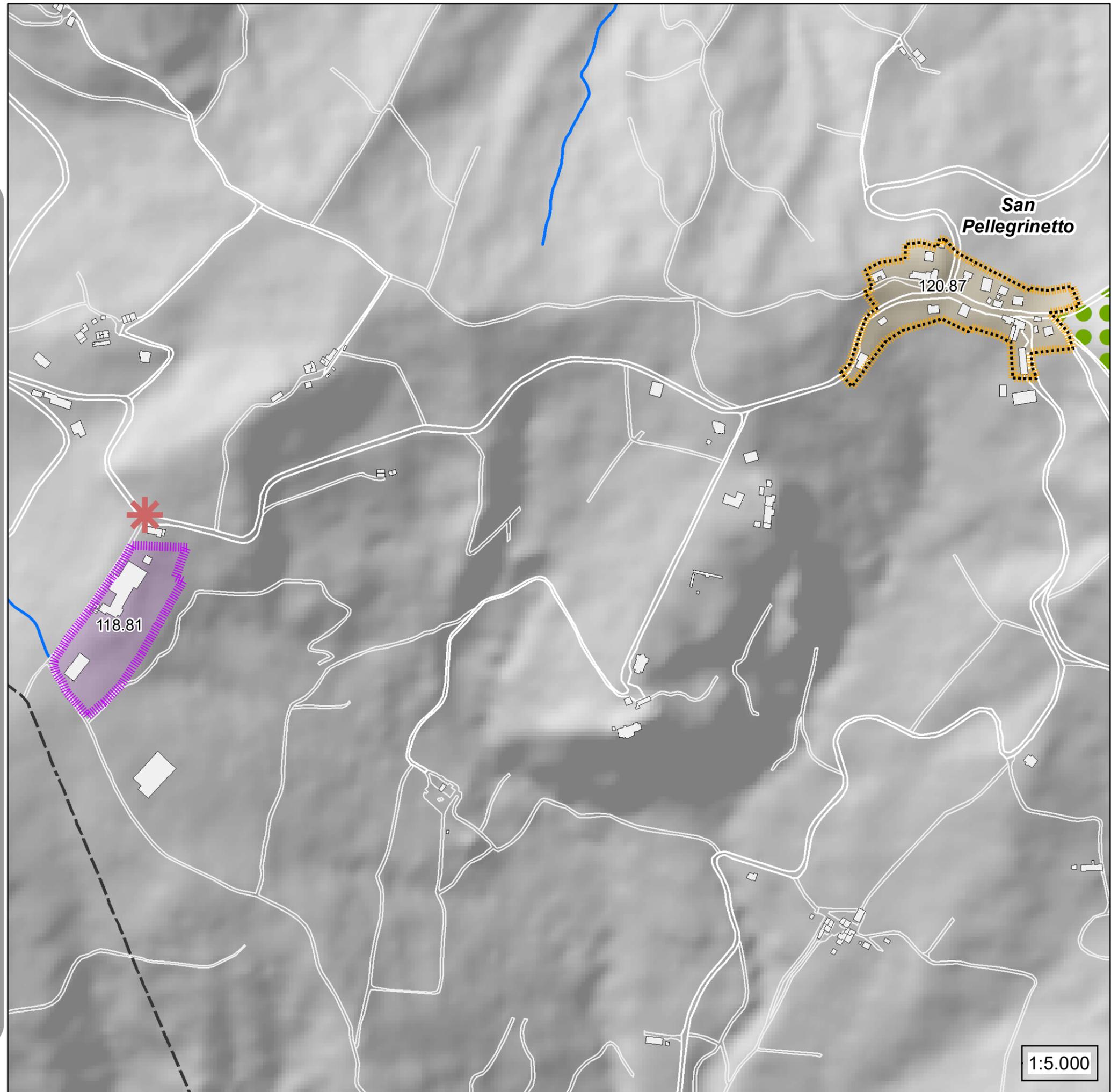
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



12 San Pellegrinetto

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corridoi ecologici locali
-  Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Fascia perfluviale della Secchia
-  Parco di monte Faeto - Sasso Morello
-  Singolarità
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare



STRATEGIA LOCALE

ARE 120.87

SAN PELLEGRINETTO

Superficie territoriale (mq): 27.100

LO STATO ATTUALE

L'areale comprende l'intero nucleo urbanizzato di San Pellegrinetto. Si sviluppa lungo la linea di crinale in corrispondenza della SP 21.

L'areale è essenzialmente residenziale, di recente attuazione, con alcune attività commerciali insediate.

Ricade in zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano. Parte dell'areale ricade in area di rispetto di una frana attiva e pertanto non edificabile.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziali o funzioni con queste compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica. La completa attuazione dell'areale necessita del potenziamento della rete.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 21.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

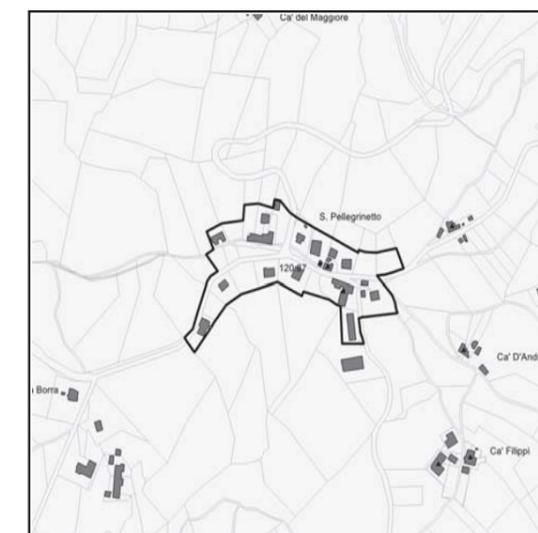
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediate e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	31	50
superficie utile per attività produttive (mq)	600,00	800,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AAP 118.81

SASSOMORELLO

Superficie territoriale (mq): 19.400

LO STATO ATTUALE

L'areale produttivo in territorio rurale è parzialmente attuato. E' caratterizzato dalla presenza di due attività produttive in funzione, che utilizzano anche parte dell'area non coperta come deposito a cielo aperto. L'accessibilità viaria all'areale risulta sofferente. In particolare la SP21 per Serramazzone garantisce l'accesso all'areale, ma la sezione dell'asse stradale di servizio presenta una carreggiata ridotta.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali. Saranno da realizzarsi sui margini con il territorio rurale opportune cortine arboree con funzione di mitigazione paesaggistica dell'insediamento esistente. Saranno da studiarsi opportune modifiche per l'adeguamento dell'accessibilità all'areale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere l'aumento di carico urbanistico. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture. L'accessibilità all'intero areale dovrà essere rivalutata in caso di attuazione dei lotti ineditati.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

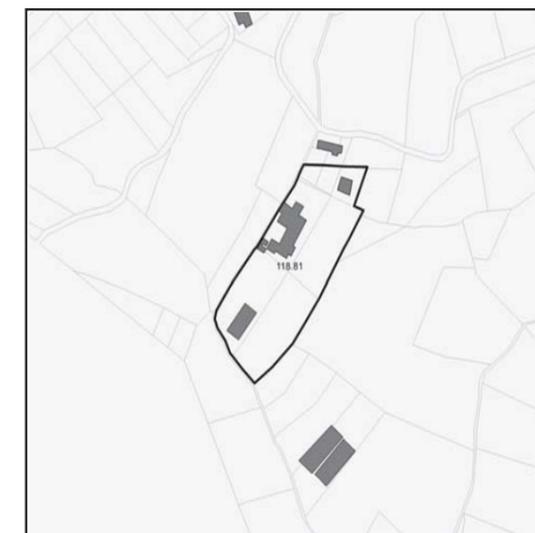
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	2.300,00	8.300,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

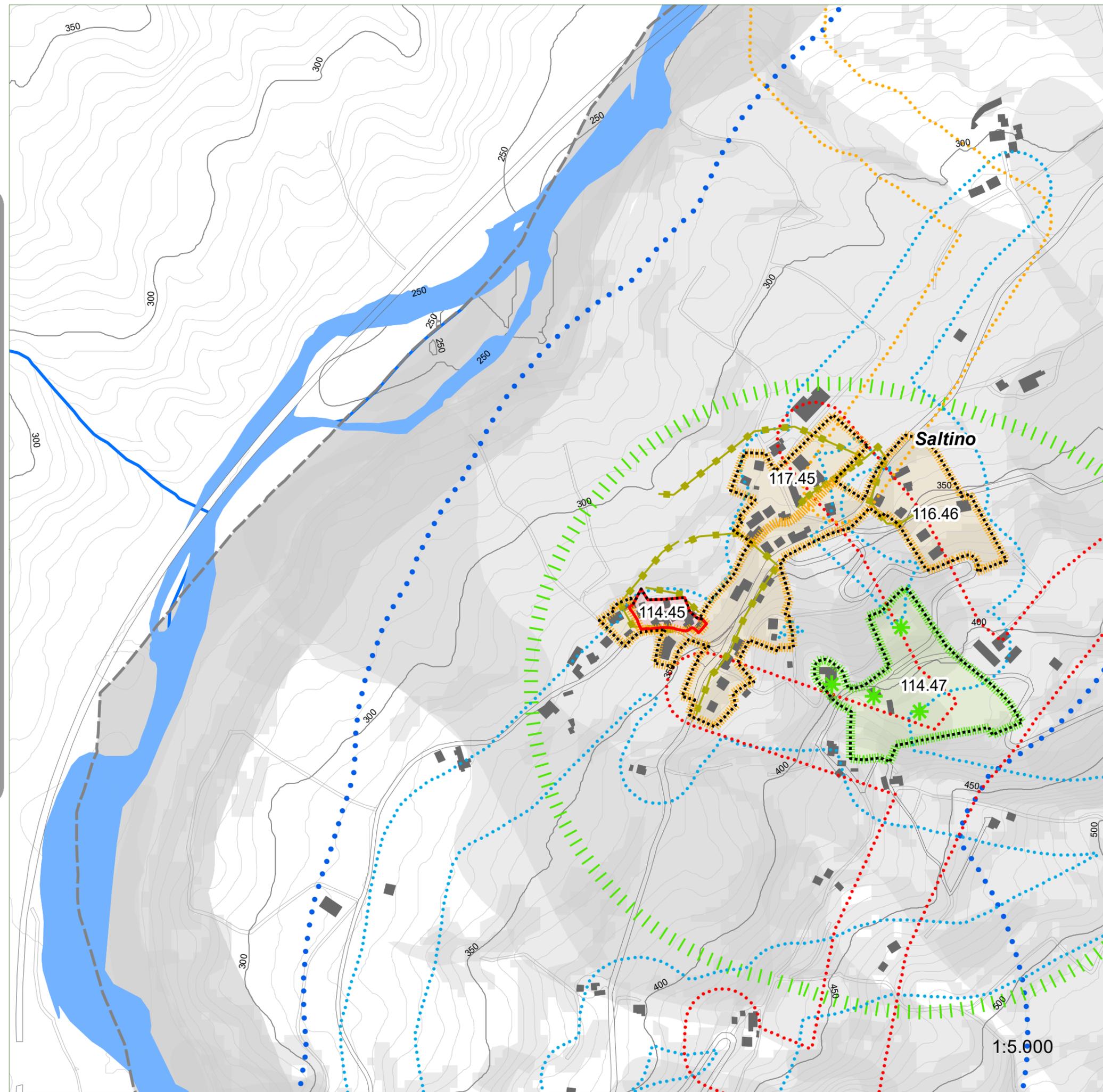
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



13 Saltino

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



13 Saltino

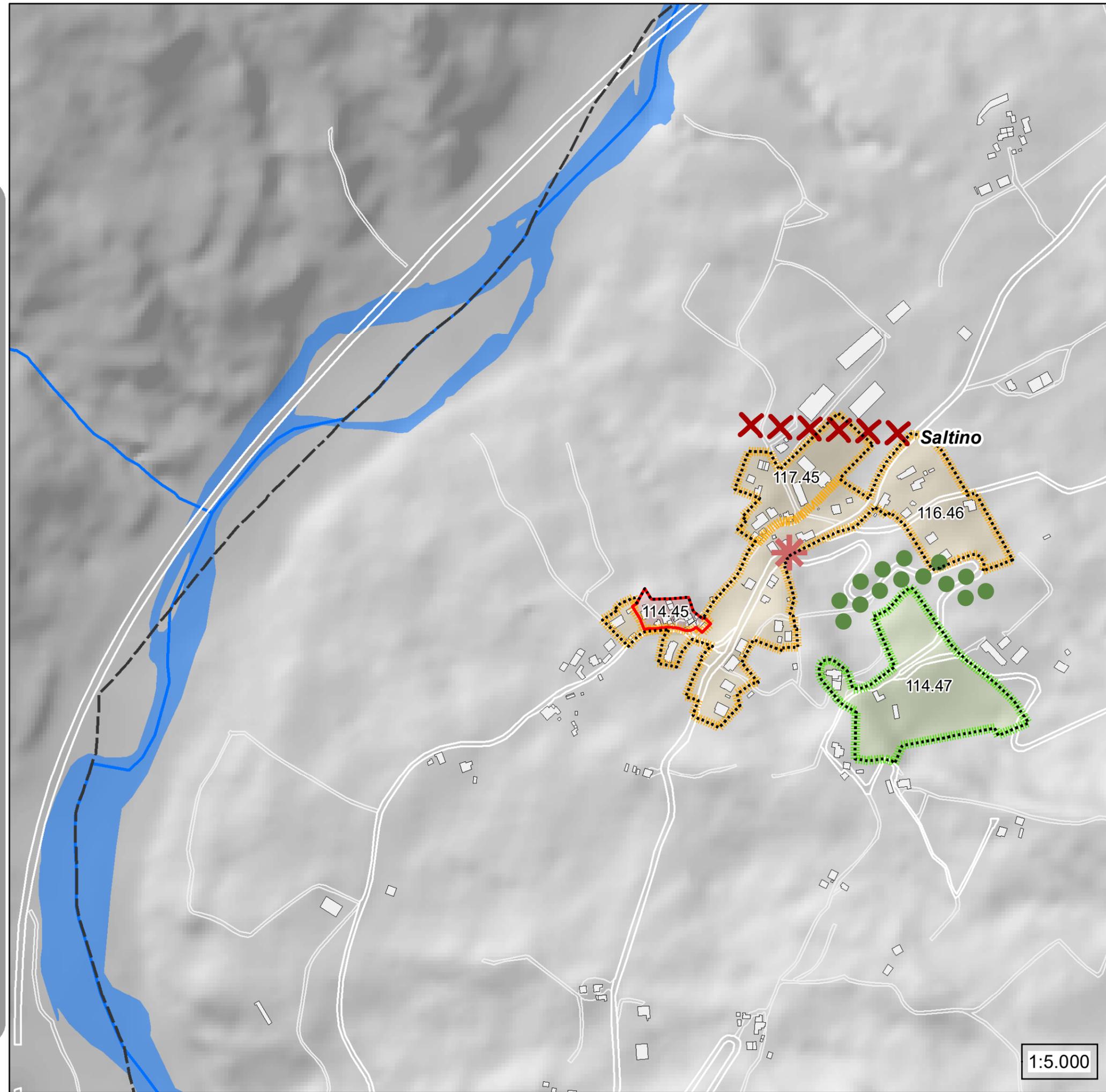
Territorio urbanizzato
 Corsi d'acqua

Strategie locali

- ▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
- ▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
- ▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
- ▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
- ▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
- ✳ Incrocio da migliorare
- Tutela del fosso
- Qualificazione dell'asse viario
- Relazione da rafforzare
- ✕ Diaframma
- Marginatura verde di mitigazione
- Intervento di riassetto del verde lineare
- Infrastruttura viaria di progetto prioritario
- Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
- Corridoi ecologici locali
- Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
- Carenza di parcheggi
- Conflitto di destinazioni d'uso
- Progetto unitario della dotazione per servizi
- Tessuto disomogeneo
- Fascia perfluviale della Secchia
- Parco di monte Faeto - Sasso Morello
- Singolarità

Areali omogenei

- Centri e insediamenti storici
- Areali prevalentemente residenziali
- Areali con prevalenti attività produttive
- Areali con prevalenti attrezzature generali
- Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
- Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
- Areali da rigenerare



STRATEGIA LOCALE

AIS 114.45

SALTINO

Superficie territoriale (mq): 3.300

LO STATO ATTUALE

L'areale storico è formato da un nucleo di edifici prevalentemente di interesse tipologico, senza emergenze architettoniche rilevanti, a parte una torre recentemente ribassata, alla quale si sono accorpati nel tempo una serie di edifici in modo incongruo. L'areale è localizzato in adiacenza all'areale 116.46 e con l'areale 117.45 costituisce il nucleo di Saltino.

L'areale ricade in area ad altro rischio idrogeologico, zona C.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale. Poichè Saltino è stato dichiarato centro abitato da consolidare con r.d. n° 766 del 30/11/1931 l'atto di delibera regionale n. 1115 del 1/07/1997 ne disciplina l'uso del suolo.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di un'unica opera per il trattamento dei reflui di Saltino, che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica e non evidenzia criticità.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita da via Ducale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	16	20
superficie utile per attività produttive (mq)	100,00	100,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 116.46

SALTINO

Superficie territoriale (mq): 46.100

LO STATO ATTUALE

L'areale corrisponde all'insediamento di Saltino distribuito sull'asse stradale SP24. L'areale è parzialmente attuato, in particolare con edifici di recente costruzione e privi di interesse testimoniale. Parte delle aree inattuate sono interessate da frane, e quindi soggette ad ulteriori approfondimenti geologici in caso di attuazione. A causa delle caratteristiche idrogeologiche di Saltino parte dell'areale è stato destinato a verde residenziale e quindi definito non edificabile.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

Adeguare l'accessibilità all'area dell'areale situata a nord della SP24 e del centro storico 114.45 destinata a funzioni residenziali.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziali o funzioni con queste compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale. Poiché Saltino è stato dichiarato centro abitato da consolidare con r.d. n° 766 del 30/11/1931 l'atto di delibera regionale n. 1115 del 1/07/1997 ne disciplina l'uso del suolo.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di un'unica opera per il trattamento dei reflui di Saltino, che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica e non evidenzia criticità.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 24

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, all'interno dei lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto si dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

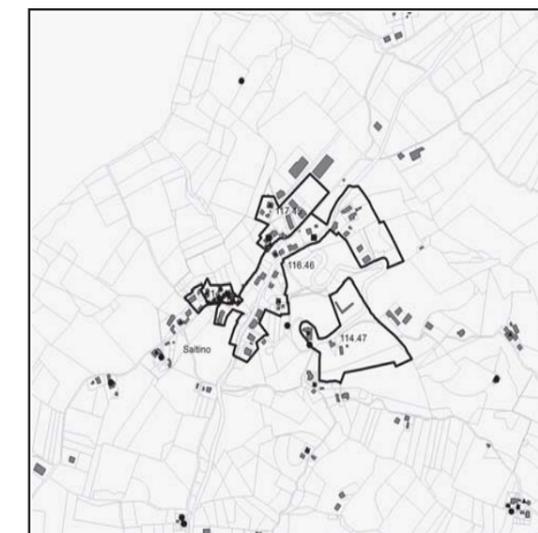
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	45	60
superficie utile per attività produttive (mq)	1.000,00	1.200,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 117.45

CA' DI POZZO

Superficie territoriale (mq): 13.500

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a nord del nucleo consolidato di Saltino.
E' composto da aree di recente attuazione, sia residenziali che produttive. A queste si aggiungono alcuni edifici di interesse testimoniale, e quindi storicamente insediati.
L'areale ricade in area ad altro rischio idrogeologico, zona C e zona B.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziali o funzioni con queste compatibili e funzioni produttive a conferma dell'esistente.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.
Le trasformazioni sono disciplinate inoltre dalla Delibera Regionale N. 1115 del 1/07/1997.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di un'unica opera per il trattamento dei reflui di Saltino, che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento in conformità alle normative vigenti.

Si segnala infine una potenziale criticità dovuta alla fossa Imhoff esistente, oggi ormai a limite della propria efficienza.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica e non evidenzia criticità.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 24

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, all'interno dei lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto si dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

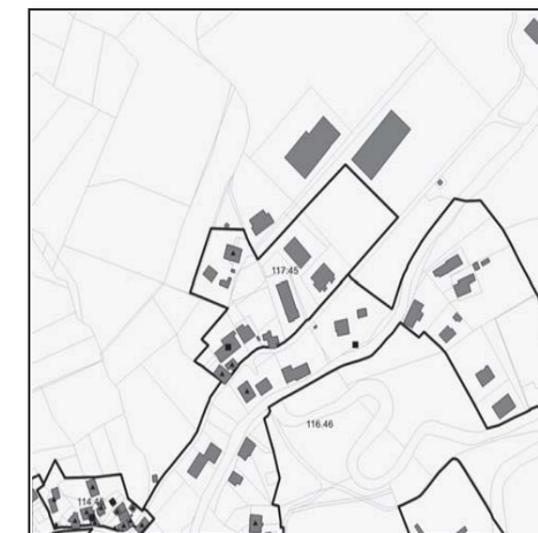
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	17	22
superficie utile per attività produttive (mq)	900,00	1.100,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ASC 114.47

CIMITERO SALTINO

Superficie territoriale (mq): 28.500

LO STATO ATTUALE

L'areale è composto essenzialmente da spazi destinati a parco pubblico attrezzato, area cimiteriale, esercizio dei culti, impianti sportivi.
L'areale ricade in area ad altro rischio idrogeologico, zona C.
Parte dell'areale è soggetta a frana attiva.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono essenzialmente sportivo-ricreative, attrezzature e spazi collettivi, area cimiteriale e spazi per l'esercizio dei culti.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.
Poichè Saltino è stato dichiarato centro abitato da consolidare con r.d. n° 766 del 30/11/1931 l'atto di delibera regionale n. 1115 del 1/07/1997 ne disciplina l'uso del suolo.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Nel caso di edificazione di spazi coperti a servizio delle attività insediate, l'impatto sul paesaggio di questi nuovi edifici sarà da attenuare per mezzo di idonei elementi progettuali o grazie ad adeguate fasce di mitigazione.

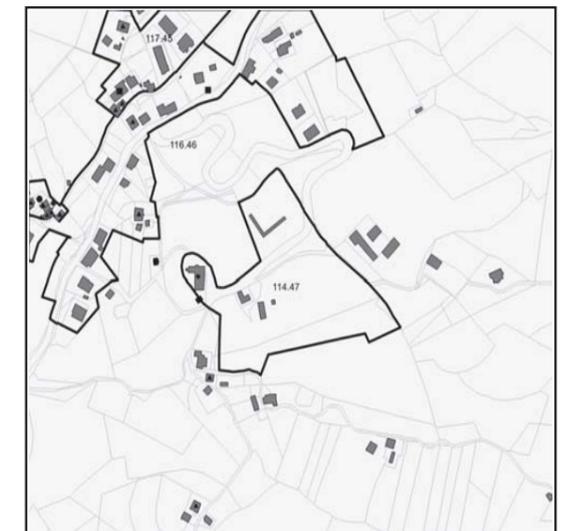
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

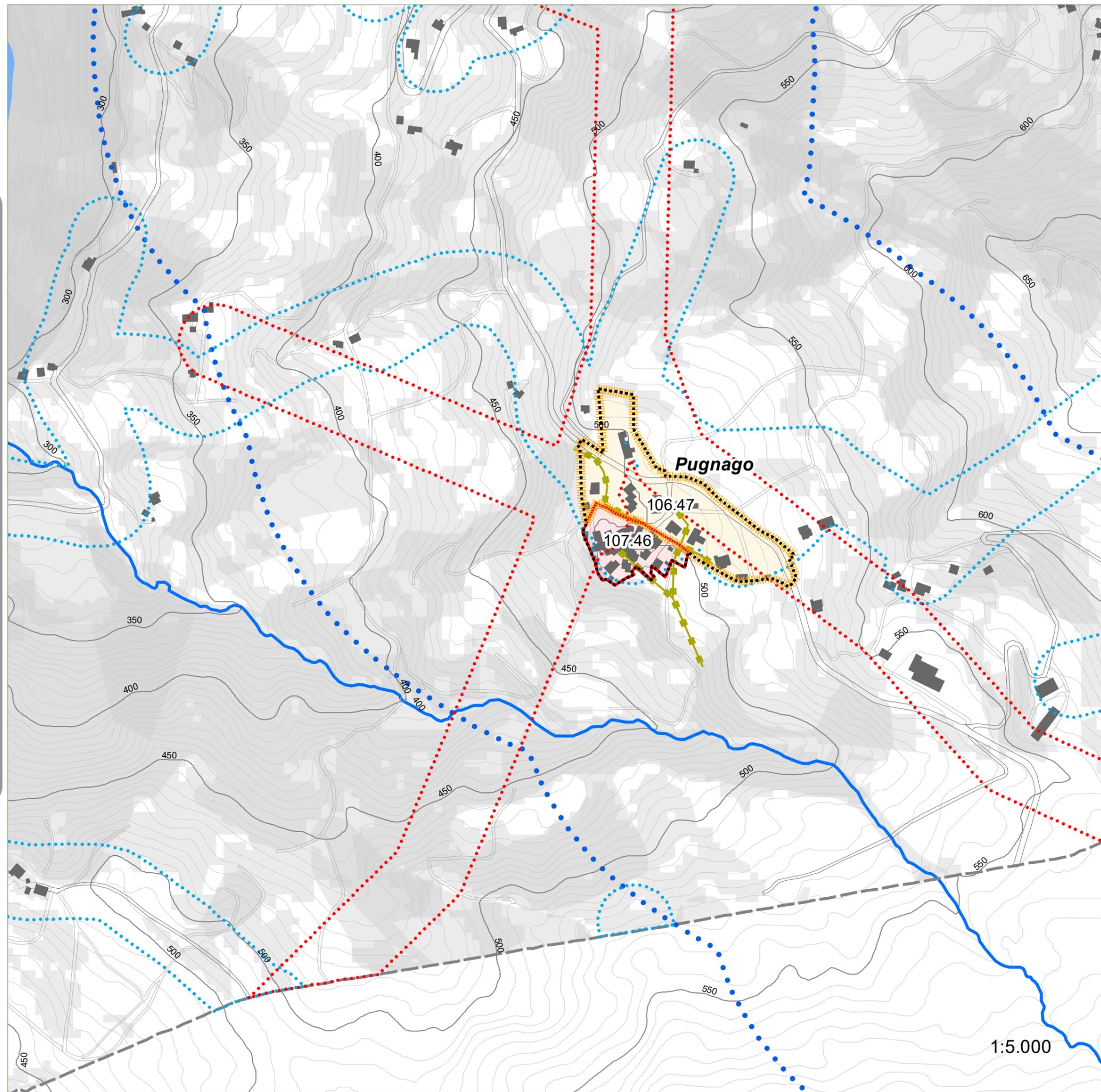
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
19.000,00	4.500,00



14 Pugnago

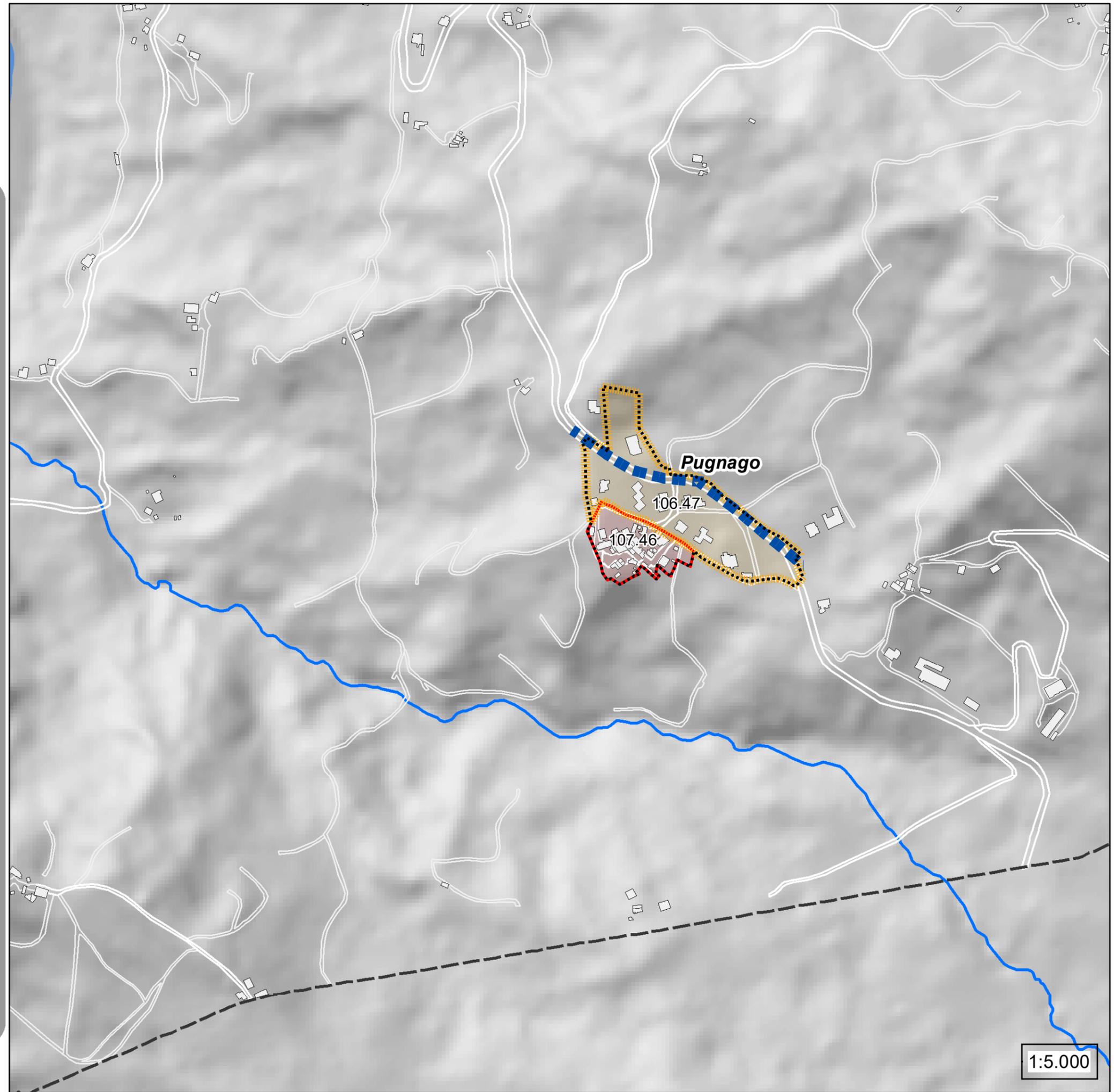
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



14 Pugnago

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corridoi ecologici locali
-  Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Fascia perfluviale della Secchia
-  Parco di monte Faeto - Sasso Morello
-  Singolarità
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare



STRATEGIA LOCALE

AIS 107.46

PUGNAGO

Superficie territoriale (mq): 8.600

LO STATO ATTUALE

Il nucleo centrale del borgo è caratterizzato da una rete di percorsi in parte coperti, convergenti verso un'area delimitata da un ricco tessuto edilizio cinque-seicentesco, discretamente conservato, formato da edifici di interesse storico-architettonico (torre a quattro piani con colombaia) e da una serie di edifici di interesse storico-tipologico. Anche gli altri edifici, pur non presentando alcuna particolare caratteristica, sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico; il borgo di Pugnago

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo moderati aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento, evitando la saturazione delle aree comprese tra l'areale storico e la viabilità provinciale e l'utilizzo di tipologie incongrue con il territorio rurale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni residenziali o funzioni ad esse compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al collettamento dei diversi scarichi presenti nell'agglomerato di Pugnago ad un unico trattamento.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica e non evidenzia criticità.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 24.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

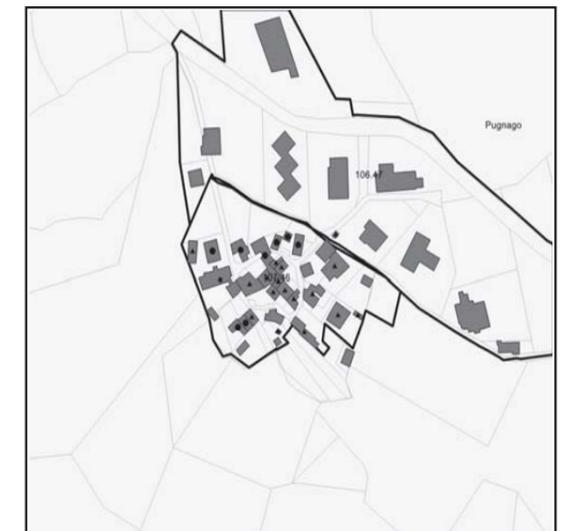
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	29	39
superficie utile per attività produttive (mq)	165,00	165,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
600,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 106.47

PUGNAGO

Superficie territoriale (mq): 27.400

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a nord del centro storico di Pugnago.
L'areale comprende aree di recente attuazione, con lotti regolari, organizzati sull'asse stradale SP24. Il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino e da ville a schiera.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono un minimo incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziali o funzioni con queste compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni ammissibili nell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al collettamento dei diversi scarichi presenti nell'agglomerato di Pugnago ad un unico trattamento.

Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica e non evidenzia criticità.

Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 24.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

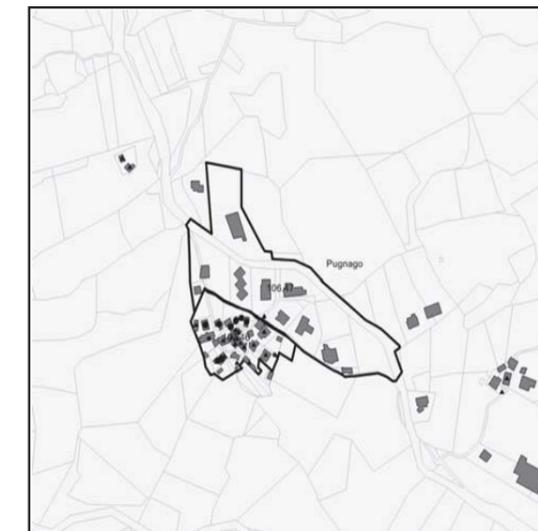
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	29	41
superficie utile per attività produttive (mq)	175,00	175,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

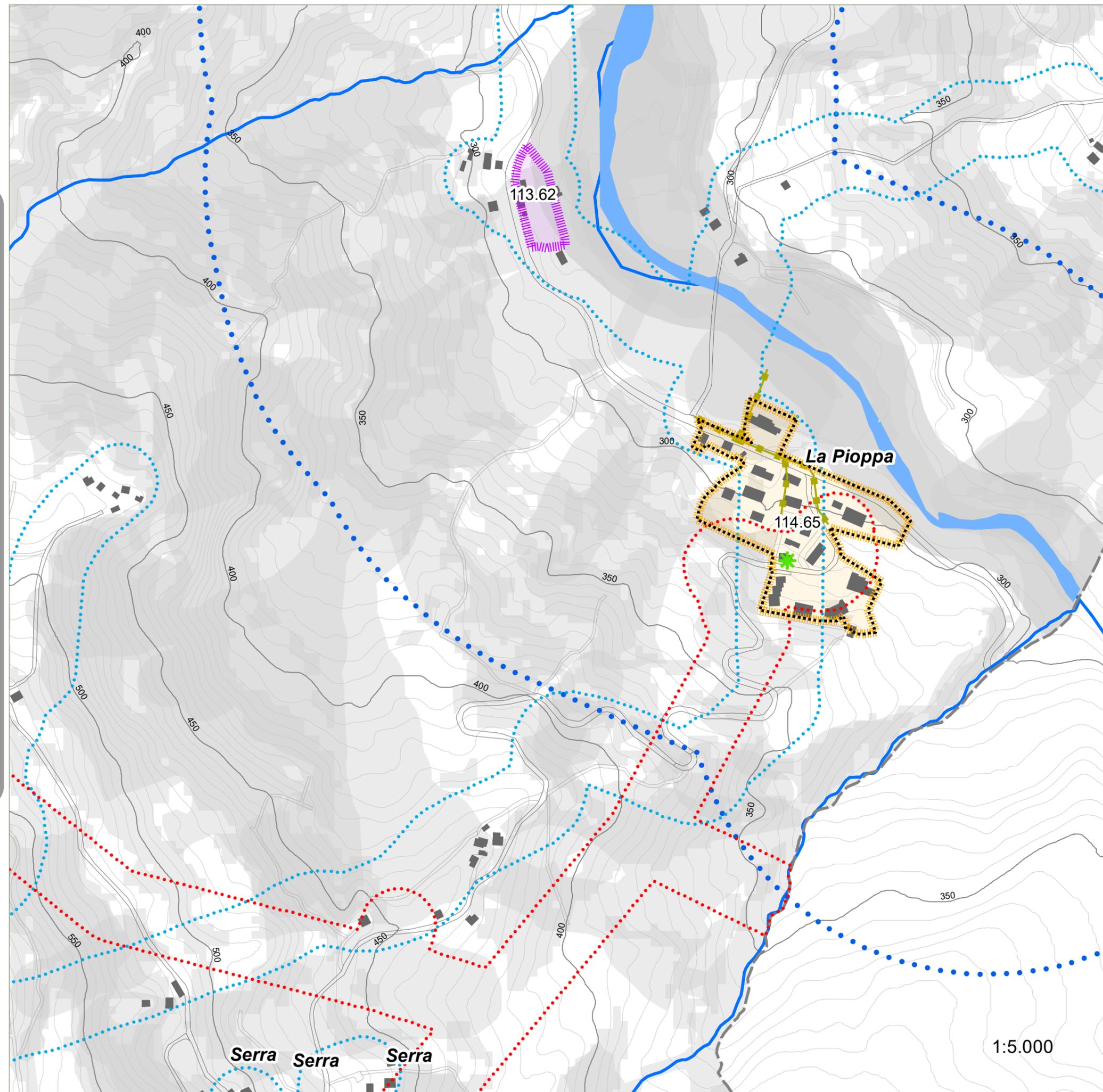
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
500,00	0,00



15 Oceta

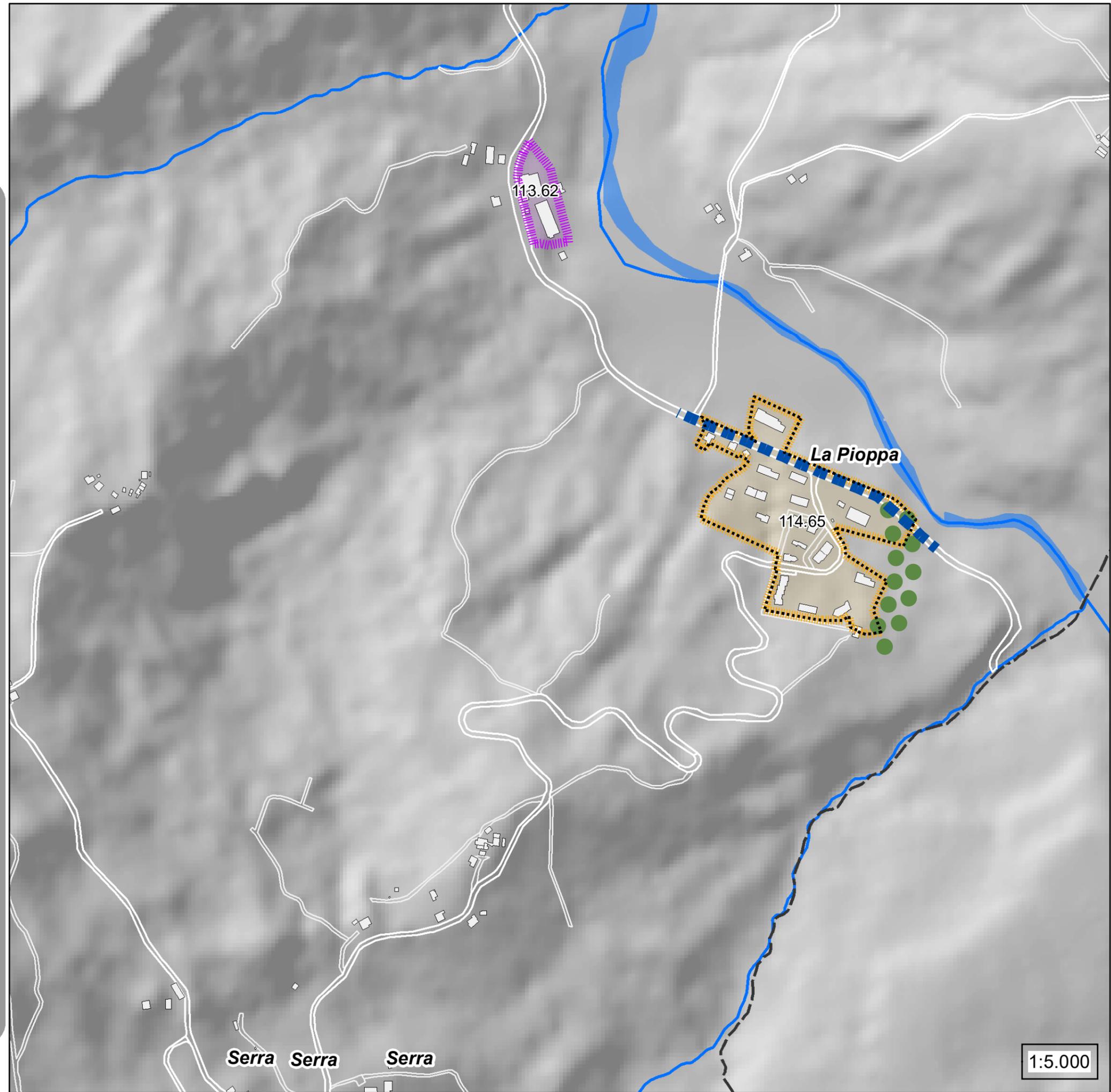
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



15 Oceta

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corridoi ecologici locali
-  Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Fascia perfluviale della Secchia
-  Parco di monte Faeto - Sasso Morello
-  Singolarità
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
- Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
- Areali da rigenerare



Serra Serra Serra

1:5.000

STRATEGIA LOCALE

AAP 113.62

LA PIOPPA

Superficie territoriale (mq): 5.600

LO STATO ATTUALE

L'areale è a destinazione produttiva ed ospita un'attività produttivo-commerciale che utilizza anche gli spazi non edificati come deposito a cielo aperto. L'accessibilità all'areale è data dalla SP23. A monte dell'areale sono localizzati importanti fenomeni di dissesto geologico.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Migliorare l'impatto paesaggistico degli edifici con elementi di mitigazione, come alberature ad alto fusto in particolare per le strutture prefabbricate e le aree utilizzate come deposito a cielo aperto.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni produttive artigianali e industriali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere tali trasformazioni. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

A causa delle condizioni di dissesto geologico dell'area non si ammette possibilità di aumento di carico urbanistico dell'area nè si consente l'ampliamento del volume o la modifica del sedime degli edifici presenti nell'areale e legittimamente esistenti alla data di adozione del presente piano. Sono ammesse le manutenzioni ordinaria e straordinaria.

L'areale ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria.

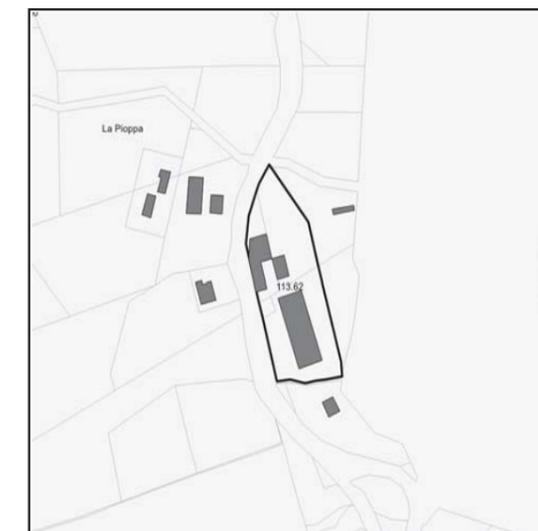
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	2	4
superficie utile per attività produttive (mq)	1.800,00	1.800,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 114.65

OCETA

Superficie territoriale (mq): 41.700

LO STATO ATTUALE

L'areale comprende l'intero nucleo consolidato di La Pioppa, organizzato sui due assi stradali l'SP23 e via Chiesa Morano.
L'areale comprende aree di recente attuazione, con lotti organizzati in modo regolare. I tipi edilizi prevalenti sono palazzine e ville a schiera. Sono presenti anche attività produttive in strutture industriali-artigianali. Sul Torrente Rossenna è individuato un corridoio ecologico secondario.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della densità abitativa dell'areale da attribuirsi in sede di Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziali o funzioni con queste compatibili, e funzioni produttive a conferma delle destinazioni esistenti.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Nell'ambito del monitoraggio, si dovrà coordinare l'adeguamento delle infrastrutture all'attuazione dei maggiori carichi ammessi.
Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.
Rete idrica: l'areale è servito dalla rete acquedottistica; la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento della rete esistente.
Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente
Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.
Accessibilità viabilistica: è garantita dalla SP 23.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, all'interno dei lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto si dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.
La parte di areale a valle della SP23 ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria.

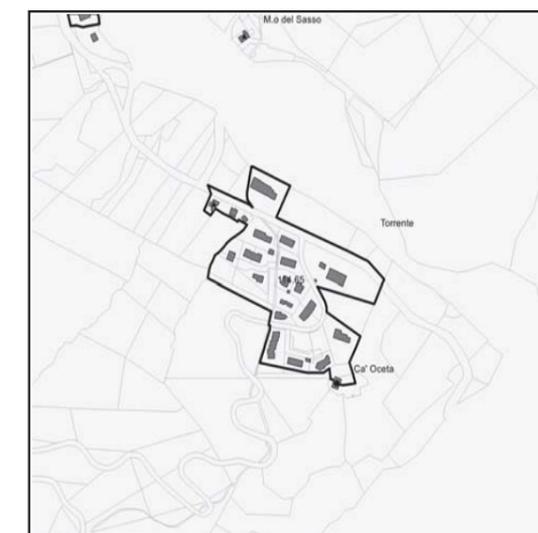
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	48	72
superficie utile per attività produttive (mq)	1.300,00	2.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

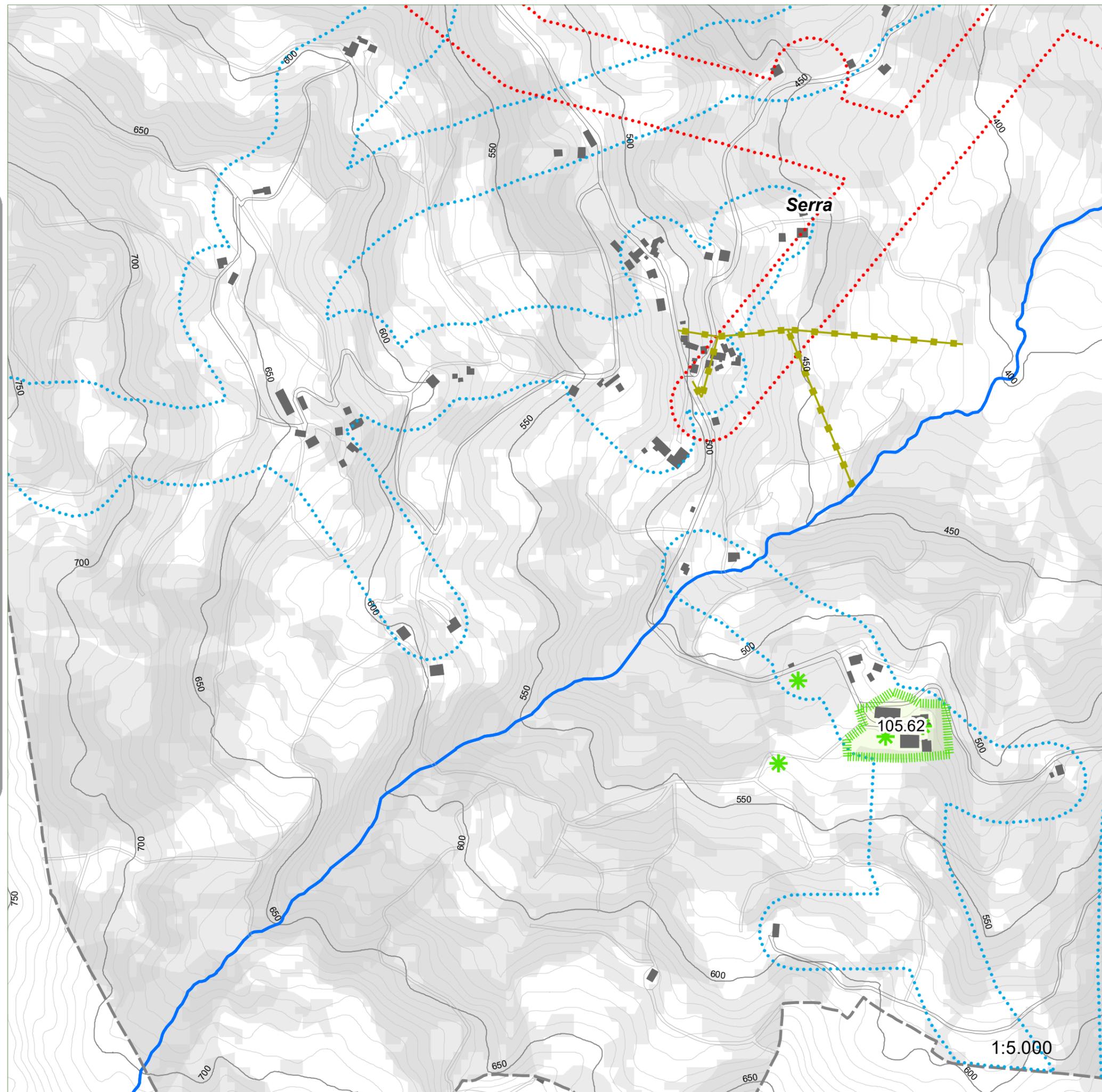
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.000,00	0,00



16 Serra

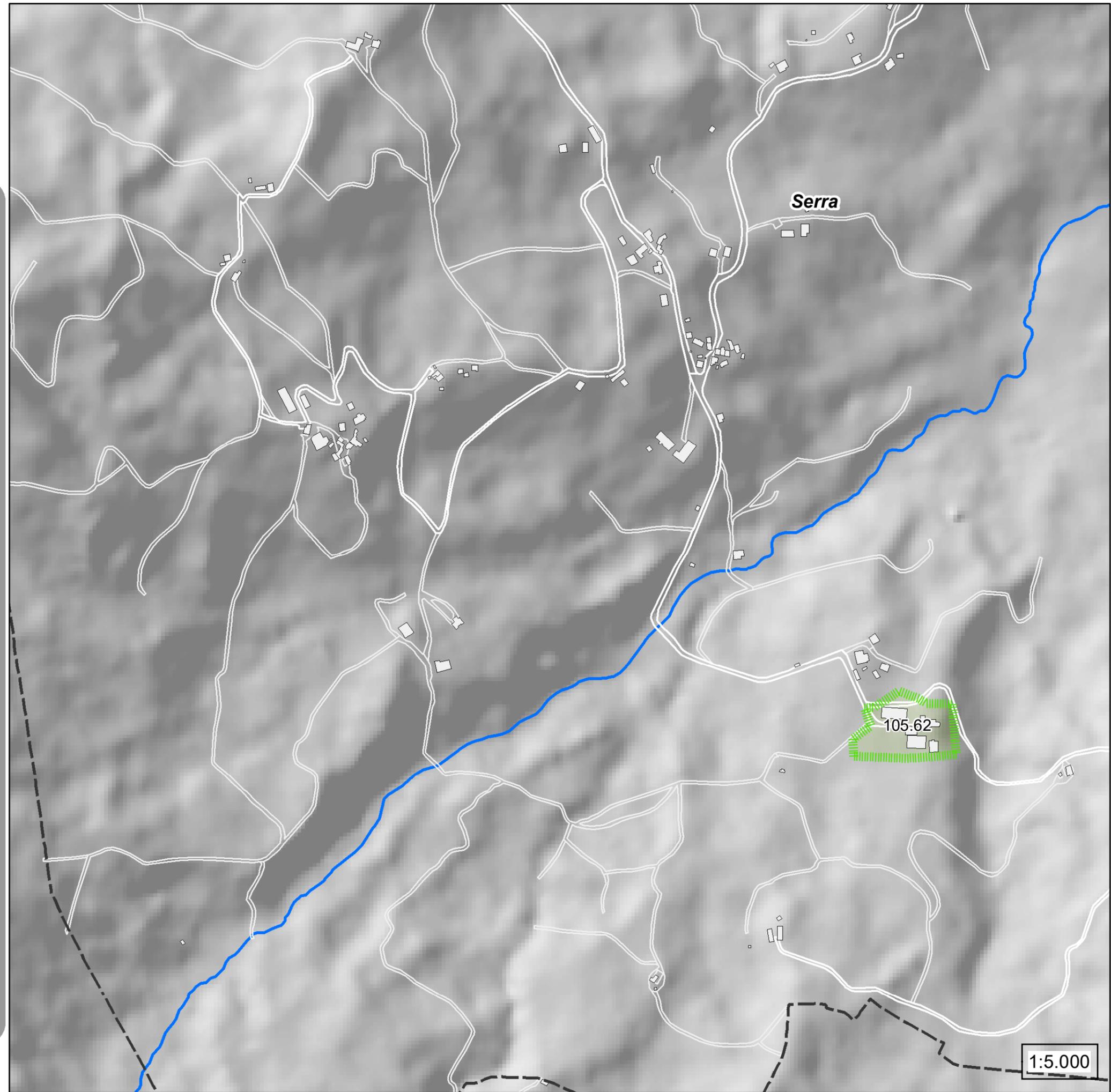
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti
-  Singolarità



16 Serra

- Territorio urbanizzato
- Corsi d'acqua
- Strategie locali**
 - Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
 - Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
 - Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
 - Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
 - Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
 - Incrocio da migliorare
 - Tutela del fosso
 - Qualificazione dell'asse viario
 - Relazione da rafforzare
 - Diaframma
 - Marginatura verde di mitigazione
 - Intervento di riassetto del verde lineare
 - Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
 - Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
 - Corridoi ecologici locali
 - Zona di tutela della fattibilità di opere pubbliche
 - Carenza di parcheggi
 - Conflitto di destinazioni d'uso
 - Progetto unitario della dotazione per servizi
 - Tessuto disomogeneo
 - Fascia perfluviale della Secchia
 - Parco di monte Faeto - Sasso Morello
 - Singolarità
- Areali omogenei**
 - Centri e insediamenti storici
 - Areali prevalentemente residenziali
 - Areali con prevalenti attività produttive
 - Areali con prevalenti attrezzature generali
 - Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
 - Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
 - Areali da rigenerare



STRATEGIA LOCALE

ASC 105.62

SERRA

Superficie territoriale (mq): 9.200

LO STATO ATTUALE

L'areale consiste essenzialmente in parco pubblico attrezzato, edifici per l'esercizio dei culti, impianti sportivi.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Devono essere conservate le caratteristiche e le funzioni attuali.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni prevalenti sono sportivo-ricreative ed esercizio dei culti.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni ammissibili nell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale comprende un'area di emergenza indicata nello studio di condizione limite per l'emergenza.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	2	2
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
6.500,00	0,00

