

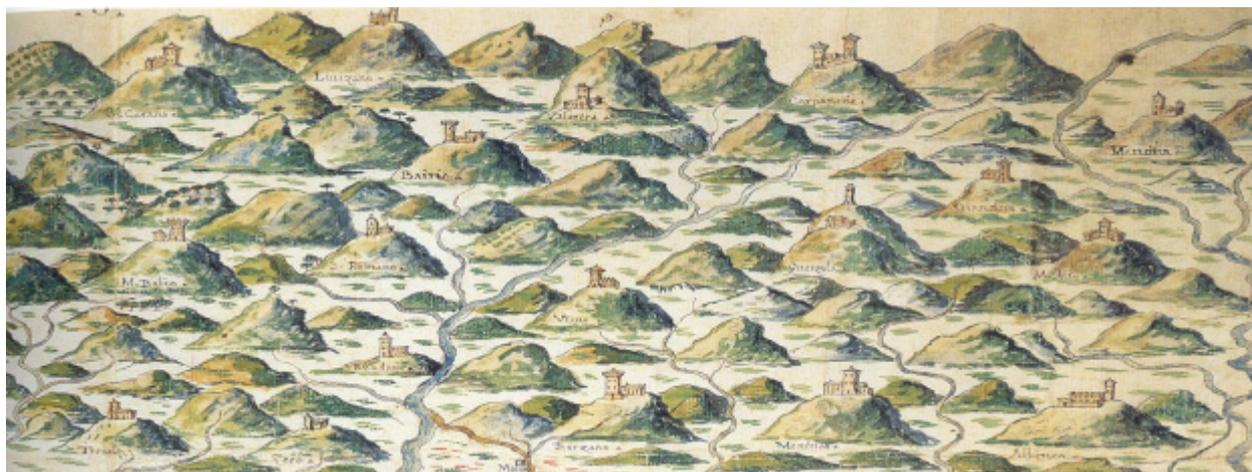


COMUNE DI CARPINETI
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

P S C

PIANO STRUTTURALE COMUNALE IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DI CARPINETI E VIANO

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.28)



SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI TERRITORIALI

ADOZIONE: Del. C.C. n. 35 del 26.04.2004

APPROVAZIONE: Del. C.C. n.41 del 24.07.2008

Comune di CARPINETI

Il Sindaco
Leonilde MONTEMERLI

Il Vice Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Stefano BALDELLI

Il Segretario Comunale
Matteo MARZILIANO

Responsabile del progetto:
Roberto FARINA (OIKOS Ricerche Srl)

Comune di Carpineti:
Tonino BRAGLIA

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Alessandra Carini, Francesco Manunza, Corrado Marocci
Domenico Barani, Camillo Bonvicini, Erica Montanari, Laura Menozzi (Coll.): Aspetti geologici

Collaboratori:

Mauro Bisi, Chiara Gandolfi (Censimento insediamenti ed edifici storici)

Barbara Giovannini, Carolina Crovara Pescia, Monica Regazzi (analisi dei centri e degli insediamenti storici)

Roberta Benassi, Antonio Conticello (SIT ed elaborazioni grafiche), Concetta Venezia (editing)

INDICE

DATI DI SINTESI	1
DATI TERRITORIALI	2
CAPACITA' EDIFICATORIA PER EDIFICI DA DELOCALIZZARE	2
AN.1 - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (nuove previsioni del PSC)	
AN1.a1 - CARPINETI SAN PROSPERO 1	3
AN1.a1 - CARPINETI SAN PROSPERO 2	6
AN1.b - CARPINETI CAMINADA	8
AN1.c - CARPINETI VIA RIANA	11
AN1.d - CARPINETI PRATO 2	13
AN1. e1 - MAROLA VIA CA' REVERBERI	15
AN1.e2 - MAROLA VIA ARENA	17
AN1.f - PANTANO BRANCIGLIA	19
AN1. g - VALESTRA MONTELAGO	21
AN1.h – POIAGO CHIESA	23
AN1.i – PANTANO CASA GIROLDO	25
AR.1 - AMBITI DA RIQUALIFICARE (nuove previsioni del PSC)	
AR1.a - MAROLA LA SVOLTA	27
AR1.b1 - COLOMBAIA SECCHIA CENTRO	29
AR1.b2 - COLOMBAIA SECCHIA SUD	31
AR1.C - CARPINETI CENTRO	33
AR1.d - VALESTRA CENTRO	35

DATI DI SINTESI

AMBITO		St	Sc	Alloggi Convenzionali (*)
AN1.a1	CARPINETI SAN PROSPERO 1	36.400	4.000	36
AN1.a2	CARPINETI SAN PROSPERO 2	23.185	2.300	21
AN1.b	CARPINETI CAMINADA	42.377	5.940	54
AN1.c	CARPINETI VIA RIANA	19.430	2.000	18
AN1.d	CARPINETI PRATO 2	14.715	3.100	28
AN1.e1	MAROLA CA' REVERBERI	10.710	1.300	12
AN1.e2	MAROLA VIA ARENA	30.965	2.640	24
AN1.f	PANTANO BRANCIGLIA	22.987	2.300	21
AN1.g	VALESTRA-MONTELAGO	17.730	2.000	18
AN1.h	POIAGO CHIESA	14.882	1.500	14
AN1.i	PANTANO CORBELLA	7.016	350	3
AR1.a	MAROLA LA SVOLTA	6.305	220	2
AR1.b1	COLOMBAIA SECCHIA CENTRO	4.670	660	6
AR1.b2	COLOMBAIA SECCHIA SUD	2.690	400	4
AR1.c	CARPINETI CENTRO	3.780	880	8
AR1.d	VALESTRA CENTRO	3.725	700	6
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA IN AMBITI AN1 E AR1			30.290	275
CAPACITA' INSEDIATIVA PER AMBITI CONVENZIONATI ACs			15.410	140
CAPACITA' EDIFICATORIA PER EDIFICI DA DELOCALIZZARE			4.550	41
CAPACITA' RESIDUA DEL PREVIGENTE PRG				38
CAPACITA' AGGIUNTIVA PRODOTTA DA INTERVENTI DI RECUPERO				28
CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE				522

(*) L'alloggio convenzionale corrisponde ad una SC (superficie complessiva) di 110 mq.

DATI TERRITORIALI

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE PER AN1 (mq)	233.381
TOTALE Sc PREVISTA IN AN1 (mq)	26.980
TERRITORIO COMUNALE (mq)	89.520.000
PERCENTUALE St DI NUOVA URBANIZZAZIONE IN AN1 (mq)	0,261%

CAPACITA' EDIFICATORIA PER EDIFICI DA DELOCALIZZARE

edificio	SupCoperta attuale	Sc realizzabile	alloggi convenzionali
CA' PIETRO	396	250	2,3
CA' PIETRO	434	250	2,3
DORGOLA PRA C.	275	250	2,3
DORGOLA PRA C.	184	250	2,3
LA MAROSSA	247	250	2,3
LA MAROSSA	104	250	2,3
LA MAROSSA	1.140	385	3,5
LA MAROSSA	108	250	2,3
LA MAROSSA	210	250	2,3
LA MAROSSA	110	250	2,3
LA MAROSSA	110	250	2,3
LA MAROSSA	1.540	485	4,4
LA MAROSSA	960	340	3,1
LA MAROSSA	960	340	3,1
CA DI IORIO	180	250	2,3
CA DI IORIO	450	250	2,3
TOTALE	7.408	4.550	41

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

AN1.a1**AN1.a1 - CARPINETI SAN PROSPERO 1****CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI****Localizzazione** A nord del Capoluogo**Superficie territoriale** Mq. 36.400 circa**Caratteri morfologici e funzionali**

L'area, posta a monte della parte nord dell'abitato, è pianeggiante ed è libera da costruzioni. L'area è servita dalla SP 36 via San Prospero ed è limitata ad est dal rio San Prospero.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è ai margini del tessuto edificato del capoluogo, confinante a nord con il nucleo storico di San Prospero (chiesa e cimitero). Si tratta di una zona di valenza a carattere urbanistica, senza imposizioni di vincoli ex D.Lgs. n. 42/2004, che il Piano intende preservare. La via San Prospero (margine ovest dell'insediamento) è classificata nel PTCP come viabilità storica (art.20b). non sono presenti nell'ambito permanenze storiche né aree d'interesse archeologico.

L'ambito è servito da rete fognaria, acquedottistica e gas (rete pubblica lungo il confine ovest), ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Integrazione dell'edificato con un intervento a basso carico urbanistico. Importanti le relazioni funzionali e percettive con il contesto ambientale-paesaggistico e storico-artistico (vedute sull'abitato storico di Ca' de' Beretti ad ovest)

Limiti e condizioni di sostenibilità: Realizzazione di un marciapiede pedonale lungo la via San Prospero, che consenta – con tratti di completamento a carico di altri interventi e/o dell'Amministrazione comunale – il collegamento con il centro del Capoluogo.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Definire un assetto per la parte nord dell'abitato di Carpineti, ricucendo allo stesso

tempo il nucleo di San Prospero con il tessuto urbanizzato. Gli interventi da prevedere contribuiscono inoltre alla realizzazione di un tratto della strada di gronda a nord-est del capoluogo - viabilità che consentirà di alleggerire il centro dello stesso capoluogo dal traffico di attraversamento – e di completare il sistema dei percorsi pedonali dal centro urbano alla chiesa e al cimitero di San Prospero.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione dell'insediamento dovrà tener conto delle qualità paesaggistiche dell'area, salvaguardando un'ampia fascia lungo il rio San Prospero. Nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i due piani oltre al piano terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso. Si prescrive l'accorpamento del verde pubblico di standard lungo il fronte strada a protezione del percorso pedonale.

Funzioni ammesse

Residenza e usi terziari complementari

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria complessiva massima pari a 4.000 mq. di SC (sup.complexiva) da realizzarsi nel sub-ambito "B". L'ambito, inoltre, potrà accogliere diritti edificatori da trasferimento e/o dismissione fino ad un massimo di Sc = 1.000 mq., da realizzarsi nel sub-ambito "A".

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Realizzazione del tratto di competenza (a fronte del comparto "B") del percorso pedonale (marciapiede) dal centro di Carpineti alla Chiesa e al cimitero di San Prospero, per una lunghezza di ml. 180 circa ed una larghezza di ml. 1,50.

Cessione gratuita di un'area di circa 420 mq. (sub-ambito b) per la realizzazione di una piazza per uso pubblico.

Cessione gratuita di un'area di circa 6.800 mq.(sub-ambito a) nella parte sud dell'ambito, comprensiva della parte necessaria alla realizzazione della nuova strada di gronda, funzionale all'accoglimento di diritti edificatori da trasferire o derivanti da dismissioni. Tali diritti sono assegnati dall'Amministrazione in sede di POC.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Fascia verde lungo il rio San Prospero.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC e, per quanto attiene al comparto "B", presentazione ed approvazione di PUA d'iniziativa privata e sottoscrizione della relativa convenzione attuativa.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito sarà articolato in due sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi. Dovrà comunque essere garantito un disegno unitario complessivo.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.a1 - CARPINETI SAN PROSPERO 2	AN1.a2
--	---------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord del Capoluogo

Superficie territoriale Mq. 23.180 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area, posta a nord del Capoluogo e ad ovest della strada provinciale, è pianeggiante ed è libera da costruzioni.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è ai margini del tessuto edificato del capoluogo, confinante a nord con l'ambito produttivo del Cigarellino, a sud con la circonvallazione ovest (via Belvedere) e ad est con la SP 36 via San Prospero. Si tratta di una zona di valore paesaggistico. La via San Prospero (margine est dell'insediamento) è classificato nel PTCP come viabilità storica (art.20b). Non sono presenti nell'ambito permanenze storiche né aree d'interesse archeologico.

L'ambito è servito da rete fognaria, acquedottistica e gas, ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Integrazione dell'edificato con un intervento a basso carico urbanistico. Importanti le relazioni funzionali e percettive con il contesto ambientale-paesaggistico e storico-artistico (vedute sull'abitato storico di Ca' de' Beretti ad ovest)

Limiti e condizioni di sostenibilità: Realizzazione di un'ampia fascia verde boscata in confine con la zona produttiva, con funzioni di barriera ecologica.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

Completare l'assetto della parte nord dell'abitato di Carpineti, anche in relazione alla previsione di un insediamento ad est, oltre la strada provinciale. Gli interventi da pre-

vedere consentono inoltre la realizzazione della rotatoria tra la via San Prospero, la via Belvedere e la nuova strada di gronda ad est e il completamento del sistema dei percorsi pedonali dal centro urbano alla chiesa e al cimitero di San Prospero.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione dell'insediamento dovrà tener conto delle qualità paesaggistiche dell'area. Nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i due piani oltre il piano terra. È preferibile la previsione di un edificato non denso.

Funzioni ammesse

Residenza e usi terziari complementari

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria complessiva massima pari a 2.300 mq. di SC (sup.complexiva) di cui fino a un massimo di Sc = 100 mq a seguito della realizzazione di dotazioni integrative fuori ambito (collegamento pedonale da via D.Bonini a strada interna ACs 5).. L'ambito, inoltre, potrà accogliere diritti edificatori da trasferimento e/o dismissione fino ad un massimo di Sc = 900 mq.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Cessione dell'area necessaria per la realizzazione della rotatoria tra la via San Prospero e la via Belvedere.

Realizzazione di un tratto del percorso pedonale nel centro di Carpineti tra via Don Bonini e e via Pastore (lottizzazione Baroni);

Cessione dell'area di cui al mappale n.ro 9 per la realizzazione di nuova viabilità.

Cessione di aree per il trasferimento di diritti edificatori, che potranno essere assegnati dall'Amministrazione in sede di POC.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Fascia verde boscata di mitigazione in confine con l'ambito produttivo posto a nord e sul fronte della strada provinciale.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi. Dovrà comunque essere garantito un disegno unitario complessivo.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.b - CARPINETI CAMINADA	AN1.b
---	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella zona est del centro di Carpineti, al di là del rio Lamola

Superficie territoriale Mq. 42.380 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area, posta ad est della parte centrale dell'abitato, è caratterizzata da leggera pendenza ed è libera da costruzioni.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è situata al margine est del tessuto urbano, confinante con la vasta area sportiva del Capoluogo e con le più recenti espansioni residenziali. Si tratta di un'area di valore paesaggistico complessivo, caratterizzata da leggeri rilievi e dalla presenza, sullo sfondo, di insediamenti di carattere storico, quali il borgo di Caminada. Non sono presenti nell'ambito permanenze storiche né aree d'interesse archeologico.

L'accessibilità all'area avviene dall' SP n.7, è prevista inoltre la realizzazione di una nuova strada con funzioni di gronda est per il Capoluogo, in grado di alleggerire il centro di Carpineti dal traffico di attraversamento della Provinciale.

L'ambito è servito da rete fognaria e acquedottistica ma non dal gas, ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità: Integrazione dell'edificato con un intervento a basso carico urbanistico. Importanti le relazioni funzionali con il contesto insediato, in particolare con la zona sportiva ad ovest, alla quale l'insediamento dovrà essere collegato con percorsi pedociclabili che sovrappassino il rio Lamola. Da valorizzare il rapporto con il contesto ambientale-paesaggistico e storico-artistico.

Limiti e condizioni di sostenibilità: Realizzazione di percorsi pedonali di connessione con la zona sportiva e con il centro di Carpineti. Cessione delle aree necessarie per la realizzazione della nuova strada di gronda, per la parte di competenza dell'ambito.

Cessione di aree per il trasferimento di diritti edificatori.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

L'insediamento rappresenta una contenuta espansione dell'abitato in direzione est, ridefinendone il margine. Gli interventi da prevedere consentono inoltre la realizzazione di un tratto della strada di gronda a nord-est del capoluogo - viabilità che consentirà di alleggerire il centro dello stesso capoluogo dal traffico di attraversamento – e il completamento del sistema dei percorsi pedonali. Le aree di cessione previste consentono inoltre l'accoglimento di diritti edificatori provenienti da dismissione di fabbricati incongrui in territorio rurale e/o da ambiti da destinare a parco.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione dell'insediamento dovrà tener conto delle qualità paesaggistiche dell'area, salvaguardando le visuali sulle colline ad est e sugli insediamenti storici presenti. Nella progettazione degli edifici non potranno essere superati i tre piani compreso il piano terra. È preferibile la previsione di un edificio non denso. Dovrà inoltre essere realizzata un'ampia fascia di ambientamento lungo il rio Lamola. Per mitigare l'impatto della nuova strada saranno da prevedere lungo il percorso elementi naturali (siepi, alberature) con funzione fono-assorbente e paesaggistica.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 5.940 mq. di SC (sup.complessiva) per la residenza. L'ambito, inoltre, potrà accogliere diritti edificatori da trasferimento e/o dismissione fino ad un massimo di Sc = 2.000 mq.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Cessione delle aree necessarie e concorso alla realizzazione del tratto di pertinenza della strada di gronda nord-est.

Realizzazione di un tratto di percorso pedonale fino al centro sportivo esistente.

Cessione di aree per il trasferimento di diritti edificatori, che potranno essere assegnati dall'Amministrazione in sede di POC.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Fascia di verde attrezzato e di ambientazione lungo il rio Lamola.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere suddiviso in più sub-ambiti, in funzione delle opportunità realizzative. Dovrà comunque essere garantito un disegno unitario complessivo.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.c - CARPINETI VIA RIANA	AN1.c
--	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella zona ovest dell'abitato, lungo la via Belvedere

Superficie territoriale Mq. 19.400 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area, posta ad ovest di Carpineti, a margine dell'abitato, è in leggero pendio ed libera da costruzioni.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area ricade in parte in una zona sottoposta a tutela in quanto limitrofa a corsi d'acqua sottoposti a disposizione del D.LGS 29.20.2999 n.490 art.146 comma 1.C e relativa fascia (in riferimento a Rio Riana). Non sono presenti nell'area preesistenze di carattere storico architettonico o archeologico, ma l'area confina a sud con l'insediamento storico di Riana si tratta di un'area di grande valore paesaggistico, che definisce il confine ovest del Capoluogo.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

I caratteri paesaggistici dell'area ne suggeriscono la trasformazione in parco pubblico, il che consente di dotare anche la zona ovest di Carpineti di ampi spazi di fruizione pubblica. In questo modo si completa il sistema delle principali aree verdi, costituito oggi dall'area sportiva ad est e dal parco pubblico nel centro del capoluogo. I diritti edificatori previsti dovranno essere pertanto trasferiti in aree di cessione da individuare i sede di POC.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Gli interventi da prevedere hanno lo scopo di realizzare una grande area verde di fruizione pubblica, contenendo all' stesso tempo lo sviluppo del capoluogo (già iniziato nella parte sud dell'area, lungo la strada provinciale).

Funzioni ammesse Attrezzature collettive (parco e parcheggio)

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 2.000 mq. di SC (sup.complessiva) per la residenza, da trasferire in sede di POC in altre aree, attraverso convenzione tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Cessione dell'intero ambito per la realizzazione di attrezzature collettive (parco e parcheggio pubblici)

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC dovranno essere definiti gli accordi e le convenzioni per la cessione dell'ambito e per il trasferimento dei diritti edificatori. Tali accordi potranno essere attuati anche per sub-ambiti afferenti alle singole proprietà.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.d - CARPINETI PRATO 2	AN1.d
--	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione All'interno dell'abitato di Carpineti, nella zona est.

Superficie territoriale Mq. 14.700 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'ambito è in leggera pendenza ed è inserito nel tessuto urbanizzato, contiguo ad un piano particolareggiato in corso di attuazione.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'ambito è costituito da una parte di un Piano Particolareggiato preesistente non ancora attuata, e costituisce pertanto il completamento della parte già costruita (PP Prato 1). La sua realizzazione consente inoltre il completamento e la definitiva sistemazione della rete viaria e ciclopedonale locale.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Si tratta, come si è detto, di un'area interclusa all'interno del tessuto insediato, libera da costruzioni. Non sono presenti preesistenze storico architettoniche né archeologiche. L'area è servita dalle reti fognaria, acquedottistica e del gas, ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

L'ambito ridefinisce un'area di Piano Particolareggiato del previgente PRG, non attuata, e completa questa parte del tessuto insediato del capoluogo.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Si richiede un disegno unitario che si correli con le parti già insediate.

Funzioni ammesse

Residenza e usi terziari complementari

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 3.100 mq. di SC (sup.complexiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione del tratto di competenza della nuova viabilità est-ovest di collegamento con l'abitato di Lamola.

Realizzazione del tratto di competenza del percorso pedonale che collega il centro di Carpineti con le attrezzature sportive.

Cessione di un'area di circa mq. 1.500 per la realizzazione di attrezzature sportive, in adiacenza alla attuale zona sportiva.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree verdi collegate ai percorsi pedonali.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi. Si richiede comunque un disegno unitario dell'intero intervento.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO	AN1.e1
AN1. e1 - MAROLA VIA CA' REVERBERI	

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord-ovest della zona centrale dell'abitato

Superficie territoriale Mq. 10.700 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area, di forma irregolare, è caratterizzata da una leggera pendenza, è libera da costruzioni ed è a margine del tessuto urbano consolidato.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

La zona non è sottoposta a nessun vincolo di tutela sovraordinato, se si eccettua una modesta porzione a sud interessato da vincolo di tutela delle aree boscate. Non sono presenti nell'area preesistenze di carattere storico architettonico o archeologico, e non si segnalano particolari caratteri paesaggistici ambientali.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Le caratteristiche di cui sopra rendono l'area adatta ad ospitare una contenuta integrazione dell'abitato di Marola. L'area è servita dalla rete gas, mentre dovranno essere completati gli allacciamenti alle reti acquedottistica e fognante presenti in Marola, ed è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Il progetto dell'ambito ridefinisce il perimetro di questa parte dell'abitato, individuando un nuovo margine in una zona già servita da viabilità locale. La realizzazione dell'ambito consente inoltre di integrare la rete dei percorsi pedonali di Marola, particolarmente importante in relazione alla vocazione turistica di questa località.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Dovrà essere predisposto un progetto unitario per l'intera area, che si integri con l'edificato esistente. Le costruzioni non dovranno superare i due piani fuori terra oltre al piano terra. Dovrà essere conservata a verde la parte in zona di tutela forestale.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 1.300 mq. di SC (sup.complexiva). L'ambito, inoltre, potrà accogliere diritti edificatori da trasferimento e/o dismissione fino ad un massimo di Sc = 900 mq.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un percorso pedonale verso il centro di Marola.

Cessione di aree per il trasferimento di diritti edificatori, che potranno essere assegnati dall'Amministrazione in sede di POC

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Area di verde attrezzato in confine con gli insediamenti esistenti.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi. Si richiede comunque un disegno unitario dell'intero intervento.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO	AN1.e2
AN1.e2 - MAROLA VIA ARENA	

Caratteri fisici e condizioni ambientali

Localizzazione Ad est della zona centrale dell'abitato

Superficie territoriale Mq. 30.960 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area è in leggero pendio, situata ad est della strada centrale di Marola ed è libera da edifici esistenti, ad eccezione di un edificio non storico nella parte nord.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

La zona non è sottoposta a nessun vincolo di tutela sovraordinato. Lungo il confine est corre un tratto di viabilità storico-panoramica (Art.20 Norme di tutela del PTCP) "Percorsi Matildici". Non si segnalano preesistenze storico architettoniche o archeologiche. Nell'ambito è presente un solo edificio a nord.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'area è servita dalla rete acquedottistica e del gas, mentre è necessario il completamento dell'allacciamento alla rete fognante dell'abitato, ed è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità. L'area è accessibile dalla rete viaria locale di Marola, in particolare dalla via Arena.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Il progetto dell'ambito ridefinisce il perimetro est dell'abitato, completando un'espansione già iniziata nella parte nord. Pur con una dimensione trasversale abbastanza contenuta (mediamente pari a circa 80 m) la realizzazione dell'insediamento consente di rafforzare la parte centrale di Marola.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Dovrà essere predisposto un progetto unitario per l'intera area, che si integri con l'edificato esistente, concentrando l'edificazione nella parte ovest, in adiacenza

all'esistente, e lasciando un'ampia fascia di verde nella parte est. Le costruzioni non dovranno superare i due piani fuori terra, oltre al piano terra.

Funzioni ammesse

Residenza e usi terziari complementari

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 2.640 mq. di SC (sup.complessiva) nella nuova edificazione. L'ambito, inoltre, potrà accogliere diritti edificatori da trasferimento e/o dismissione fino ad un massimo di Sc = 900 mq.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Sistemazione di un'area di verde pubblico attrezzato.

Realizzazione di un percorso pedonale lungo il lato est dell'ambito, in collegamento con il Parco dei Metati posto a sud.

Cessione di aree per il trasferimento di diritti edificatori, che potranno essere assegnati dall'Amministrazione in sede di POC

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Realizzazione di spazi verdi con funzione di cannocchiale visivo verso la valle del Torrente Tassobbio.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi. Si richiede comunque un disegno unitario dell'intero intervento.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO	AN1.f
AN1.f - PANTANO BRANCIGLIA	

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord dell'abitato, in località Branciglia

Superficie territoriale Mq. 7.600 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area è in leggera pendenza, ed è situata al margine sud dell'urbanizzato.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un'area pedecollinare, libera da costruzioni, inserita in un contesto generale di qualità paesaggistica e ricco di insediamenti di carattere storico (l'originario nucleo di Branciglia, l'insediamento di Monchio Ferrara, ecc.), in grado comunque di ricevere un modesto incremento dell'edificato che potrà contribuire alla definizione del margine sud dell'abitato, oggi sfrangiato e privo di forma.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'ambito è servito dalla rete acquedottistica e del gas, mentre dovranno essere realizzati i collettori fognari, ed è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità. L'area è accessibile dalla ex statale 63, oggi strada comunale, che presenta notevoli caratteri di panoramicità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

L'insediamento riprende una previsione del previgente PRG, non completata, e completa, rafforzandola, una zona di insediamento in parte storico in parte recente in uno dei nuclei che compongono l'abitato di Pantano.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

In relazione ai caratteri paesaggistico-ambientali dell'area, è richiesto un progetto unitario in grado di valorizzare l'integrazione del nuovo intervento con l'esistente, sottolineando allo stesso tempo il carattere di nuovo margine dell'abitato. Le nuove costru-

zioni non dovranno superare i due piani fuori terra, oltre al piano terra.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 2.300 mq. di SC (sup.complexiva). L'ambito, inoltre, potrà accogliere diritti edificatori da trasferimento e/o dismissione fino ad un massimo di Sc = 1.200 mq.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un percorso pedonale fino al nucleo storico di Branciglia. Accorpamento dei parcheggi pubblici in funzione delle necessità della zona. Cessione gratuita di un'area di circa 400-500 mq per la realizzazione di una piazza.

Cessione di aree per il trasferimento di diritti edificatori, che potranno essere assegnati dall'Amministrazione in sede di POC

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Fascia verde nelle parti dell'ambito contigue all'insediamento esistente.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi. È comunque richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intero ambito.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO

AN1. g - VALESTRA MONTELAGO**AN1.g****CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI****Localizzazione** A sud della frazione di Valestra, in località Montelago**Superficie territoriale** Mq. 17.730 circa**Caratteri morfologici e funzionali**

L'area si colloca in adiacenza all'abitato di Montelago, alle prime pendici del Monte Valestra, ed è in leggera pendenza in direzione ovest. L'ambito è formato da due parti, quella ad ovest si inserisce in una nicchia all'interno del centro abitato, mentre quella ad est costituisce il collegamento tra i due nuclei urbani di Valestra e Montelago

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area non è interessata da tutele storico architettoniche, paesaggistiche o ambientali. È inserita peraltro in un contesto ricco di qualità paesaggistiche e di testimonianze storiche – quale il Palazzo-villa Manodori a Montelago. Appare opportuna la definizione sia del margine nord dell'abitato di Montelago sia della sua connessione con quello di Valestra, oggi piuttosto "sfrangiati" e privi di un disegno insediativo.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

La parte ovest è accessibile dalla strada comunale che collega la Sp76 alla Sp64, mentre alla parte est si accede direttamente dalla Sp64. L'abitato di Montelago è collegato anche con la linea dei trasporti pubblici extraurbani 310. Le reti acquedottistica e gas sono presenti lungo la viabilità che attraversa il comparto ovest e lungo il confine sud del comparto est; mentre è necessario il collegamento al depuratore di secondo livello da 1000 unità presente a Valestra est, previa verifica della sua portata. È comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

L'ambito è finalizzato a completare il disegno, rafforzandone la struttura, dell'abitato di Valestra.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

In relazione ai caratteri paesaggistico-ambientali dell'area, è richiesto un progetto unitario in grado di valorizzare l'integrazione del nuovo intervento con l'esistente, sottolineando allo stesso tempo il carattere di nuovo margine dell'abitato. Le nuove costruzioni non dovranno superare i due piani fuori terra oltre al piano terra.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria complessiva massima pari a 2.000 mq. di SC (sup.complexiva). L'ambito, inoltre, potrà accogliere diritti edificatori da trasferimento e/o dismissione fino ad un massimo di Sc = 1.000 mq.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di un parcheggio pubblico per circa 20 posti auto.

Sistemazione di una zona di verde pubblico attrezzato con funzione di cannocchiale visivo verso il Monte Valestra e di separazione tra questa località e Montelago.

Realizzazione dei tratti di competenza del percorso pedonale che collega il centro di Valestra con l'abitato di Montelago.

Cessione di aree per il trasferimento di diritti edificatori, che potranno essere assegnati dall'Amministrazione in sede di POC

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Aree verdi di connessione con l'attuale tessuto insediato.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC l'ambito potrà essere articolato in sub-ambiti in funzione della fattibilità degli interventi. È comunque richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intero ambito.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO AN1.h – POIAGO CHIESA	AN1.h
--	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A sud dell'abitato, in corrispondenza della chiesa di Poiago.

Superficie territoriale Mq. 14.880 circa

Caratteri morfologici e funzionali

si tratta di un'area pressoché pianeggiante, all'ingresso sud dell'abitato di Poiago.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area non è interessata da tutele storico architettoniche, paesaggistiche o ambientali. È inserita peraltro in un contesto ricco di qualità paesaggistiche e di testimonianze storiche – quale la Chiesa parrocchiale di Poiago, posta sul lato ovest della via Poiago, in corrispondenza dell'area. Attraverso l'intervento si ritiene possibile la definizione del margine sud dell'abitato e, attraverso le dotazioni connesse, la valorizzazione del contesto insediativo.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'ambito è collegato direttamente alla via Poiago (comunale). Le reti acquedottistica, del gas e fognante sono presenti nel centro di Poiago, a circa 500 m. È pertanto a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

Entrambi i sub-ambiti, adiacenti al tessuto consolidato, sono finalizzati a completare il disegno, rafforzandone la struttura, dell'abitato di Poiago,

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

In relazione ai caratteri paesaggistico-ambientali dell'area, è richiesto un progetto unitario in grado di valorizzare l'integrazione del nuovo intervento con l'esistente, sottoli-

neando allo stesso tempo il carattere di nuovo margine dell'abitato. Le nuove costruzioni non dovranno superare i due piani fuori terra.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 1.500 mq. di SC (sup.complexiva). L'ambito, inoltre, potrà accogliere diritti edificatori da trasferimento e/o dismissione fino ad un massimo di Sc = 900 mq..

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato (piazza) a sud della struttura per anziani (centro di Poiago). Realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con il centro di Poiago. Realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della Chiesa.

Cessione di aree per il trasferimento di diritti edificatori, che potranno essere assegnati dall'Amministrazione in sede di POC

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Aree verdi di dal connessione con l'attuale tessuto insediato.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In sede di POC la suddivisione in due sub-ambiti potrà essere diversamente articolata in funzione della fattibilità degli interventi. È comunque richiesta al presentazione di un progetto unitario esteso all'intero comparto.

AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO	AN1.i
AN1.i – PANTANO CASA GIROLDO	

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione A nord dell'abitato, in località Corbella.

Superficie territoriale Mq. 7.000 circa

Caratteri morfologici e funzionali

L'area è in leggera pendenza ed è situata al margine nord dell'urbanizzato..

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un'area pedecollinare, libera da costruzioni, inserita in un contesto generale di qualità paesaggistica in grado comunque di ricevere un modesto incremento dell'edificato che potrà contribuire alla definizione del margine nord dell'abitato, oggi carente di un'area per parcheggio e verde pubblico attrezzato.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'ambito è servito dalla rete acquedottistica e del gas, mentre dovranno essere realizzati i collettori fognari, ed è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità. L'area è accessibile dalla ex statale 63, oggi strada comunale, che presenta notevoli caratteri di panoramicità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

L'insediamento contribuisce a rafforzare una zona di insediamento in parte storico in parte recente, in uno dei nuclei che compongono l'abitato di Pantano.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

In relazione ai caratteri paesaggistico-ambientali dell'area, è richiesto un progetto unitario in grado di valorizzare l'integrazione del nuovo intervento con l'esistente. Le nuove costruzioni non dovranno superare i due piani fuori terra, oltre al piano terra.

Funzioni ammesse

Residenza e usi compatibili

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 350 mq. di SC (sup.complessiva).

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione delle fognature e il relativo collegamento ai collettori fognari principali, ed è comunque a carico dell'intervento, l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità. Accorpamento dei parcheggi pubblici attrezzati in aggiunta agli standard in funzione delle necessità della zona.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Fascia verde nelle parti dell'ambito contigue all'insediamento esistente.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alle contenute dimensioni, non si prevede la possibilità di attuazione per sub-ambiti; è richiesta la presentazione di un progetto unitario..

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR1.a - MAROLA LA SVOLTA	AR1.a
---	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione L'ambito è situato nella parte sud dell'abitato di Marola, in località La Svolta

Superficie territoriale Mq. 6.305 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area in leggera pendenza, posta lungo la strada che collega Marola allo svincolo della Strada Statale n. 63. Attualmente l'area è occupata dagli edifici di un'attività di allevamento dismessa.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area non è interessata da vincoli sovraordinati. Gli edifici esistenti, appartenenti ad un allevamento oggi dismesso, rappresentano un'incongruenza in un contesto paesaggistico di buona qualità. L'area è servita dalle reti acquedottistica e del gas, ma non da quella fognaria, ed è pertanto a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Gli interventi di riqualificazione previsti, che comportano la realizzazione della rete fognante, la ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione degli edifici dismessi e la costruzione di nuovi edifici con un miglioramento paesaggistico complessivo derivante dall'eliminazione di edifici incongrui con il tessuto insediato esistente, hanno un impatto positivo. Appare comunque necessaria una stretta relazione dell'intervento con il contesto storico-paesaggistico. Nello specifico si raccomanda l'inserimento di elementi arborei ed arbustivi autoctoni che possano esplicare funzione paesaggistica ed ornamentale, fungendo al contempo da elemento di transizione tra l'ambiente urbano e quello rurale.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

La riqualificazione dell'ambito prevede l'eliminazione di edifici incongrui con il tessuto insediato esistente, che ha da tempo perso il carattere rurale, consentendo allo stesso tempo di realizzare un nuovo assetto dell'area nel suo complesso e la sua qualificazione ambientale.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione dell'intervento deve conseguire la creazione di un piccolo nucleo formato dagli edifici essenziali e da quelli nuovi. Si raccomanda pertanto di concentrare l'edificato nella parte sud, lasciando a verde le altre parti ed evitando un intervento organizzato per lotti singoli.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria complessiva massima pari a 220 mq. di SC (sup.complexiva) oltre all'esistente già residenziale.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Area verde attrezzata nella parte nord dell'insediamento.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali:

Aree verdi di integrazione dell'insediamento con il tessuto rurale circostante.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alle caratteristiche dell'intervento e alle contenute dimensioni dell'ambito, si ritiene che, in sede di POC, l'ambito non possa essere articolato in sub-ambiti, ma debba essere attuato attraverso un intervento unitario.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

AR1.b1 - COLOMBAIA SECCHIA CENTRO**AR1.b1****CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI**

Localizzazione Nella parte sud del territorio comunale, nell'abitato di Colombaia di Secchia, ad est del Rio delle Coste.

Superficie territoriale Mq. 4.670 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area compresa nel tessuto insediato, occupata dagli edifici di origine storica di una latteria-caseificio, in parte non più utilizzati.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'area è inserita in un contesto urbanizzato, nella parte originaria della località di Colombaia sul Secchia, la cui importanza deriva dall'essere situata lungo la strada che storicamente risale il fiume dalla pianura verso la montagna. Non sono presenti vincoli di tutela sovraordinati; gli edifici sono classificati da RUE, che ne stabilisce la categorie di intervento ammesse. L'area è accessibile dalla Sp76 oppure dalla Sp19 che attraversa il nucleo urbano nelle immediate vicinanze. L'area è servita anche dalla linea pubblica extraurbana 310.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'area ricade nella zona di progetto speciale PS1 "Cave del Secchia". E' situata in una zona scarsamente antropizzata che si sviluppa lungo la valle del Secchia.

L'area è servita dalle reti acquedottistica e del gas, ma non da quella fognaria, ed è pertanto a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

La realizzazione delle previsioni di PSC consente il recupero e la valorizzazione degli edifici storici, oggi in parte non più funzionali all'attività, e il conseguente rafforzamento del nucleo centrale di Colombaia.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Si raccomanda un'attenta lettura dei caratteri storici dell'edificato, in particolare per quanto riguarda l'edificio tutelato dal PSC, e la riproposizione di un'organizzazione planimetrica e di volumi congruente con i caratteri delle preesistenze.

Funzioni ammesse

Residenza, terziario direzionale e commerciale

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 660 mq. di SC (sup.complessiva) per la residenza oltre all'esistente già residenziale, oltre a 300 mq. per il terziario.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione del tratto di nuova viabilità di collegamento di Colombaia con l'abitato di Quercioli che consente di allontanare il traffico veicolare dal centro di Colombaia

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Aree verdi di connessione con l'abitato esistente.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alle caratteristiche dell'intervento e alle contenute dimensioni dell'ambito, si ritiene che, in sede di POC, l'ambito non possa essere articolato in sub-ambiti, ma debba essere attuato attraverso un intervento unitario.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

AR1.b2 - COLOMBAIA SECCHIA SUD**AR1.b2****CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI**

Localizzazione Nel versante sul Secchia del territorio comunale, nella parte sud dell'abitato di Colombaia di Secchia, a nord del fiume.

Superficie territoriale Mq. 2.700 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area a margine del tessuto insediato, in parte occupata da un edificio, ad andamento pianeggiante.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Non sono presenti nell'area condizioni di vincolo, ma l'area confina a sud con la fascia di esondabilità di tipo "m". L'area fruisce delle stesse condizioni di accessibilità alle reti tecnologiche ed tutto l'abitato di Colombaia – presenza delle reti acquedottistica e del gas, ma non di quella fognaria - ed è pertanto a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'area ricade nella zona di progetto speciale PS1 "Cave del Secchia". E' situata in una zona scarsamente antropizzata che si sviluppa lungo la valle del Secchia.

La vicinanza alla fascia di esondabilità suggerisce una specifica cautela nella progettazione e realizzazione dell'impianto fognante.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

La realizzazione delle previsioni di PSC consente il recupero e la valorizzazione del piccolo nucleo insediato e la qualificazione del margine sud dell'abitato di Colombaia.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La riprogettazione dell'ambito dovrà tener conto dei caratteri del contesto storico-rurale

in cui si inserisce, rafforzando il piccolo nucleo insediato in cui si colloca, anche attraverso un attento disegno degli spazi esterni.

Funzioni ammesse

Residenza, terziario direzionale e commerciale

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima pari a 400 mq. di SC (sup.complexiva) per la residenza, oltre all'esistente già residenziale.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione del tratto di percorso pedonale di collegamento dell'ambito con il centro di Colombaia.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Aree verdi di connessione con l'abitato esistente.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alle caratteristiche dell'intervento e alle contenute dimensioni dell'ambito, si ritiene che, in sede di POC, l'ambito non possa essere articolato in sub-ambiti, ma debba essere attuato attraverso un intervento unitario.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR1.C - CARPINETI CENTRO	AR1.c
---	--------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione Nella parte centrale del Capoluogo, lungo la via Crispi.

Superficie territoriale Mq. 3.780 circa

Caratteri morfologici e funzionali

Si tratta di un'area completamente inclusa nel tessuto insediato, occupata da edifici non storici, complessivamente di modesta qualità.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'ambito è situato nella parte più centrale di Carpineti, nelle immediate vicinanze del Palazzo Comunale. La sua collocazione costituisce pertanto una importante risorsa nel processo di progressiva qualificazione del centro, che ha portato nel tempo, attraverso il restauro e il recupero di numerosi edifici storici, alla costruzione di un'immagine di alta qualità e di importante riconoscibilità per gli abitanti.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'area fruisce di tutti i servizi tecnologici del centro cittadino, ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

La realizzazione delle previsioni di PSC consente il recupero e la valorizzazione degli edifici storici, oggi non più funzionali all'attività, e il rafforzamento del nucleo centrale di Colombaia.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

La progettazione dell'ambito deve tener conto dell'importante contesto storico in cui si inserisce e deve portare alla valorizzazione di questa parte del centro, oggi in uno stato di abbandono. Particolare attenzione del essere data alla armonizzazione delle volu-

metri con gli edifici esistenti e alla progettazione degli spazi esterni.

Funzioni ammesse Residenza, terziario direzionale e commerciale

Carichi insediativi massimi ammessi Capacità edificatoria massima pari a 880 mq. di SC (sup.complexiva) oltre all'esistente già residenziale.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Realizzazione del tratto di percorso pedonale di collegamento della via Crispi con l'area verde centrale; riqualificazione complessiva della parte di pertinenza di vicolo Borella.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Sistemazione delle aree esterne .- sia verdi sia pavimentate - in congruenza con i caratteri del centro di Carpineti.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alle caratteristiche dell'intervento e alle contenute dimensioni dell'ambito, si ritiene che, in sede di POC, l'ambito non possa essere articolato in sub-ambiti, ma debba essere attuato attraverso un intervento unitario.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

AR1.d - VALESTRA CENTRO**AR1.d****CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI****Localizzazione** Nella parte nord del centro storico di Valestra.**Superficie territoriale** Mq. 2.130 circa**Caratteri morfologici e funzionali**

Si tratta di un'area compresa nel tessuto storico originario di Valestra, in parte occupata dagli edifici di origine storica in parte da ruderi ed in parte libera da costruzioni.

Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

L'ambito è parte integrante del tessuto storico, di cui costituisce il margine nord-est, definito dalla via Montefaraone e dalla Piazza del Pane. Uno degli edifici presenti nell'area – un fienile di origine storica dismesso - è collocato in fregio alla via Montefaraone, all'angolo con la piazza e costituisce serio pericolo per la sicurezza della circolazione. La presenza di edifici di servizio diroccati costituisce un elemento dequalificante per un ambito storico che possiede invece un significativo livello di qualità.

Soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

L'area fruisce di tutti i servizi tecnologici del centro di Valestra, ma è comunque a carico dell'intervento l'adeguamento delle reti tecnologiche e di tutte le infrastrutture atte a garantire il necessario livello di qualità.

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" e nella VALSAT sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi della pianificazione**

La realizzazione delle previsioni di PSC consente il recupero e la valorizzazione degli edifici storici e, nell'insieme di questa parte importante del centro di Valestra.

Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Per quanto riguarda l'edificio prospiciente la via Montefaraone, è ammessa la demolizione di una parte – quella prospiciente la strada – pari a circa un terzo della volumetria complessiva, e la sua ricostruzione all'interno dell'ambito. Così pure è ammesso il recupero a fini residenziali delle volumetrie degli edifici di servizio diroccati.

La progettazione dell'intervento dovrà tendere alla ricomposizione degli spazi di vicina-

to preesistenti e tipici del centro di Valestra, attraverso un attento dimensionamento dei volumi (la cui altezza non potrà superare quella degli edifici immediatamente circostanti). Si raccomanda l'attenzione ai colori ed ai materiali impiegati, che dovranno essere congruenti con quelli tradizioni esistenti. Le autorimesse dovranno essere interrato. Si raccomanda infine la creazione di spazi aperti in grado di favorire l'incontro e la sosta degli abitanti. Non sono ammesse recinzioni che limitino la permeabilità degli spazi e le loro connessioni con le restanti parti del centro storico.

Funzioni ammesse

Residenza

Carichi insediativi massimi ammessi

Capacità edificatoria massima $Sc = Se$, con un massimo di 700 mq. È ammesso il recupero a fini residenziali della Sc esistente non residenziale.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Realizzazione del tratto di marciapiede sulla via Montefaraone reso possibile dalla demolizione di parte dell'ex fienile. Realizzazione di percorsi pedonali di collegamento alle restanti parti del centro storico di Valestra.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare – Dotazioni ecologiche e ambientali

Sistemazione delle aree esterne .- sia verdi sia pavimentate - in congruenza con i caratteri del centro di Valestra.

Modalità di attuazione

Previo inserimento nel POC

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

In relazione alle caratteristiche dell'intervento e alle contenute dimensioni dell'ambito, si ritiene che, in sede di POC, l'ambito non possa essere articolato in sub-ambiti, ma debba essere attuato attraverso un intervento unitario.