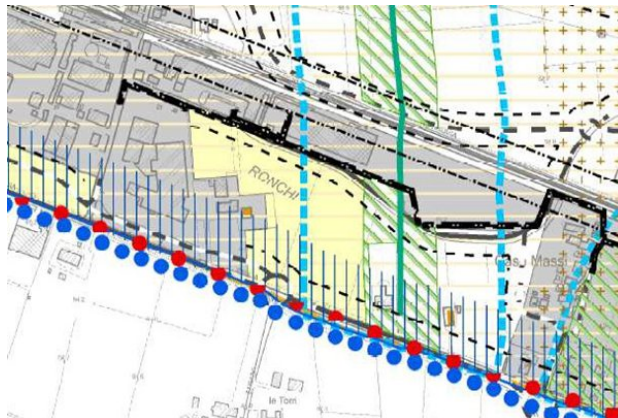




STRALCIO TAV. PSC.2 PROGETTO STRALCIO



TAV. PSC.3 VINCOLI E TUTELE

Localizzazione e descrizione delcomparto	L'ambito è compreso tra la via Emilia a sud, un'area agricola periurbana a est, un ambito per attività produttive esistente di rilievo comunale a nord e a ovest. L'ambito si presenta pianeggiante ed è prevalentemente condotto a coltivo.	
Previsioni del PSC	L'ambito T1 dovrà promuovere una offerta di attività terziarie qualificate di facile accessibilità e favorire una molteplicità di funzioni nel sistema insediativo che caratterizza l'asse della via Emilia. Il PSC prevede che la quota di dotazioni minime di aree pubbliche venga fissata nei termini del comma 3 punto b) dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i.. Il PSC prevede la predisposizione di un progetto unitario; uniformità di impianto urbanistico; arretramento (30 metri) dell'edificato rispetto alla via Emilia (strada di categoria C); predisposizione di azioni mitigative in considerazione dell'alto livello di impermeabilizzazione dei suoli. Il PSC prevede la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza della intersezione con via Centolance, facente parte di un sistema di rotatorie e controviali per la messa in sicurezza dell'area. Il PSC prescrive attenzione alle scelte architettoniche insediative in affaccio agli spazi pubblici; utilizzo di tipologie architettoniche mirate all'ottimizzazione dei consumi energetici. Il PSC prescrive, nel caso di collegamento alla pubblica fognatura, che la realizzazione dell'ambito sia subordinata alla verifica della capacità ricettiva del depuratore di Case Massi.	
Destinazioni d'uso	<div>Ambito per insediamenti prevalentemente terziari.</div> <div><div>Gli usi ammessi sono:</div><div><div>UC1</div><div>UC2</div><div>UC3</div><div>UC4</div><div>UC5</div><div>UC6</div><div>UC7</div><div>UC10</div><div>UC12</div><div>UC17</div></div><div>le funzioni connesse all'attività di detti usi e gli usi complementari all'attività principale.</div></div> <div><div>Sarà possibile destinare massimo il 25% alla funzione abitativa di cui agli usi</div><div><div>UA1</div><div>UA2</div></div></div>	
Modalità attuative	Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata.	
Particelle catastali	Foglio n° 25	Mappali n° 438, 440, 442, 439, 441.
PARAMETRI URBANISTICI		DATI PROGETTUALI
(ST) m²	La superficie territoriale complessiva dell'ambito che comprende le aree private e le aree pubbliche o di uso pubblico (da dati catastali ove possibile o rilievo topografico)	40.438,00 mq

(SL) m²	Potenzialità edificatoria massima del sub-ambito.	12.131,40 mq
Attrezzature e spazi collettivi	<p>Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive, gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi, i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.</p> <p>Si prevede la possibilità di compensare eventuali dotazioni non cedute sia con la realizzazione di opere pubbliche, sia con la monetizzazione degli standard mancanti.</p>	minimo 100 m² ogni 100 m² di SL
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE COMPONENTI TERRITORIALI ED INSEDIATIVE		
Accessibilità, percorsi veicolari e ciclo-pedonali	<p>È prevista la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione con via Centolance, da realizzarsi con le modalità definite dall'art.53 della LR 24/2017.</p> <p>È prevista la realizzazione di una viabilità interna al comparto di categoria "E" di collegamento tra strada Torchio e la via Emilia.</p> <p>Dovrà essere prevista una viabilità adeguata alle manovre di eventuali veicoli pesanti relativi alle funzioni insediabili nell'area.</p>	
Attrezzature e spazi collettivi (parcheggi e spazi verdi)	<p>Dovranno essere previsti parcheggi pubblici atti ad ospitare lo stallo e la manovra di autovetture.</p> <p>I parcheggi pubblici saranno realizzati preferibilmente in materiale drenante e provvisti di alberature per l'ombreggiamento degli stalli.</p>	
Assetto complessivo dell'ambito	<p>Le tipologie dell'edilizia produttiva saranno quelle tradizionalmente utilizzate per gli usi previsti.</p> <p>L'altezza massima prevista è pari 14 m.</p> <p>Andranno favoriti processi edilizi che prevedono l'utilizzo di materiali biocompatibili e di fonti energetiche passive o rinnovabili.</p>	
PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE COMPONENTI AMBIENTALI		
Vegetazione, fauna ed ecosistemi	<p>Internamente all'ambito non sono presenti elementi della rete ecologica esistenti tutelati, o valevoli di tutela.</p> <p>Esternamente all'ambito, in corrispondenza dei mappali 236 e 234 che saranno parzialmente interessati dalla realizzazione della rotatoria sulla via Emilia, è presente un elemento lineare della rete ecologica esistente, di cui all'art. 230 di RUE.</p> <p>Durante la progettazione del nuovo comparto produttivo si dovrà prevedere un'adeguata fascia di mitigazione verso la via Emilia SS9, valorizzando l'elemento lineare della rete ecologica esistente e garantendo il miglioramento funzionale dell'area tramite l'introduzione di nuove essenze arboree.</p>	
Suolo e sottosuolo	<p>Particolare attenzione dovrà essere data alla progettazione strutturale dei nuovi interventi, allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione della popolazione e degli edifici al rischio sismico e geotecnico..</p>	
Ambiente idrico-sotterraneo	<p>L'indice di permeabilità (IP) dell'ambito, ovvero rispetto alla ST, dovrà essere minimo pari a 0,30.</p> <p>Le aree destinate a verde privato dovranno essere piantumate con minimo un albero a medio/alto fusto ogni 100 mq di area verde e un arbusto ogni 25 mq di area verde.</p> <p>La realizzazione dell'intervento dovrà essere attuata, sulla base delle locali condizioni di vulnerabilità, per mezzo di tecnologie costruttive che minimizzino la possibilità di fenomeni di contaminazione delle falde idriche.</p> <p>a tal fine, andranno, di conseguenza, evitate le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;- la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;- l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica, salvo la verifica di impossibilità di trovare una fonte alternativa- la realizzazione di pozzi perdenti;- gli stoccaggi interrati di derivati petroliferi e depositi per lo stoccaggio e la commercializzazione dei medesimi;- la posa di tubazioni interrate non fognarie per il trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.- le attività comportanti l'impiego, lo stoccaggio e la produzione di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive indicate dalle disposizioni vigenti in materia "Classificazione e disciplina dell'imballaggio e dell'etichettatura delle sostanze e dei preparati pericolosi.	

Ambiente idrico-superficiale	<p>Bisognerà garantire l'invarianza della portata per tutte le aree soggette a cambio di destinazione d'uso del suolo.</p> <p>Sono vietati locali interrati e seminterrati.</p> <p>Bisognerà impostare il piano di calpestio di tutti i nuovi fabbricati ad un'altezza maggiore di almeno 20 cm rispetto all'asse stradale interno al comparto e posizionare gli impianti tecnologici, ove possibile, (quali cabine ENEL, impianti di riscaldamento, ecc) ad un'altezza maggiore o uguale di 50 cm rispetto all'asse stradale interno al comparto.</p> <p>Bisognerà garantire le distanze di rispetto dai corsi d'acqua superficiali come già previsto dal R.D. 8/5/1904, n. 368 e 25/7/1904, n. 523, e art. 14 comma 7 delle NTA del PAI.</p> <p>È consigliato prevedere vasche di laminazione aperte e dispositivi di raccolta delle acque piovane, anche con funzioni d'utilizzo delle stesse per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità, in alternativa ad acque pregiate idropotabili.</p>
Paesaggio epatrimonio storico-culturale	<p>L'ambito ricade per parte della sua estensione in un'area soggetta a tutela del D.Lgs 42/2004 e ss. mm. e ii., in relazione alla fascia di 150 m afferente al Cavo Gaiffa ai sensi dell'art. 142 comma c) del sopracitato Codice Urbani.</p> <p>I parcheggi pubblici saranno piantumati.</p>
Rumore e Inquinamento atmosferico	<p>In sede di PUA dovrà essere allegata una valutazione previsionale di impatto acustico.</p> <p>Contenimento delle emissioni inquinanti andrà previsto mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - produzione di calore/energia elettrica da fonti rinnovabili; - riduzione del consumo termico degli edifici - Dovrà essere valutato il collegamento con la limitrofa fermata TPL esistente.
Reti tecnologiche	<p>Si prescrive di realizzare una rete fognaria separata tra acque bianche e nere e prevedere quanto richiesto dalla Delibera della Giunta Regionale 286/2005.</p> <p>La rete fognaria acque bianche dovrà essere tale da garantire l'invaso e quindi il deflusso, nel rispetto dell'invarianza della portata, nel rispetto dei limiti imposti dal Consorzio di Bonifica per eventi meteorici con TR ³ 100 anni. Evitare, per quanto possibile, impianti di sollevamento e botti a sifone.</p> <p>Gli scarichi potranno avvenire in acque superficiali, previa attuazione di adeguati sistemi di depurazione e rilascio autorizzativo degli enti competenti; o in pubblica fognatura, previa verifica della capacità ricettiva del depuratore di Case Massi.</p> <p>Nell'attuazione dei singoli lotti si dovrà prevedere la separazione delle acque con reti dedicate per acque bianche e nere, le quali dovranno essere allacciate alle rispettive dorsali a servizio del comparto.</p> <p>Nell'attuazione dei singoli lotti il sistema di gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne e più in generale il rispetto dei limiti qualitativi allo scarico, dovranno rispettare la vigente normativa nazionale e regionale in materia.</p>
Rete acquedottistica	<p>Dovrà essere garantita una dotazione idrica adeguata al futuro utilizzo del comparto, sia in termini di portata che di carico idrometrico, nelle condizioni ordinarie ed in caso di emergenze (rottura ed incendio).</p>
Agricoltura	<p>Dovrà essere garantita l'efficienza della rete di irrigazione e di scolo dei terreni agricoli posti a monte e valle dell'ambito, inoltre i canali dovranno essere mantenuti preferibilmente a cielo aperto</p>