

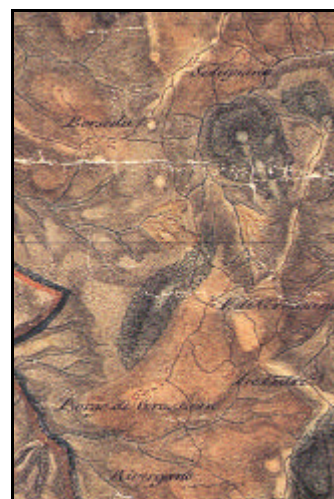


COMUNE DI SAN POLO D'ENZA
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

P S C

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

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



SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

VERSIONE APPROVATA

Il Sindaco
Ettore GHIELMI

Il Vice Sindaco
Assessore all'Uso e Assetto del Territorio
Giorgio PANCIROLI

Il Segretario Comunale
Anna Messina

Responsabile del progetto:
Roberto FARINA (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Elena Lolli, Francesco Manunza, Corrado Marocci

Collaboratori:
Massimo Bernardelli (analisi attuazione PRG vigente)
Barbara Giovannini, Luca Bertotti (analisi dei centri e degli insediamenti storici)
Antonio Conticello (elaborazioni grafiche)
Concetta Venezia (editing)

Comune di San Polo d'Enza:
Fabio Garlassi
Paola Toniolo

ADOZIONE		APPROVAZIONE	
DELIBERA C.C.		DELIBERA C.C.	
n° 55	del 25/07/2002	n° 25	del 20/05/2003



OIKOS RICERCHE SRL
MAGGIO 2003

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

INDICE

NU.1	AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI	NU.1a - NU.1r	1
NU.2d	AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO	NU.2d	20
AR	AMBITI DA RIQUALIFICARE	AR.1 - AR.33	22
APR	AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DA TRASFERIRE O RIQUALIFICARE	APR.a – APR.c	72
ASP.3	AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	ASP3.a-b	77
ASP.4	AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	ASP4.a-f	81
	AMBITI PROGETTI DI VALORIZZAZIONE: MONTEFALCONE		89
	PIEVE		92

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1a****Localizzazione** Barcaccia nord**Superficie territoriale** 14.380 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** Zona pianeggiante, non edificata, a sud della strada vicinale Barcaccia, in prossimità del Centro parrocchiale sportivo – ricreativo di Barcaccia**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi dell'intervento unitario**

Completare l'insediamento residenziale e ricucire il tessuto urbanizzato di Barcaccia

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Realizzare un collegamento viario in prosecuzione della via Quasimodo (strada di lottizzazione residenziale ad est del centro parrocchiale), fino a via Mole

Prevedere edilizia residenziale a bassa densità, in prevalenza mono e bi-familiare, ad integrazione dell'esistente;

Dotare di parcheggi pubblici in particolare in corrispondenza dell'accesso da via Mole)

Funzioni ammesse

residenza tra il 50% e il 70% - terziario tra il 30% e il 50%

Capacità insediativa minima e massima 2400 - 3.000 mq. di SC**Dotazioni territoriali minime**

Cessione dell'area destinata ad attrezzatura pubblica (DTU.a) nella parte ovest dell'ambito mq 5.800

Tratto di strada indicato nel PSC mq. 1.500

Area per parcheggio pubblico min. 20 p.a. mq.500

Per un totale di mq.7.800

Prestazioni di qualità urbana richieste

Continuità dei percorsi pedonali (lungo la nuova strada e di collegamento con il centro sportivo-ricreativo)

Suddivisione in sub-ambiti Eventuale ripartizione in due ambiti in sede di POC

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1b****Localizzazione** Barcaccia**Superficie territoriale** 19.190 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** Ampia area pianeggiante lungo al SP13, ad ovest, all'altezza di via Leopardi, immediatamente a sud rispetto al Centro parrocchiale (sul lato opposto della strada)**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi dell'intervento unitario**

Dare maggiore continuità al disegno urbanistico della frazione di Barcaccia; dotare la frazione di un parcheggio pubblico necessario agli utenti della nuova piazza; completare il nuovo assetto della zona ricucendo tessuti da riqualificare a nord e a sud.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Fascia per parcheggio pubblico e sistemazioni a verde lungo la strada provinciale (almeno 30 m. di profondità); struttura dell'insediamento non lineare (allineamento lungo la strada), ma a blocchi o a corte, comunque tale da creare spazi semi-pubblici condivisi dagli abitanti.

Funzioni ammesse residenza 60% - terziario (commercio e altre funzioni) 40%. Possibilità di insediamento di una media struttura di vendita, alimentare e non.

Capacità insediativa minima e massima da 3.000 a 3.600 mq. di SC**Dotazioni territoriali minime**

- parcheggio pubblico per 100 posti auto (2.500 mq.)
 - sistemazioni, ad integrazione delle attrezzature esistenti, nella parte sud ed est dell'area (5.000 mq.)
 - percorso pedonale e ciclabile protetto lungo la SP12: sviluppo 125 m., per complessivi 500 mq. compresa fascia verde di protezione
- in totale: 8.000 mq.

Prestazioni di qualità urbana richieste Due punti di accesso e uscita dal parcheggio pubblico; qualità dell'organizzazione della fascia verde e del parcheggio pubblico; coerenza del disegno urbanistico-architettonico complessivo, e qualità degli spazi esterni; grande attenzione va posta alla sicurezza dell'attraversamento pedonale della SP13.

Suddivisione in sub-ambiti Due sub-ambiti da definire in sede di POC.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1c**

Localizzazione	Barcaccia
Superficie territoriale	10.590 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area pianeggiante collegata alla viabilità interna di progetto di PSC

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi dell'intervento unitario**

Va considerata come parte integrante di un insediamento unitario finalizzato a rafforzare il nucleo di Barcaccia, che comprende anche gli ambiti di nuovo insediamento NU1.d e NU.1e. e la nuova viabilità di collegamento interno e con la strada est di circonvallazione e con la nuova Val d'Enza ad ovest; sono pure comprese nel nuovo disegno le aree DTU.c destinate ad attrezzature verdi.

Le modalità attuative in rapporto alle altre NU.1 saranno definite in sede di POC.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Nei limiti di quanto consentito dalle norme sull'inquinamento acustico, l'edificazione e i parcheggi pubblici saranno concentrati lungo la viabilità di accesso e distribuzione, mentre il verde di cessione sarà localizzato in prossimità delle aree DTU.c

Funzioni ammesse residenza 90% - usi artigianali (produttivi e di servizio) compatibili con la residenza 10%

Capacità insediativa minima e massima da 1.800 a 2.100 mq. di SC

Dotazioni territoriali minime realizzazione viabilità di accesso e distribuzione
2.000 mq. (10x200);
parcheggio pubblico 1.000 mq.
altri spazi pubblici (verde di arredo, spazi pedonali): 2.000 mq.
in totale: 5.000 mq.

Prestazioni di qualità urbana richieste accessibilità pedonale e ciclabile agli spazi di uso pubblico, e collegamento con la vicina zona di attrezzature pubbliche a nord; partecipazione pro-quota alla realizzazione della viabilità di PSC.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1d**

Localizzazione Barcaccia
Superficie territoriale 7.330 mq.
Caratteri morfologici e funzionali Area pianeggiante collegata alla viabilità interna di progetto di PSC

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi dell'intervento unitario**

Va considerata come parte integrante di un insediamento unitario finalizzato a rafforzare il nucleo di Barcaccia, che comprende anche gli ambiti di nuovo insediamento NU1.c, NU.1e, NU.1f e la relativa viabilità; sono pure comprese nel nuovo disegno le aree DTU.c destinate ad attrezzature verdi.

Le modalità attuative in rapporto alle altre NU.1 saranno definite in sede di POC.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Nei limiti di quanto consentito dalle norme sull'inquinamento acustico, l'edificazione e i parcheggi pubblici saranno concentrati sul lato sud dell'ambito, mentre il verde di cessione sarà localizzato nella parte ovest e nord (come indicato in cartografia), in modo da creare un collegamento diretto con le aree verdi di progetto ad est, oltre ad un accesso diretto dalla via fratelli Cervi.

Funzioni ammesse residenza max 1.400 mq. – usi terziari max 200 mq.

Capacità insediativa minima e massima da 1.200 a 1.600 mq. di SC

Dotazioni territoriali minime verde pubblico e di arredo: quello indicato in cartografia; concorso all'attuazione delle urbanizzazioni generali

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1e****Localizzazione**

Barcaccia -Cornacchia

Superficie territoriale

25.480 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Area pianeggiante inedificata, tra gli abitati di Barcaccia e Cornacchia.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi dell'intervento unitario**

Va considerata come parte integrante di un insediamento unitario finalizzato a rafforzare il nucleo di Barcaccia, che comprende anche gli ambiti di nuovo insediamento NU1.c, NU.1d, NU.1f. e la nuova viabilità di collegamento con la strada est di circonvallazione e con la nuova Val d'Enza ad ovest, oltre alle strade di distribuzione interna, non indicate nelle tavole del PSC; sono pure comprese nel nuovo disegno le aree DTU.c destinate ad attrezzature verdi.

In particolare, l'ambito è strategico in quanto consente di attuare il nuovo disegno urbanistico della zona centrale della frazione di Barcaccia.

Le modalità attuative in rapporto alle altre NU.1 saranno definite in sede di POC.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Nei limiti di quanto consentito dalle norme sull'inquinamento acustico, l'edificazione e i parcheggi pubblici saranno concentrati lungo la viabilità di accesso e distribuzione, mentre il verde di cessione è costituito dall'area DTU.c nella parte nord dell'ambito

Funzioni ammesse

residenza 60% - usi terziari e artigianato di produzione compatibile: 40%

Capacità insediativa minima e massima

da 4.200 a 4.800 mq. di SC

Dotazioni territoriali minime

- cessione gratuita aree per tratti stradali inseriti nell'ambito (circa 3.250 mq.);
- parcheggi pubblici: 2.000 mq.;
- verde attrezzato e spazi pubblici: 3.000 mq.

Prestazioni di qualità urbana richieste

Coordinamento degli interventi edilizi secondo un disegno unitario esteso all'intero ambito, con caratteristiche di piccolo insediamento urbano

Suddivisione in sub-ambiti

Il POC potrà prevedere tre comparti, garantendo il coordinamento dell'attuazione in particolare per quanto riguarda la realizzazione della nuova viabilità

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1f**

Localizzazione Barcaccia-Cornacchia est
Superficie territoriale 103.360 mq.
Caratteri morfologici e funzionali Area pianeggiante ad est dell'abitato di Barcaccia comprende la nuova viabilità di PSC, al margine del territorio agricolo. E' interessata da due linee di elettrodotti M-T.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi dell'intervento unitario**

Rientra nel nuovo disegno urbanistico della frazione di Barcaccia, in forma correlata agli altri ambiti NU.1.c, NU.1d, ed NU.1e.

Caratteristica specifica di questo ambito è quella di costituire il nuovo margine dell'insediamento di Barcaccia verso la campagna, e di realizzare una quota significativa del collegamento - alternativo alla SP12 - che connette come una piccola circonvallazione i nuovi insediamenti, fino alla zona produttiva a nord, e del collegamento viario con la SP12 e con la variante ovest della stessa. Le modalità attuative in rapporto alle altre NU.1 saranno definite in sede di POC.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Il disegno complessivo degli interventi deve tener conto sia del fronte verso la campagna che del collegamento con la nuova rete viaria prevista dal PSC.

In particolare lo strumento attuativo dovrà concentrare l'edificazione nella parte ovest, diminuendo le densità edilizie verso la campagna. In ogni caso sarà salvaguardata la fascia di rispetto ambientale indicata come RA nelle tavole del PSC.

Il piano attuativo dovrà definire la viabilità principale (nuovo collegamento nord-sud) e le connessioni da questa all'ambito di nuovo insediamento.

Funzioni ammesse residenza max 8.800 mq. - usi terziari e attività artigianali produttive compatibili con la residenza max 2.200 mq.

Capacità insediativa minima e massima da 9.000 a 11.000 mq. di SC

Dotazioni territoriali minime

- Sedime della nuova strada di circonvallazione;
- parcheggi pubblici 3.000 mq.;
- altri spazi pubblici 3.000 mq.
- La fascia verde di rispetto ambientale individuata come RA nella tavola del PSC è inedificabile e deve essere sistemata a verde

Prestazioni di qualità urbana richieste Interramento linea M-T

Suddivisione in sub-ambiti E' possibile la suddivisione in sud-ambiti, sulla base di un disegno urbanistico unitario da definire in sede di POC.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1g****Localizzazione** Cornacchia est**Superficie territoriale** 27.160 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** Area pianeggiante ad est di Cornacchia, lambita a nord dal Canale demaniale d'Enza, e interessata dal tratto terminale della nuova viabilità di PSC, al margine del territorio agricolo. E' interessata da un elettrodotto di media tensione.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi dell'intervento unitario**

Rafforzamento della struttura insediativa di Barcaccia; può essere in parte destinata ad attività produttive compatibili.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Fascia di rispetto al canale di Bibbiano.

Funzioni ammesse artigianato di produzione e di servizio 30% (max 720 mq.)
residenziale 70% (max 1.680 mq.)**Capacità insediativa minima e massima** da 2.400 mq. a 2.800 mq. di SC**Dotazioni territoriali minime**

- Parcheggio pubblico 1.250 mq.
- Altri spazi pubblici 5.500 mq.

Prestazioni di qualità urbana richieste Interramento elettrodotto MT.

Realizzazione di spazi verdi attrezzati.

Suddivisione in sub-ambiti Il POC può prevederla, previo disegno complessivo di assetto.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1h**

Localizzazione Barcaccia - sud
Superficie territoriale 35.985 mq.
Caratteri morfologici e funzionali Ambito ineditato, a sud dell'abitato di Cornacchia, ad est della SP12 e del canale di Bibbiano.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi dell'intervento unitario**

Completare il disegno urbanistico di Cornacchia, con la previsione di nuove quote di edilizia residenziale e dotazioni associate, anche in collegamento con l'intervento di riqualificazione AR.5

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Interventi a bassa densità, con aggregazione secondo modelli insediativi che facilitino le relazioni (spazi semi-pubblici pedonali). Realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato nella parte centrale e nella fascia sud lungo la provinciale, secondo lo schema individuato nella cartografia del RUE.

Funzioni ammesse residenza fino al 70%; artigianato di servizio e artigianato di produzione compatibile con la residenza in misura non inferiore al 30% del totale (da definire in sede di POC)

Capacità insediativa minima e massima: da 4800 a 5400 mq. di SC

Dotazioni territoriali minime Verde pubblico attrezzato: 14.000 mq.
Sistemazione fascia lungo il canale di Bibbiano e realizzazione di percorso pedociclabile all'interno della fascia di verde attrezzato, come indicato dal PSC.

Prestazioni di qualità urbana richieste

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC sulla base del disegno unitario individuato di massima dal RUE.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1i**

Localizzazione Vedruzzo - ovest
Superficie territoriale 78.720mq.
Caratteri morfologici e funzionali Zona agricola prossima al nucleo storico di Vedruzzo. E' attraversata da linee elettriche a media ed alta tensione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi dell'intervento unitario Integrazione del disegno urbanistico imperniato sull'ambito di nuovo insediamento NU.1i (Vedruzzo Nord), anche attraverso una sistemazione paesaggistica dell'area fondata sull'eliminazione degli impatti delle linee elettriche.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Accorpamento della capacità edificatoria secondo un piano urbanistico che ottimizzi l'ipotesi di interramento di parte della linea dell'elettrodotto. Raccordo morfologico e funzionale con il nuovo insediamento NU.1i.

Funzioni ammesse Residenza 65% - usi terziari 35%

Capacità insediativa minima e massima: SC min 7.000 mq. – SC max 8.000 mq.

Dotazioni territoriali minime Verde pubblico attrezzato: non inferiore al 20% dell'area; verde di rispetto ambientale in relazione al permanere del vincolo di tutela introdotto dal PSC nella fascia di rispetto dell'elettrodotto

Prestazioni di qualità urbana richieste

Viabilità, parcheggi, qualità insediativa e disegno paesaggistico

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC sulla base di un disegno urbanistico complessivo

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.11****Localizzazione**

Vedruzzo nord

Superficie territoriale

62.630mq.

Caratteri morfologici e funzionali Ambito a nord del capoluogo, tra il nucleo antico di Vedruzzo, la via Rampognana a nord e la ferrovia ad est. L'area era destinata nel precedente PRG ad insediamento per attività produttive.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi dell'intervento unitario**

Il PSC prevede la realizzazione di un insediamento misto, in prevalenza residenziale, ove concentrare una quota significativa della capacità insediativa, tenuto conto delle caratteristiche dell'area, particolarmente favorevoli allo sviluppo insediativo del capoluogo, modificando la precedente scelta del PRG.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Piano attuativo esteso all'intero ambito.

Prescrizioni del PSC:

- mantenimento di un'ampia visuale libera da nord verso il nucleo antico di Vedruzzo;
- viabilità di gronda in fregio alla linea ferroviaria, che si connette a nord dell'abitato di Vedruzzo (fuori dell'ambito) con la viabilità esistente
- previsione di una struttura centrale di spazi pubblici (verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili)
- previsione di una quota minima del 15% della SC totale da destinare ad usi non residenziali (attività artigianali e servizi alla popolazione)
- coerenza del disegno complessivo dell'ambito di nuovo insediamento, sia attraverso la continuità degli spazi e dei percorsi pubblici, sia attraverso il coordinamento delle soluzioni architettoniche, di cui sarà particolarmente verificato l'impatto paesaggistico.

Funzioni ammesse

residenziale 85% (max 15.980 mq. di SC)

Altri usi terziari 2.820 mq. di SC

Capacità insediativa minima e massima

da 15.000 a 18.800 mq. di SC

Dotazioni territoriali minime Verde pubblico di arredo e verde paesaggistico e di protezione: non inferiore al 35% della ST

Viabilità di progetto a carico dell'intervento per la parte ricadente entro l'ambito

Interramento della linea A-T che attraversa l'ambito

Dotazioni di parcheggi pubblici e privati nella misura richiesta dal RUE.

Prestazioni di qualità urbana richieste

Studio dei profili del nuovo insediamento, tenendo conto dell'esigenza di tutelare la visuale e la riconoscibilità del percorso storico di accesso al nucleo di Vedruzzo, e il rapporto complessivo con la quinta collinare ben visibile dalla via Rampognana e dalla SP23

Coordinamento della progettazione e dell'esecuzione delle sistemazioni esterne e della piantumazione delle aree verdi

Qualità delle soluzioni di protezione delle abitazioni dal rumore (distacchi dalla via Rampognana e sistemazioni verdi)

Tipologie edilizie plurifamiliari: case a blocco (piccolo condominio con giardino privato) e complessi edilizi a corte.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC, sulla base del disegno urbanistico di assieme del PUA. Dovrà in ogni caso essere garantita la funzionalità degli stralci (accessibilità, reti tecnologiche, parcheggi) e la qualità paesaggistico-ambientale della configurazione intermedia.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1m****Localizzazione**

Villa Bonini

Superficie territoriale

54.350

Caratteri morfologici e funzionali Ad ovest dell'abitato di villa Bonini, l'ambito comprende due porzioni, attraversate dalla viabilità locale, ed è in lieve declivio verso nord, verso il crinale costituito dalla via di Montefalcone; il centro storico di Villa Bonini è in posizione più elevata (circa 10 m.), e costituisce un profilo di qualità paesaggistica sullo sfondo della quinta collinare di particolare pregio.

Il sito è interessato da rinvenimenti dell'Età del Bronzo (informazioni in possesso della Soprintendenza archeologica).

L'area è ineditata, la viabilità esistente tipicamente periurbana.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi dell'intervento unitario**

L'insediamento di Villa Bonini, molto debole in termini quantitativi, può essere integrato da un intervento urbanistico residenziale, che oltre a dotare la zona di un'offerta di nuove abitazioni di qualità, deve avvenire nel rispetto dei caratteri paesaggistici di alcuni importanti segni sul territorio e promuovere il loro adeguamento funzionale: la stretta strada di accesso da ovest al centro storico di villa Bonini; un tratto del percorso ciclabile lungo via Montefalcone; la sistemazione di fasce verdi lungo la strada; la dotazione di parcheggi pubblici.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

In sede di POC vanno effettuate, con il coinvolgimento degli Uffici della Soprintendenza, le verifiche e gli approfondimenti relativi ai rinvenimenti archeologici. Le relative prescrizioni e gli indirizzi definiti dalla Soprintendenza sono vincolanti per la definizione del POC e degli strumenti attuativi.

Rispetto dei caratteri morfologico-insediativi del Borgo di Villa Bonini.

E' in ogni caso da evitare la saldatura dell'urbanizzato tra Villa Bonini e l'abitato di Pontenovo, in particolare con l'ambito APR.b e con i tessuti residenziali limitrofi (ambito AUC)

Preferenza per tipologie edilizie aggregate a corte, sul modello del borgo rurale; presenza di ampi spazi verdi;

Previsione di ampi spazi verdi secondo l'assetto delineato dalla tavola del RUE; alberature secondo modalità di piantumazione ed essenze tradizionali e autoctone.

Funzioni ammesse residenza max 5.000 mq. di SC - usi terziari max 1.000 mq. di SC

Capacità insediativa minima e massima da 4.800 a 6.000 mq. di SC, in relazione all'esito delle verifiche progettuali in particolare in termini di impatto paesaggistico

Dotazioni territoriali minime

- interramento di un tratto della linea elettrica M-T che attraversa l'ambito
- pista ciclabile lungo la via Montefalcone;
- verde pubblico 30% pari a 16.500 mq.
- parcheggi pubblici: 50 p.a. pari a 1.300 mq.

Prestazioni di qualità insediativa richieste Piano attuativo unitario

Studio dei profili del nuovo insediamento, tenendo conto della morfologia delle aree interessate e dell'esigenza di tutelare le visuali più significative (verso Villa Bonini, verso il nucleo del casello, verso il paesaggio collinare); è assolutamente da escludere l'alterazione dei profili naturali o del terreno per effetto di escavazioni o riporti significativi di terreno.

Coordinamento della progettazione e dell'esecuzione delle sistemazioni esterne e della piantumazione delle aree verdi.

Tipologie edilizie a bassa densità (monofamiliari o plurifamiliari) di piccola dimensione, con preferenza per soluzioni morfologiche che si richiamino alla tradizione dei nuclei aggregati attorno a complessi edilizi a corte.

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC, comunque a seguito di approvazione piano attuativo unitario esteso all'intero ambito.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1n****Localizzazione** Gianmaestri**Superficie territoriale** 6.330**Caratteri morfologici e funzionali** Area residuale di zona urbana insediata con varie tipologie: edifici storici, verde privato, servizi e residenza.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi dell'intervento unitario**

Intervento di edilizia residenziale, e collegamento pedonale e ciclabile tra via Gianmaestri e via Don Milani .

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Concentrazione dell'edificazione nella parte nord dell'ambito (superficie di riferimento: circa 3.500 mq. compresa l'area attraversata dall'elettrodotto); realizzazione di un parcheggio e di un percorso pedociclabile nella parte ovest.

Funzioni ammesse residenza**Capacità insediativa minima e massima** da 1.000 a 1.250 mq. di SC**Dotazioni territoriali minime**

Parcheggio pubblico 1.500 mq. (34 posti auto)

Prestazioni di qualità urbana richieste Ampi spazi di verde privato**Suddivisione in sub-ambiti** Da definire in sede di POC

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1o****Localizzazione** Fontaneto**Superficie territoriale** 9.360 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** porzione di territorio ad ovest degli insediamenti lungo la statale, a sud di via Chierici.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi dell'intervento unitario**

Rafforzamento insediativo della località Fontaneto. Realizzazione del collegamento viario in prosecuzione di via Chierici con via Mattei. Cessione e sistemazione di un'area a verde pubblico (DTU.c) verso est.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Ricerca di integrazione tipologica e funzionale con i tessuti edificati di Fontaneto; corretto inserimento paesaggistico e ambientale in rapporto all'ambito fluviale dell'Enza.

Funzioni ammesse residenza**Capacità insediativa minima e massima** da 1.200 a 1.500 mq. di SC**Dotazioni territoriali minime** parcheggio pubblico 20 p.a.; spazi verdi e pubblici pedonali attrezzati 3.250 mq.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1p****Localizzazione** via Grisendi**Superficie territoriale** 7.010 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** Area di margine di un comparto residenziale pedecollinare a bassa densità.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi dell'intervento unitario**

Completare l'insediamento esistente secondo gli stessi caratteri tipologici ed ambientali.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Assicurare spazi di ritorno per la viabilità attuale a fondo cieco a completamento e chiusura degli insediamenti urbani. Realizzare uno spazio verde di uso pubblico quale momento di aggregazione e gioco locale.

Funzioni ammesse residenza**Capacità insediativa minima e massima** da 1.700 a 2.100 mq. di SC**Dotazioni territoriali minime**

- Parcheggio pubblico mq. 500 (20 p.a.)
- Verde e spazi pubblici 1.500 mq.

Prestazioni di qualità urbana richieste

Qualità del disegno architettonico e cura del rapporto con il paesaggio; particolare attenzione alla progettazione ed esecuzione delle sistemazioni esterne

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1q****Localizzazione** Fontaneto**Superficie territoriale** 4.070 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** piccola porzione di territorio ad ovest del complesso rurale di origine storica di Fontaneto, tra questo e il Canale d'Enza.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi dell'intervento unitario**

Rafforzamento insediativo della località Fontaneto. Cessione convenzionata di aree (anche esterne all'ambito) per la realizzazione tratti di viabilità principale, percorso pedonale e ciclabile, aree verdi.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Ricerca di integrazione tipologica e funzionale con il nucleo di Fontaneto.

Funzioni ammesse residenza**Capacità insediativa minima e massima** da 600 a 850 mq. di SC**Dotazioni territoriali minime** parcheggio pubblico 10 p.a; spazi pubblici pedonali attrezzati 500 mq.**Suddivisione in sub-ambiti** Da definire in sede di POC.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.1r****Localizzazione** Grassano**Superficie territoriale** 19.120 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** ambito a monte di via Canossa, in corrispondenza del nucleo abitato che in prevalenza si è sviluppato in alcuni lotti a valle della strada.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi dell'intervento unitario**

Consolidamento della struttura abitativa di Grassano

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Insedimento a basso impatto paesaggistico (in particolare di tipo percettivo) e ambientale. Sono da evitare interventi che alterino l'assetto morfologico. Verifica delle condizioni di stabilità del versante. Grande attenzione all'inserimento paesaggistico e all'integrazione con l'esistente. Tipologie edilizie, materiali e colori consoni al contesto ambientale. Raccordi con la viabilità esistente, fasce di rispetto stradale.

Funzioni ammesse residenza max 1.800 mq. di SC - usi terziari max 200 mq. di SC**Capacità insediativa minima e massima** da 1.500 a 2.000 mq. di SC**Dotazioni territoriali minime** 2.000 mq.:

- Percorso pedonale e ciclabile
- Parcheggio pubblico
- Altri spazi pubblici

Prestazioni di qualità urbana richieste Integrazione con l'esistente. Sistemazione ottimale degli accessi e degli spazi pubblici.**Suddivisione in sub-ambiti** Da definire in sede di POC, sulla base di un disegno unitario di assetto esteso all'intero ambito.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO**NU.2d**

Localizzazione località San Polo - Ambrogine, ambito a completamento degli attuali PP9 e PP10 del previgente PRG

Superficie territoriale 66.975 mq.

Caratteri morfologici e funzionali

Ambito parzialmente edificato, oggetto di piani particolareggiati (PP9-PP10) approvati nel PRG previgente; risultano agli atti del Comune diverse istanze di attuazione dell'ultimo stralcio, mai perfezionate.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Parziale recepimento nel nuovo PSC - alla luce delle modifiche intervenute per effetto dei vincoli di tutela del PTCP e dei cambiamenti introdotti nell'attuazione dei primi stralci - dei diritti edificatori presenti nel PRG previgente; in accordo all'intento di arrestare la crescita dell'urbanizzazione in direzione sud, il PSC prevede e pone a carico dei lottizzanti, oltre alle normali opere di urbanizzazione, la cessione e sistemazione di una zona a verde attrezzato con annesse dotazioni di parcheggi pubblici.

Modalità attuative

Previo inserimento nel POC

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Mantenere la fascia di rispetto stradale verso la ferrovia ad ovest; mantenere il disegno urbanistico nella nuova lottizzazione; realizzare dotazioni aggiuntive di parcheggi al servizio dell'edificato esistente e della zona a verde attrezzato di nuova attuazione; realizzare una zona a verde attrezzato di chiusura del comparto che costituisca un margine del territorio urbanizzato, sottolineando la conclusione dello sviluppo insediativo in direzione sud Fontaneto.

Edilizia residenziale costituita da piccoli edifici (2 piani abitabili), con rapporto di copertura non superiore al 35% e ampi spazi a verde privato. Grande attenzione del piano attuativo all'inserimento paesaggistico.

Funzioni ammesse: Residenza

Capacità insediativa massima: 3.600 mq. di SC (riservata ai lotti inediti all'epoca di adozione del PSC)

Dotazioni territoriali minime costituite da:

- Strade, pedonali, ecc.
- Dotazioni di parcheggi
- Area a verde pubblico attrezzato
- Fascia di rispetto della linea ferroviaria

come definite nelle tavole del PSC e del RUE e nella presente scheda, e da specificare in sede di POC.

Prestazioni di qualità urbana richieste

Estensione ed adeguamento reti tecnologiche (incluso fosso di raccolta acqua dalla collina ad est); qualità delle sistemazioni (strade, parcheggi, pedonali, verde stradale). Tipologie residenziali a bassa densità ed altezza per preservare la percezione degli spazi verdi circostanti e dell'area a verde pubblico attrezzato a sud. Ampi spazi a verde privato.

Suddivisione in sub-ambiti in sede di POC, nel rispetto dell'assetto urbanistico complessivo già definito.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.1****Localizzazione**

Barcaccia nord

Superficie territoriale

43.960 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Insediamenti a nastro lungo la SP 12, con funzioni miste (agricole, artigianali, residenziali, commerciali); in buona parte gli edifici sono già stati oggetto di interventi di recupero edilizio.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificazione urbanistico-edilizia: miglioramento degli accessi, manutenzione e ristrutturazione edilizia, miglioramento dell'organizzazione funzionale e della qualità insediativa.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Conservazione della tipologia insediativa rurale originale (casa isolata; complesso a corte)

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguate protezione degli acquiferi (vulnerabilità idrogeologica); adeguamento della rete fognaria; miglioramento della protezione da rischi connessi alla viabilità

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Miglioramento della qualità ambientale nel rapporto tra ambiente naturale e costruito (tratto di ingresso al territorio di San Polo dalla SP12 che, una volta realizzata la nuova strada Val d'Enza, diviene strada urbana di collegamento tra Barcaccia e il capoluogo)

Funzioni ammesse

Residenza; artigianato di servizio e di produzione compatibile con la residenza; funzioni terziarie (per il commercio solo al minuto, esercizi di vicinato)

Carichi insediativi massimi ammissibili

- Intervento singolo: incremento del 10% rispetto alla SC esistente (interventi attuabili in assenza di POC, nel rispetto della disciplina generale dell'intervento sopra enunciata);
- Intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso ad un comparto definito dal POC:

Ut risultante (compreso il riuso degli edifici esistenti): non superiore a 0,25 mq./mq.

- Intervento edilizio di nuova costruzione su lotto libero (nei termini disciplinati dal POC): Uf non superiore a 0,40 mq./mq., con lotto minimo non inferiore a 1.000 mq.

Suddivisione in sub-ambiti a cura del POC, nel rispetto della suddivisione principale tra i due ambiti a nord e a sud di via Barcaccia;

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.2****Localizzazione**

Barcaccia nord

Superficie territoriale

8.270 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Ambito rurale periurbano, di forma trapezia, compreso tra la strada comunale delle Mole a nord e la strada vicinale che collega questa con via Tugurio; nella parte ovest l'ambito è occupato da un edificio ad uso ex caseificio/porcilaia (Casello Grisanti), mentre nella parte est si trovano alcuni vecchi fabbricati, in parte ristrutturati

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificazione urbanistico-edilizia: miglioramento degli accessi, manutenzione e ristrutturazione edilizia; sistemazione ambientale e recupero/integrazione residenziale e artigianale

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Conservazione della tipologia insediativa rurale originale (casa isolata; complesso a corte). Ambito ad est: intervento residenziale integrativo

Realizzazione di un parcheggio pubblico, sistemazione della viabilità

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguate protezione degli acquiferi (vulnerabilità idrogeologica); adeguamento della rete fognaria;

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Disegno urbanistico di riqualificazione, con il quale si dovrà realizzare un'integrazione di attrezzature (percorso pedonale e ciclabile, parcheggio pubblico).

Funzioni ammesse

Residenziale, terziario e attività produttive artigianali compatibili con la residenza

Carichi insediativi massimi ammissibili

- Intervento singolo: incremento del 10% rispetto alla SC esistente (interventi attuabili in assenza di POC, nel rispetto della disciplina generale dell'intervento sopra enunciata);

- Intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso ad un comparto definito dal POC: Ut risultante (compreso il riuso degli edifici esistenti): non superiore a 0,25 mq./mq.
- Intervento edilizio di nuova costruzione su lotto libero (nei termini disciplinati dal POC): Uf non superiore a 0,40 mq./mq., con lotto minimo non inferiore a 1.000 mq.

Suddivisione in sub-ambiti a cura del POC, nel rispetto della suddivisione principale tra i due ambiti a nord e a sud di via Barcaccia;

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.3****Localizzazione**

Cornacchia

Superficie territoriale

14.625 mq.

Caratteri morfologici e funzionali ambito ad est di via Fratelli Cervi, destinato in prevalenza ad attività artigianali, delimitato ad est dal canale di Bibbiano, solo parzialmente insediato.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Completamento dell'insediamento artigianale (commercio e artigianato di produzione); miglioramento della viabilità locale e dell'assetto urbanistico; integrazione residenziale.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento dei fabbricati esistenti, ed eventualmente di ristrutturazione urbanistica.

Realizzazione di un parcheggio pubblico, sistemazione della viabilità, in particolare dell'accesso dalla SP12.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento reti tecnologiche. Sistemazione spazi esterni.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggio pubblico per 30 posti auto, da ubicarsi indicativamente nella zona sud-ovest dell'ambito. Sistemazione fascia del canale.

Funzioni ammesse

terziario commerciale e artigianato di servizio alla persona e all'impresa; attività artigianali produttive compatibili con la residenza; residenza (max 30% del totale della SC).

Carichi insediativi massimi ammissibili

All'interno di ciascun comparto attuativo, il POC potrà definire per i lotti insediati un carico insediativo massimo comunque non superiore al valore della superficie complessiva esistente all'epoca dell'adozione del PSC, incrementata del 20%. Tale valore potrà essere ridotto in relazione alle condizioni funzionali e ambientali specifiche dell'insediamento oggetto degli interventi.

Possibilità in sede di POC di prevedere interventi di nuova edificazione (per una SC complessiva massima di 2.000 mq.), nel quadro della riqualificazione ambientale dell'intero ambito o di eventuali sub-ambiti e della realizzazione degli spazi e percorsi pubblici. Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti

da definire in sede di POC.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.4**

Localizzazione Cornacchia; ambito ad ovest della SP12, a nord della via Cornacchia

Superficie territoriale 9.490 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Ambito caratterizzato da edificazione adiacente alla SP12. In parte si tratta di edilizia recuperata attraverso singoli interventi, in base al frazionamento proprietario.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Completare il risanamento dell'ambito individuando le sottozone per le quali l'intervento di riqualificazione urbanistica è necessario.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Sono ammissibili tutti i tipi di intervento per singole unità edilizie, inserendo dotazioni di parcheggi nella misura richiesta dal RUE per gli specifici usi.

Il piano attuativo è obbligatorio (con definizione del perimetro in sede di POC) per gli edifici prossimi a via Cornacchia.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento reti tecnologiche

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Adeguamento accessi e percorsi pedonali e ciclabili pubblici

Funzioni ammesse Residenza; artigianato di servizio e di produzione compatibile con la residenza

Carichi insediativi massimi ammissibili

- Intervento singolo: incremento del 10% rispetto alla SC esistente (interventi attuabili in assenza di POC, ad eccezione degli edifici prossimi alla via Cornacchia, nel rispetto della disciplina generale dell'intervento, sopra enunciata);
- Intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso ad un comparto definito dal POC:
- Ut risultante (compreso il riuso degli edifici esistenti): non superiore a 0,25 mq./mq.

Intervento edilizio di nuova costruzione su lotto libero (nei termini disciplinati dal POC):
Uf non superiore a 0,40 mq./mq., con lotto minimo non inferiore a 1.000 mq

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.5**

Localizzazione ambito a sud di Cornacchia, sul lato ovest della SP12

Superficie territoriale 9.070 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Insediamento lineare di abitazioni lungo la SP12. Ad est della provinciale, lotto insediato con attività agricola.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Completare il risanamento dell'ambito, e definire un nuovo assetto urbanistico-edilizio.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Sono ammissibili tutti i tipi di intervento per singole unità edilizie, inserendo dotazioni di parcheggi nella misura richiesta dal RUE per gli specifici usi.

Il piano attuativo è obbligatorio (con definizione del perimetro in sede di POC) per gli edifici del complesso del macello.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento reti tecnologiche. Percorso pedonale lungo la SP12 e nell'area in direzione perpendicolare.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Disegno urbanistico di riqualificazione in connessione con gli ambiti NU.1h e AR.6, con i quali si dovrà realizzare un'integrazione di attrezzature (verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici).

Funzioni ammesse Residenza; artigianato di servizio e produttivo compatibile con la residenza; attività di macellazione carni nel lotto insediato

Carichi insediativi massimi ammissibili

- Intervento singolo: incremento del 10% rispetto alla SC esistente (interventi attuabili in assenza di POC, nel rispetto della Disciplina generale dell'intervento sopra enunciata);
- Intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso ad un comparto definito dal POC:
- Ut risultante (compreso il riuso degli edifici esistenti): non superiore a 0,15 mq./mq.

Intervento edilizio di nuova costruzione su lotto libero (nei termini disciplinati dal POC):
Uf non superiore a 0,40 mq./mq., con lotto minimo non inferiore a 1.000 mq

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.6**

Localizzazione ambito a sud di Cornacchia, sul lato est della SP12

Superficie territoriale 12.540 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Ambito ad insediamenti radi, a carattere misto-residenziale ed altre attività. Sono presenti ampi spazi inedificati.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Recupero degli edifici esistenti e rilocalizzazione di attività presenti negli AR circostanti.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Le aree libere sono destinate:

- per il 30% a nuova edificazione;
- per il 60% a nuovi insediamenti con trasferimento della volumetria di AR.7 aumentata del 20% e demolizione degli edifici esistenti in AR.7
- per il rimanente 10% all'ampliamento di edifici esistenti.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento reti tecnologiche

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Disegno urbanistico di riqualificazione in connessione con gli ambiti NU.1h e AR.5, con i quali si dovrà realizzare un'integrazione di attrezzature (verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici).

Funzioni ammesse Residenziale-terziario e attività produttive artigianali compatibili con la residenza

Carichi insediativi massimi ammissibili min 2.800 – max 3.600 mq. di SC.

L'intervento di ampliamento degli edifici esistenti entro il limite del 10% è attuabile in assenza di POC, nel rispetto della disciplina generale dell'intervento sopra enunciata.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC in rapporto agli indirizzi sopra indicati

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.7**

Localizzazione ambito a sud di Cornacchia, sul lato ovest della SP12
Superficie territoriale 7.780 mq.
Caratteri morfologici e funzionali Ambito di insediamenti radi, lungo l'asse della SP12, prospicienti la strada stessa ed il canale di Bibbiano.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Mantenimento del carico urbanistico attuale (senza incremento di SC), e incentivo alla rilocalizzazione attraverso demolizione delle strutture esistenti e delocalizzazione.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Incentivazione al trasferimento negli AR limitrofi, a nord (AR.5, AR.6)
Sono ammessi interventi di recupero edilizio dell'esistente, ed è da prevedere la sistemazione della fascia lungo il canale con un percorso pedonale e ciclabile

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento reti tecnologiche – Eliminazioni di situazioni di degrado funzionale e ambientale

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Verde pubblico; ripristino attività agricole (anche integrative dell'attività agricola principale: agriturismo)

Funzioni ammesse residenza; attività artigianali e attività agricole.

Carichi insediativi massimi ammissibili SC pari a quella esistente, incrementata del 10% in caso di interventi di recupero edilizio.

L'intervento di ampliamento degli edifici esistenti entro il limite del 10% è attuabile in assenza di POC, nel rispetto della disciplina generale dell'intervento sopra enunciata.

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.8****Localizzazione** loc. Stradella (a nord del capoluogo)**Superficie territoriale** 16.735 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** L'ambito è costituito da una stretta fascia di territorio compresa tra la SP12 ad est ed il canale di Bibbiano ad ovest. Insediamento di attività artigianali, commerciali e residenziali, in edilizia mista con diverso livello di qualità e stato manutentivo.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificazione degli edifici e complessi edilizi che non sono già stati oggetto di interventi di recupero.

Riqualificazione degli spazi di accesso e circolazione.

Sistemazione della fascia lungo il canale di Bibbiano e realizzazione di un tratto del percorso pedonale e ciclabile.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Interventi singoli di recupero edilizio (senza cambio d'uso) senza incremento della SC esistente, secondo le linee-guida definite in sede di stesura del POC.

Interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso piano attuativo esteso all'intero comparto (con eventuale definizione di stralci attuativi) con possibilità di demolizione e ricostruzione, cambio d'uso, diversa organizzazione dei lotti; in questo caso è consentito un incremento di SC pari al massimo al 15% dell'esistente.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento reti tecnologiche. Sistemazione fascia verde e percorso pedociclabile lungo il canale di Bibbiano.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi pubblici nella misura richiesta dalle funzioni da insediare (minimo 30 posti auto)

Percorso pedonale e ciclabile.

Funzioni ammesse Quelle esistenti. Attraverso piano attuativo: residenza, terziario.

Carichi insediativi massimi ammissibili

- Intervento singolo: incremento del 10% rispetto alla SC esistente;

- Intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso ad un comparto definito dal POC:
Ut risultante (compreso il riuso degli edifici esistenti): non superiore a 0,25 mq./mq.
Intervento edilizio di nuova costruzione su lotto libero (nei termini disciplinati dal POC): Uf non superiore a 0,40 mq./mq., con lotto minimo non inferiore a 1.000 mq.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC:

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.9****Localizzazione** a nord del capoluogo, loc. Casa Curti**Superficie territoriale** 6.470 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** ambito densamente insediato, sede di attività artigianali e di residenze.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Recupero edilizio e urbanistico, con riorganizzazione delle volumetrie degli edifici.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Miglioramento degli accessi e della fascia lungo la SP12. Realizzazione di un tratto di percorso pedonale e ciclabile lungo il canale di Bibbiano.

Interventi singoli di recupero edilizio (senza cambio d'uso) senza incremento della SC esistente, secondo le linee-guida definite in sede di stesura del POC.

Interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso piano attuativo esteso all'intero comparto (con eventuale definizione di stralci attuativi) con possibilità di demolizione e ricostruzione, cambio d'uso, diversa organizzazione dei lotti; in questo caso è consentito un incremento di SC pari al massimo al 15% dell'esistente.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento reti tecnologiche.

Sistemazione fascia verde e percorso pedociclabile lungo il canale di Bibbiano.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi pubblici nella misura richiesta dalle funzioni da insediare (min. 30 posti auto)

Percorso pedonale e ciclabile.

Funzioni ammesse Quelle esistenti. Attraverso piano attuativo: residenza, terziario.**Carichi insediativi massimi ammissibili**

- Intervento singolo: incremento del 10% rispetto alla SC esistente;
- Intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso ad un comparto definito dal POC, con SC complessiva superiore fino al 15% rispetto a quella esistente (in caso di intervento unitario)
- Intervento edilizio di nuova costruzione su lotto libero (nei termini disciplinati dal POC): Uf non superiore a 0,40 mq./mq., con lotto min. non inferiore a 1.000 mq.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.10**

Localizzazione capoluogo – località PIEVE
Superficie territoriale 13.070 mq.
Caratteri morfologici e funzionali ambito ad ovest della SP12, tra questa e il canale d'Enza. Gli usi attuali sono un caseificio nella parte sud, ed un capannone, una porcilaia dismessa e un'abitazione nella parte nord.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Migliorare l'assetto funzionale dell'insediamento, attraverso la riorganizzazione degli spazi esterni e dei volumi edilizi, mantenendo l'attività del caseificio e sviluppando la presenza di attività commerciali e artigianali complementari.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Migliorare l'accesso dalla provinciale alla zona nord, e l'accesso dalla strada trasversale (Pieve)

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Sistemazione del tratto prospiciente il canale d'Enza; sostituzione dei volumi edilizi ricadenti entro la fascia di rispetto della linea A-T

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi pubblici in misura corrispondente alle dotazioni richieste per le funzioni commerciali e artigianali da insediare.

Funzioni ammesse Caseificio – Attività artigianali – Residenza (max 30%)

Carichi insediativi massimi ammissibili da calcolare in base alla formula:

$$Sc_{max} = 0,10 ST + 0,40 SUL_{(esistente)}$$

Dove Sc_{max} comprende anche la superficie complessiva esistente, soggetta o meno ad interventi.

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti

Il POC può individuare un ambito sud, da destinare a caseificio, ed un ambito nord con funzioni miste.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.11**

Localizzazione Villa Sessanta, lungo la strada vicinale del Predale
Superficie territoriale 9.690 mq.
Caratteri morfologici e funzionali complesso di origine rurale, caratterizzato da un notevole edificio storico (classificato dal PSC come ES).

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Recupero edilizio e ambientale del complesso, eventualmente anche attraverso una piccola integrazione con un nuovo corpo edilizio ad ovest degli esistenti.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Sistemazione della fascia lungo il canale che lambisce l'insediamento; recupero edilizio dell'esistente, con eliminazione dei corpi incongrui. Eventuale integrazione edilizia nel rispetto del contesto architettonico e ambientale.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Verifica dell'efficienza e adeguamento reti.

Sistemazione degli spazi esterni, in particolare l'accesso dalla strada e il percorso pedonale lungo il canale.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Tratto di percorso pubblico in direzione della Pieve.

Funzioni ammesse Residenza; funzioni agricole; terziario di servizio complementare alla residenza.

- **Carichi insediativi massimi ammissibili** Intervento singolo: incremento del 10% rispetto alla SC esistente (interventi attuabili in assenza di POC, ad eccezione dell'edificio classificato ES, nel rispetto della disciplina generale dell'intervento sopra enunciata;
- Intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso ad un comparto definito dal POC: Ut risultante (compreso il riuso degli edifici esistenti): non superiore a 0,25 mq./mq.
Intervento edilizio di nuova costruzione su lotto libero (nei termini disciplinati dal POC): Uf non superiore a 0,40 mq./mq., con lotto minimo non inferiore a 1.000 mq. (solo attraverso piano attuativo esteso ad un comparto definito in sede di POC)

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.12**

Localizzazione Molino del Clo' (area ad ovest della SP 12, a sud dell'intersezione con la via Rampognana)

Superficie territoriale 74.850 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Ambito lungo la SP 13, ad ovest di questa, su un terrazzo fluviale dell'Enza a quota inferiore rispetto alla provinciale. L'ambito è costituito da tre sub-ambiti: quello nord, in cui si trovano gli edifici di un allevamento dismesso; quello centrale, costituito da un fabbricato artigianale e due piccoli edifici residenziali; quello a sud, costituito da un complesso edilizio in parte destinato ad attività agricole e in parte residenziale, ricavato dalla ristrutturazione e ampliamento di un preesistente nucleo rurale.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificazione fisica e ambientale; messa in sicurezza del sito; adeguamento dell'accessibilità, oggi particolarmente precaria, in particolare per i comparti centrale e sud.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

- Definizione dell'ambito di intervento, comprendente le aree che vanno dal prolungamento della Rampognana a nord al complesso di Molino del Clò, includendo quindi l'area dell'allevamento suinicolo;
- Previsione di un collegamento viario dalla Rampognana, escludendo quindi un secondo accesso dalla nuova viabilità destinato al nuovo lotto artigianale;
- Definizione di un progetto complessivo di sistemazione paesaggistica e funzionale, con possibilità di realizzare una quota di residenza (oltre ad attività artigianali a basso impatto ambientale), secondo un progetto unitario (a due stralci, riferiti alle due porzioni dell'ambito), che preveda dotazioni infrastrutturali (la nuova viabilità dedicata) e paesaggistico/ambientali (le sistemazioni lungo la provinciale e la nuova viabilità all'interno dell'ambito) a carico dei proponenti, in forma convenzionata con l'Amministrazione.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Condizione di base per l'attuazione degli interventi è una verifica delle condizioni di vulnerabilità idrogeologica dell'area. In sede di POC dovranno essere verificate quali

condizioni sono in grado di garantire la qualità dell'intervento di riqualificazione ambientale e di messa in sicurezza di una situazione a rischio.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

La viabilità di progetto - individuata in modo indicativo e non vincolante nelle tavole del PSC e del RUE - sarà costituita da un tratto di variante alla SP12 che si stacca a sud dal punto attuale di immissione (completamente risagomato per consentire la svolta a sinistra per le provenienze da sud in condizioni di sicurezza) e si sviluppa, raggiunta la quota del nuovo insediamento, per un tratto parallelo alla provinciale, a distanza da essa di circa 120 m.; a nord tale nuova strada si immette nella rotatoria di svincolo dalla nuova Val d'Enza alla prosecuzione della Rampognana.

L'individuazione cartografica in sede di PSC del tracciato della nuova Val d'Enza è indicativa, e il PSC non istituisce al riguardo vincoli preordinati all'esproprio. Di conseguenza anche la fascia di rispetto riportata è indicativa, e il PSC non individua per essa obblighi di cessione, ma richiede la valutazione in sede attuativa del necessario rispetto di tale vincolo.

Funzioni ammesse residenza; artigianato di produzione compatibile con i vincoli ambientali dell'area

Carichi insediativi massimi ammissibili Il valore massimo è da calcolare in base alla formula:

$$Sc_{max} = 0,10 ST + 0,60 SUL_{(esistente)}$$

Dove Sc_{max} comprende anche la superficie complessiva esistente, soggetta ad interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. Trattandosi di tre comparti con differenze significative di situazioni, in sede di POC, il calcolo dovrà essere effettuato separatamente per ciascun comparto, utilizzando coefficienti diversi (in particolare per la quota riferita alle superfici esistenti da sostituire), in relazione alle attività in essere e ai rapporti convenzionali da instaurare con l'Amministrazione (Accordi con i privati ai sensi dell'art.18 della l.r.20/2000).

Al lordo del riuso dell'edificazione esistente, il POC non potrà comunque assegnare ai comparti una capacità edificatoria complessiva superiore al valore massimo tra l'indice territoriale di 0,20 mq./mq di ST (al netto della fascia di rispetto di 30 m. dal tracciato definitivo della nuova val d'Enza) e il valore risultante dall'incremento del 15% della SUL esistente.

Per il comparto nord, il POC potrà prevedere oltre alla residenza una quota di attività terziarie pari al 50% del totale; per il comparto centrale, la superficie complessiva da destinare ad attività produttive non potrà superare i 1.500 mq.; per il comparto sud, in presenza di un impegno convenzionale per la sistemazione degli accessi dalla SP12

potranno essere definiti attraverso il POC interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento per una quantità non superiore al 15% della SC esistente.

Intervento singolo: incremento del 10% rispetto alla SC residenziale esistente (interventi attuabili in assenza di POC, nel rispetto della disciplina generale dell'intervento sopra enunciata);

Suddivisione in sub-ambiti il POC potrà suddividere l'ambito in tre sub-ambiti: nord, centro e sud; i primi due caratterizzati dal tema della riqualificazione, il terzo, costituito da un complesso residenziale, è legato al comparto centrale dalla problematica di miglioramento dell'accesso dalla SP12.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.13****Localizzazione** zona tra Villa Bonini e Pontenovo (sede caseificio)**Superficie territoriale** 8.450 mq.

Caratteri morfologici e funzionali l'ambito è costituito da una fascia di circa 50 m. di territorio in lieve declivio, accessibile da due percorsi: quello principale da via Montefalcone, a monte della curva con via Pontenovo, e il secondo, più a valle, che lungo il rio Bottazzo conduce anch'esso al caseificio. La parte edificata è quella a monte, ed è costituita da un gruppo di fabbricati rurali, dei quali il complesso edilizio maggiore (ad est) costituito da due fabbricati collegati presenta valore architettonico testimoniale.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali dell'intervento unitario: Ristrutturazione urbanistica connessa alla possibile dismissione del caseificio (nell'ambito della razionalizzazione dei punti di conferimento e distribuzione sul territorio di San Polo), con sistemazione degli accessi dalle vie Pontenovo – Montefalcone e riqualificazione del borgo attraverso interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, integrazione.

Indirizzi per la progettazione urbanistica: Mantenere la maggiore concentrazione edilizia nella parte a monte dell'ambito, e la riconoscibilità dell'impianto insediativo originario; valorizzare il percorso di accesso, di grande qualità paesaggistica; prevedere sostituzioni e integrazioni edilizie di qualità, a bassa densità.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare: Dotazione di parcheggio pubblico in posizione accessibile dalla viabilità principale; realizzazione di alberature lungo il percorso di accesso; adeguamenti delle reti tecnologiche.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità insediativa richieste: Il POC dovrà definire condizioni qualitative particolari dell'insediamento, in relazione alla localizzazione di pregio ambientale e paesaggistico (materiali da impiegare, tipologie edilizie, tecnologie per il risparmio energetico, ecc.).

Funzioni ammesse: residenza fino all'85% del totale; funzioni commerciali e terziario di servizio: minimo 15% del totale

Carichi insediativi massimi ammissibili da calcolare in base alla formula:

$$Sc_{max} = 0,10 ST + 0,60 SUL_{(esistente)}$$

Dove Sc_{max} comprende anche la superficie complessiva esistente, soggetta o meno ad

interventi (in caso di suddivisione in comparti in sede di POC, il calcolo può essere effettuato separatamente per ciascun comparto).

Al lordo del riutilizzo dell'edificazione esistente, il POC non potrà comunque assegnare ai comparti una capacità edificatoria complessiva superiore alla soglia massima di 0,25 mq./mq di ST, pari a 2.112 mq. di SC.

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati, non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti In sede di POC, non attraverso semplice perimetrazione ma in base ad un disegno urbanistico complessivo che individui sub-comparti con le caratteristiche di stralci attuativi.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.14**

Localizzazione Via Di Vittorio, ambito a nord-ovest del capoluogo, settore nord

Superficie territoriale 44.290 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Ambito urbanizzato misto, costituito da un insediamento sorto su un terrazzo dell'Enza, a quota ribassata rispetto al vicino centro storico del capoluogo.

Edilizia in prevalenza residenziale (case unifamiliari e piccoli condomini), con ampi spazi a verde privato.

Per le condizioni di scarsa accessibilità e per il livello complessivamente modesto delle dotazioni urbane e dell'edilizia richiede interventi di ristrutturazione e qualificazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificazione degli spazi pubblici (in particolare dotazione di percorsi pedonali e ciclabili). Adeguamento funzionale degli edifici. Miglioramento dell'accessibilità urbana. Qualificazione degli spazi verdi di vicinato e sistemazione degli spazi prospicienti il fiume.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Adeguamento della sede viaria e realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile principale lungo via Di Vittorio.

Realizzazione di una bretella di collegamento stradale con la nuova viabilità di progetto, che realizza un accesso diretto alla nuova Val d'Enza, alla SS513 e al centro storico di San Polo.

Sistemazione della zona ovest (margine verso il fiume Enza) a parco pubblico e piccolo parcheggio.

Incentivazione di interventi di rinnovo urbano con la previsione di comparti di ristrutturazione urbanistica.

In alternativa al collegamento diretto di via Di Vittorio con la nuova viabilità (tratto di raccordo tra le due rotatorie di distribuzione) il PSC prevede (indicandola nella tav.1 con apposita grafia) una diversa soluzione per il nuovo accesso al quartiere, con un nuovo tracciato stradale esterno a nord, che si immette sulla rotatoria nord della nuova Val d'Enza e si raccorda su via Di Vittorio in corrispondenza del parcheggio terminale ad ovest.

Questa seconda soluzione comporta in sede di POC la cessione gratuita delle aree interessate dal tracciato, a fronte della quale il POC può riconoscere una capacità

edificatoria integrativa fino a 1.000 mq. di SC.

La soluzione urbanistica e infrastrutturale di cui sopra è subordinata alla modifica da parte dell'Autorità di Bacino delle attuali prescrizioni del PAI, in relazione alla possibilità di garantire la messa in sicurezza idraulica dell'intero ambito.

Limitatamente ai lotti singoli e/o alle singole proprietà non interessate dal percorso pedonale lungo via Di Vittorio e dal parco pubblico e parcheggio ad ovest, sono possibili contenuti ampliamenti nei termini definiti dal comma 3 dell'art.44 del RUE, e nel rispetto della normativa degli strumenti sovraordinati del PTCP e del PAI.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento delle reti tecnologiche (in primo luogo rete fognaria)

Messa in sicurezza e sistemazione del margine ovest verso il fiume Enza

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq. 1.000 complessivi.

Verde pubblico in misura non inferiore a 5.000 mq. complessivi

Percorso pedonale e ciclabile lungo via Di Vittorio

Funzioni ammesse

Residenza; terziario di servizio alla persona; attività artigianali di produzione compatibili con la residenza.

Carichi insediativi massimi ammissibili All'interno di ciascun comparto attuativo, il POC potrà definire un carico insediativo massimo comunque non superiore al valore della superficie complessiva esistente all'epoca dell'adozione del PSC, incrementata del 15%.

Tale valore potrà essere ridotto in relazione alle condizioni funzionali e ambientali specifiche dell'insediamento oggetto degli interventi.

Possibilità in sede di POC di prevedere limitati interventi di nuova edificazione (per una SC complessiva massima di 2.500 mq., elevabili a 3.500 mq. in caso di ampliamento dell'ambito nei termini sopra descritti), nel quadro della riqualificazione ambientale dell'intero ambito e della realizzazione degli spazi e percorsi pubblici.

Suddivisione in sub-ambiti

Da definire in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.15**

Localizzazione Via Di Vittorio, ambito a nord-ovest del capoluogo, settore sud

Superficie territoriale 31.020 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Parte sud (a sud di via Di Vittorio) dell'ambito urbanizzato costituito dall' insediamento sorto su un terrazzo dell'Enza, a quota ribassata rispetto al vicino centro storico del capoluogo.

Come per la parte nord, l'edilizia è in prevalenza residenziale (case unifamiliari e piccoli condomini), con ampi spazi a verde privato.

Per le condizioni di scarsa accessibilità e per il livello complessivamente modesto delle dotazioni urbane e dell'edilizia l'ambito richiede interventi di ristrutturazione e qualificazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificazione degli spazi pubblici (in particolare dotazione di percorsi pedonali e ciclabili). Adeguamento funzionale degli edifici. Miglioramento dell'accessibilità urbana. Qualificazione degli spazi verdi di vicinato e sistemazione degli spazi prospicienti il fiume.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Adeguamento della sede viaria e realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile principale lungo via Di Vittorio.

Sistemazione della zona ovest (margine verso il fiume Enza) a parco pubblico e piccolo parcheggio, in forma coordinata con l'ambito AR.14.

Incentivazione di interventi di rinnovo urbano con la previsione di comparti di ristrutturazione urbanistica.

Limitatamente ai lotti singoli e/o alle singole proprietà non interessate dal percorso pedonale lungo via Di Vittorio e dal parco pubblico e parcheggio ad ovest, sono possibili contenuti ampliamenti nei termini definiti dal comma 3 dell'art.44 del RUE, e nel rispetto della normativa degli strumenti sovraordinati del PTCP e del PAI.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento delle reti tecnologiche (in primo luogo rete fognaria)

Messa in sicurezza e sistemazione del margine ovest verso il fiume Enza

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggio pubblico in misura non inferiore a 20 posti auto complessivi.

Verde pubblico in misura non inferiore a 1.000 mq. complessivi

Percorso pedonale e ciclabile lungo via Di Vittorio

Funzioni ammesse Residenza; terziario d servizio alla persona; attività artigianali di produzione compatibili con la residenza

Carichi insediativi massimi ammissibili All'interno di ciascun comparto attuativo, il POC potrà definire un carico insediativo massimo comunque non superiore al valore della superficie complessiva esistente all'epoca dell'adozione del PSC, incrementata del 15%.

Tale valore potrà essere ridotto in relazione alle condizioni funzionali e ambientali specifiche dell'insediamento oggetto degli interventi.

Possibilità in sede di POC di prevedere limitati interventi di nuova edificazione (per una SC complessiva massima di 700 mq.), nell'ambito della riqualificazione ambientale dell'intero ambito o di eventuali sub-ambiti, e della realizzazione degli spazi e percorsi pubblici.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.16**

Localizzazione San Polo nord (Villa delle ville)
Superficie territoriale 19.780 mq.
Caratteri morfologici e funzionali ambito densamente urbanizzato, compreso tra la SP13 e il canale d'Enza, a nord del nucleo storico di Villa delle Ville.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificazione urbana attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica; sistemazione della fascia del canale, con creazione di un percorso pedonale e ciclabile; adeguamenti e integrazioni della viabilità interna.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Definizione in sede di POC di un progetto-guida relativo alla sistemazione della fascia lungo il canale, in modo da consentire la percorrenza pedonale e ciclabile e coordinare gli interventi edilizi.

Definizione di modalità di intervento finalizzate a migliorare la viabilità interna di accesso e distribuzione e la dotazione di parcheggi di uso pubblico.

Possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione anche sul lotto singolo, nell'ambito del progetto-guida unitario definito dal POC.

Limitatamente ai lotti singoli e/o alle singole proprietà non prospicienti la viabilità interna ed il canale, sono possibili contenuti ampliamenti nei termini definiti dal comma 3 dell'art.44 del RUE.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Verifica situazione reti tecnologiche ed eventuale adeguamento

Sistemazione tratto lungo il canale

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Posti auto pubblici (da localizzare in sede di POC): almeno 20 posti auto.

Realizzazione strada di connessione (prosecuzione della viabilità esistente) nell'ambito della ristrutturazione urbanistica della zona del "Cantinone".

Funzioni ammesse Residenza; funzioni di servizio (pubblici esercizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio); terziario privato

Carichi insediativi massimi ammissibili All'interno di ciascun comparto attuativo, il POC potrà definire per i lotti insediati un carico insediativo massimo comunque non

superiore al valore della superficie complessiva esistente all'epoca dell'adozione del PSC, incrementata del 20%.

Tale valore potrà essere ridotto in relazione alle condizioni funzionali e ambientali specifiche dell'insediamento oggetto degli interventi.

Possibilità in sede di POC di prevedere interventi di nuova edificazione (per una SC complessiva massima di 1.000 mq.), nell'ambito della riqualificazione ambientale dell'intero ambito o di eventuali sub-ambiti, e della realizzazione degli spazi e percorsi pubblici.

Suddivisione in sub-ambiti da prevedere in sede di POC sulla base di linee-guida di coordinamento del disegno urbanistico complessivo.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.17**

Localizzazione località Villa delle Ville; ambito ad est della strada provinciale

Superficie territoriale 7.690 mq.

Caratteri morfologici e funzionali due isolati a sud di via delle Fosse Ardeatine, costituiti da un complesso di edifici di origini rurali, alcuni dei quali di interesse storico-testimoniale, che richiede interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Recupero edilizio e urbanistico dell'ambito, attraverso la conservazione degli edifici di interesse storico-testimoniale posti a sud di via campo d'Avetto, e il miglioramento dell'assetto urbanistico della zona.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Miglioramento degli accessi dalla viabilità principale; inserimento di due piccoli parcheggi di uso pubblico; sostituzione di fabbricati precari.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Si tratta di un'area completamente inserita nel tessuto urbano, di cui occorre verificare l'efficienza delle reti tecnologiche e prevedere l'eventuale adeguamento.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi pubblici: dotazione di almeno 15 posti auto pubblici suddivisi in due parcheggi.

Sistemazione degli accessi e dei percorsi pedonali lungo la viabilità.

Funzioni ammesse Residenza e funzioni terziarie compatibili

Carichi insediativi massimi ammissibili

All'interno di ciascun comparto attuativo, il POC potrà definire un carico insediativo massimo comunque non superiore al valore della superficie complessiva esistente all'epoca dell'adozione del PSC, incrementata del 15%.

Tale valore potrà essere ridotto in relazione alle condizioni funzionali e ambientali specifiche dell'insediamento oggetto degli interventi.

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.18**

Localizzazione piccola area artigianale ad ovest di via Ho Chi Min
Superficie territoriale 4.515 mq.
Caratteri morfologici e funzionali Zona artigianale edificata, interclusa tra insediamenti residenziali a bassa densità.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Delocalizzazione delle attività artigianali e completamento del tessuto residenziale, anche con inserimento di attività terziarie e/o artigianali compatibili con la residenza.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Tipologie edilizie a 1-2 piani fuori terra. Dotazione di parcheggi di uso pubblico.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Vede pubblico di quartiere (1.500 mq.); parcheggi pubblici di urbanizzazione generale (min. 20 p.a); percorsi pedonali di collegamento interno al quartiere

Funzioni ammesse Residenza, terziario di servizio alla persona e all'impresa; Attività produttive compatibili con la residenza

Carichi insediativi massimi ammissibili Superficie Complessiva SC non superiore a SC esistente + 15%.

Possibilità in sede di POC di prevedere limitati interventi di nuova edificazione (per una SC complessiva massima di 500 mq.), nell'ambito della riqualificazione ambientale dell'intero ambito e della realizzazione degli spazi e percorsi pubblici.

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC, entro un disegno urbanistico unitario.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.19**

Localizzazione località Villa S.Matteo - ambito centrale del capoluogo, a nord di via Gramsci

Superficie territoriale 23.400 mq.

Caratteri morfologici e funzionali attraversato dal fosso Bertini, l'ambito è limitato ad est dalla linea ferroviaria, ad ovest dal moderno complesso edilizio moderno che delimita la piazza Matteotti), a sud dalla via Gramsci, su cui prospettano gli edifici allineati lungo la strada, mentre a nord, tra il nucleo di villa S.Matteo e il centro storico del capoluogo, si trova un complesso di edifici di epoche diverse, da riqualificare.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Si tratta di un ambito di riqualificazione da considerare unitamente ad AR.20, AR.21 e AR.22

Un obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile alternativo alla via Gramsci, inserito entro un complesso di aree verdi pubbliche ricavate attraverso la sistemazione ambientale dell'area del fosso Bertini.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Sui lotti prospicienti via Gramsci il POC potrà definire, nell'ambito di un piano complessivo di riqualificazione, possibilità di adeguamento funzionale anche attraverso incrementi di SC fino al 15% dell'esistente, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la cessione e sistemazione di aree retrostanti.

Negli interventi edilizi sui fronti di via Gramsci saranno attuate le disposizioni del Piano di Recupero del capoluogo, che il PSC assume come strumento attuativo.

Sui lotti a nord il POC definirà il perimetro di un piano attuativo, in base al quale si potranno realizzare interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, con SC max superiore fino al 20% di quella esistente (a fronte di impegni convenzionali assunti dalle proprietà in ordine alla cessione e sistemazione di aree di uso pubblico).

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento delle reti tecnologiche

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Realizzazione di pista ciclabile e percorso pedonale; sistemazione del rio e delle aree verdi.

Funzioni ammesse Tutte le funzioni urbane (residenza; terziario a basso

carico urbanistico)

Carichi insediativi massimi ammissibili Superficie Complessiva SC non superiore a SC esistente + 15%

Possibilità in sede di POC di prevedere limitati interventi di nuova edificazione (per una SC complessiva massima di 1.500 mq.), nel quadro della riqualificazione ambientale dell'intero ambito e della realizzazione degli spazi e percorsi pubblici.

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti Per le caratteristiche insediative attuali può essere suddiviso in due ambiti: a nord del rio e a sud dello steso (zona di via Gramsci).

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.20**

Localizzazione Ambito centrale del capoluogo, ad est del Centro storico

Superficie territoriale 8.000 mq.

Caratteri morfologici e funzionali ambito urbano che comprende gli edifici lungo via Gramsci (lato sud) e un insieme di spazi tra viale Risorgimento e via Gramsci, per lo più sul retro delle cortine edilizie che si affacciano su queste due strade. E' costituito da alcuni edifici di pregio, da edifici di servizio, in parte in cattive condizioni, e da alcuni edifici residenziali.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Interventi di adeguamento funzionale e miglioramento della qualità urbanistico-edilizia. Eliminazione di situazioni edilizie incongrue. Migliore definizione degli spazi pubblici pedonali lungo via Gramsci.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Negli interventi lungo il lato sud di via Gramsci saranno attuate le disposizioni del Piano di Recupero del capoluogo, che il PSC assume come strumento attuativo.

Interventi integrativi a quelli di recupero del Centro Storico, con collegamenti pedonali ad essi (attraverso i varchi esistenti verso via Gramsci e via Risorgimento) e qualificazione degli spazi pubblici.

Realizzazione di un percorso pedonale longitudinale (est-ovest) e collegamento, oltre via Risorgimento, con gli ambiti di riqualificazione AR.21 e AR.22

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento delle reti tecnologiche

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Spazi pubblici: disegno unitario degli spazi pubblici (pedonali e a parcheggio) su via Gramsci; formazione di piccoli giardini, piazzette pedonali e di un percorso pedonale di collegamento interno all'isolato.

Funzioni ammesse residenza; attività terziarie di servizio alla persona (commercio, artigianato di servizio)

Carichi insediativi massimi ammissibili SC = Superficie complessiva esistente + 15% (con progetto convenzionato).

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti: progetto-guida esteso all'intero ambito; stralci funzionali definibili in sede di POC, in relazione agli interventi programmati nel C.S.

AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE**AR.21****Localizzazione** San Polo centro (incrocio Via XXV Aprile-Via Gramsci)**Superficie territoriale** 1170 mq**Caratteri morfologici e funzionali** Piccolo ambito urbano, comprendente di un'area pubblica e di un fabbricato privato a destinazione commerciale-residenziale confinante con l'area ferroviaria nelle vicinanze della locale stazione Fs.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificazione urbana attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, sistemazione della piazza e della fascia compresa tra il fabbricato e l'area ferroviaria per eventuale futura integrazione con l'intervento di sistemazione dell'area ferroviaria stessa.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Definizione in sede di POC di un progetto-guida relativo alla sistemazione della piazza e della viabilità pedonale sui lati nord ed est con integrazione con l'area ferroviaria.

Definizione di modalità di intervento finalizzate a razionalizzare i percorsi pedonali e ciclabili sui lati est, nord, ovest anche al fine di migliorare la fruibilità della zona e l'integrazione con il centro urbano.

Possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sul lotto privato singolo esistente, integrazione proprietà pubblica e privata.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Si tratta di un'area completamente inserita nel tessuto urbano, di cui occorre verificare l'efficienza delle reti tecnologiche e prevedere l'eventuale adeguamento.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Posti auto pubblici sull'intera piazza;

Sistemazione accessi e percorsi pedonali lungo la viabilità lati ovest, nord, sud.

Funzioni ammesse Residenza; funzioni terziarie (incidenza superficie per destinazioni terziarie superiore al 50%, data la posizione centrale dell'area)

Carichi insediativi massimi ammissibili

Possibilità in sede di POC di prevedere interventi di nuova edificazione (per una S_c complessiva massima di 1.400 mq.), nell'ambito della riqualificazione ambientale dell'intero ambito e della realizzazione degli spazi e percorsi pubblici.

Altezza massima prevista: 14.00ml

Rapporto di copertura max: 50%

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.22**

Localizzazione Capoluogo; ambito tra le via Matilde di Canossa, A.Gramsci e Simonini

Superficie territoriale 9.290 mq.

Caratteri morfologici e funzionali due isolati ad est della ferrovia, limitati a nord dalla via Gramsci e dal fosso Bertini, densamente costruiti, caratterizzati da insediamenti misti (artigianato, commercio, residenza)

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riordino urbanistico progressivo attraverso interventi di recupero e sostituzione edilizia, con creazione di una struttura urbana oggi pressoché assente.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Nuovo percorso pedonale e ciclabile in direzione nord-sud, che provenendo dal polo scolastico colleghi al centro storico del capoluogo e alla parte nord del paese.

Miglioramento degli accessi e della circolazione interna. Protezione dei lotti affacciati sulla linea ferroviaria. Sistemazione della fascia urbana lungo via Gramsci e naturale lungo il fosso.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento reti tecnologiche.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Dotazione di alcuni posti auto di uso pubblico (almeno 20)

Funzioni ammesse Residenza; attività artigianali di servizio; commercio al minuto.

Carichi insediativi massimi ammissibili All'interno di ciascun comparto attuativo, il POC potrà definire un carico insediativo massimo comunque non superiore al valore della superficie complessiva esistente all'epoca dell'adozione del PSC, incrementata del 15%. Tale valore potrà essere ridotto in relazione alle condizioni funzionali e ambientali specifiche dell'insediamento oggetto degli interventi.

Possibilità in sede di POC di prevedere limitati interventi di nuova edificazione (per una SC complessiva massima di 500 mq.), nel quadro della riqualificazione ambientale dell'intero ambito o di eventuali sub-ambiti, e della realizzazione degli spazi e percorsi pubblici.

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti Il POC può prevedere un sub-ambito ovest (parte

verso la linea ferroviaria) e uno est; possibilità di interventi sul singolo lotto previa approvazione di linee-guida per il coordinamento degli interventi.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.23****Localizzazione** Capoluogo zona sud. Fascia ad ovest della ferrovia**Superficie territoriale** 4.260 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** Sistema di spazi urbani compresi tra la ferrovia ad est e la via XXV aprile ad ovest; comprende l'area e l'edificio della stazione ferroviaria, e si sviluppa per circa 170 metri in direzione nord-est/sud-ovest.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Qualificazione degli spazi pubblici. Dotazione di parcheggi pubblici. Ristrutturazione urbanistica di ambiti di scarsa qualità funzionale e aspetto architettonico.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Creazione di un tratto del percorso pedonale e ciclabile lungo la ferrovia, che collegherà via Gramsci al polo scolastico.

Sistemazione degli spazi pubblici e realizzazione di un parcheggio.

Recupero e riuso per funzioni di interesse pubblico della tettoia in area ferroviaria.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Miglioramento dell'immagine urbana attraverso il recupero urbanistico e ambientale;

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi pubblici: almeno 30 posti auto

Percorso pedonale e ciclabile, e sistemazione degli spazi pubblici.

Funzioni ammesse Residenza (edifici residenziali esistenti); attività terziarie di interesse pubblico**Carichi insediativi massimi ammissibili** All'interno di ciascun comparto attuativo, il POC potrà definire un carico insediativo massimo comunque non superiore al valore della superficie complessiva esistente all'epoca dell'adozione del PSC, incrementata del 15%.

Tale valore potrà essere ridotto in relazione alle condizioni funzionali e ambientali specifiche dell'insediamento oggetto degli interventi.

Possibilità in sede di POC di prevedere limitati interventi integrativi di nuova edificazione (per una SC complessiva massima di 500 mq.), nell'ambito della riqualificazione ambientale dell'intero ambito e della realizzazione degli spazi e percorsi pubblici. Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti Da prevedere in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.24**

Localizzazione Ambito a sud del capoluogo, di forma pressoché triangolare, tra le vie Allende e XXV Aprile.

Superficie territoriale 3.170 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Si tratta di due piccoli ambiti, il più grande costituito da un isolato triangolare tra via XXV Aprile e via Allende, ed il secondo da un lotto edificato ad est. Sono ambiti edificati originati da complessi rurali (con alcuni edifici di un certo interesse storico-testimoniale), oggi in condizioni di un certo degrado, e in una situazione urbanistica non felice a causa dell'intenso traffico veicolare.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Recupero edilizio e urbanistico, con mantenimento degli spazi ineditati e loro riqualificazione.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Conservazione e valorizzazione della struttura urbanistico-edilizia, con eliminazione delle superfetazioni.

Sistemazione del parcheggio pubblico e dei percorsi pedonali lungo la strada.

Verifica - in alternativa a provvedimenti di limitazione della circolazione (istituzione di senso unico di percorrenza) - della possibilità di pedonalizzazione del tratto stradale che separa i due isolati.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Verifica delle esigenze di adeguamento degli allacciamenti alle reti tecnologiche.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Sistemazione del parcheggio pubblico. Eventuale pedonalizzazione tratto stradale.

Funzioni ammesse residenza; terziario diffuso.

Carichi insediativi massimi ammissibili All'interno di ciascun comparto attuativo, il POC potrà definire un carico insediativo massimo comunque non superiore al valore della superficie utile lorda esistente all'epoca dell'adozione del PSC, incrementata del 15%. Tale valore potrà essere ridotto in relazione alle condizioni funzionali e ambientali specifiche dell'insediamento oggetto degli interventi.

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti Linee-guida in sede di POC (schema di assetto)

Interventi edilizi stralcio attraverso progetto unitario convenzionato.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.25**

Localizzazione località Riolo di Sopra
Superficie territoriale 1.870 mq.
Caratteri morfologici e funzionali fascia di territorio a monte di via Riolo, completamente urbanizzato

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Migliorare l'assetto funzionale e completare il recupero edilizio e urbanistico dell'ambito.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Ristrutturazione urbanistica del vecchio nucleo di case a monte di via Riolo, secondo criteri di conservazione e riuso di edifici di interesse testimoniale e ambientale.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento delle reti tecnologiche

Funzioni ammesse residenza

Carichi insediativi massimi ammissibili

Per adeguamento funzionale edifici esistenti (ristrutturazione, ampliamento): max 10% della S.C. esistente.

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti: in sede di POC possono essere individuati sub-ambiti attuativi

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.26**

Localizzazione Cadorio – ambito ad est di via Cadorio, limitato ad est da via Grisendi

Superficie territoriale 10.520 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Tessuto urbano misto, costituito dall'accostamento di edifici di diversa destinazione e caratteristiche tipologiche (ex sede Consorzio Agrario, capannone, attrezzatura pubblica, residenze).

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Recupero e riuso urbanistico ed edilizio; miglioramento dell'assetto complessivo dell'area.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Intervento unitario di ristrutturazione urbanistica, con inserimento di nuove funzioni urbane, sistemazione della viabilità e dotazione di parcheggi pubblici. In alternativa, interventi di ristrutturazione edilizia sul singolo lotto (in ogni caso secondo linee-guida di coordinamento fissate in sede di POC), senza incremento di SC rispetto a quella esistente.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento reti tecnologiche.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi pubblici nella misura richiesta dal RUE per la somma delle singole componenti (minimo 30 posti auto).

Gli interventi sono comunque subordinati alla riqualificazione ambientale dell'intero ambito e alla realizzazione degli spazi e percorsi pubblici

Funzioni ammesse Residenza (max 50%) – Terziario pubblico e privato

Carichi insediativi massimi ammissibili In sede di progetto complessivo di riqualificazione urbana dell'ambito, il POC potrà definire per i lotti insediati un carico insediativo massimo comunque non superiore al valore della superficie complessiva esistente all'epoca dell'adozione del PSC, incrementata del 20%. Tale valore si riduce al 10% nel caso gli interventi siano eseguiti sul singolo lotto, senza ristrutturazione urbanistica. Tali valori potranno essere ridotti in relazione alle condizioni funzionali e ambientali specifiche dell'insediamento oggetto degli interventi.

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.27****Localizzazione** località Fontaneto**Superficie territoriale** 29.050 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** l'ambito è suddiviso in due parti:

- a sud della stessa strada, a contatto con il complesso edilizio di Fontaneto, di interesse storico, perimetrato (lungo via Fontaneto), e un'area ineditata;
- ad ovest, la vasta area occupata dall'allevamento.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Situazione di marginalità, da riqualificare attraverso un intervento unitario di qualità in termini paesaggistici, ambientali ed edilizi

Indirizzi per la progettazione urbanistica

L'intervento ha come presupposto la dismissione dell'attività aziendale, e prevede:

- la dismissione e demolizione dei fabbricati dell'allevamento;
- la realizzazione di una viabilità adeguata, con miglioramento dell'immissione dalla Statale;
- la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile che dia accesso dalla viabilità urbana al percorso ciclabile paesaggistico lungo il canale d'Enza;
- la qualificazione degli spazi pubblici
- la realizzazione di insediamenti misti residenziali e artigianali (di servizio e di produzione), compatibili con la residenza.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Fascia di rispetto dall'elettrodotto che attraversa l'area. Mitigazione impatti nuova strada val d'Enza.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato nella misura richiesta dalle dotazioni previste dal RUE per le attività da insediare.

Funzioni ammesse residenza; artigianato di produzione, artigianato di servizio. Massima quota di residenza: 60% del totale della Sc

Carichi insediativi massimi ammissibili da calcolare in base alla formula:

$$Sc_{max} = 0,10 ST + 0,60 SUL_{(esistente)}$$

Dove Sc_{max} comprende anche la superficie complessiva esistente, soggetta o meno ad

interventi (in caso di suddivisione in comparti in sede di POC, il calcolo può essere effettuato separatamente per ciascun comparto).

In ogni caso, al lordo del riutilizzo dell'edificazione esistente, il POC non potrà comunque assegnare ai comparti una capacità edificatoria complessiva superiore alla soglia massima di 0,25 mq./mq di ST, pari a mq. di SC.

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati, non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.28**

Localizzazione localit  Fontaneto
Superficie territoriale 3.515 mq.
Caratteri morfologici e funzionali .ad ovest di via De Gasperi, lotto insediato (tre capannoni artigianali).

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificare l'area attraverso una diversa organizzazione urbanistica: l'accesso da via DE Gasperi deve consentire la penetrazione nell'ambito, anche attraverso la sostituzione degli edifici esistenti.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Disegno unitario della parte insediata e di quella di integrazione (ad ovest);

Standard di qualit  ecologico-ambientale da assicurare

Adeguamento reti

Percorso pedonale pubblico lungo la strada di accesso all'area verde da realizzare ad ovest (DTU.c) lungo il canale d'Enza;

Dotazioni e altre prestazioni di qualit  urbana richieste

Adeguamento reti tecnologiche; miglioramento accessibilit  anche in rapporto alla previsione di aree a verde pubblico ad ovest, verso l'Enza

Funzioni ammesse residenza; artigianato di produzione (per la quota di mantenimento delle attivit  esistenti); artigianato di servizio e commercio (fino al 20% delle Sc totali dell'ambito)

Carichi insediativi massimi ammissibili

da calcolare sull'intero ambito in base alla formula:

$$Sc_{max} = 0,10 ST + 0,50 SUL_{(esistente)}$$

Dove Sc_{max} comprende anche la superficie complessiva esistente, soggetta o meno ad interventi (in caso di suddivisione in comparti in sede di POC, il calcolo pu  essere effettuato separatamente per ciascun comparto).

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti Intervento unitario.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.29**

Localizzazione località Fontaneto, a sud di via Fontaneto

Superficie territoriale 4.630 mq.

Caratteri morfologici e funzionali a sud di via Mattei, tra questa e la strada di accesso ad un allevamento intensivo posto in prossimità del Canale d'Enza: insediamenti artigianali prossimi alla SS 513 (via De Gasperi),

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificare l'area attraverso interventi edilizi di sostituzione, coerenti con il tessuto urbano a nord.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Demolizione e sostituzione delle strutture edilizie esistenti. Miglioramento delle immissioni su via De Gasperi.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Superfici permeabili >40% di St; adeguamento reti tecnologiche

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi pubblici e verde attrezzato secondo gli indici fissati dal RUE

Funzioni ammesse

Residenza; servizi e attività terziarie compatibili con la residenza

Carichi insediativi massimi ammissibili

SC min. 1.500 mq.; SC max 2.000 mq., di cui 500 mq. per attività terziarie. Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.30**

Localizzazione località Fontaneto, a sud di via Fontaneto

Superficie territoriale 23.975 mq.

Caratteri morfologici e funzionali L'ambito è definito ad un fronte di circa 180 m. lungo via De Gasperi, con insediamenti diversi, di origine rurale, uno dei quali, ubicato nella parte nord dell'ambito, lungo la S.S.n.513, di interesse storico-testimoniale; nella parte sud dell'area è insediato un caseificio.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Recupero del complesso edilizio rurale storico.

Qualificazione e potenziamento dell'attività del caseificio.

Integrazione della struttura edilizio-urbanistica esistente.

Integrazione con il parco pubblico da realizzare ad ovest. E collegamento diretto con il percorso pedonale e ciclabile lungo il canale d'Enza.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Ristrutturazione urbanistica della parte nord (attorno al complesso rurale da conservare), con eventuali integrazioni edilizie in direzione del complesso storico di Fontaneto.

Adeguamento della parte sud (caseificio di Fontaneto).

Nella parte centrale le eventuali nuove edificazioni dovranno essere disposte in modo da mantenere un varco percettivo e funzionale verso il parco e il percorso pedociclabile lungo il canale d'Enza.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Superficie permeabile minima 50% della ST totale.

Adeguamento reti tecnologiche.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi pubblici e verde pubblico: dotazioni definite dal RUE in base alle attività da insediare.

Funzioni ammesse residenza; attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli (caseificio); attività di servizio e artigianato di produzione compatibile con la residenza. Residenza complessivamente non superiore al 80%.

Carichi insediativi massimi ammissibili nuova edificazione su lotti liberi (previo piano attuativo): 1.700 mq. di S.C. in totale

- Per intervento di ristrutturazione urbanistica dell'esistente (comparti nord e sud): fino al 25% di incremento della SC esistente
- Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati (ad eccezione per il complesso di interesse storico-testimoniale) non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.
- Per adeguamento funzionale edifici esistenti (ristrutturazione, ampliamento): max 15% della S.C. esistente (interventi attuabili in assenza di POC, .limitatamente al complesso edilizio ubicato a nord del comparto, nel rispetto della disciplina generale di intervento sopra enunciata).

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.31****Localizzazione** località Rio Luceria - ambito ovest**Superficie territoriale** 24.060 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** L'ambito è in gran parte occupato da un insediamento artigianale parzialmente sottoutilizzato, sorto su un terrazzo fluviale dell'Enza, a monte del canale d'Enza, alcuni metri più in basso rispetto alla quota altimetrica della strada statale.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Riqualificare l'ambito attraverso un intervento di rinnovo edilizio e di nuova progettazione paesaggistica ed urbanistico-edilizia, che costituisca anche elemento di connessione con i vicini insediamenti artigianali/commerciali e residenziali di Fontaneto.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Potenziamento e qualificazione del nuovo percorso di accesso (sul tracciato di quello esistente) dalla rotatoria di svincolo tra SS513 e nuova Val d'Enza.

Realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di collegamento con il percorso lungo il canale d'Enza.

Sistemazione a verde pubblico dell'area tra l'insediamento e il canale d'Enza.

Realizzazione di un nuovo insediamento misto (artigianato di produzione compatibile con la residenza; artigianato di servizio; altre attività terziarie).

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie territoriale totale.

Adeguamento reti tecnologiche.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Viabilità di accesso.

Parcheggi pubblici nella misura richiesta dalle attività da insediare.

Percorso pedonale e ciclabile di collegamento con il percorso lungo il canale d'Enza.

Funzioni ammesse Residenza (max 30%); terziario di servizio alla persona e all'impresa; attività produttive di tipo laboratoriale (artigianato leggero).

Carichi insediativi massimi ammissibili da calcolare in base alla formula:

$$Sc_{max} = 0,10 ST + 0,40 SC_{(esistente)}$$

Dove Sc_{max} comprende anche la superficie complessiva esistente, soggetta o meno ad

interventi (in caso di suddivisione in comparti in sede di POC, il calcolo può essere effettuato separatamente per ciascun comparto).

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.32****Localizzazione** località Rio Luceria – ambito est**Superficie territoriale** 15.300 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** ambito lungo la SS513, a sud della strada che scende verso l'Enza. E' edificato solo parzialmente (attività artigianali).**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Concorrere all'adeguamento del collegamento stradale dalla viabilità principale (svincolo a rotatoria tra la SS513 e la nuova val d'Enza).

Completare l'assetto dell'area commerciale a sud con un attrezzature di interesse pubblico (parcheggi, accesso dalla SS513, sistemazione spazi pubblici verdi e pavimentati).

Ristrutturazione dell'esistente e integrazione edilizia non residenziale.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Disegno urbanistico unitario di organizzazione dell'area, con potenziamento della viabilità, degli accessi e dei parcheggi, e integrazione edilizia nella misura massima consentita dal PSC.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Superfici permeabili non inferiori al 50% dell'area.

Adeguamento reti tecnologiche.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Parcheggi: dotazione minima richiesta dalle funzioni da insediare, e comunque non inferiore a 100 posti auto, a servizio del polo terziario di Fontaneto.

Tratto di viabilità principale: potenziamento viabilità esistente.

Funzioni ammesse Terziario commerciale (strutture Medio.Piccole non alimentari) e di servizio (artigianato). Attività produttive compatibili con la residenza.

Carichi insediativi massimi ammissibili 4.000 mq. di SC, comprensivi della SC degli edifici esistenti (da conservare o sostituire).

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti da definire in sede di POC.

AMBITO DA RIQUALIFICARE**AR.33**

Localizzazione Grassano - Villa Pietre
Superficie territoriale 3.080 mq.
Caratteri morfologici e funzionali ambito lungo via Pietre, costituito dall'insediamento della Latteria Sociale "Le Pietre".

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Tenuto conto della prossima chiusura della Latteria Sociale (che si unificherà con un'altra per rendere competitivi i costi di trasformazione), l'intervento ha la finalità di recuperare un'area produttiva dismessa integrando l'offerta residenziale della frazione di Grassano - Le Pietre.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Disegno urbanistico unitario di organizzazione dell'area, con adeguata soluzione della viabilità, degli accessi e dei parcheggi.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Superfici permeabili non inferiori al 50% dell'area.

Adeguamento reti tecnologiche.

Funzioni ammesse Residenza; attività terziarie complementari.

Carichi insediativi massimi ammissibili

da calcolare sull'intero ambito in base alla formula:

$$Sc_{max} = 0,10 ST + 0,50 SUL_{(esistente)}$$

Dove Sc_{max} comprende anche la superficie complessiva esistente, soggetta o meno ad interventi (in caso di suddivisione in comparti in sede di POC, il calcolo può essere effettuato separatamente per ciascun comparto).

Al di fuori del POC, sui singoli fabbricati non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Suddivisione in sub-ambiti Intervento unitario.

**AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
DA RIQUALIFICARE O TRASFERIRE****APR.a**

Localizzazione a nord della SP23, all'altezza di Montefalcone – località Casa Gubera

Superficie territoriale 39.940 mq.

Caratteri morfologici e funzionali Complesso produttivo costituito da un allevamento suinicolo. Ambito territoriale in lieve declivio, sui primi leggeri rilievi della pedecollina, con belle visuali verso Montefalcone e l'arco collinare.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Nel confermare la destinazione attuale dell'insediamento produttivo (adeguato alle norme vigenti, dotato di impianto di depurazione e tecnologicamente evoluto, perciò in grado di garantire un impatto accettabile sul territorio), il PSC contempla anche l'ipotesi di una dismissione dell'attività, e di una trasformazione urbanistica dell'area a fini di riqualificazione paesaggistica e ambientale.

Tale ipotesi è subordinata alla verifica delle condizioni di fattibilità dell'intervento e del riconoscimento da parte dell'Amministrazione comunale dell'effettiva qualità ed utilità pubblica degli esiti connessi alla dismissione. Tali condizioni devono essere contenute in una convenzione-quadro, che definisce i termini dell'accordo pubblico-privato e gli obiettivi specifici, i contenuti e le modalità della trasformazione.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Insedimento a bassa densità, con destinazione mista: residenziale, alberghiera, terziaria (Pubblici esercizi, servizi alla persona). Progetto paesaggistico d'insieme, con grande attenzione da riservare alla qualità degli spazi esterni, e studio dei profili delle percezioni dall'esterno (strada provinciale) e dall'interno del nuovo insediamento verso il territorio circostante.

Attento studio dell'accesso dalla provinciale, oggi decisamente inadeguato.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Bonifica del terreno da eventuali situazioni di inquinamento connessi all'attività di allevamento.

Fasce di rispetto degli elettrodotti.

Qualità ecologica del nuovo insediamento, sia sotto il profilo della funzionalità

complessiva (risparmio di risorse idriche ed energetiche, gestione degli spazi verdi, qualità degli spazi pubblici), sia dal punto di vista delle soluzioni architettoniche (applicazione dei criteri della bioarchitettura), in modo da rendere l'intervento un'esperienza pilota di qualificazione.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Attrezzature pubbliche (sport, tempo libero) da definire in sede di POC, non inferiori ad una dotazione complessiva del 30% dell'area (11.400 mq.).

Profili degli edifici di altezza non superiore ai due piani fuori terra.

Progettazione del verde (scelta e distribuzione delle essenze, sistemazioni, materiali) adeguati al carattere del sito e alla qualità degli obiettivi del progetto.

Funzioni ammesse

Residenza (max 50%) – Terziario (attrezzature alberghiere, pubblici esercizi, commercio al dettaglio fino a 150 mq. di SV, altri servizi)

Carichi insediativi massimi ammissibili

Da 5.000 a 5.700 mq. di SC

Suddivisione in sub-ambiti In base ad un progetto-guida complessivo, il POC può definire sub-ambiti da considerare stralci funzionali dell'insediamento.

**AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
DA RIQUALIFICARE O TRASFERIRE****APR.b**

Localizzazione Pontenovo, zona industriale
Superficie territoriale 31.900 mq.
Caratteri morfologici e funzionali Ambito industriale e artigianale a nord dell'abitato di Pontenovo, ad est della strada provinciale.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Nel confermare la destinazione attuale dell'insediamento produttivo, il PSC contempla anche l'ipotesi di un trasferimento delle attività, e di una trasformazione urbanistica dell'area a fini di alleggerimento del carico urbanistico in prossimità della zona urbana, e di integrazione residenziale e terziaria.

Tale ipotesi è subordinata alla verifica delle condizioni di fattibilità dell'intervento e del riconoscimento da parte dell'Amministrazione comunale dell'effettiva qualità ed utilità pubblica degli esiti connessi al trasferimento e riqualificazione dell'area. Tali condizioni devono essere contenute in una convenzione-quadro, che definisce i termini dell'accordo pubblico-privato e gli obiettivi specifici, i contenuti e le modalità della trasformazione.

Prima dell'inserimento nel POC, sono possibili limitati interventi di cambi d'uso con minimi adeguamenti edilizi, verso funzioni terziarie non commerciali (ad es. sport, fitness, attività ricreative).

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Insediamento urbano misto, con prevalenza di funzioni residenziale ma con significativa presenza di funzioni complementari e servizi. Nel disegno urbanistico va mantenuta una fascia a verde pubblico nella parte nord dell'ambito, per dare continuità al corridoio verde in direzione Villa Bonini.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Adeguate distanza dall'asse stradale, con sistemazione paesaggistica della fascia prospiciente al strada (da considerare come "porta" di accesso da nord al capoluogo)
Quota di superfici permeabili non inferiore al 40% del totale della superficie territoriale.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Verde pubblico e attrezzature a servizio dell'abitato di Pontenovo: superficie non inferiore al 20% del totale dell'area (6.400 mq.);

Parcheggi pubblici aggiuntivi rispetto alla quota richiesta dal RUE per le attività da insediare: almeno 30 posti auto integrativi, a servizio della zona urbana.

Funzioni ammesse

Residenza fino al 40% della SC – Funzioni terziarie (artigianato di servizio, commercio strutture M-G non alimentari, direzionale, ecc.).

Carichi insediativi massimi ammissibili

11.200 mq. di SC.

Al di fuori del POC sono ammessi:

- ampliamenti delle attività insediate fino all'esaurimento dell'indice di edificazione previsto dal PRG previgente;
- ampliamenti interni (senza aumento della Superficie coperta Sc), entro il limite del 20% della SC (superficie complessiva) esistente, esclusivamente per l'insediamento di attività previste dal PSC e dal RUE: ad es. funzioni terziarie commerciali (ad es. sport, fitness, attività ricreative).

Suddivisione in sub-ambiti

In base ad un progetto-guida complessivo, il POC può definire sub-ambiti da considerare stralci funzionali dell'insediamento

**AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
DA RIQUALIFICARE O TRASFERIRE****APR.c****Localizzazione** Pontenovo, area industriale e artigianale**Superficie territoriale** 44.870 mq.**Caratteri morfologici e funzionali** Ambito industriale e artigianale a sud dell'abitato di Pontenovo, ad ovest della strada provinciale, a diretto contatto con gli insediamenti residenziali del capoluogo. E' fiancheggiato dalla cabina primaria dell'ENEL.**DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO****Obiettivi generali dell'intervento unitario**

Nel confermare la destinazione attuale dell'insediamento produttivo, il PSC contempla anche l'ipotesi di un trasferimento delle attività, e di una trasformazione urbanistica dell'area a fini di alleggerimento del carico urbanistico in zona urbana, e di integrazione residenziale e terziaria.

Tale ipotesi è subordinata alla verifica delle condizioni di fattibilità dell'intervento e del riconoscimento da parte dell'Amministrazione comunale dell'effettiva qualità ed utilità pubblica degli esiti connessi al trasferimento e riqualificazione dell'area. Tali condizioni devono essere contenute in una convenzione-quadro, che definisce i termini dell'accordo pubblico-privato e gli obiettivi specifici, i contenuti e le modalità della trasformazione.

Al di fuori del POC sono ammessi:

- ampliamenti delle attività insediate fino all'esaurimento dell'indice di edificazione previsto dal PRG previgente;
- ampliamenti interni (senza aumento della Superficie coperta Sc), entro il limite del 20% della SC (superficie complessiva) esistente, esclusivamente per l'insediamento di attività previste dal PSC e dal RUE: ad es. funzioni terziarie non commerciali (ad es. sport, fitness, attività ricreative).

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Insediamento urbano misto, con prevalenza di funzioni residenziali ma con significativa presenza di funzioni complementari e servizi. Il disegno urbanistico deve tener conto della viabilità esistente e dell'integrazione con la viabilità urbana della zona.

La presenza della cabina primaria dell'ENEL ad ovest suggerisce di mantenere un

distacco dell'edificazione rispetto al perimetro ovest.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Quota di superfici permeabili non inferiore al 40% del totale della superficie territoriale.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Verde pubblico e attrezzature a servizio dell'abitato di Pontenovo: superficie non inferiore al 20% del totale dell'area (9.000 mq.);

Parcheggi pubblici aggiuntivi rispetto alla quota richiesta dal RUE per le attività da insediare: almeno 30 posti auto integrativi, a servizio della zona urbana.

Funzioni ammesse

Residenza fino al 40% della SC – Funzioni terziarie (artigianato di servizio, commercio strutture M-G non alimentari, direzionale, ecc.).

Carichi insediativi massimi ammissibili

15.700 mq. di SC

Suddivisione in sub-ambiti

In base ad un progetto-guida complessivo, il POC può definire sub-ambiti da considerare stralci funzionali dell'insediamento

AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	ASP.3a-b
--	-----------------

Localizzazione a nord dell'abitato di Barcaccia, ad est della SP12

Superficie territoriale Ambito territoriale agricolo, ad est del canale demaniale d'Enza

Caratteri morfologici e funzionali . terreni pianeggianti; in prossimità del lato occidentale dell'ambito ASP 3.a si snoda il canale demaniale d'Enza; il grado di vulnerabilità varia da alto (porzione orientale dell'area) ad estremamente elevato (porzione occidentale)

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali dell'intervento

Il nuovo polo produttivo è considerato strategico per lo sviluppo e la trasformazione delle sedi produttive nel territorio di San Polo d'Enza. La sua localizzazione è stata individuata secondo criteri di accessibilità territoriale dalla rete stradale primaria, e corrisponde alla strategia (definita dal PTCP e recepita dal PSC) del rafforzamento infrastrutturale e insediativo della direttrice ovest del territorio provinciale, lungo la valle dell'Enza.

Modalità attuative

L'ambito viene definito ai sensi dell'art. A-13 c.6 della L.R. 24.3.2000 n.20, **area produttiva di rilievo sovracomunale**, e la sua attuazione è pertanto regolamentata attraverso un accordo territoriale (art.15 L.R.20).

I contenuti di tale accordo devono riguardare:

- l'affidamento attraverso convenzioni a soggetti idonei (consorzi, società miste) di ruoli di esecuzione, riqualificazione e gestione unitaria delle aree;
- le modalità di realizzazione della rete di infrastrutture e servizi previsti dal PSC;
- gli interventi di ammodernamento, ampliamento, trasferimento di complessi industriali esistenti;
- le modalità di delocalizzazione convenzionata di attività produttive dimesse;
- la gestione coordinata degli oneri di urbanizzazione e delle altre risorse disponibili, da destinare, come previsto al comma 10 dell'art.A-13 della L.R.20/2000, al finanziamento degli impianti, delle infrastrutture e dei servizi necessari, indipendentemente dalla collocazione degli stessi anche al di fuori dai confini amministrativi.

Il PSC assegna ai POC il compito di strutturare l'offerta insediativa in base a criteri di programmazione degli investimenti pubblici e privati, di coerenza anche temporale con il quadro infrastrutturale, di corrispondenza alle esigenze reali delle aziende insediate e da insediare.

Attraverso il POC, l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui all'art. 18 (Accordi con i privati) e 30 c.10 (procedure concorsuali di selezione) prevede forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, finalizzate in particolare a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

L'ambito è diviso in due macro-ambiti dalla viabilità principale in direzione nord-sud, che costituisce un asse stradale di distribuzione raccordato in due punti con la viabilità principale della frazione Barcaccia, e ad ovest con la nuova SP12 (rotatorie a nord e a sud).

La nuova viabilità verrà realizzata contestualmente alla sistemazione di una fascia di verde di protezione e mitigazione (40 m. spessore minimo), mentre ad ovest, lungo il canale demaniale d'Enza, il PSC individua una fascia di mitigazione, che si allarga in corrispondenza del Molino Grisanti.

La progettazione urbanistica dovrà definire in primo luogo, nell'ambito del primo POC, un disegno complessivo di assetto strategico (in attuazione degli obiettivi e delle prescrizioni del PSC), e stralci funzionali, attuabili separatamente in ragione della capacità di realizzare adeguate condizioni di accessibilità, servizi a rete, sicurezza, servizi alle aziende e agli operatori.

Gli stralci funzionali si attueranno previa approvazione di PUA (la stessa definizione degli interventi inserita nel POC potrà assumere valore di PUA qualora ne assuma i contenuti tecnici progettuali ai sensi della L.20/2000).

In sede di PUA saranno adeguatamente sviluppati gli aspetti di coordinamento e qualificazione della progettazione, con particolare attenzione alla qualità degli spazi esterni, alla localizzazione dei servizi alla persona, ai percorsi pedonali e ciclabili, alla qualità di concezione ed esecuzione delle opere edilizie.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare Le aree non sono servite da fognatura pubblica. Necessità di adeguamento del collettore di Barcaccia; rete locale con caratteristiche di sicurezza in rapporto alla vulnerabilità

Ai sensi dell'art.A-14 della L.R. n.20/2000, il PSC (art.53 delle Norme) definisce per gli ambiti produttivi da realizzare a Barcaccia l'obiettivo di "aree ecologicamente attrezzate", attraverso requisiti prestazionali che dovranno essere specificati in sede di POC e perseguiti attraverso idonee misure progettuali e attuative, con riguardo in particolare a:

- salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- smaltimento e recupero dei rifiuti;
- trattamento delle acque reflue;
- contenimento dei consumi energetici;
- prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
- adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Il PSC assegna al POC i seguenti criteri e requisiti vincolanti per l'attuazione:

- che siano effettuati preventivamente gli accertamenti tecnici necessari a garantire la compatibilità delle previsioni insediative con il contesto ambientale, in particolare con l'esigenza di protezione delle falde sotterranee in zona e ad elevata vulnerabilità;
- che sia garantito, per la soglia dimensionale prevista, la dotazione di infrastrutture energetiche (reti elettriche) e delle condizioni di efficienza della rete fognaria;
- che sia prevista, e garantito da idonee garanzie, l'attuazione contestuale delle opere di urbanizzazione generale (grande e viabilità) e specifiche (attrezzature) che assicurino adeguata funzionalità all'insediamento

Il disegno del PSC prevede all'esterno delle aree da insediare, ma entro il perimetro dell'ambito, fasce di mitigazione (rispetto ambientale) per complessivi 123.460 mq.

Vincoli di tutela: fascia di tutela e valorizzazione del canale d'Enza (art.29 PTCP)

Accessibilità diretta dalla SP12 – in relazione al ruolo attribuito dal PSC, gli ambiti saranno accessibile direttamente dal nuovo sistema viario della Val d'Enza, attraverso una nuova viabilità che si innesta su una rotatoria all'altezza dell'intersezione a raso con la SP12 e con la variante. I due ambiti sono attraversati in direzione nord-sud da una viabilità di progetto, parallela alla SP12, che ha il ruolo di distribuzione dei flussi di traffico afferenti alle aree produttive.

Funzioni ammesse Produzione industriale e artigianale. Terziario associato alla

produzione (anche nella forma di servizi all'impresa). Logistica delle merci (magazzinaggio. Movimentazione, sedi di aziende di autotrasporto). Servizi alla persona (ristorazione, attrezzature per il tempo libero, esercizi commerciali di vicinato, altre attrezzature sociali e sportive) in misura non superiore al 20% della SC prevista nel POC.

Carichi insediativi massimi ammissibili

ST = 315.320 mq. (superficie territoriale del complesso delle aree)

ASP 3.a ST = 111.460 mq. - S.C. (max) = 50.155 mq.

ASP 3.b ST = 63.190 mq. - S.C. (max) = 28.435 mq.

S.C. (max) complessiva = 78.590 mq.

Parametri urbanistico-edilizi:

Ut max = 0,45 mq./mq.

UF max = 0,55 mq./mq.

Qmax = 50% della SF

H max = 15 m.

Suddivisione in sub-ambiti Due macro.-ambiti (a, b) individuati nel PSC. Nel quadro del disegno di assetto funzionale e infrastrutturale complessivo, il POC definisce sub-ambiti come stralci funzionali per l'attuazione degli interventi e la selezione degli operatori.

AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI	ASP.4a
--	---------------

Localizzazione località Pieve, ambito all'incrocio tra la SP12 e la via Rampognana (a nord di questa)

Superficie territoriale 19.680 mq.

Caratteri morfologici e funzionali

Ambito non edificato, oggetto parzialmente di piano particolareggiato nel PRG previgente.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Modalità attuative

Attuazione del piano particolareggiato vigente, approvato con delibera C.C. n.31 del 19.03.2002, nei limiti e alle condizioni in esso previsti.

In alternativa, o successivamente: attuazione delle altre previsioni del PSC (di cui alla presente scheda), previo inserimento nel POC e adeguamento dello strumento attuativo.

Obiettivi generali dell'intervento unitario

Adeguamento delle previsioni del PRG previgente agli obiettivi e agli strumenti del nuovo PSC.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Realizzare la fascia di rispetto stradale; assicurare la permanenza del canale visivo da via Rampognana alla Pieve (minimo 60 ml. dal perimetro est dell'ambito). Demolizione del capannone ad est, con perequazione della capacità edificatoria entro l'ambito.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Superficie permeabile non inferiore al 40% della St. Adeguamento delle reti tecnologiche.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Aree di cessione per dotazioni e viabilità generale mq. 7.680 (SF mq. 12.000): dotazione minima parcheggi pubblici di urbanizzazione generale: 1.250 mq.. Altre dotazioni in rapporto alle attività commerciali e terziarie da insediare.

Funzioni ammesse Commercio al dettaglio: strutture medio-piccole (SV max 800 mq.), fino a 4.000 mq.; altre attività terziarie (pubblici esercizi, artigianato di

servizio, uffici) fino a 1.600 mq.

Carichi insediativi massimi ammissibili

SC min. 4.800 mq.- SC max = 5.600 mq.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC.

AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI	ASP.4b
--	---------------

Localizzazione localit  Pontenovo, lungo la SP n.23 (via Giovanni XXIII)
Superficie territoriale 13.441 mq.

Caratteri morfologici e funzionali

Ambito non edificato, confinante con lotti insediati dell'area industriale-artigianale di Pontenovo

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali dell'intervento unitario

Completamento dell'insediamento produttivo con possibilit  di insediamento di strutture commerciali

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Realizzare la fascia di rispetto stradale; intervento urbanistico-edilizio unitario; particolare attenzione alla percezione del complesso dalle visuali di accesso a San Polo.

Standard di qualit  ecologico-ambientale da assicurare

Superficie permeabile non inferiore al 20% della ST. Adeguamento delle reti tecnologiche.

Funzioni ammesse Commercio al dettaglio: Grande struttura alimentare (SV > 1.500 mq.)

Carichi insediativi massimi ammissibili

da definire in sede di piano attuativo con applicazione alla SF dell'indice di 0,50 mq. su mq.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC.

AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI	ASP.4c
--	---------------

Localizzazione località Pontenovo, ambito all'incrocio tra la SP23 e la via Rampognana (a sud di questa)

Superficie territoriale 17.925 mq.

Caratteri morfologici e funzionali

Ambito non edificato, oggetto di piano particolareggiato nel PRG previgente; risulta agli atti del Comune un progetto di Piano presentato ma non perfezionato.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali dell'intervento unitario

Recepimento nel nuovo PSC delle previsioni del PRG previgente: dette previsioni risultavano finalizzate alla realizzazione di importanti infrastrutture viabilistiche (nuova tracciato Via Rampognana e rotatoria di distribuzione) ad oggi completate, ed alla realizzazione di un ambito commerciale con la possibilità di inserire una grande struttura di vendita alimentare.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Mantenere la fascia di rispetto stradale verso la Via Rampognana, la rotatoria e la SP23; demolizione del fabbricato esistente ed attestazione delle nuove edificazioni verso sud-ovest a ridosso dei capannoni esistenti, in modo da assicurare la permanenza dello spazio visivo sulla rotatoria e sulla antistante chiesa di Pontenovo. Realizzazione delle dotazioni necessarie alle infrastrutture commerciali insediate.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Superficie permeabile non inferiore al 15% della St. Sistemazione dell'area a verde, inclusa nel comparto, ubicata a nord, in fregio alla Via Rampognana ed alla rotatoria. Inserimento e mitigazione dell'intervento in direzione sud verso l'abitato, anche mediante sistemazione delle aree a verde, esterne al comparto, ricomprese tra il Rio Bottazzo ed il retro della zona APR.c. Adeguamento delle reti tecnologiche.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Alte dotazioni di are per parcheggi ed alta funzionalità del sistema degli accessi e degli svincoli in funzione delle attività commerciali e terziarie da insediare, nel rispetto delle normative vigenti con un minimo di 120 posti auto esterni ai fabbricati a ridosso della viabilità esistente.

Funzioni ammesse Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: usi da U3 a U21, con esclusione di U7n, U9, U11, U13, U14. In merito alle attività commerciali è prevista la possibilità di insediare una grande struttura di vendita di tipologia alimentare; la funzione abitativa è ammessa con il limite del 50% della Sc.

Carichi insediativi massimi ammissibili

SC max = 5.800 mq.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC.

AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVE COMMERCIALI	PER ATTIVITA'	ASP.4d
--	----------------------	---------------

Localizzazione localit  Fontaneto

Superficie territoriale 13.931 mq.

Caratteri morfologici e funzionali

Ambito non edificato, confinante con lotti insediati commerciali e con l'ambito da riqualificare AR.30

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali dell'intervento unitario

Potenziamento e completamento dell'insediamento produttivo a carattere commerciale di Fontaneto

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Realizzare la fascia di rispetto stradale; intervento urbanistico-edilizio unitario.

Standard di qualit  ecologico-ambientale da assicurare

Superficie permeabile non inferiore al 20% della ST. Adeguamento delle reti tecnologiche.

Funzioni ammesse Commercio al dettaglio: medie strutture non alimentari (SV < 1.500 mq.) - Altri usi ammessi definiti all'art.49 comma 2 del RUE

Carichi insediativi massimi ammissibili

da definire in sede di piano attuativo con applicazione alla SF dell'indice di 0,50 mq. su mq.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC.

AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVE COMMERCIALI	PER ATTIVITA'	ASP.4e
--	----------------------	---------------

Localizzazione localit  Fontaneto, lungo la SS n.513

Superficie territoriale 4.415 mq.

Caratteri morfologici e funzionali

Ambito parzialmente insediato, con un distributore di benzina (dismettibile) e un edificio adibito ad attivit  terziarie, in continuit  con un altro lotto a nord.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali dell'intervento unitario

Adeguamento e integrazione dell'attuale insediamento con possibilit  di inserimento di strutture commerciali

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Realizzare la fascia di rispetto stradale; intervento urbanistico-edilizio unitario; particolare attenzione alla sicurezza degli accessi e alla percezione del complesso dalla viabilit  principale (SS e bretella di collegamento alla variante).

Standard di qualit  ecologico-ambientale da assicurare

Superficie permeabile non inferiore al 20% della ST. Adeguamento delle reti tecnologiche.

Funzioni ammesse Commercio al dettaglio: medie strutture non alimentari (SV < 1.500 mq.) - Altri usi ammessi definiti all'art.49 comma 2 del RU

Carichi insediativi massimi ammissibili

da definire in sede di piano attuativo con applicazione alla SF dell'indice di 0,50 mq. su mq.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC.

AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI	ASP.4f
--	---------------

Localizzazione località Fontaneto sud, ad ovest di un insediamento residenziale

Superficie territoriale 13.441 mq.

Caratteri morfologici e funzionali

Ambito non edificato, confinante con lotti insediati dell'area commerciale ed artigianale di Fontaneto

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali dell'intervento unitario

Completamento dell'insediamento produttivo con possibilità di insediamento di strutture commerciali

Indirizzi per la progettazione urbanistica

Realizzare la fascia di rispetto stradale; intervento urbanistico-edilizio unitario; particolare attenzione alle relazioni funzionali e all'integrazione morfologica con il contesto insediativo e con l'ambito paesaggistico della valle dell'Enza

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

Superficie permeabile non inferiore al 20% della ST. Adeguamento delle reti tecnologiche.

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

Realizzazione viabilità di accesso; caratteristiche dell'intervento tali da salvaguardare le condizioni ambientali dei tessuti abitativi ad est:: dotazione di parcheggi ad est, distanza dai confini 15 m. con fascia verde di protezione, massima altezza m.6, caratteri architettonici degli edifici, alberature, sistemazioni e recinzioni in armonia con i caratteri del paesaggio.

Funzioni ammesse Commercio al dettaglio: medie strutture non alimentari (SV < 1.500 mq.) - Altri usi ammessi definiti all'art.49 comma 2 del RUE

Carichi insediativi massimi ammissibili

da definire in sede di piano attuativo con applicazione alla SF dell'indice di 0,50 mq. su mq.

Suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC.

AMBITO PROGETTO DI VALORIZZAZIONE	MONTEFALCONE
--	---------------------

Localizzazione Ambito tra Pontenovo e Montefalcone, limitato a nord dalla SP 23 (via Papa Giovanni XXIII), e a sud da via Montefalcone; comprende il complesso monumentale di Montefalcone, oggetto di uno specifico intervento di restauro e ripristino.

Superficie territoriale 330.000 mq. circa

Caratteri morfologici e funzionali Ambito di grande interesse paesaggistico e storico-culturale, classificato dal PTCP all'art. 17 bis come "struttura insediativa storica non urbana"; si sviluppa lungo un tratto di circa 750 m. della SP 23 con lievi declivi tra le quote altimetriche di 171 m. s.l.m. e 186-193 m., e comprende: nella parte est (all'ingresso del territorio comunale) il complesso di Montefalcone; nella parte centrale un piccolo insediamento lungo la strada e il piccolo centro storico di Casa Bosi, accessibile sia da valle, dalla SP23. Che da monte (via Montefalcone), ed un vasto lotto residenziale (villa e parco privati in complesso rurale recuperato e ampliato). Sono esclusi dall'ambito la sede produttiva di un'azienda e alcune abitazioni limitrofe.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi dell'intervento unitario

L'intero ambito territoriale corrisponde alla definizione di "insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale" di cui all'art. A-8 della L.R. 20/2000.

Ai sensi di tale norma, il PSC recepisce e integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili individuati, specificando la disciplina di tutela.

Il POC "può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane". In ciò la legge regionale consolida quanto già previsto nel PTC:

all'art.17 bis, che prevede per i comuni:

- l'approfondimento dell'analisi del sistema insediativo
- la perimetrazione degli ambiti, la classificazione degli edifici e manufatti di interesse culturale e storico-testimoniale,
- la disciplina particolareggiata.
- la possibilità di sottoporre tali ambiti a progetti di tutela, recupero e valorizzazione ai sensi dell'articolo 29.

Entro tale quadro di riferimento, pertanto, il PSC definisce un progetto di valorizzazione unitario, promosso dall'Amministrazione comunale sull'intero ambito sopra definito e perimetrato nelle tavole del PSC, ed assegna alla fase attuativa i compiti di:

- approfondire, aggiornare e completare le conoscenze storiche e paesaggistiche sull'intero ambito territoriale, da inserire nel quadro conoscitivo;
- definire una specifica disciplina di tutela per l'ambito di particolare interesse storico-ambientale
- prevedere la possibilità per il POC di mettere a punto un progetto di recupero e valorizzazione, di cui il PSC definisce in termini generali obiettivi e requisiti prestazionali.

Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni relative all'ambito è subordinata alla stipula di un accordo territoriale tra Comune di San Polo d'Enza e Provincia di Reggio Emilia, ai sensi dell'art.15 della L.R.20/2000, che conterrà le scelte strategiche comuni in ragione della sostanziale omogeneità delle caratteristiche e del valore naturale, ambientale e paesaggistico, nonché della stretta integrazione e interdipendenza degli assetti insediativi, economici e sociali.

In particolare l'accordo definisce i criteri per regolare le proposte di intervento sottoposte all'Amministrazione dai privati proprietari, e per finalizzare tali interventi (rigidamente contenuti entro condizioni qualitative di compatibilità ambientale, paesaggistica e storico-culturale) alla fruizione pubblica dei siti (con creazione di un parco pubblico e di spazi di percorribilità e sosta pedonale) e alla loro riqualificazione.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

- realizzazione di un collegamento viario tra la SP23 e la via Montefalcone (nel tratto a valle adeguando il tracciato del percorso attuale di accesso a villa Bosi);
- realizzazione di un sistema di percorsi pedonali (e ciclabili) che attraversando l'intera area colleghino la S.P. 23 al complesso monumentale di Montefalcone;
- la realizzazione, lungo tale percorso, di un sistema di aree verdi di fruizione pubblica, concepite come parco territoriale;
- la previsione di interventi di riqualificazione e integrazione dei nuclei insediativi esistenti (antichi e contemporanei), all'interno e all'esterno dell'area di maggior pregio storico-ambientale:
- nella parte ovest dell'ambito, una previsione di residenza e servizi ad integrazione del complesso esistente (indicativamente 1.500-2.000 mq. di superficie

complessiva), da subordinare alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione della strada, il tratto di percorso pedonale e ciclabile che attraversa la proprietà, la sistemazione per usi pubblici dell'area a valle (verso la SP23), la realizzazione di spazi a verde pubblico attrezzato.

- in località villa Bosi, il restauro e recupero funzionale della villa con destinazione "attrezzature ricreative e ricettive", e la realizzazione di un nuovo insediamento (sempre nel settore ricettivo e ricreativo) per non oltre 2.000 mq. aggiuntivi, con sistemazione e cessione per usi pubblici di parte del parco e del percorso pedonale e ciclabile principale.

Funzioni ammesse residenza; attrezzature ricettive; servizi

Capacità insediativa minima e massima da 3.500 a 4.000 mq. di Sc

Dotazioni territoriali minime parco agricolo accessibile al pubblico nella fascia (profonda almeno 180 m.) a valle dell'area, lungo la S:P:23 (dimensione complessiva non inferiore a mq. 70.000); due percorsi pedonali e ciclabili di collegamento di Pontenovo con il complesso di Montefalcone: uno nella fascia di parco agricolo, l'altro a monte, lungo la via Montefalcone

All'esterno dell'area, a monte del complesso di Montefalcone, il PSC prevede un'area di attestamento dei percorsi pedo-ciclabili e viabilistici, con realizzazione di un parcheggio (circa 6.000 mq. ed eventualmente di un punto di servizio/ristoro); l'ipotesi va ovviamente valutata alla luce delle scelte progettuali e funzionali del progetto di recupero di Montefalcone.

Prestazioni di qualità insediativa richieste sistemazione paesaggistica dell'area previsione delle quote di nuovo intervento in posizioni tali da non alterare la qualità complessiva della struttura del paesaggio: le zone interessate sono quelle prossime a villa Bosi, e quelle ad est dell'area residenziale già insediata nella parte ovest;

Suddivisione in sub-ambiti il POC potrà definire sub-ambiti di intervento, dopo aver definito in termini normativi e cartografici un piano-guida di assetto complessivo ed una convenzione-quadro che dovrà essere sottoscritta da tutte le proprietà interessate.

AMBITO PROGETTO DI VALORIZZAZIONE**PIEVE**

Localizzazione località Pieve, a nord del capoluogo

Superficie territoriale 16.400 mq. circa

Caratteri morfologici e funzionali ambito compreso tra la SP13 e l'insediamento storico della Pieve; nella parte est, a ridosso della Pieve, si trova un complesso rurale di modesto valore.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi dell'intervento unitario**

Sistemazione complessiva dell'area, finalizzata alla valorizzazione della Pieve, oggi seminascosta dai fabbricati limitrofi, ed i cui muri perimetrali sono in cattive condizioni. Realizzazione di un piccolo parco pubblico, allo scopo di rendere più fruibile l'intera zona.

Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni relative all'ambito è subordinata alla stipula di un accordo territoriale tra Comune di San Polo d'Enza e Provincia di Reggio Emilia, ai sensi dell'art.15 della L.R.20/2000, che conterrà le scelte strategiche comuni in ragione della sostanziale omogeneità delle caratteristiche e del valore naturale, ambientale e paesaggistico, nonché della stretta integrazione e interdipendenza degli assetti insediativi, economici e sociali.

In particolare l'accordo definisce i criteri per regolare le proposte di intervento sottoposte all'Amministrazione dai privati proprietari, e per finalizzare tali interventi (rigidamente contenuti entro condizioni qualitative di compatibilità ambientale, paesaggistica e storico-culturale) alla fruizione pubblica dei siti (con creazione di un parco pubblico e di spazi di percorribilità e sosta pedonale) e alla loro riqualificazione.

Indirizzi per la progettazione urbanistica

L'intervento unitario sull'area deve prevedere la sistemazione di una fascia verde di protezione di almeno 25 m. di profondità lungo la provinciale, e la sistemazione a parco dello spazio a nord della strada di accesso alla Pieve. Il complesso rurale può essere demolito, mentre l'edificazione può essere concentrata in una fascia parallela alla provinciale, per un fronte massimo di circa 90 m.; la strada di accesso all'insediamento deve essere autonoma, al margine nord.

Funzioni ammesse Attrezzature religiose – attrezzature sociali –

commercio al minuto (zona ad est) - residenza

Capacità insediativa minima e massima da 1500 a 2.000 mq. di SC

Dotazioni territoriali minime Parco pubblico, superficie minima 7.000 mq.; sistemazione a verde privato di rispetto lungo la SP, realizzazione di un parcheggio pubblico per 30 p.a. lungo la strada di accesso alla Pieve.

Prestazioni di qualità insediativa richieste qualità paesaggistica complessiva del progetto; in particolare è richiesto l'approfondimento dei coni visivi dalle posizioni di accesso e visione lontana e ravvicinata, da sud-est e da nord (accesso dalla SP13); il carattere architettonico del piccolo complesso residenziale da realizzare deve essere quello del nucleo unitario: sono da escludere tipologie di abitazioni isolate.

Suddivisione in sub-ambiti L'intervento deve essere concepito e attuato in modo unitario.