



Scheda d'ambito POC	5
Scheda d'ambito PSC	05 – SAN GIORGIO CAPOLUOGO
Località:	San Giorgio P.no, via C.B. Conte di Cavour
Superficie Territoriale	7.910 m ²

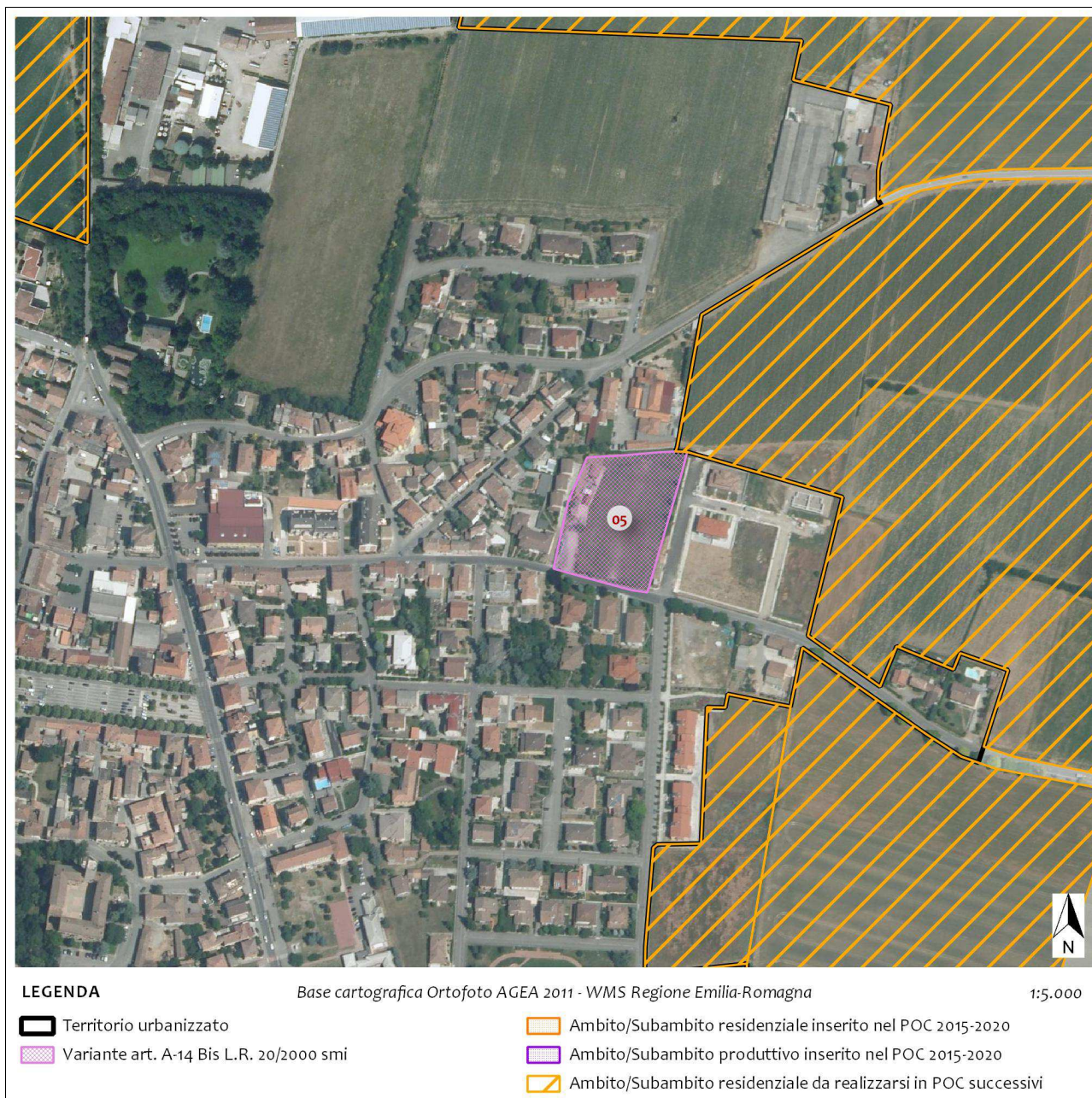
Indice

1. Localizzazione.....	2
2. Funzioni ammesse e modalità attuative.....	3
3. Scheda dei vincoli.....	3
4. Regole urbanistiche.....	5
5. Disciplina d'ambito.....	6
6. Catasto.....	9
7. Variante a PSC e RUE ai sensi dell'art. A-14 bis L.R. 20/2000 s.m.i.....	10
7.1 Premessa.....	10
7.2 Descrizione contesto.....	10
7.3 Tipologia d'intervento.....	16
7.4 Disciplina d'ambito Variante.....	17



1. Localizzazione

L'area si colloca nella zona nord-est del capoluogo comunale, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Si tratta di un'area di proprietà comunale non edificata, destinata precedentemente a campo sportivo. L'area è interclusa tra il tessuto consolidato residenziale, una struttura produttiva esistente le cui caratteristiche risultano compatibili con la residenza, ed infine con un ambito in corso di attuazione.





2. Funzioni ammesse e modalità attuative

Funzioni ammesse (in caso di ambito di nuovo insediament. preval. residenziale)	ID	Categoria funzionale	art. QN RUE
	U 1.1	Abitazioni private e collettive	158.01/02
	U 3.1	Negozi, botteghe e attività comm. al dettaglio	161.01
	U 3.2	Pubblici esercizi	161.02
	U 3.3	Uffici e studi	161.03
Modalità attuative:	Il POC ammette la realizzazione di: - attuazione mediante PUA nel caso di conferma della prevista classificazione "Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" (art. 16.6 QN PSC). - attuazione mediante le modalità previste dall'art. A-14bis L.R. 20/2000 s.m.i. "Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive" nel caso di ampliamento di strutture produttive preesistenti ed adiacenti. Tale procedura determinerà conseguentemente una Variante al PSC e al RUE (cap. 7).		

3. Scheda dei vincoli

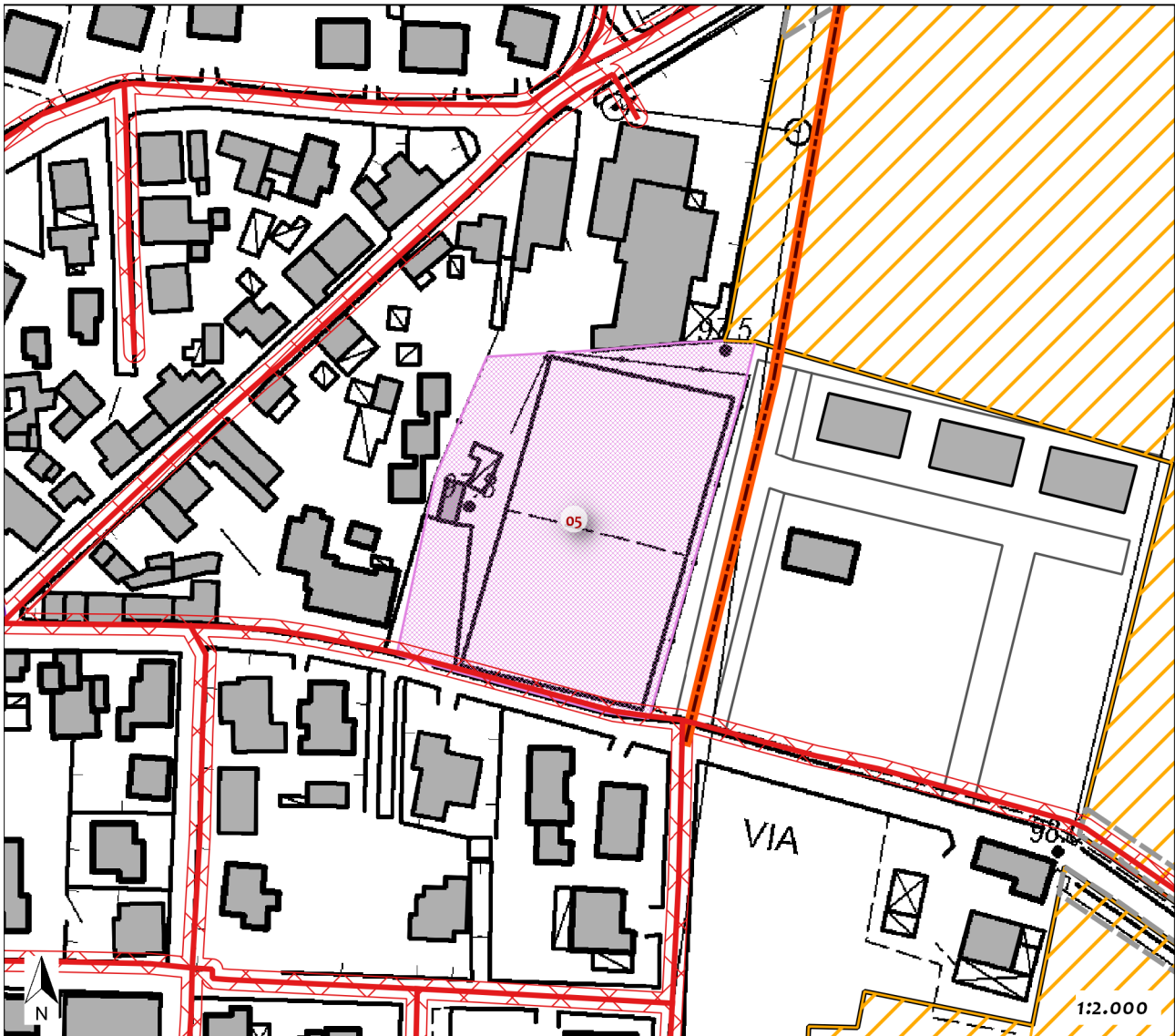
Nella tabella seguente sono riportati gli elementi che caratterizzano l'attuazione dell'ambito, come riportato nelle tavole di PSC. Gli elementi riportati sono di carattere progettuale e di natura vincolante o di tutela. Per questi ultimi si rimanda all'elaborato di POC "Scheda dei Vincoli" e al Quadro Normativo di PSC.

RIF. SCHEDA DEI VINCOLI	TIPOLOGIA VINCOLO/TUTELA	RIF. ART. QN PSC	EFFETTO VINCOLO
3.1.2	Fascia di rispetto gasdotti bassa pressione (max 3,5 m) Prescrizioni: la fascia interessa marginalmente il subambito in quanto il gasdotto è localizzato lungo via C.B. Conte di Cavour dove è previsto l'ampliamento della sede stradale. In fase attuativa sarà eventualmente definita, in accordo con l'ente gestore, la fascia di rispetto ai sensi della normativa vigente.	36	IA

Effetti del vincolo: INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA – **IA**, EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA – **EC**, NON INCIDE SULL'EDIFICABILITÀ – **NI**



ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI



TUTELE E VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA ED AMBIENTALE

- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - PSC QN art. 22
- Fascia di integrazione dell'ambito fluviale (fascia I) - PSC QN art. 24
- Fascia fluviale di rilevanza locale (fascia L) - PSC QN art. 24
- Fasce fluviali - PSC QN art. 49**
- Zona A1 - Alveo attivo o invaso
- Zona A2 - Alveo di piena
- Zona A3 - Alveo di piena con valenza naturalistica
- Zona B1 - Zona di conservazione del sistema fluviale
- Zona B2 - Zona di recupero ambientale del sistema fluviale
- Zona B3 - Zona ad elevato grado di antropizzazione
- Zona C1 - Zona extrarginale o protetta da difese idrauliche
- Zona C2 - Zona non protetta da difese idrauliche

TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE E PAESAGGISTICA

- Progetto di tutela, recupero, valorizzazione e aree di progetto - PSC QN art. 28
- Corsi d'acqua pubblici e fasce di rispetto (150 mt) - PSC QN art. 23

VINCOLI DI NATURA ANTROPICA

- Fascia di rispetto elettrodotto AT e MT (30m) - PSC QN art. 38
- Fascia di rispetto gasdotti (3 metri) - PSC QN art. 36
- Fascia di rispetto gasdotti (8 metri) - PSC QN art. 36
- Fascia di rispetto stradale TIPO C (30m) - PSC QN art. 37
- Fascia di rispetto stradale TIPO F (10m) - PSC QN art. 37

ASSETTO TERRITORIALE

- Territorio urbanizzato
- Variante art. A-14 Bis L.R. 20/2000 smi
- Ambito/Subambito residenziale inserito nel POC 2015-2020
- Ambito/Subambito produttivo inserito nel POC 2015-2020
- Ambito/Subambito residenziale da realizzarsi in POC successivi

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

- Viabilità di progetto
- Nodi viabilistici POC
- Nodi viabilistici PSC



4. Regole urbanistiche

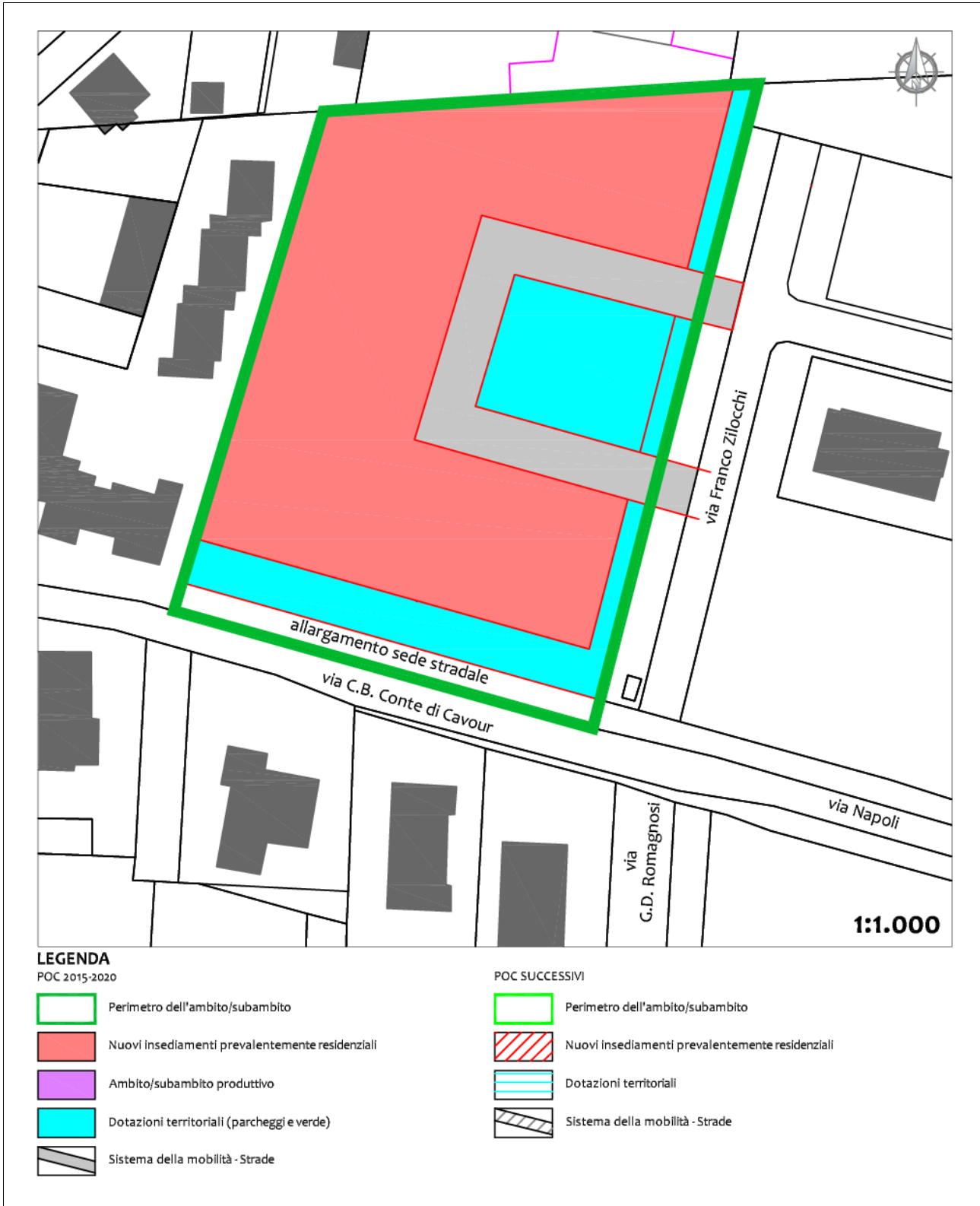
Parametri dimensionali AMBITO 05				
Superficie territoriale	ST		7.910	m ²

Parametri urbanistici AMBITO 05.2				
Indice di utilizzazione territoriale	Ut		0,30	m ² /m ²
Quota premiale art.19 c.3 QN PSC			0,00	m ² /m ²
Totale Ut	Utt		0,30	m ² /m ²
Superficie Utile massima	Su	ST*Utt	2.373	m ²
Volume totale	Vt	Su*3	7.119	m ³
Abitanti teoricamente insediabili	ATI		59	
Altezza dell'edificio	H		7,50	m
Superficie permeabile	Sp	50% ST	3.955	m ²
Alberi	A	80 alberi/ha	63	
Dotazioni territoriali	DT	ATI*30 m ²	1.780	m ²
- di cui parcheggi pubblici	PP	ATI*10 m ²	415	m ²

Contributo perequativo (art. 20 QN PSC)				
Superficie Utile massima	Su	ST*Utt	2.373	m ²
Contributo perequativo		Capoluogo 40,00 €	40,00	€
Totale contributo perequativo			94.920	€



5. Disciplina d'ambito



INDIRIZZI NELL'IPOTESI DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Comparto per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali	<p>Per limitare i consumi energetici i nuovi edifici dovranno prevedere interventi volti alla riduzione della dispersione termica e sistemi di riscaldamento e di produzione di acqua calda da fonti rinnovabili.</p> <p>In fase di progettazione si dovranno prevedere aree da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani da concordare con il Gestore del servizio.</p> <p>Si dovrà incentivare, in sede di PUA, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia).</p>
Dotazioni territoriali - Attrezzature e spazi collettivi	<p>Dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio.</p> <p>Sul fronte di via C.B. Conte di Cavour, oltre all'ampliamento della sede stradale, è prevista un'area con destinazione a parcheggio e verde.</p>
Dotazioni territoriali - Reti tecnologiche:	<p>Progettazione unitaria delle opere di urbanizzazione con una soluzione distributiva ed omogenea ed in continuità con quelle della lottizzazione "Via Napoli".</p> <p>Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche resi necessari dai nuovi carichi insediativi, nella fase attuativa.</p> <p>Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.</p>
<i>Acquedotto</i>	<p>La rete di acquedotto per l'uso potabile ed igienico è di potenzialità sufficiente ed è presente in via C.B. Conte di Cavour.</p>
<i>Fognatura</i>	<p>L'area è dotata di pubblica fognatura in via Bologna. Le acque di origine meteoriche provenienti dall'ambito dovranno essere smaltite in idonei ricettori superficiali e chieste le relative autorizzazioni per lo scarico all'immissione.</p> <p>Le fognature dovranno prevedere la separazione tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere).</p>
<i>Depurazione</i>	<p>L'area recapita le acque nere nell'impianto di trattamento di S. Giorgio capoluogo.</p>
<i>Gasdotto</i>	<p>E' presente una rete di gasdotto in via Napoli e in via Zilocchi. In fase di PUA dovranno essere realizzati idonei allacci alla rete esistente, in accordo con l'Ente gestore.</p>



Dotazioni ecologico ambientali	Realizzazione di verde pubblico a completamento ed a integrazione del verde pubblico della lottizzazione "Via Napoli". Con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arbore-arbustive e la piantumazione di alberi come da indicazione al punto 4.
Sistema della mobilità	Realizzazione di nuovi tracciati viari di accesso e servizio all'ambito (come da indicazione cartografica). Realizzazione dell'ampliamento della sede stradale di via C.B. Conte di Cavour. L'ambito dovrà essere adeguatamente servito da percorsi ciclo-pedonali e dovrà esserne garantito il collegamento con la rete ciclabile urbana, ed in particolare con il centro del paese e con i principali servizi.
Classificazione acustica	Classe III
...	...



6. Catasto

FOGLIO: 6

MAPPALI: 1053





7. Variante a PSC e RUE ai sensi dell'art. A-14 bis L.R. 20/2000 s.m.i.

7.1 Premessa

L'art. A-14-bis "Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive" L.R. 20/2000, aggiunto dall'art. 48 della L.R.6/09, introduce una nuova versione della Variante Urbanistica con lo scopo di favorire lo sviluppo delle attività industriali ed artigianali insediate attraverso una Variante più semplice e snella.

Art. A-14-bis Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive.

- 1. Al fine di promuovere lo sviluppo delle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, l'amministrazione comunale, entro i 10 giorni dalla presentazione del progetto da parte dei soggetti interessati, convoca una conferenza di servizi per la valutazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti.*
- 2. Alla conferenza di servizi sono chiamati a partecipare la Provincia e tutte le amministrazioni competenti ad esprimere ogni autorizzazione, concessione, nulla osta e atto di assenso, comunque denominato, richiesto per la realizzazione dell'intervento. I lavori della conferenza di servizi non possono superare il termine perentorio di 60 giorni.*
- 3. L'esito positivo della conferenza di servizi costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico. L'amministrazione comunale provvede all'immediato deposito del progetto presso la sede del Comune per 60 giorni dalla pubblicazione sul BUR del relativo avviso. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni sulla variante si esprime definitivamente il Consiglio comunale entro i 30 giorni successivi alla conclusione del termine per la presentazione delle osservazioni.*
- 4. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati con intervento diretto.*

7.2 Descrizione contesto

L'ambito di nuovo intervento n. 5 ha un'estensione di 7.910 m² ed è collocato nella zona nord est del capoluogo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Si tratta di un'area di proprietà comunale non edificata, destinata precedentemente a campo sportivo. L'area è interclusa tra il tessuto consolidato residenziale, una strutture produttiva esistente le cui caratteristiche risultano compatibili con la residenza, ed infine con un ambito in corso di attuazione.

Nell'area produttiva a nord dell'ambito 5 è presente il **Salumificio Gagliardi** con i propri uffici e l'unico stabilimento dell'azienda, a cui si accede da via G. Verdi. Il Salumificio si è insediato nell'attuale area nel 1934 ed inizialmente si occupava della macellazione dei suini e bovini e di produzione di insaccati di carni suine. Negli anni '80, in seguito ad un periodo di crisi, il Salumificio decise di abbandonare la macellazione per concentrarsi esclusivamente sull'insaccatura e stagionatura delle carni. In seguito alla ripresa dell'azienda e a continui investimenti per ampliare lo stabilimento il Salumificio è arrivato a utilizzare tutta la volumetria disponibile.



Attualmente lo stabilimento, ad si trova nella condizione di:

- non poter aumentare la sua capacità produttiva a fronte di una maggiore richiesta di prodotti da parte del mercato, richiesta in crescita rispetto al passato,
- dover attuare trasformazioni edilizie per ottimizzare l'uso dello stabilimento.

Per far fronte alle richieste del mercato si rende indispensabile l'ampliamento dello storico stabilimento, con il conseguente aumento della produzione e assunzione di nuovo personale.

Ne consegue che, nell'ottica di un ampliamento e della riorganizzazione dello stabilimento, l'azienda Salumificio Gagliardi ha come unica possibilità l'ampliamento del proprio stabilimento utilizzando l'ambito n. 5 confinante con il lato sud dell'ambito produttivo.

La proposta di Variante Urbanistica presenta le tre condizioni necessarie per l'avvio del procedimento speciale¹ ai sensi dell'art. A-14 della L.R. 20/2000 s.m.i.:

- una attività di tipo industriale o artigianale esistente al 22 luglio 2009 (data di entrata in vigore della l.r. 6 del 2009 che ha introdotto l'art. A-14-bis)
- una attività insediata nel territorio urbanizzato,
- un intervento in variante conseguente ad interventi edilizi di ristrutturazione o di ampliamento di fabbricati industriali o artigianali dove si svolge l'attività di impresa.

È quindi intenzione dell'Amministrazione Comunale, proprietaria dell'area su cui ricade l'ambito 5, non escludere l'opportunità di ampliamento dello stabilimento dell'azienda Salumificio Gagliardi destinando l'ambito 5 esclusivamente ad "Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali", ma verificare la proposta di Variante dal punto di vista della sostenibilità urbanistica.

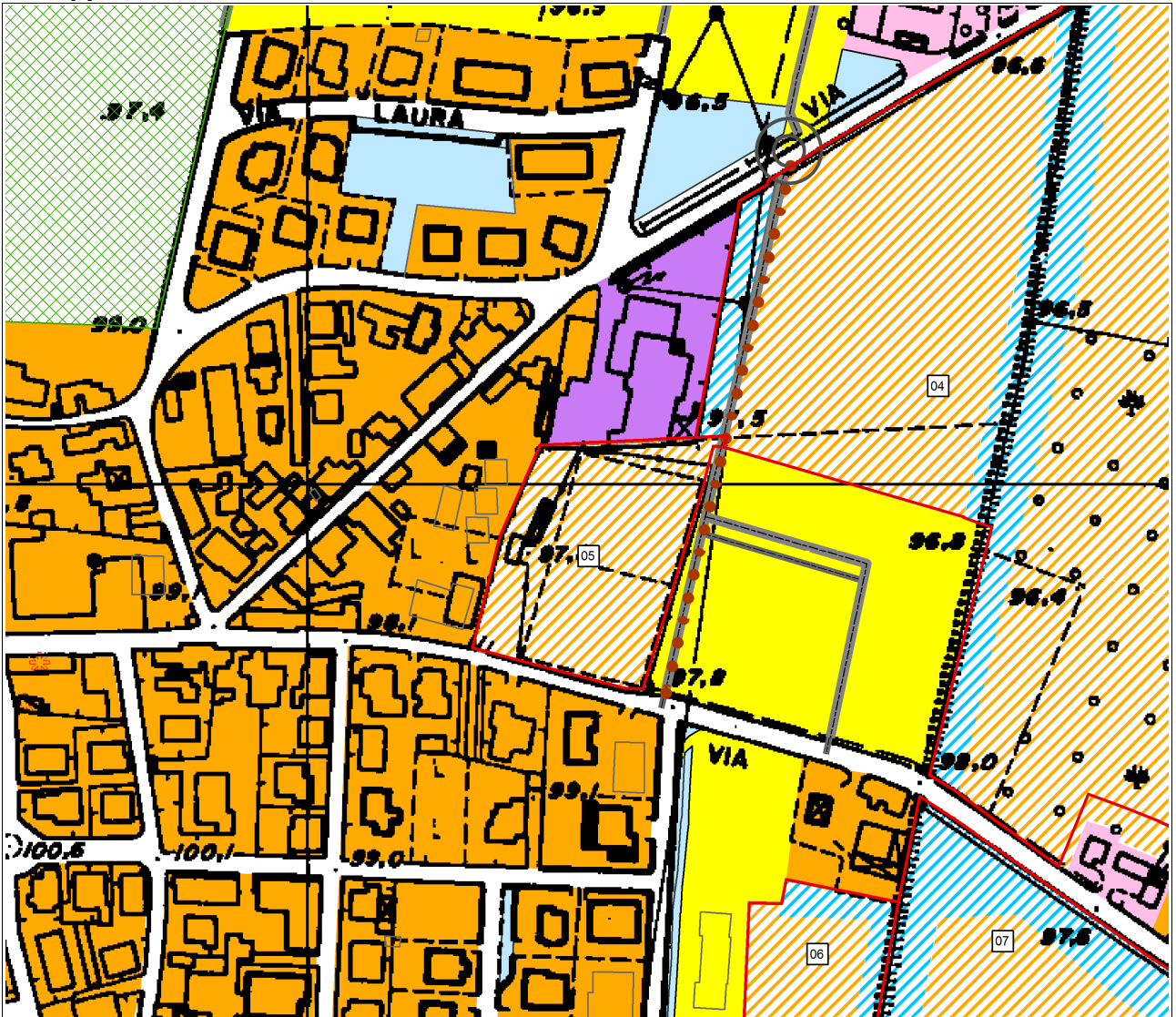
L'eventuale ampliamento comporterebbe la modifica della classificazione dell'ambito nel PSC e nel RUE.

	PSC		RUE	
	Classificazione	Articolo	Classificazione	Articolo
Piano approvato	Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali	16.6 QN	Ambiti prevalentemente residenziali	16.6 QN PSC
Variante	Ambiti specializzati per attività produttive	16.5 QN	Ambito produttivo tipo 2	31 QN RUE

¹ Regione Emilia-Romagna – Parere prot. PG/2011/253253



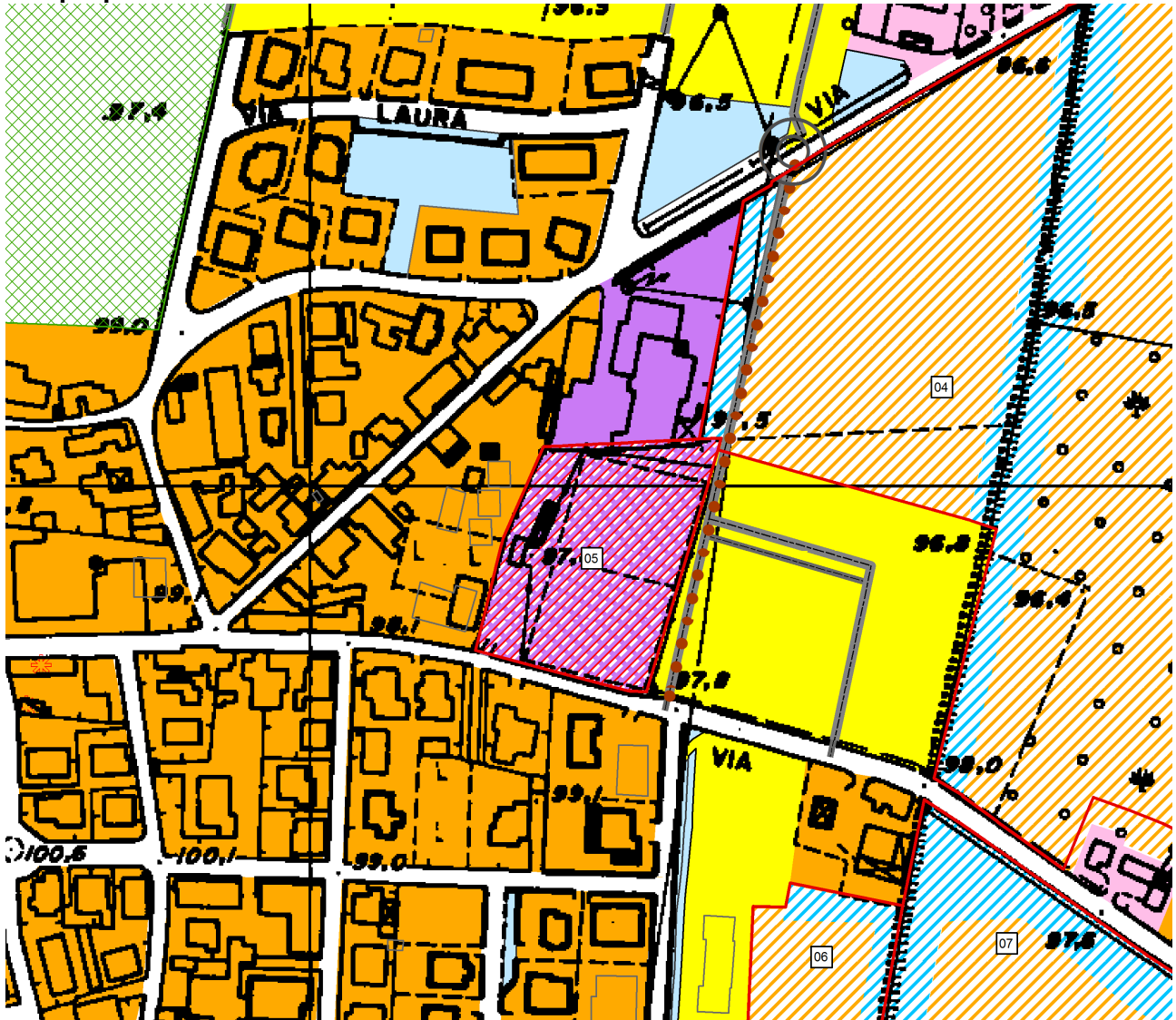
PSC approvato - Estratto tavola 1A Classificazione del territorio



Territorio Urbanizzato	Territorio Urbanizzabile
<p>Territorio caratterizzato da una molteplicità e densità di funzioni antropiche e da attrazione gravitativa rispetto al contesto territoriale</p> <p>Ambiti storici art.16.1</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro storico Insediamenti di interesse testimoniale Area vegetazionale di particolare interesse testimoniale Area vegetazionale di tutela percettiva + Bene tutelato dal D.lgs 42/2004, parte 2° + Bene di valore storico architettonico non soggetto a D.lgs 42/2004 n. Zone di interesse archeologico <p>Ambiti urbani consolidati art.16.2</p> <ul style="list-style-type: none"> Tessuti residenziali, specialistici e misti Verde privato Tessuti turistici Attrezzature, spazi collettivi e tecnologici Aree Militari - Villaggio Azzurro <p>Ambiti da riqualificare art.16.4</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambiti in trasformazione art.16.3 Ambiti specializzati per attività produttive art.16.5 <ul style="list-style-type: none"> Tangenziale Fascia di ambientazione 	<p>Territorio caratterizzato da aree inedificate individuate prioritariamente limitrofe ai centri edificati e oggetto di previsione degli ambiti di nuovo insediamento</p> <p>Ambiti per nuovi insediamenti art.16.6</p> <ul style="list-style-type: none"> Prevalentemente residenziali Prevalentemente residenziali oggetto di intervento diretto Per servizi collettivi (Istruzione, Assistenza servizi sociali e igienico sanitari, PA, sicurezza pubblica e la protezione civile, Culto, Spazi aperti attrezzati a verde, per il gioco la ricreazione il tempo libero e le attività sportive, Parcheggi pubblici, Piazza Grande, Attrezzature tecnologiche) Per servizi collettivi oggetto di intervento diretto Culto Per insediamenti produttivi Per insediamenti turistico religiosi Per insediamenti turistici oggetto di intervento diretto <ul style="list-style-type: none"> Corridolo attuativo strada di progetto Viabilità di progetto Nodi viabilistici Assi vegetazionali di riqualificazione



PSC proposta variante - Estratto tavola 1A Classificazione del territorio



Territorio Urbanizzato

Territorio caratterizzato da una molteplicità e densità di funzioni antropiche e da attrazione gravitativa rispetto al contesto territoriale

Ambiti storici art.16.1

- Centro storico
- Insempiamenti di interesse testimoniale
- Area vegetazionale di particolare interesse testimoniale
- Area vegetazionale di tutela percettiva
- Bene tutelato dal D.lgs 42/2004, parte 2^a
- Bene di valore storico architettonico non soggetto a D.lgs 42/2004
- Zone di interesse archeologico

Ambiti urbani consolidati art.16.2

- Tessuti residenziali, specialistici e misti
- Verde privato
- Tessuti turistici
- Attrezzature, spazi collettivi e tecnologici
- Aree Militari - Villaggio Azzurro

Ambiti da riqualificare art.16.4

Ambiti in trasformazione art.16.3

Ambiti specializzati per attività produttive art.16.5

- Tangenziale
- Fascia di ambientazione

Impianto fisso di lavorazione inerti

Territorio Urbanizzabile

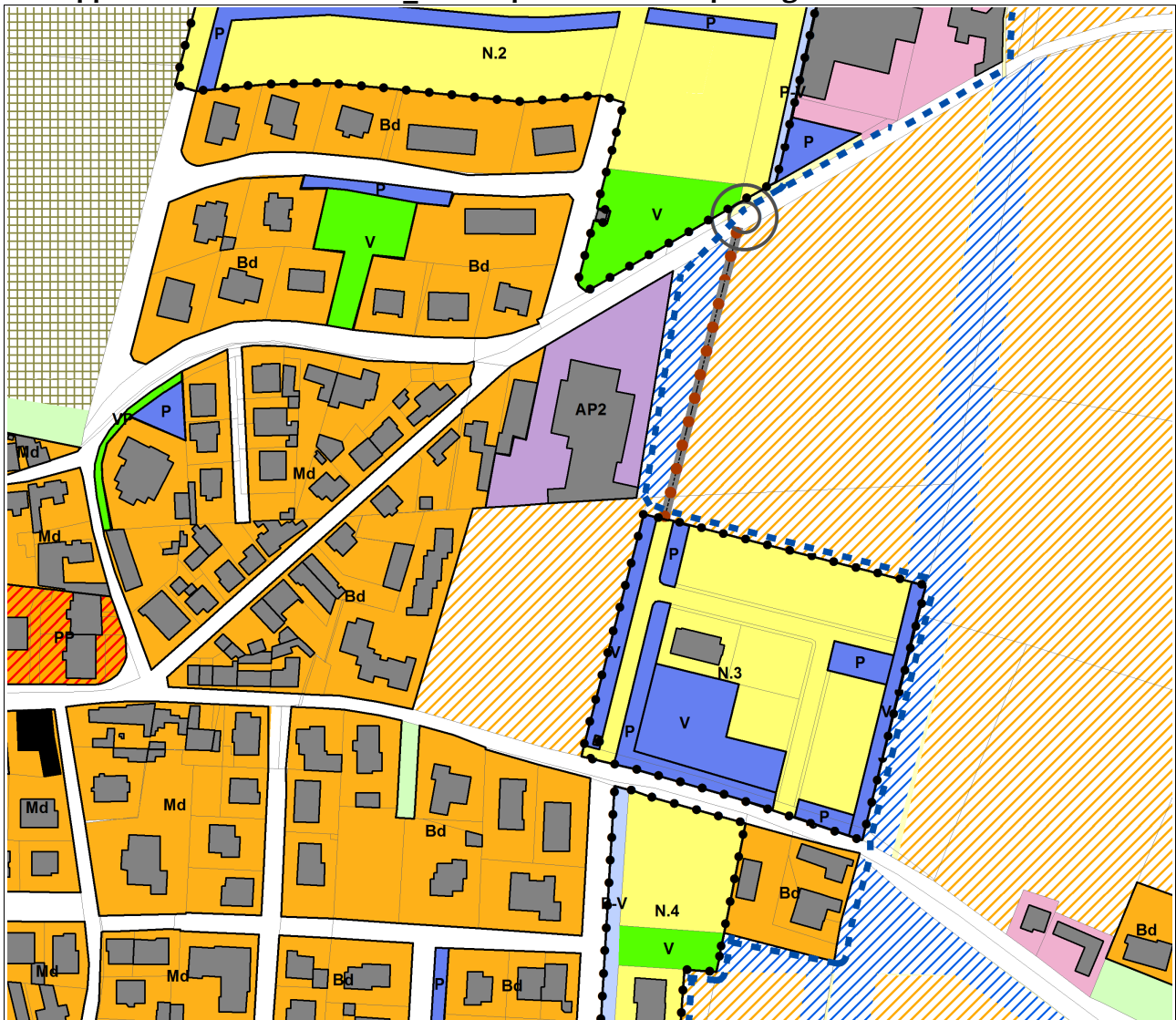
Territorio caratterizzato da aree inedificate individuate prioritariamente limitrofe ai centri edificati e oggetto di previsione degli ambiti di nuovo insediamento

Ambiti per nuovi insediamenti art.16.6

- Prevalentemente residenziali
- Prevalentemente residenziali oggetto di intervento diretto
- Per servizi collettivi (Istruzione, Assistenza servizi sociali e igienico sanitari, PA, sicurezza pubblica e la protezione civile, Culto, Spazi aperti attrezzati a verde, per il gioco la ricreazione il tempo libero e le attività sportive, Parcheggi pubblici, Piazza Grande, Attrezzature tecnologiche)
- Per servizi collettivi oggetto di intervento diretto
- Culto
- Per insediamenti produttivi
- Per insediamenti turistico religiosi
- Per insediamenti turistici oggetto di intervento diretto
- Corridolo attuativo strada di progetto
- Viabilità di progetto
- Nodi viabilistici
- Assi vegetazionali di riqualificazione



RUE approvato - Estratto tavola _1A Disciplina edilizia. Capoluogo

**Ambiti Storici**

- Perimetro Centro Storico: Ambito soggetto a Disciplina Particolareggiata - art. 10
- Zone ed elementi di interesse archeologico - art. 17
- Insedimenti di interesse storico, architettonico, testimoniale - art. 16
- Aree vegetazionali di particolare interesse storico-testimoniale - art. 16.3
- Beni di valore storico architettonico non soggetti di tutela ai sensi del DLgs 42/2004 - art. 16
- Immobili sottoposti alle disposizioni di tutela artt. 11,12 del DLgs.42/2004 - art. 16

Ambiti Urbani Consolidati

- Perimetro tessuto consolidato di ricicatura - art. 34
- Ambiti di riqualificazione Tipo 1 - art. 34
- Bd Bassa densità 1 - art. 20
- Bd Bassa densità 2 - art. 21
- Md Media densità 2 - art. 22
- Md2 Media densità 2 - art. 23
- RIC Ambiti per nuovi insediamenti di ricicatura - Residenziale - art. 24
- PP Ambito attuato con Piani Preventivi residui dal PRG - art. 25
- Ambito in corso di trasformazione - art. 29
- Ambito consolidato per funzioni terziarie e ricettive - art. 36.06
- RIC Ambito di ricicatura per funzioni terziarie e ricettive - art. 36.07
- Verde Privato - Tipo 1 - art. 26
- Verde Privato - Tipo 2 - art. 27
- Verde Privato - Tipo 3 - art. 28
- Area mercatale di San Damiano - art. 77
- Campeggi - art. 36.07, art. 45.05 e art. 153

Ambiti Produttivi Esistenti

- AP1 Ambito produttivo tipo 1 - art. 31
- AP2 Ambito produttivo tipo 2 - art. 31
- RIC Ambito produttivo di ricicatura - art. 32
- Ambiti di riqualificazione Tipo 2 - art. 35
- Area militare residenziale "Villaggio Azzurro" - art. 33

Attrezzature e spazi collettivi e tecnologici - art. 47

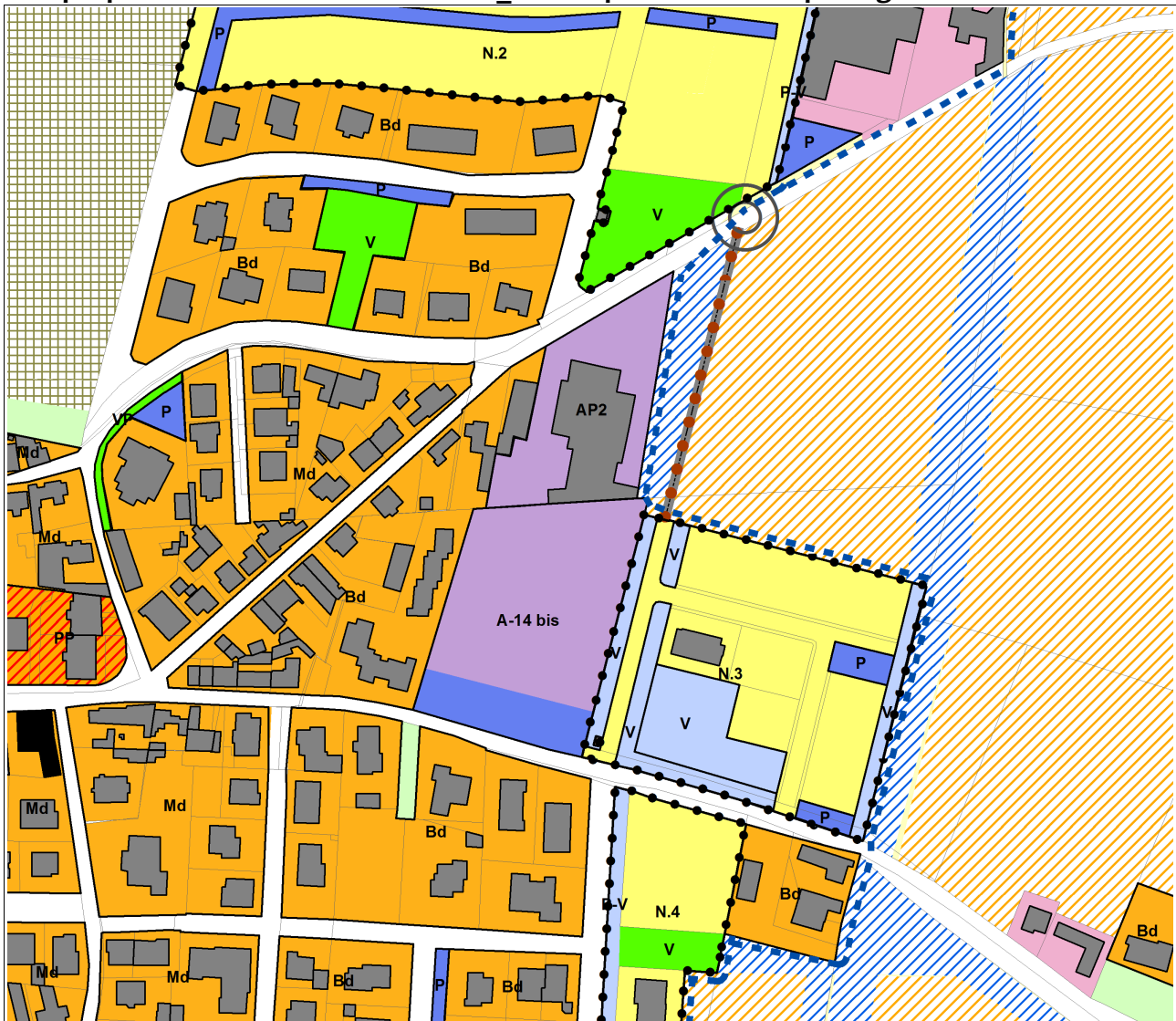
- Servizi
- AS Servizi socio assistenziali e sanitari - art. 47
- CU Culto - art. 47
- IS Istruzione - art. 46
- P Parcheggi pubblici - art. 63 e art. 67
- PA Sicurezza pubblica e la protezione civile
- PZ Piazza Grande - art. 64
- T Attrezzature tecnologiche - art. 49
- V Spazi aperti attrezzati a verde, per il gioco la ricreazione il tempo libero e le attività sportive - art. 45
- Area di cessione per piste ciclo-pedonali - art. 62

Ambiti per nuovi insediamenti di competenza P.S.C. - art. 16.6 Q.N. PSC

- Ambiti prevalentemente residenziali
- Ambiti per insediamenti produttivi
- Ambiti per servizi collettivi
- Ambito per funzioni terziarie e funzioni alberghiere per il turismo religioso



RUE proposta variante - Estratto tavola _1A Disciplina edilizia. Capoluogo

**Ambiti Storici**

- Perimetro Centro Storico: Ambito soggetto a Disciplina Particolareggiata - art. 10
- Zone ed elementi di interesse archeologico - art. 17
- Insedimenti di interesse storico, architettonico, testimoniale - art. 16
- Aree vegetazionali di particolare interesse storico-testimoniale - art. 16.3
- Beni di valore storico architettonico non soggetti di tutela ai sensi del DLgs 42/2004 - art. 16
- Immobili sottoposti alle disposizioni di tutela artt. 11,12 del DLgs.42/2004 - art. 16

Ambiti Urbani Consolidati

- Perimetro tessuto consolidato di ricicatura - art. 34
- Ambiti di riqualificazione Tipo 1 - art. 34
- Bd Bassa densità 1 - art. 20
- Bd Bassa densità 2 - art. 21
- Md Media densità 2 - art. 22
- Md2 Media densità 2 - art. 23
- RIC Ambiti per nuovi insediamenti di ricicatura - Residenziale - art. 24
- PP Ambito attuato con Piani Preventivi residui dal PRG - art. 25
- Ambito in corso di trasformazione - art. 29
- Ambito consolidato per funzioni terziarie e ricettive - art. 36.06
- RIC Ambito di ricicatura per funzioni terziarie e ricettive - art. 36.07
- Verde Privato - Tipo 1 - art. 26
- Verde Privato - Tipo 2 - art. 27
- Verde Privato - Tipo 3 - art. 28
- Area mercatale di San Damiano - art. 77
- Campeggi - art. 36.07, art. 45.05 e art. 153

Ambiti Produttivi Esistenti

- AP1 Ambito produttivo tipo 1 - art. 31
- AP2 Ambito produttivo tipo 2 - art. 31
- RIC Ambito produttivo di ricicatura - art. 32
- Ambiti di riqualificazione Tipo 2 - art. 35
- Area militare residenziale "Villaggio Azzurro" - art. 33

Attrezzature e spazi collettivi e tecnologici - art. 47

- Servizi
- AS Servizi socio assistenziali e sanitari - art. 47
- CU Culto - art. 47
- IS Istruzione - art. 46
- P Parcheggi pubblici - art. 63 e art. 67
- PA Sicurezza pubblica e la protezione civile
- PZ Piazza Grande - art. 64
- T Attrezzature tecnologiche - art. 49
- V Spazi aperti attrezzati a verde, per il gioco la ricreazione il tempo libero e le attività sportive - art. 45
- Area di cessione per piste ciclo-pedonali - art. 62

Ambiti per nuovi insediamenti di competenza P.S.C. - art. 16.6 Q.N. PSC

- Ambiti prevalentemente residenziali
- Ambiti per insediamenti produttivi
- Ambiti per servizi collettivi
- Ambito per funzioni terziarie e funzioni alberghiere per il turismo religioso



7.3 Tipologia d'intervento

L'ampliamento dello stabilimento prevede:

- la trasformazione di una porzione dello stabilimento esistente,
- la realizzazione di un edificio (ampliamento dello stabilimento),
- la realizzazione di spazi aperti,
- verde privato di mitigazione alberato,
- creazione nuovo accesso su via C.B. Conte di Cavour.

QN RUE Art.31 – Ambiti produttivi esistenti: AP2. Funzioni

Funzioni NON ammesse	Attività insalubri e di I° classe, di cui al D.M. 02.03.1987 s.m.i. Limitatamente alle attività di cui al punto C 1, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 19, 21 e 25
	Centrali di produzione di energia e ogni forma di recupero con ciclo di lavorazione o trasformazione di rifiuti di qualsiasi genere o tipo

Parametri dimensionali AMBITO Co2

Superficie territoriale	ST		7.910	m ²
-------------------------	----	--	-------	----------------

Parametri urbanistici SUBAMBITO Co2

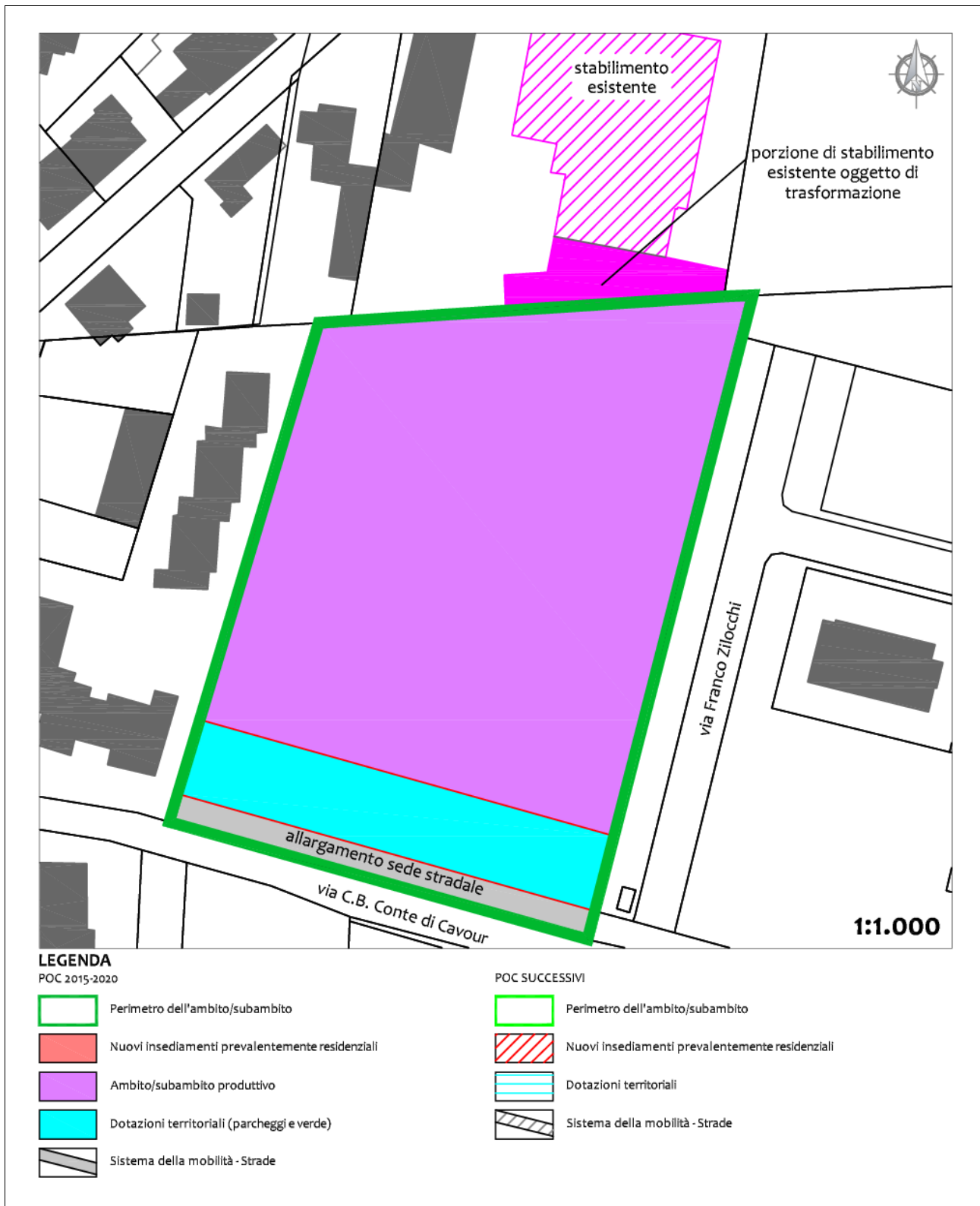
Indice di utilizzazione territoriale	Ut		0,40	m ² /m ²
Quota premiale art.19 c.3 QN PSC (edilizia ecosostenibile)			0,02	m ² /m ²
Totale Ut	Utt		0,42	m ² /m ²
Superficie Utile massima <i>(a cui va aggiunta l'eventuale Su derivata dalla demolizione parziale dell'edificio esistente)</i>	Su	ST*Ut	3.164	m ²
Altezza dell'edificio	H		7,5	m
Superficie permeabile	Sp	50% ST	3.955	m ²
Alberi	A	80 alberi/ha	63	
Dotazioni territoriali	DT	15% ST	1.187	m ²
- di cui parcheggi pubblici	PP	5% ST	396	m ²

Contributo perequativo (art. 20 QN PSC)

Superficie Utile massima	Su	ST*Utt	3.164,00	m ²
Contributo perequativo m ²		Produttivo Capol. 13,20 €	13,20	€
Totale contributo perequativo			41.764,80	€



7.4 Disciplina d'ambito Variante





Comparto per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali	<p>Per limitare i consumi energetici i nuovi edifici dovranno prevedere interventi volti alla riduzione della dispersione termica e sistemi di riscaldamento e di produzione di acqua calda da fonti rinnovabili.</p> <p>In fase di progettazione si dovranno prevedere aree da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani da concordare con il Gestore del servizio.</p> <p>Si dovrà incentivare, in sede di presentazione del progetto, l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia).</p> <p>All'interno dell'ambito dovrà essere prevista una fascia perimetrale di verde privato alberato, H minima 6 m, quale opera di mitigazione.</p> <p>L'edificio dovrà essere costruito in adiacenza e continuità funzionale con lo stabilimento esistente.</p> <p>È ammessa la demolizione parziale dei fabbricati esistenti, e recupero della volumetria, per ottimizzare la connessione con l'ampliamento</p> <p>La distanza, del nuovo fabbricato destinato all'ampliamento, dal confine di proprietà sia uguale o maggiore all'altezza del fabbricato medesimo, eccetto il lato in confine con l'attività esistente dove è ammessa la costruzione in confine.</p>
Dotazioni territoriali - Attrezzature e spazi collettivi	Dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio poste lungo via C.B. Conte di Cavour.
Dotazioni territoriali - Reti tecnologiche:	<p>Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche resi necessari dai nuovi carichi insediativi, nella fase attuativa.</p> <p>Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.</p>
<i>Acquedotto</i>	La rete di acquedotto per l'uso potabile ed igienico è di potenzialità sufficiente ed è presente in via C.B. Conte di Cavour.
<i>Fognatura</i>	<p>L'area è dotata di pubblica fognatura in via Verdi. Le acque di origine meteoriche provenienti dall'ambito dovranno essere smaltite in idonei ricettori superficiali e chieste le relative autorizzazioni per lo scarico all'immissione.</p> <p>Le fognature dovranno prevedere la separazione tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere).</p>



<i>Depurazione</i>	L'area recapita le acque nere nell'impianto di trattamento di S. Giorgio capoluogo.
<i>Gasdotto</i>	E' presente una rete di gasdotto in via C.B. Conte di Cavour e in via Zilocchi. In fase di PUA dovranno essere realizzati idonei allacci alla rete esistente, in accordo con l'Ente gestore.
Dotazioni ecologico ambientali	Realizzazione di verde pubblico a completamento ed a integrazione del verde pubblico della lottizzazione "Via Napoli".
Sistema della mobilità	Realizzazione dell'ampliamento della sede stradale di via C.B. Conte di Cavour. Arretramento fronte via C.B. Conte di Cavour per la collocazione di parcheggi, aiuola e marciapiede.
Classificazione acustica	Classe III
...	...