



Comune di Baiso

PIANO STRUTTURALE COMUNALE - VARIANTE III 2018

LUGLIO 2018

APPROVAZIONE

P.S.C.

Piano Strutturale Comunale



Norme

Sindaco

Fabrizio Corti

Responsabile del procedimento

Paolo Borghi

Progettisti

Fabio Ceci

Maria Luisa Gozzi

Alex Massari



**Provincia di Reggio Emilia
Regione Emilia Romagna**

INDICE

| | |
|---|-----------|
| PARTE I^a | 5 |
| DISPOSIZIONI GENERALI | 5 |
| Art. 1 Finalita' e contenuti del Piano Strutturale Comunale | 5 |
| Art. 2 Efficacia, entrata in vigore del PSC e misure di salvaguardia | 6 |
| Art. 3 Elaborati costitutivi del P.S.C. | 6 |
| Art. 4 Altri strumenti della pianificazione comunale | 9 |
| Art. 5 Carta Unica del Territorio e Tavola dei Vincoli..... | 9 |
| Art. 6 Monitoraggio del PSC..... | 9 |
| Art. 7 Vincoli e limiti che derivano dal PSC | 10 |
| Art. 8 Indirizzi, direttive e prescrizioni | 10 |
| Art. 9 Edifici esistenti e previsioni del PSC | 11 |
| Art. 10 Destinazioni funzionali | 11 |
| Art. 11 Attuazione delle previsioni del PSC e rapporti tra PSC-RUE-POC e altri strumenti di pianificazione | 12 |
| Art. 12 Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSC | 13 |
| Art. 13 Modalità di attuazione del PSC | 13 |
| PARTE II^a | 15 |
| IL PROGETTO TERRITORIO | 15 |
| Art. 14 Cartografia di progetto | 15 |
| TITOLO I | 16 |
| PAESAGGI, RETE ECOLOGICA, TERRITORIO RURALE | 16 |
| Art. 15 Ambiti di paesaggio e contesti paesaggistici | 16 |
| Art. 16 Rete ecologica polivalente | 17 |
| Art. 17 Il Territorio Rurale | 18 |
| TITOLO II | 22 |
| CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO | 22 |
| Art. 18 Obiettivi generali e disposizioni per il sistema insediativo..... | 22 |
| Art. 19 Gerarchia dei centri urbani | 22 |
| Art. 20 Dimensionamento delle previsioni del PSC e perequazione urbanistica | 23 |
| Art. 21 Edilizia Residenziale Sociale | 24 |
| Art. 22 Ambiti di qualificazione produttiva di interesse sovraprovinciale e sovracomunale | 24 |
| Art. 23 Ambiti specializzati per attività produttive di interesse comunale..... | 24 |
| Art. 24 Poli funzionali..... | 24 |
| Art. 25 Spazi ed attrezzature di interesse pubblico di rilevanza comunale e sovracomunale | 24 |
| Art. 26 Dotazioni ecologiche e ambientali ed infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di carattere comunale e sovracomunale | 25 |
| Art. 27 Sostenibilità energetica degli insediamenti e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e assimilati | 25 |
| TITOLO III | 26 |
| INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI INTERESSE PROVINCIALE E SOVRACOMUNALE E DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE DELLA RETE DI VENDITA | 26 |
| Art. 28 Obiettivi ed ambiti di riferimento per la pianificazione E programmazione degli insediamenti commerciali | 26 |
| Art. 30 Insediamenti commerciali affidati alla competenza comunale (livello D) | 26 |
| Art. 31 Politiche di sostegno al piccolo commercio nelle aree soggette a rischio di desertificazione commerciale e monitoraggio del Piano | 27 |
| TITOLO IV | 28 |

| | |
|--|----|
| IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ | 28 |
| Art. 32 Il sistema della mobilità di interesse sovracomunale, obiettivi e disposizioni generali | 28 |
| Art. 33 Gerarchia della rete viaria..... | 28 |
| Art. 34 Sistema portante del Trasporto pubblico | 29 |
| Art. 35 Funzioni logistiche | 29 |
| Art. 36 Standard di riferimento, fasce di rispetto e fasce per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle opere infrastrutturali | 29 |
| Art. 37 Programmazione degli interventi sul sistema della mobilità..... | 30 |
| Art. 38 Itinerari ciclabili di interesse provinciale e mobilità non motorizzata | 30 |
| PARTE SECONDA - VINCOLI E TUTELE | 32 |
| TITOLO I..... | 32 |
| I BENI PAESAGGISTICI..... | 32 |
| Art. 39 Carta unica dei beni paesaggistici (artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004)..... | 32 |
| TITOLO II..... | 33 |
| SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO..... | 33 |
| Art. 40 Sistema dei crinali e sistema collinare | 33 |
| Art. 41 Sistema forestale boschivo | 33 |
| Art. 42 Sistema delle aree agricole e territorio rurale | 33 |
| Art. 43 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua | 33 |
| Art. 44 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua | 34 |
| Art. 45 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale | 34 |
| ART. 46 Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi calanchi, crinali | 34 |
| Art. 47 Zone di tutela naturalistica | 34 |
| TITOLO III..... | 36 |
| Tutela delle risorse storiche e archeologiche | 36 |
| Art. 49 Obiettivi per il sistema insediativo storico e le risorse archeologiche..... | 36 |
| Art. 50 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico | 36 |
| Art. 50 bis tutela delle potenzialità archeologiche del territorio | 36 |
| Art. 51 Centri e nuclei storici | 38 |
| Art. 52 Strutture insediative storiche e strutture insediative territoriali storiche non urbane | 39 |
| Art. 53 Viabilità storica..... | 39 |
| Art. 54 Zone gravate da usi civici | 39 |
| Art. 55 Sistema delle bonifiche storiche e sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche..... | 39 |
| Art. 56 Sistemazioni agrarie tradizionali | 39 |
| Art. 57 Viabilità panoramica | 40 |
| TITOLO IV | 41 |
| LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ DEI TERRENI | 41 |
| Art. 58 Disposizioni generali per sicurezza idrogeologica | 41 |
| Art. 59 Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità | 41 |
| Art. 60 Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico | 41 |
| Art. 61 Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità..... | 42 |
| Art. 62 Abitati da consolidare | 42 |
| Art. 63 Aree a rischio idrogeologico molto elevato (ex PS 267) | 42 |
| Art. 64 Manutenzione idraulica e idrogeologica, pratiche agricole e gestione forestale nelle aree in dissesto | 43 |
| Art. 65 Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree in dissesto | 43 |

| | |
|--|----|
| TITOLO V | 44 |
| FASCE FLUVIALI E RISCHIO IDRAULICO..... | 44 |
| Art. 66 Finalità generali, ambito territoriale ed effetti | 44 |
| Art. 67 Classificazione delle Fasce Fluviali | 44 |
| Art. 72 Invarianza ed attenuazione idraulica e compiti delle amministrazioni comunali 44 | |
| Art. 73 Manutenzione, regimazione e difesa idraulica, interventi di rinaturazione, pratiche agricole e gestione forestale | 45 |
| Art. 74 Opere pubbliche o di interesse pubblico | 45 |
| Art. 75 Disposizioni per la pianificazione urbanistica e per gli interventi edilizi..... | 45 |
| Arti. 76 Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio idraulico | 45 |
| TITOLO VI | 47 |
| PREVENZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO | 47 |
| Art. 77 Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica | 47 |
| TITOLO VII | 48 |
| TUTELA QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE | 48 |
| Art. 78 Disposizioni generali e articolazione delle norme inerenti la tutela della risorsa idrica | 48 |
| Art. 79 Zone di protezione delle acque superficiali | 48 |
| Art. 80 Zone di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare- montano .. | 48 |
| Art. 81 Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica | 48 |
| Art. 82 Riutilizzo delle acque reflue | 48 |
| TITOLO VIII | 49 |
| AREE PROTETTE E RETE NATURA 2000 | 49 |
| Art. 83 Sistema provinciale delle Aree Protette | 49 |
| Art. 84 Rete Natura 2000 | 49 |
| Art. 85 Impianti e linee per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica .. | 49 |
| Art. 86 Zone non idonee alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti .. | 49 |
| Art. 87 Zone di protezione dall'inquinamento luminoso | 50 |
| Art. 88 Limitazioni d'uso in materia di incendi boschivi..... | 50 |
| Art. 89 Limitazioni riguardanti l'uso di mezzi motorizzati | 50 |
| Art. 90 Protezione civile..... | 50 |
| Art. 91 Installazioni pubblicitarie..... | 50 |
| TITOLO IX | 51 |
| REGOLAMENTAZIONE DEGLI AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO | 51 |
| Art. 92 Classificazione del territorio comunale: territorio urbanizzato urbanizzabile e rurale – perimetrazioni | 51 |
| Art. 93 Dimensionamento e criteri di attuazione del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e delle funzioni complementari | 51 |
| Art. 94 Dimensionamento e criteri di attuazione del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi..... | 52 |
| Art. 95 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni .. | 54 |
| Art. 96 Sistema insediativo storico - Oggetto e individuazione cartografica | 54 |
| Art. 97 Obiettivi del PSC per la tutela e la qualificazione del sistema insediativo storico | 55 |
| Art. 98 Disciplina degli interventi edilizi nel sistema insediativo storico | 55 |
| Art. 99 Nuclei di impianto storico | 55 |
| Art. 100 Prescrizioni e indirizzi definiti dal PSC per il POC entro gli ambiti storici..... | 56 |

| | | |
|----------|--|----|
| Art. 101 | Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale | 56 |
| Art. 102 | Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale | 56 |
| Art. 103 | Ambiti urbani consolidati | 57 |
| Art. 104 | Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati | 57 |
| Art. 105 | Dotazioni di livello locale entro gli ambiti urbani consolidati – Modifiche relative alle dotazioni | 58 |
| Art. 106 | Attuazione dei PUA compresi entro gli ambiti urbani consolidati, approvati e convenzionati all'atto dell'adozione del PSC – Piani attuativi in itinere all'epoca di adozione del PSC | 58 |
| Art. 107 | Ambiti consolidati in territorio rurale | 58 |
| Art. 108 | Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti consolidati in territorio rurale | 59 |
| Art. 109 | Ambiti urbani consolidati da riqualificare | 60 |
| Art. 110 | Ambiti per nuovi insediamenti residenziali | 61 |
| Art. 111 | Ambiti di espansione residenziale del vigente prg confermati siglatura dr e retino rigato su fondo rosa e Ambiti soggetti a convenzione attuativa del vigente prg confermati siglatura ACA e retino rigato su fondo rosa | 62 |
| Art. 112 | Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti DR e ACA | 62 |
| Art. 113 | Attuazione degli interventi negli ambiti DR e ACA | 63 |
| Art. 114 | Coordinamento dell'attuazione degli interventi negli ambiti DR attraverso il convenzionamento e la definizione in sede di POC della scheda di assetto urbanistico | 64 |
| Art. 115 | Ambiti urbani di recente impianto a prevalente funzione residenziale urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi | 66 |
| Art. 116 | Ambiti per i nuovi insediamenti per dotazioni territoriali e servizi | 66 |
| Art. 117 | Ambiti specializzati per attività produttive comunali | 66 |
| Art. 118 | DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI | 67 |
| Art. 119 | Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali | 68 |
| Art. 120 | Parcheggi pubblici | 68 |

PARTE I^a
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

1. Il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. 20/2000 modificata e integrata in osservanza dell'atto d'indirizzo e coordinamento tecnico approvato con D.C.Rg. n° 173 del 4.4.2001, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale dell'intero territorio del comune di Baiso in provincia di Reggio Emilia per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica, ambientale e storico-culturale del medesimo territorio.
2. Il presente PSC è stato predisposto in forma associata con i Comuni di Baiso, Canossa, Casina, Vetto e Villa Minozzo sulla base di un quadro conoscitivo e di un documento preliminare redatto in forma associata tra i richiamati comuni nell'ambito della variante generale al PTCP della Provincia di Reggio Emilia e in attuazione di specifico accordo amministrativo sottoscritto in data 5.10.2007 tra la Provincia di Reggio Emilia, la Comunità Montana dell'Appennino Reggiano e i Comuni sopra elencati; inoltre, a seguito di parziale modifica del richiamato accordo amministrativo, è stato sottoscritto l'accordo di pianificazione con la Provincia.
3. Per quanto sopra si può affermare che, dal punto di vista tecnico la predisposizione del PSC del comune di Baiso redatto in forma associata (d'ora in poi per brevità "PSC"), e della 1^a Variante al PSC, è avvenuta nel rispetto sia dell'accordo amministrativo sia dell'accordo di pianificazione richiamati al precedente comma e delle vigenti disposizioni legislative in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio, si conforma alle prescrizioni e ai vincoli e dà attuazione agli indirizzi e alle direttive contenute nei piani territoriali sovraordinati vigenti e/o in salvaguardia;
4. In particolare sono contenuti del PSC :
 - la localizzazione e la valutazione della consistenza e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche del territorio, nonché l'indicazione delle soglie di criticità;
 - la definizione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
 - l'individuazione delle infrastrutture e delle attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
 - la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
 - l'individuazione degli ambiti del territorio comunale e la definizione delle caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici ed i relativi requisiti prestazionali secondo quanto disposto dall'Allegato alla L.R. 20/2000 "Contenuti della pianificazione";
 - la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità alla disciplina generale del RUE di cui al comma 2 dell'art.29 della L.R. 20/2000 modificata e integrata;
5. Il PSC e la 1^a Variante al PSC, partendo dagli esiti del Quadro Conoscitivo e dagli orientamenti delineati nel Documento Preliminare, assume i seguenti obiettivi strategici :
 - a) Promuovere la tenuta demografica e lo sviluppo socioeconomico dell'ambito comunale;
 - b) Garantire la sicurezza e la conservazione attiva delle risorse ambientali;
 - c) Tutelare e valorizzare i paesaggi, la storia e l'identità delle comunità locali;
 - d) Sviluppare il sistema insediativo della residenza e della produzione secondo un modello maggiormente sostenibile, che freni la dispersione insediativa, gerarchizzato ed equo;
 - e) Organizzare e sviluppare le funzioni di eccellenza, secondo i profili di accessibilità e vocazione territoriale;
 - f) Connettere il territorio comunale alle aree confinanti, rafforzando il sistema delle relazioni alla scala provinciale e regionale, l'accessibilità interna ed esterna del territorio comunale nonché favorendo il trasporto collettivo e la mobilità non motorizzata;
6. Al fine di perseguire tali obiettivi strategici, il Piano definisce l'assetto del territorio in modo coordinato con i comuni confinanti ed in particolare con i comuni che hanno sottoscritto gli accordi richiamati al precedente 2^o comma e che hanno predisposto in forma associata il Quadro

Conoscitivo ed il Documento Preliminare condividendone con la Provincia di Reggio Emilia e la Comunità Montana dell'Appennino Reggiano le analisi, le strategie e gli obiettivi di riassetto territoriale paesaggistico – ambientale e socioeconomico .

ART. 2 EFFICACIA, ENTRATA IN VIGORE DEL PSC E MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Il PSC ha efficacia sull'intero territorio comunale ed entra in vigore con la sua approvazione. Ai sensi dell'art. 41 della L.Rg. 20/2000, fino all'approvazione del PSC il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel vigente P.R.G. nel rispetto del criterio della salvaguardia; a decorrere dall'entrata in vigore del PSC sono abrogate le disposizioni del P.R.G. previgente con esso incompatibili a meno che non siano espressamente fatte salve negli articoli successivi delle presenti norme.
2. A decorrere dalla data di adozione del PSC, l'Amministrazione Comunale dovrà pertanto sospendere, ai sensi dell'art.12 della L.Rg. 20/2000 modificata e integrata, ogni determinazione in merito:
 - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del PSC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del PSC adottato.
- 3) La sospensione di cui al secondo comma opera fino alla data di entrata in vigore del Piano e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, salvo diversa previsione di legge.

ART. 3 ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.S.C.

1. Il PSC si compone dei seguenti elaborati:

- a. *“Quadro conoscitivo” e i relativi allegati tematici del PSC approvato con D.C. n° 23 del 22/04/2009:***

RELAZIONE A1 - Inquadramento Generale dei comuni di Baiso, Casina, Canossa, Vetto e Villa Minozzo

RELAZIONE A2 - Assetti Insediativi Comunali dei comuni di Baiso, Casina, Canossa, Vetto e Villa Minozzo

ALLEGATO - Approfondimenti Indagine Socio Economica

CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO ED EXTRAURBANO DI VALORE STORICO - CULTURALE – TESTIMONIALE:

Schede d'indagine edifici in territorio urbano e in territorio rurale

Analisi sullo stato di fatto dei nuclei storici da sottoporre a disciplina particolareggiata e dei nuclei d'impianto storico

“Elaborati Cartografici”

| | |
|--|----------|
| Sintesi dei PRG Tav. Nord | 1:10.000 |
| Sintesi dei PRG Tav. Sud | 1:10.000 |
| Sintesi dei PRG tavola sinottica | |
| ASPETTI GEOLOGICO - SISMICI | |
| Relazione Geologico – ambientale e di microzonazione sismica | |
| Carta ubicazione dati geognostici e geofisici | 1:10.000 |
| Carta inventario del dissesto, 2008 | 1:10.000 |
| Carta delle aree soggette ad effetti di sito | 1:10.000 |
| Carta della suscettibilità ad effetti attesi | 1:10.000 |
| Carta dei livelli di approfondimento | 1:10.000 |
| Carta geologica | 1:10.000 |
| Ubicazione dati ed indagini esistenti | 1:15.000 |

b. “Elaborati di progetto” del PSC approvato con D.C. n° 23 del 22/04/2009:

“Relazione” con allegate Schede di analisi delle aree produttive di livello comunale
 “Norme di Attuazione” con allegate schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare
 “Relazione di controdeduzione alle osservazioni e alle riserve”

“Elaborati Cartografici”

| | |
|---|----------|
| P0 – Schema di assetto territoriale | 1:25.000 |
| P1 - Tav. Nord Ambiti e sistemi strutturali | 1:10.000 |
| P1 - Tav. Sud Ambiti e sistemi strutturali | 1:10.000 |
| P2 - Tav. Nord Carta delle tutele ambientali, storico – culturali e dei vincoli sovraordinati | 1:10.000 |
| P2 - Tav. Sud Carta delle tutele ambientali, storico – culturali e dei vincoli sovraordinati | 1:10.000 |
| P3 - Tav. Nord Rispetti e limiti all’edificazione | 1:10.000 |
| P3 - Tav. Sud Rispetti e limiti all’edificazione | 1:10.000 |
| P4 - “Pianificazione dei centri urbani” | 1:5.000 |
| P5 - Tav. Nord “Rete Ecologica Comunale (REC)” | 1:10.000 |
| P5 - Tav. Sud “Rete Ecologica Comunale (REC)” | 1:10.000 |
| P1 bis- Tav. Nord Localizzazione delle osservazioni | 1:10.000 |
| P1 bis- Tav. Sud Localizzazione delle osservazioni | 1:10.000 |

ASPECTI GEOLOGICO - SISMICI

| | |
|--|----------------|
| P6 - Carta inventario del dissesto | 1:10.000 |
| P7 – Aree a rischio idrogeologico molto elevato (ex PS267) | schede 1:5.000 |
| P8 - Carta delimitazione Fasce fluviali | 1:10.000 |
| P9 - Aree soggette ad effetti locali | 1:10.000 |
| P10 - Carta degli effetti attesi | 1:10.000 |
| P11 - Livelli di approfondimento sismico | 1:10.000 |
| Schede analisi di fattibilità geologica – azione sismica, con allegati - Comune di Vetto | |
| “Relazione Geologico – ambientale e microzonazione sismica” | |
| P12 - Carta di Microzonazione sismica | 1:5.000 |

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE E TERRITORIALE

“Relazione”

Schede di valutazione di sostenibilità

1^ VARIANTE AL P.S.C. ADOTTATA CON D.C. N° 2 DEL 27/03/2014 - ELABORATI MODIFICATI, INTRODOTTI EX NOVO E STRALCIATI:

Quadro Conoscitivo di PSC: (Elaborati introdotti ex novo)

ALLEGATO A - Censimento degli Edifici in territorio extraurbano privi di valore storico – culturale – testimoniale riconducibili all’architettura rurale tradizionale e recuperabili ad usi residenziali

Progetto di PSC 1^ Variante: (Elaborati modificati)

| | |
|---|----------|
| - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | |
| - ALLEGATO ALLE N.T.A.: | |
| - SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE | |
| - P1 - Tav. Nord Ambiti e sistemi strutturali | 1:10.000 |
| - P1 - Tav. Sud Ambiti e sistemi strutturali | 1:10.000 |
| - P4 - “Pianificazione dei centri urbani” | 1:5.000 |

Progetto di PSC 1^ variante: (Elaborati introdotti ex novo)

| | |
|---------------------------|----------|
| - TAVOLA DEI VINCOLI Nord | 1:10.000 |
|---------------------------|----------|

| | |
|--|----------|
| - TAVOLA DEI VINCOLI Sud | 1:10.000 |
| - SCHEMA DEI VINCOLI | |
| - RELAZIONI GEOLOGICO - TECNICHE degli Ambiti oggetto della I^ variante al PSC | |
| - RELAZIONE VAS della I^ variante al PSC | |
| - Schede di valutazione di sostenibilità degli Ambiti oggetto della variante | |

Progetto di PSC 1^ variante: (Elaborati stralciati):

| | |
|---|----------|
| - P2 - Tav. Nord Carta delle tutele ambientali, storico – culturali e dei vincoli sovraordinati | 1:10.000 |
| - P2 - Tav. Sud Carta delle tutele ambientali, storico – culturali e dei vincoli sovraordinati | 1:10.000 |
| - P3 - Tav. Nord Rispetti e limiti all'edificazione | 1:10.000 |
| - P3 - Tav. Sud Rispetti e limiti all'edificazione | 1:10.000 |

ELABORATI 1^ VARIANTE AL PSC (INTEGRATA CON LA 2^ VARIANTE TEMATICA)

(Modificati in accoglimento delle riserve ed osservazioni)

Quadro Conoscitivo di PSC: (Elaborati modificati in accoglimento delle riserve ed osservazioni)

ALLEGATO A - Censimento degli Edifici in territorio extraurbano privi di valore storico – culturale – testimoniale riconducibili all'architettura rurale tradizionale e recuperabili ad usi residenziali

Progetto di PSC: (Elaborati modificati in accoglimento delle riserve ed osservazioni)

| | |
|--|----------|
| - Relazione di Controdeduzione alle riserve e alle osservazioni di cui al Decreto del Presidente della Provincia di R.E. N° 160 del 23/09/2016 con Allegata Relazione di Controdeduzione ai pareri degli enti e alle osservazioni dei privati ed estratti di PSC e RUE con confronto Tavole Adottate e Tavole Modificate | |
| - Norme Tecniche di Attuazione con allegate Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare | |
| - Tavola Nord Localizzazione delle varianti | 1:10.000 |
| - Tavola Sud Localizzazione delle varianti | 1:10.000 |
| - P1 - Tav. Nord Ambiti e sistemi strutturali | 1:10.000 |
| - P1 - Tav. Sud Ambiti e sistemi strutturali | 1:10.000 |
| - P4 - "Pianificazione dei centri urbani" (capoluogo, Levizzano, Muraglione) | 1:5.000 |
| - Tavola dei Vincoli Nord | 1:10.000 |
| - Tavola dei Vincoll Sud | 1:10.000 |
| - Tavola dei Vincoli Nord (con evidenziate le Acque Pubbliche, la Viabilità e i relativi limiti di arretramento della edificazione | 1:10.000 |
| - Tavola dei Vincoli Sud (con evidenziate le Acque Pubbliche, la Viabilità e i relativi limiti di arretramento della edificazione | 1:10.000 |
| - Scheda dei Vincoli | |
| - Relazioni Geologico - Tecniche degli Ambiti oggetto della I^ variante al PSC | |
| - Relazione Valsat della I^ variante al PSC – Unica – Sintesi non Tecnica con allegate Schede di valutazione di sostenibilità degli Ambiti oggetto della variante | |

2. Le basi cartografiche sulle quali è disegnato il PSC non costituiscono certificazione probante della forma e della localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati per i quali, in rapporto al livello d'interesse degli atti amministrativi, pianificatori e d'intervento urbanistico e/o

edilizio, fanno fede i rogiti e gli atti equivalenti attestanti la proprietà, gli estratti catastali e, per gli interventi urbanistici ed edili, il rilievo dello stato di fatto legittimato.

3. Nell'applicazione delle previsioni del PSC, in caso di non corrispondenza o di dubbio interpretativo fra il contenuto delle presenti NTA e gli elaborati cartografici, prevale quanto disposto dalla normativa.

ART. 4 ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

1. In conformità alle previsioni del PSC il Comune predisponde e approva:
 - a) il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio, ai sensi degli artt. 29 e 33 della L. Rg. 20/2000 modificata e integrata;
 - b) il POC, Piano Operativo Comunale, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L. Rg. 20/2000 modificata e integrata.

ART. 5 CARTA UNICA DEL TERRITORIO E TAVOLA DEI VINCOLI

1. Il PSC approvato, corredata dalla "Tavola dei vincoli" di cui all'art. 51 della Lg. Rg. 15/2013, costituisce Carta Unica del Territorio Comunale per quanto attiene gli elementi conoscitivi, le prescrizioni, i vincoli, i limiti e condizioni, gli usi e le trasformazioni del territorio che derivano dagli strumenti di pianificazione sovra comunale, da singoli provvedimenti amministrativi ovvero da disposizioni legislative.
2. La "Tavola dei vincoli" è corredata da apposito elaborato tecnico denominato "Scheda dei vincoli" che riporta per ciascun vincolo o tutela l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva. Tale elaborato può essere aggiornato ed approvato attraverso apposite delibere di Consiglio Comunale meramente ricognitive, non costituenti variante alla pianificazione vigente.
3. Pertanto il PSC approvato, integrato dal RUE e dal POC, costituisce l'unico parametro di riferimento ai fini:
 - a) della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica della pianificazione attuativa e degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati);
 - b) del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, ai sensi della vigente legislazione in materia.
- 3) E' fatta salva la diretta applicazione nel territorio comunale delle prescrizioni contenute nelle varianti agli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale sovraordinati approvati in data successiva all'approvazione del presente piano.

ART. 6 MONITORAGGIO DEL PSC

1. L'Amministrazione Comunale, nel rispetto degli obblighi derivanti dall'art. 5 della L. Rg. 20/2000, modificata e integrata, promuove un'attività permanente di verifica dello stato di attuazione del P.S.C., delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate attraverso la formazione e gestione di un Sistema Informativo Territoriale; a tale fine, il Comune, eventualmente avvalendosi delle strutture tecnico-amministrative dell'Ufficio di Piano della Comunità Montana, provvede all'aggiornamento su supporto informatico della cartografia del POC e del RUE e delle informazioni statistiche concernenti l'attuazione del Piano e le trasformazioni del territorio e dell'ambiente ad essa associate.
2. Costituiscono oggetto specifico dell'attività di monitoraggio e valutazione:
 - i contenuti della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, da implementare ed aggiornare attivando le collaborazioni istituzionali di cui all'art.17 della L. Rg. 20/2000 modificata e integrata;
 - l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo da produrre in occasione della redazione dei POC successivi al primo con particolare riferimento alla verifica dello stato di attuazione del PSC, ai cambiamenti negli strumenti di pianificazione sovraordinata, agli effetti indotti sul territorio e sull'ambiente dalle realizzazioni infrastrutturali e dalle trasformazioni intervenute.

ART. 7 VINCOLI E LIMITI CHE DERIVANO DAL PSC

1. Le previsioni del PSC individuano i limiti e i vincoli alle funzioni, agli usi e alle trasformazioni del suolo che derivano:
 - a) dalle caratteristiche del territorio comunale e dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, nonché dalle leggi vigenti in materia di salvaguardia della salute dei cittadini, di tutela dei beni naturali, ambientali, paesaggistici, storico-culturali, di difesa del suolo e di eliminazione del rischio sismico;
 - b) dalla morfologia o geologia dei suoli;
 - c) dai fattori di rischio ambientale.
2. Le previsioni del PSC subordinano l'attuazione degli interventi edilizi e di trasformazione dell'uso del suolo alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e al miglioramento delle dotazioni territoriali, nonché alla presenza di condizioni ambientali ed infrastrutturali che garantiscano la sostenibilità degli interventi anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti negativi.
3. I vincoli e le prescrizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 hanno natura conformativa del diritto di proprietà delle aree interessate e operano a tempo indeterminato. Esse, ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L.Rg. 20/2000 modificata e integrata, non comportano l'apposizione di vincoli espropriativi e non danno diritto al pagamento di alcun indennizzo.

ART. 8 INDIRIZZI, DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

1. Il PSC si esprime attraverso indirizzi, direttive e prescrizioni:
 - a) le indicazioni in merito ai limiti fisici, alle criticità presenti nel territorio e alle esigenze di miglioramento della qualità urbana ed ecologico ambientale presenti nel Quadro conoscitivo, costituiscono indirizzi, cioè norme di orientamento, per la successiva attività pianificatoria e per l'azione amministrativa comunale;
 - b) le condizioni e i limiti di sostenibilità previste dal Quadro conoscitivo e dal presente PSC relativamente agli interventi di trasformazione ammissibili, costituiscono direttive, cioè norme operative, che devono essere osservate nell'elaborazione dei contenuti dei piani urbanistici sottordinati e dei piani settoriali del medesimo livello di pianificazione;
 - c) le indicazioni contenute nello Studio preliminare di sostenibilità ambientale e le Valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) elaborate per i diversi ambiti e le diverse aree per configurare gli interventi necessari per la mitigazione, il riequilibrio e la compensazione degli impatti ambientali e territoriali, costituiscono direttive, cioè norme operative, che devono essere osservate in sede di attuazione delle previsioni del PSC;
 - d) le disposizioni delle presenti NTA costituiscono prescrizioni, cioè norme vincolanti, che devono essere osservate e trovare applicazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel territorio comunale.
2. Riguardo ai contenuti grafici e descrittivi delle Schede normative d'ambito indicate alle presenti norme, fatto salvo quanto eventualmente precisato negli artt. del Titolo IX (Regolamentazione degli ambiti del sistema insediativo) si precisa che in linea generale:
 - a) devono intendersi come prescrizioni d'intervento e quindi elementi vincolanti per l'elaborazione del PUA o del progetto unitario :
 - le quantità edificatorie massime definite in Superficie Utile max;
 - i limiti e le condizioni di fattibilità intesi come criteri che dovranno ispirare la progettazione planivolumetrica, da precisare in sede di elaborazione del Piano attuativo sotto il profilo quantitativo;
 - le dotazioni territoriali minime fissate e le prestazioni di qualità richieste, fermo restando che in sede di POC o di Piano attuativo potranno essere richieste dotazioni territoriali superiori qualora se ne ravvisi la necessità per il miglioramento della qualità urbanistica ed ambientale degli insediamenti;

- i limiti agli interventi ammessi in attesa della elaborazione dei Piani attuativi medesimi;
 - le precisazioni attinenti il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico eventualmente presente;
- b) devono intendersi come indirizzi e direttive, e quindi elementi modificabili in sede di POC, tutte le indicazioni grafiche e descrittive che attengono l'assetto urbanistico dell'ambito in termini di localizzazione delle dotazioni territoriali, di individuazione delle aree edificabili, di assetto viabilistico che, ove siano visualizzate nelle schede normative, vengono riportate allo scopo di prefigurare lo schema di assetto che, in relazione alle condizioni geomorfologiche ed ambientali delle aree interessate dal processo urbanizzativo, sembra essere sulla carta quello più idoneo a conseguire gli obiettivi e le prestazioni di qualità richieste.
3. Il PSC indica inoltre gli indirizzi e le disposizioni per la redazione del RUE e del POC ed individua i casi nei quali le previsioni urbanistiche devono essere specificate nel RUE o nel POC.

ART. 9 EDIFICI ESISTENTI E PREVISIONI DEL PSC

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle NTA dello stesso, per quanto riguarda modalità di attuazione, funzioni ed usi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PSC sono suscettibili di interventi diretti solo per essere adeguati alle prescrizioni del medesimo PSC e/o per essere messi in sicurezza e migliorati sotto il profilo architettonico ed ambientale in osservanza di prescrizioni specifiche dettate nel RUE o nel POC.
3. In attesa di dette prescrizioni specifiche, sugli edifici esistenti negli ambiti consolidati e in territorio rurale, si opera nel rispetto della pianificazione previgente che non si ponga in contrasto con il presente PSC, precisando che sono comunque consentiti: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini della messa in sicurezza e/o dell'adeguamento igienico-statico e tecnologico; interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche; interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo; opere interne di adeguamento funzionale senza modifica delle destinazioni d'uso; con le esclusioni previste dalla legislazione vigente o da maggiori limitazioni espressamente indicate dalle presenti NTA.

ART. 10 DESTINAZIONI FUNZIONALI

1. Il PSC per i diversi ambiti, aree e zone definisce, attraverso la cartografia e le presenti NTA, le destinazioni funzionali secondo il criterio dell'uso prevalente legittimato (rilevabile nello stato di fatto o assegnato nel progetto di piano); tali destinazioni funzionali, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, hanno carattere vincolante.
2. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSC che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.
3. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti NTA per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili, qualora realizzati, eventualmente anche dai privati, per scopi di pubblica utilità.
4. Per gli edifici esistenti, l'attività edilizia libera prevista dalla Legge Regionale n°15 del 30 luglio 2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" e gli interventi edilizi diretti, quando ammessi dalle presenti NTA o dal POC e in quanto compatibili con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, sono disciplinati dal RUE.

5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.
6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminatezza del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.
7. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione edilizia o "permesso di costruire" gratuito ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28.1.1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella di residenza agricola.
8. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dalle presenti NTA o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente PSC per ciascun ambito, area o zona.
9. Non costituiscono mutamento d'uso i casi previsti al comma 6 dell'Art. 28 della Lg. Rg. 15/2013.

ART. 11 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC E RAPPORTI TRA PSC-RUE-POC E ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

1. Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale, senza che ciò comporti modifica del PSC (Art. 28 comma 3 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i.).
2. Quando le ~~le~~ NTA del PSC attraverso le schede d'ambito indicano le aree ove devono essere localizzate le dotazioni territoriali, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde pubblico, a fasce di ambientazione stradale e/o di separazione tra insediamenti residenziali e produttivi, a dotazioni ecologiche e ambientali, costituiscono indirizzo di riferimento ai fini della elaborazione del POC, che potranno essere precise per dimensionamento, localizzazione e qualità in sede di POC e di strumentazione attuativa nel rispetto tuttavia delle dotazioni minime prescritte dalla vigente legislazione in materia urbanistica e di oneri.
3. Il POC potrà altresì apportare rettifiche non sostanziali alle delimitazioni degli ambiti, delle aree, delle zone, dei perimetri e di ogni altro elemento grafico, comunque denominato, riportato nella cartografia del PSC al fine di fare coincidere i perimetri di comparto di attuazione con limiti fisici dello stato di fatto o con il frazionamento delle proprietà interessate all'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi e al recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale. Le rettifiche non possono comunque interessare gli ambiti soggetti dalla legge o dalla pianificazione sovraordinata a discipline di tutela, fatti salvi i casi in cui le stesse non discendano da specifici accordi con le Amministrazioni sovraeuropee competenti.
4. Il PSC può essere modificato nei modi di legge con le seguenti modalità:
 - a) approvazione di variante ai sensi dell'art. 32 della L.Rg. n. 20/2000 e s.m.i.;
 - b) stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dall'art. 40 della L.Rg. 20/2000 e s.m.i.;
 - c) procedure di localizzazione e approvazione di opere pubbliche ovvero di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.
5. Le previsioni del PSC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti ovvero di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale provinciali o regionali con esse incompatibili.

6. In sede di PUA di iniziativa pubblica, ferma restando la SU massima costruibile, come definita dalle schede d'ambito, potranno essere modificati le funzioni e gli usi ammessi, anche integrandoli con funzioni compatibili, fino ad un massimo del 25% della SU costruibile, adeguando le dotazioni territoriali previste sulla base della nuova ripartizione funzionale.

ART. 12 TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PSC

1. Le concessioni edilizie rilasciate, i permessi di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività presentate prima della data di adozione del PSC, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, convenzioni ed accordi di pianificazione a supporto di interventi diretti, ecc.) approvati nei modi di legge alla data di adozione del presente PSC nel rispetto del PRG previgente, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, in detti compatti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC.
3. Nel caso di previsioni del PSC difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, tali previsioni sono pertanto da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.
4. Per i piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa.
L'Amministrazione, laddove ravvisi, direttamente con proprio provvedimento o, se del caso, all'esito di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 ovvero di accordo di programma ai sensi dell'art. 14 della medesima Legge Regionale ovvero ancora all'esito di positiva valutazione di proposta formulata ai sensi di legge, la sussistenza di un rilevante pubblico interesse per la comunità locale, avrà facoltà di adottare e approvare varianti ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati e in corso di attuazione alla data di adozione del PSC, varianti aventi quale possibile contenuto, oltre a quanto previsto nella prima parte del presente 4 comma, un incremento della capacità edificatoria delle aree comprese nel comparto di piano particolareggiato e una modifica o una estensione delle destinazioni d'uso previste dal medesimo piano particolareggiato purché dette modifiche siano conformi alle norme del previgente PRG.
5. Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla Lg. Rg. 20/2000 per i PUA.

ART. 13 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC

1. Il PSC individua in cartografia e nelle schede normative indicate alle presenti norme, gli ambiti nei quali le trasformazioni si attuano attraverso il Piano Operativo Comunale (POC). In tali ambiti il POC deve programmare, secondo un progetto unitario riferito all'intero ambito o ad uno stralcio funzionale e significativo dello stesso, la contestuale realizzazione degli interventi di trasformazione e delle relative dotazioni territoriali e detta la disciplina urbanistica di dettaglio per l'assetto urbanistico e funzionale dei compatti sottoposti a PUA o ad intervento convenzionato.
2. Fuori dagli ambiti indicati al precedente comma 1, le trasformazioni edilizie dichiarate ammissibili dal PSC sono attuate attraverso intervento diretto, secondo quanto stabilito dal RUE.

3. Il POC individua, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, gli ambiti nei quali gli interventi edilizi diretti conseguenti alla approvazione di piani attuativi possono realizzarsi attraverso presentazione di titolo abilitativo. Per tali casi il piano attuativo dovrà avere i contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi richiesti dalla vigente legislazione e atti a consentire il corretto inserimento degli edifici e delle opere progettate nell'ambiente e nel paesaggio naturale o antropizzato.
4. Il RUE definisce gli elaborati costitutivi dei PUA e stabilisce la documentazione che deve essere presentata a corredo dei titoli abilitativi.

PARTE II^a
IL PROGETTO TERRITORIO

ART. 14 CARTOGRAFIA DI PROGETTO

1. Il progetto di PSC viene rappresentato su basi cartografiche CTR secondo la seguente articolazione:
 - A) Tavola P0 in scala 1:25.000 a titolo “Schema di assetto territoriale” che rappresenta l’inquadramento territoriale e comprende il territorio dei comuni appartenenti all’ambito ottimale per la pianificazione nel quale ricade il Comune proponente ed evidenzia, a specificazione della tavole P1; P2; P3a e P3b del PTCP 2010:
 - le principali scelte relative all’assetto infrastrutturale;
 - le vocazioni insediative specifiche per ciascun comune in rapporto agli altri e la gerarchia dei centri edificati;
 - le polarità insediative di rango sovracomunale;
 - gli ambiti del territorio rurale;
 - la rete ecologica polivalente di livello provinciale;
 - i contesti paesaggistici.
 - B) Tavola P1 in scala 1:10.000 a titolo “Ambiti e sistemi strutturali”: individua il sistema insediativo storico, gli ambiti urbani consolidati, da riqualificare e di nuovo insediamento, gli ambiti specializzati per attività produttive, il territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale, il sistema delle dotazioni territoriali (di rilievo sovracomunale e comunale), il sistema delle infrastrutture per la mobilità e per l’urbanizzazione degli insediamenti. Nella tavola P1 vengono altresì riportati alcuni limiti di rispetto e vincoli discendenti dalla pianificazione sovraordinata utili a rendere immediato il confronto tra aree edificabili e limiti allo sviluppo degli insediamenti.
 - C) Tavola P4 in scala 1:5.000 a titolo “Pianificazione dei centri urbani” nella quale viene rappresentata la pianificazione del territorio urbanizzato ed urbanizzabile dei principali centri urbani su base CTR al fine di una più chiara lettura delle previsioni di piano.
 - D) Tavola P5 in scala 1:10.000 a titolo “Rete Ecologica Comunale (REC)”: in questa tavola viene rappresentata la rete ecologica polivalente di livello comunale.
 - E) Tavola dei Vincoli in scala 1:10.000 con allegata Scheda dei Vincoli, che riporta per ciascun vincolo o tutela l’indicazione sintetica del suo contenuto e dell’atto da cui deriva: individua nella sua completezza il sistema dei vincoli e delle prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l’uso o la trasformazione del territorio.
2. Qualora una componente territoriale si sovrapponga ad altri ambiti, aree, zone e/o perimetri relativi a vincoli e/o tutele, valgono comunque le prescrizioni più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo.

TITOLO I
PAESAGGI, RETE ECOLOGICA, TERRITORIO RURALE

ART. 15 AMBITI DI PAESAGGIO E CONTESTI PAESAGGISTICI

1. Il territorio comunale appartiene all'ambito collinare ed è ricompreso negli ambiti di paesaggio N° 3 "Cuore del sistema Matildico"; e N° 6 "Distretto Ceramico" nel contesto Paesaggistico "CP5 Quattro Castella - Canossa " del PTCP 2010 e negli ecomosaici: 28 (mosaici collinari a boschi, coltivi, prati e calanchi intorno a Baiso) 29 (mosaici collinari a coltivi dominanti e boschi sparsi tra il fiume Secchia e Baiso) e 30 (mosaici collinari a prati, boschi e calanchi in sinistra al Monte Falò).
2. I caratteri distintivi degli ambiti, i contesti paesaggistici, le strategie di valorizzazione, gli indirizzi e le direttive di gestione, l'individuazione di specifici strumenti attuativi quali i Progetti e Programmi integrati di valorizzazione del paesaggio, con specifico riferimento all'Art. 101 delle Norme di PTCP 2010, vengono illustrati e regolamentati nell'allegato 1 e nelle Norme di PTCP 2010 che si intendono in questa sede richiamati.
3. Il PSC, ai sensi del 5° comma dell'Art. 4 delle Norme di PTCP 2010, individua con le presenti norme e/o specifiche grafie riportate sugli elaborati cartografici del quadro conoscitivo e di progetto:
 - a) il sistema dei beni storici culturali;
 - b) il sistema dei crinali;
 - c) il sistema dei beni di interesse geologico e geomorfologico;
 - d) il sistema dei punti e dei percorsi panoramici;
 - e) il sistema degli elementi naturali importanti ai fini della rete ecologica polivalente;
 - f) le situazioni critiche con particolare riferimento: alle cave in abbandono; alle zone di conflitto per la continuità della rete ecologica, anche minuta; alla presenza di beni di interesse storico-culturale in situazioni di criticità geologica e idraulica o particolarmente vulnerabile da azioni trasformative; agli sviluppi insediativi recenti particolarmente destrutturati, o a sviluppo discontinuo, in particolare sui bordi in contatto con aree rurali di particolare pregio o integrità; le strutture agricole in abbandono prive di valore storico-testimoniale; gli elementi di impatto sul paesaggio per dimensione o per effetto barriera; le aree agricole sottoposte a processi di particolare abbandono o a processi di "desertificazione";
 - g) le situazioni di particolare valore o integrità del paesaggio rurale; i luoghi o i siti di particolare valore identitario o iconografico per le comunità; i nuclei o le cortine storiche in particolare emergenza o legate a particolari conformazioni localizzative.
4. In detti ambiti il PSC si prefigge in via prioritaria i seguenti obiettivi:
 - la valorizzazione del paesaggio rurale;
 - la riqualificazione insediativa e l'adozione di linee di sviluppo urbanistico compatibili e a basso impatto ambientale;
 - la qualificazione delle emergenze e di beni da individuare specificatamente nel POC;
 - la predisposizione di progetti specifici di tutela e valorizzazione delle risorse naturalistico ambientale e storico culturali da precisare in sede di POC.
5. A tali fini si individuano i seguenti temi - obiettivo e i seguenti indirizzi di valorizzazione e tutela

a. Valorizzazione del paesaggio rurale

- conservazione dell'integrità dei paesaggi agrari lungo i fiumi e i corsi d'acqua naturali del territorio comunale attraverso: la ricostruzione morfologica di fasce boscate perifluivali, l'integrazione con le aree agricole alla fascia fluviale, il miglioramento della connettività lungo i corsi d'acqua naturali ed i canali di bonifica eventualmente esistenti, la qualificazione delle connessioni dei centri urbani e del sistema del verde con i principali corsi d'acqua del territorio comunale e in particolare con il fiume Secchia (con particolare

riferimento ai centri abitati di Muraglione Borgonovo e Ponte Secchia) e con il Torrente Tresinaro (con particolare riferimento ai centri abitati di Il Borgo e Osteria Vecchia);

b. Riqualificazione insediativa e linee di sviluppo urbanistico compatibili

- ricostruzione e qualificazione dei bordi urbani con interventi di miglioramenti edilizio e di potenziamento del verde nelle zone edificate e edificabili a contatto con il territorio agricolo;
- mantenimento di varchi liberi verso la campagna e le principali vie d'acqua, evitando la proliferazione di edificazione lungo strada e lungo i corsi d'acqua;
- progettazione integrata, architettonica, ecologica, paesaggistica degli ambiti di sviluppo e qualificazione produttiva delle principali attività produttive;
- valorizzazione in corrispondenza del Capoluogo del cono visivo verso il Castello.

c. Qualificazione di particolari beni

- recupero degli edifici di valore storico testimoniale e dei loro contesti, integrati dalla formazione di circuiti che li colleghino ai nuclei storici, considerando il mantenimento dei punti di vista dalle strade che li lambiscono ed il recupero di detti edifici per usi anche legati alla valorizzazione dei prodotti agricoli;
- attuazione di un progetto per la valorizzazione e la fruizione dei Calanchi, che assuma la percezione del paesaggio come tema di fondo, esteso alla riscoperta degli elementi della memoria e della cultura, alla conversione delle criticità esistenti (cave, industrie, ecc.) in nuove centralità legate alla vita contemporanea, quali i servizi per il tempo libero, il potenziamento del sistema dei percorsi e dei servizi, le attività agricole compatibili;
- indirizzare le azioni sul territorio ad una valorizzazione a fini agro-ambientali, paesaggistici e ricettivi, basandosi sulla reinterpretazione dei segni del paesaggio, e documentando le trasformazioni naturali e culturali del contesto;

d. Qualificazione aree in trasformazione

- integrazione nel più ampio contesto nel quale si trovano collocati, dei progetti di recupero delle aree estrattive presenti nel territorio comunale, finalizzandoli al potenziamento della funzione ecologica e ricreativa del fiume;

e. Progetti specifici di valorizzazione

Progetto integrato orientato ai seguenti obiettivi:

- potenziamento delle piste ciclo-pedonali esistenti lungo l'asse fluviale, predisposizione di interventi di incremento delle masse arboree di rigenerazione ecologica, ed interventi di collegamento con i principali centri;
- formazione e qualificazione degli assi viari lungo il fiume con formazione di aree di sosta per la sua fruizione e allestimento di fasce verdi;
- connessione dei percorsi con i centri di interesse culturale e fruitivo, in particolare nelle aree di maggior pregio storico;
- connessione paesistica e fruitiva tra fascia fluviale ed il sistema insediativo storicamente consolidato;
- realizzazione di attrezzature destinate alla cultura, educazione e formazione da localizzare nei beni di interesse storico.

ART. 16 RETE ECOLOGICA POLIVALENTE

1. Il PSC assume a riferimento e implementa la Rete Ecologica polivalente di livello Provinciale (REP), di cui all'art.5 delle norme del PTCP 2010, rappresentandone gli elementi significativi nella Tav.P5 in scala 1:10.000 su base CTR allo scopo di individuare con elementi spaziali e simbologie (nodi e connessioni ecologiche) uno scenario di riequilibrio dell'ecosistema a livello comunale.

2. La Rete Ecologica polivalente del PSC pertanto è costituita dagli elementi della REP rappresentati sulla tav. P2 del PTCP 2010, con particolare riferimento al corridoio fluviale dell'Enza e alle connessioni primarie con il versante parmense, e dai seguenti elementi di REC:
 - a) corridoi fluviali in corrispondenza di tutti i corsi d'acqua naturali del territorio comunale,
 - b) formazioni boschive,
 - c) connettivo ecologico diffuso, rappresentato dal sistema forestale boschivo e da elementi interclusi del sistema paesistico ambientale,
 - d) corridoi ecologici che specificano a livello locale gli elementi spaziali della REP denominati connessioni primarie in ambito collinare – montano.
3. In detti ambiti ed elementi della REC, il PSC recepisce le strategie e gli obiettivi di PTCP 2010 promuovendo sia negli interventi del territorio agricolo che negli interventi nel territorio urbanizzato e urbanizzabile:
 - l'arresto della perdita degli habitat naturali complementari a quelli legati al sistema forestale e boschivo,
 - la riduzione della frammentazione della rete ecologica attraverso l'implementazione delle aree a verde con particolare riferimento alle aree agricole laterali ai corsi d'acqua e alla rete viabilistica,
 - la salvaguardia e la tutela della viabilità storica e il divieto di recinzione dei fondi agricoli in corrispondenza dei varchi di connessione ecologica,
 - la massimizzazione delle aree verdi e degli spazi permeabili negli interventi di trasformazione e la realizzazione di impianti verdi di compensazione ambientale per l'attuazione delle trasformazioni di maggiore impatto con particolare riferimento agli interventi relativi agli edifici produttivi nei centri urbani e in territorio agricolo,
 - la salvaguardia delle valenze naturalistiche ed ecosistemiche esistenti e la limitazione degli impatti critici da consumo di ambiente o da frammentazione.
4. Nelle schede d'ambito delle aree di trasformazione del PSC vengono indicati gli indirizzi e le prescrizioni per il miglioramento della rete ecologica polivalente; il RUE disciplinerà le trasformazioni in territorio agricolo e nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile in modo da conseguire gli obiettivi sopra riportati.

ART. 17 IL TERRITORIO RURALE

1. Il territorio rurale (artt. da A16 ad A20 dell'allegato alla Lg.Rg. 20/2000) è costituito dall'insieme delle aree non urbanizzate, né destinate all'urbanizzazione, che il PSC individua e precisa in ambiti in base alle seguenti tematiche:
 - Tutele vigenti relative a valori e caratteristiche di interesse paesaggistico o ambientale;
 - struttura e dinamiche del settore agricolo;
 - capacità d'uso agricolo del suolo;
 - vocazione dei diversi territori e presenza di produzioni tipiche e/o di importanza strategica;
 - vitalità delle aziende (investimenti, utilizzo fondi PSR, ecc.).
2. Si considerano parte del territorio rurale anche gli insediamenti e le opere puntuali o lineari che non alterino le caratteristiche di dominanza del territorio rurale stesso, così come non è consentita la classificazione di edifici singoli, o in piccoli agglomerati isolati ancorché non più funzionali all'attività agricola, come territorio urbanizzato o urbanizzabile, fatto salvo il territorio urbanizzato ed urbanizzabile individuato dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di adozione del presente Piano.

3. Nel territorio rurale il PSC definisce la disciplina degli usi ammissibili in conformità alle direttive di cui all'art.6 delle norme del PTCP 2010, alle quali si rimanda, demandando al RUE la disciplina edilizia degli interventi.
4. Il RUE detta la disciplina ~~specifica~~ delle modalità d'uso e d'intervento nel territorio rurale. Il RUE contiene le modalità di redazione ed esame dei progetti finalizzate alla valutazione degli impatti generati in relazione alle peculiarità territoriali del contesto di intervento, secondo gli indirizzi di cui all'Allegato 4 delle norme del PTCP 2010.
5. Il POC definisce gli interventi più complessi e suscettibili di alterare significativamente l'assetto territoriale esistente e li subordina a piano urbanistico attuativo.
 - Nel territorio rurale il PSC persegue prioritariamente l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. A-21, L.R. 20/2000 e s.m.i. e secondo le disposizioni contenute negli allegati 4 e 7 delle norme di PTCP. A tali fini il riuso dei manufatti "rurali" non più funzionali all'attività agricola, è ammisible per gli usi di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 6 del PTCP compatibilmente con l'accessibilità ed il carico urbanistico generato.
 - Il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali incentivano la demolizione dei manufatti edilizi incongrui tali da non consentire gli interventi di riuso in situ. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione saranno incentivati attraverso il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire in sede di POC in aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali alla nuova edificazione e compatibilmente con le seguenti direttive:
 - 1) l'entità di tali diritti edificatori va intesa quale percentuale della superficie edificata da demolire (non più del 20% della superficie edificata esistente e comunque non più di 500 MQ di SU);
 - 2) il trasferimento dei diritti edificatori deve essere condizionato alla demolizione dell'esistente ed al conseguente ripristino dell'uso agricolo o della naturalità del suolo;
 - 3) non è consentito il trasferimento di volumetrie generate da manufatti provvisori, tettoie, box, impianti tecnologici, silos e simili;
 - 4) il PSC individua gli ambiti idonei a ricevere i diritti edificatori originati dalla demolizione degli edifici di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - 5) l'attuazione dei trasferimenti di diritti edificatori avviene previo inserimento nel POC;
 - 6) nel caso di manufatti edilizi incongrui di volumetria complessiva superiore a 1000 mc, il RUE può definire, in alternativa a quanto disposto alle precedenti lettere, la possibilità di recuperare tali diritti all'interno dell'insediamento rurale o in prossimità di piccoli agglomerati edilizi, mediante la realizzazione una tantum di un'unità abitativa, qualora sussistano le condizioni di sostenibilità di cui all'art. A-21, lett. e della L.R. 20/2000, e perché siano rispettati gli indirizzi dell'allegato 4 delle N.A. del PTCP.
6. Nuove costruzioni non a diretto servizio dell'azienda e degli imprenditori agricoli sono incompatibili con la destinazione d'uso ammessa nel territorio rurale. Il RUE definisce le modalità per la nuova edificazione di manufatti necessari alla conduzione dell'azienda agricola e per il miglioramento della funzione abitativa dell'imprenditore agricolo professionale, avendo presente che i nuovi interventi edilizi devono essere, di norma, attigui al centro aziendale e sottoposti a progetto unitario rispondente agli indirizzi stabiliti nell'Allegato 4 delle NA del PTCP. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola le nuove esigenze edificatorie sono ammesse solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola redatti ai sensi del comma 2 dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, da attuarsi in conformità agli indici edilizi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali per il territorio rurale.
7. Il territorio rurale è suddiviso in ambiti come di seguito specificato:
 - a) Aree di valore naturale ed ambientale, corrispondenti alle parti di territorio sottoposte ad una speciale disciplina di tutela o a progetti di valorizzazione, in quanto connotate da particolare

pregio naturalistico, ovvero da forti limitazioni alla produttività dei suoli, per condizioni pedo-climatiche, geomorfologiche, idro-geologiche, ecc. In tali aree:

- 1) il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali perseguono la conservazione delle caratteristiche di naturalità presenti, la riproduzione e gestione delle risorse naturali e l'esercizio di attività produttive agro-silvo-pastorali;
- 2) gli strumenti urbanistici comunali, in coordinamento con la pianificazione e la programmazione di settore, promuovono le attività di presidio agro-ambientale compatibili ed in sinergia con le vocazioni dei diversi territori, ivi comprese le attività integrative di cui al precedente comma 3;

b) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, caratterizzati da compresenza ed alternanza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, laddove nell'insieme il territorio assume caratteri di valore percettivo. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:

- 1) perseguono la salvaguardia e il potenziamento delle attività produttive agro-forestali, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità;
- 2) perseguono prioritariamente la conservazione e il riuso degli edifici esistenti, ovvero la demolizione di quelli incongrui con i valori del luogo.
- 3) incentivano gli interventi da parte di aziende dediti a produzioni tipiche e di alta qualità, finalizzati alla multifunzionalità o ad attività integrative del reddito qualora coniugate alla fornitura di servizi ambientali o al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del contesto, anche attraverso interventi di inserimento paesaggistico di impianti e manufatti propri dell'azienda, e, ove necessario, di realizzazione di opere di mitigazione.

c) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, ovvero le parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale, idonee per tradizione, vocazione e specializzazione ad attività produttiva agricola di tipo intensivo. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- 1) perseguono la tutela e la conservazione dei suoli produttivi evitandone il consumo con destinazioni diverse da quella agricola, la competitività e la sostenibilità ambientale dell'attività agricola attraverso interventi a favore della produttività, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici;
- 2) coerentemente con le disposizioni di cui al presente articolo disciplinano la conservazione, il miglioramento e l'adeguamento degli impianti, delle strutture e delle dotazioni aziendali necessarie alla produttività dell'azienda.

d) Ambiti agricoli periurbani, caratterizzati da vicinanza ai centri urbani o da interclusione con aree urbanizzate ad elevata contiguità insediativa. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:

- 1) sviluppano una forte progettualità fondata sul mantenimento dell'attività produttiva agricola, che assuma connotati di spiccata multifunzionalità e che sia finalizzata a:
 - fornire servizi plurimi alla popolazione urbana quali vendita diretta dei prodotti alimentari, ricettività, ristorazione, funzioni didattiche, sanitarie, ricreative, ecc.;
 - contribuire alla realizzazione della rete ecologica provinciale, attraverso la costituzione di un territorio-tampone agricolo dotato di un maggiore livello di naturalità per la fornitura di servizi ambientali, dotazioni ecologiche, mitigazione degli impatti insediativi ed infrastrutturali, ecc.;
- 2) incentivano il perseguitamento degli obiettivi di cui al presente comma anche attraverso strumenti perequativi ed accordi da raggiungere con i promotori privati;

- 3) possono individuare, ~~nel POC~~, forme di compensazione locale con contenuti naturalistici, eventualmente estese anche a parte del territorio rurale periurbano, quali condizioni per l'attuazione di ambiti di trasformazione urbanistica;
 - 4) incentivano il riuso del patrimonio edilizio esistente per le attività integrative del reddito agricolo.
8. Le modalità di recupero, con eventuale ampliamento, degli edifici non “rurali” esistenti in territorio agricolo alla data di adozione del PSC e “legittimati” nel rispetto della vigente legislazione urbanistica, sono dettate nel RUE e si attuano di norma per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indirizzi:
- vanno salvaguardati e preservati i margini verdi e i varchi visivi verso la campagna e gli elementi significativi del paesaggio rurale
 - vanno limitate le operazioni di ampliamento degli allevamenti zootecnici, anche se aziendali, e vanno vietati gli allevamenti zootecnici di nuovo impianto
 - il recupero degli edifici esistenti va regolato nel rispetto dei limiti imposti dalla Lg.Rg.20/2000 e dalle norme del PTCP 2010:
 - a) ambiti per attività estrattive soggette a PAE e PIAE:

Nelle tavole del PSC è riportato l’ambito del territorio rurale individuato dal PAE, che dovrà essere perimetrato nei suoi elementi di dettaglio in sede di POC. Entro tale perimetro si applicheranno le disposizioni del PAE e del PIAE vigenti.

TITOLO II
CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

ART. 18 OBIETTIVI GENERALI E DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Il PSC aderisce alla strategia della evoluzione sostenibile ed efficiente del sistema insediativo e programma il proprio assetto territoriale secondo i seguenti obiettivi :
 - a. qualificare la struttura policentrica del sistema insediativo localizzando l'offerta insediativa residenziale in coerenza con la gerarchia storizzata dei centri, tenendo conto del sistema del trasporto pubblico su ferro e su gomma e del livello di offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico che ciascun centro può offrire;
 - b. trasformare il sistema degli insediamenti produttivi verso un sistema ecoefficiente, sostenendo la concentrazione e la selezione delle opportunità insediative, ma assicurando adeguate possibilità di ampliamento agli stabilimenti già insediati nel territorio comunale, minimizzando però il consumo di suolo e gli impatti ambientali e paesaggistici;
 - c. razionalizzare la distribuzione territoriale dei servizi e delle attrezzature collettive in coerenza con la gerarchia dei centri e secondo criteri di efficacia e di efficienza ed economicità gestionale;
 - d. assicurare nei principali centri abitati una adeguata dotazione di spazi ed attrezzature collettive utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse;
 - e. favorire il recupero delle aree dismesse o in dismissione con priorità per quei contesti ad elevata vulnerabilità ambientale;
 - f. garantire una risposta adeguata alla crescente domanda di alloggi sociali;
 - g. valorizzare prioritariamente il ruolo dei centri storici, quali luoghi focali dell'offerta di qualità urbana, dell'offerta culturale, dell'offerta commerciale, per i residenti e per il turismo;
 - h. assicurare la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche, attraverso forme di perequazione urbanistica.
2. Al fine di assicurare una stretta coerenza tra previsioni insediative, dislocazione dei servizi e sistema portante del trasporto pubblico, il PSC si conforma ai livelli prestazionali richiesti dal PTCP 2010 per i comuni collinari e montani;
3. In particolare il PSC persegue l'obiettivo del rinnovo e della riqualificazione urbana nonché della tendenziale riduzione del consumo di suolo assumendo soglie di incremento del territorio urbanizzato non superiore al 5% della estensione del territorio urbanizzato.

ART. 19 GERARCHIA DEI CENTRI URBANI

1. Il PSC individua l'articolazione dell'armatura urbana nelle Tavv. P0 del progetto, evidenziando con specifiche simbologie, poste in corrispondenza del centro urbano di riferimento, le seguenti gerarchie dei centri abitati del territorio comunale:
 - Baiso Capoluogo “ Centro di base”
 - Centri frazionali primari: San Cassiano – Levizzano – Muraglione - Lugo
 - Centri frazionali secondari: Castelvecchio – Fontanella – Gambarello – Ronchi – Antignola - P.te Giorgella – Sassogattone – C. Lucenta – C. Menassi Castagneto – Cazano – Casale – C. della Riviera – C. Bodecchi – Cassinago – S. Romano – Il Borgo – Osteria Vecchia – Paderna – C. menassi – La Villa – Ponte Secchia – Ca’ di Poccia – Lugagnana – Granata – Debbia – Il Torrazzo

- Nuclei di presidio territoriale: restanti borghi e nuclei storici quali: Tresinara, Serra di Sopra, Ca' del Monte
2. In conformità all'Art. 8 delle Norme di PTCP 2010:
sono definiti "Centri di Base" i centri urbani minori idonei ad erogare l'intera gamma dei servizi di base civili, commerciali, artigianali alla popolazione accentrata e sparsa;
 3. Il dimensionamento dell'offerta di seconde case commisurato alla stima della popolazione effettiva e potenziale, gravitante stabilmente sul centro urbano per motivi turistici, è stato quantificato in 100 alloggi corrispondenti al 6,16% delle abitazioni censite nel 2001 e al 27,55% delle abitazioni non occupate alla medesima data censuaria.

ART. 20 DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DEL PSC E PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il presente Piano assume il principio in base al quale il PSC non ha carattere "conformativo", in quanto le sue previsioni, non definiscono diritti edificatori, né vincoli preordinati all'esproprio, salvo i vincoli e le condizioni non averti natura espropriativa di cui all'art. 6 commi 1 e 2 della L.R. 20/2000. La conformazione di diritti edificatori e di vincoli urbanistici viene demandata al POC (per le parti del piano a cui il Comune decide di dare attuazione in un periodo quinquennale di validità) e al RUE (per le parti di territorio non soggette a POC).
2. Il Piano distingue tra dimensionamento e capacità insediativa teorica secondo le seguenti definizioni riportate all'Art. 9 delle Norme PTCP 2010:
 - a) con dimensionamento di Piano si intende la quantità di offerta di nuovi alloggi, superfici per insediamenti produttivi, commerciali e terziari che il PSC prevede di realizzare nel periodo assunto a riferimento per le proprie previsioni attraverso il POC e RUE. Il dimensionamento rappresenta "la potenzialità edificatoria massima attuabile" definita dal PSC e si misura in alloggi convenzionali (la cui definizione è riportata nell'Allegato 5 delle norme del PTCP 2008) per le funzioni residenziali e in mq di Superficie Utile per le altre funzioni. Concorrono alla sua quantificazione anche le quote di edificabilità assegnate dal POC in aree soggette a vincolo di destinazione per dotazioni territoriali o per infrastrutture per la mobilità ai sensi del comma 11, art. 30 L.R. 20/2000 e sm.i..
 - b) con capacità insediativa teorica si intende la quantità massima, di superficie utile costruibile specificata per i diversi ambiti del territorio comunale, ovvero il "carico urbanistico massimo considerato sostenibile" in relazione alle determinazioni della ValsAT. Si misura in alloggi convenzionali per le funzioni residenziali e in mq di Superficie Utile per le altre funzioni analogamente alle modalità utilizzate per il dimensionamento (lett. a).
3. Il dimensionamento di Piano non può essere mai superiore alla capacità insediativa teorica; per contro la sommatoria delle capacità insediative teoriche riconosciute per i diversi ambiti del territorio urbano come sostenibili può essere superiore al dimensionamento di Piano in ragione dell'obiettivo di favorire quelle proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC.
4. Il Comune riserva una potenzialità edificatoria del 20% in più rispetto al dimensionamento di cui definire le modalità di utilizzazione in sede di pianificazione operativa subordinatamente:
 - a) al reperimento anche fuori comparto delle aree per la realizzazione di dotazioni territoriali, ovvero al concorso dei privati nella loro realizzazione in misura aggiuntiva rispetto alla dotazione minima richiesta per ciascun ambito edificabile del PSC;
 - b) all'adozione di misure di risparmio energetico e promozione dell'uso delle fonti rinnovabili oltre ai parametri minimi previsti dalla legislazione vigente;
 - c) allo sviluppo di azioni di rinaturalazione ed attuazione della Rete ecologica polivalente;

- d) alla realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale, aggiuntive rispetto a quanto stabilito nelle schede d'ambito
- e) all'attuazione di interventi di riqualificazione urbana, ambientale o del paesaggio.

ART. 21 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. Il PSC prende atto che il Comune di Baiso è ricompreso tra quelli obbligati dal PTCP 2010 a riservare una quota minima del 20% di alloggi di edilizia residenziale sociale riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti abitativi del PSC.
2. In sede di POC ed in relazione alle esigenze specifiche che saranno valutate al momento della sua elaborazione, sempre ferma restando la facoltà di dotarsi del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) nel rispetto della vigente legislazione in materia, l'Amministrazione Comunale si riserva di programmare interventi di edilizia sociale in accordo con i soggetti attuatori sia degli ambiti di trasformazione non ancora attuati alla data di adozione del PSC che degli ambiti di nuovo insediamento.
3. Parimenti il PSC prende atto che gli accordi territoriali per l'attuazione delle aree produttive sovracomunali e sovraprovinciali di cui all'art. 11 delle Norme di PTCP 2010 (con particolare riferimento all'ambito di rilievo sovracomunale del "Distretto delle Ceramiche" (su cui il Comune di Baiso gravita), possono essere opportunamente integrati per affrontare in modo organico anche le problematiche connesse agli effetti delle scelte produttive sulla domanda abitativa, con particolare riferimento all'ERS, anche in un'ottica di perequazione territoriale delle esternalità generate dalle aree produttive e demanda alla elaborazione del POC le scelte localizzative eventualmente necessarie utilizzando la capacità insediativa degli ambiti di nuovo insediamento e di trasformazione di cui al precedente 2° comma.

ART. 22 AMBITI DI QUALIFICAZIONE PRODUTTIVA DI INTERESSE SOVRAPROVINCIALE E SOVRACOMUNALE

Il PSC prende atto che nel territorio comunale di Baiso non sono localizzati ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e che per il territorio del Comune, l'ambito sovracomunale di gravitazione della domanda di occupazione è quello del Distretto delle Ceramiche.

ART. 23 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI INTERESSE COMUNALE

Le aree specializzate per attività produttive del PRG vigente alla data di adozione del presente PSC e quelle di qualificazione produttiva individuate nel medesimo PSC a recepimento dello stato di fatto e di sviluppo delle attività già insediate nel territorio Comunale, sono considerate tutte di "interesse comunale" e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle direttive riportate al 2° comma dell'art. 12 delle Norme PTCP 2010.

ART. 24 POLI FUNZIONALI

Nel territorio Comunale di Baiso il PTCP 2010 non localizza alcuno dei "Poli Funzionali" di cui all'Art. 13 delle Norme del medesimo PTCP 2010.

ART. 25 SPAZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO DI RILEVANZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE

1. Gli spazi e le attrezzature di interesse pubblico di rilevanza comunale e sovracomunale sono quelli elencati e descritti all'Art. 14 delle Norme di PTCP 2010.

2. Il PSC per la pianificazione degli spazi ed attrezzature di interesse pubblico assume a riferimento gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PTCP 2010 rapportandole allo stato di fatto evidenziato nel documento preliminare e al sistema insediativo di progetto prefigurato con il progetto di riordino e riqualificazione sotteso dal medesimo PSC.
3. Il sistema degli spazi ed attrezzature di interesse pubblico di rilevanza comunale e sovracomunale esistente e di progetto viene rappresentato nella Tav. P1 in scala 1:10.000 (Ambiti e sistemi strutturali) dove con retinature e simbologie viene indicata la “struttura” delle principali dotazioni di tali spazi che potranno essere implementati in sede di RUE e POC per il reperimento delle quote aggiuntive richieste per la qualificazione dei tessuti consolidati e per l’attuazione degli ambiti di trasformazione e di nuovo insediamento residenziale e produttivo.

A tali dotazioni vanno aggiunte le quote derivanti dall’attuazione degli ambiti sottoposti a PUA, di cui alle schede normative, da precisare in sede di POC.

ART. 26 DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI ED INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

1. Per infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti come specificate al comma 2 art. A-23 L.R. 20/2000. Le dotazioni ecologico-ambientali del territorio sono costituite dall’insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità e la funzionalità dell’ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare:
 - a) alla tutela e risanamento dell’aria e dell’acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
 - b) alla gestione integrata del ciclo idrico;
 - c) alla riduzione dell’inquinamento acustico ed elettromagnetico;
 - d) al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell’ambiente urbano;
 - e) alla raccolta e smaltimento dei rifiuti;
 - f) al risparmio energetico ed alla promozione delle fonti energetiche rinnovabili.
2. Le dotazioni di cui al comma 1 assumono interesse sovracomunale quando svolgono funzione di servizio per più Comuni. Il PSC stabilisce, per i diversi ambiti del territorio comunale e con riferimento in particolare alle schede normative indicate alle presenti Norme, la quota complessiva di dotazioni ecologiche e ambientali e di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti e le relative prestazioni, nel rispetto della vigente legislazione in materia ed in particolare nel rispetto delle disposizioni dell’Art. 15 delle NA del PTCP.

ART. 27 SOSTENIBILITÀ ENERGETICA DEGLI INSEDIAMENTI E IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI E ASSIMILATI

1. In coerenza con il Piano-Programma energetico Provinciale, il PSC assume in materia di risparmio energetico e promozione delle Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) gli obiettivi riportati al 1° comma dell’art. 16 delle Norme di PTCP 2010:
2. L’installazione delle Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) è subordinata alle “Linee guida per l’installazione in territorio rurale di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili” riportate al punto 7.4 dell’Allegato 5 delle Norme di PTCP 2010, e al rispetto delle determinazioni della A.L.R.E.R. n° 28 del 06/12/2010 e n° 51 del 26/07/2011 che hanno regolamentato la materia.

TITOLO III

INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI INTERESSE PROVINCIALE E SOVRACOMUNALE E DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE DELLA RETE DI VENDITA

ART. 28 OBIETTIVI ED AMBITI DI RIFERIMENTO PER LA PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Ai fini della concertazione e del monitoraggio dell'attuazione delle scelte di pianificazione di rilievo sovracomunale il PTCP 2010 definisce i seguenti ambiti sovracomunali distrettuali:
 - a) Ambito di Castelnuovo ne' Monti: Comuni di Busana, Carpineti, Casina, Castelnovo ne' Monti, Collagna, Ligonchio, Ramiseto, Toano, Vetto, Villa Minozzo;
 - b) Ambito di Correggio: Campagnola, Correggio, Fabbrico, Rio Saliceto, Rolo, S. Martino in Rio;
 - c) Ambito di Guastalla: Boretto, Brescello, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara, Poviglio, Reggiolo;
 - d) Ambito di Montecchio Emilia: Bibbiano, Campegine, Canossa, Cavriago, Gattatico, Montecchio Emilia, S. Polo d'Enza, Sant'Ilario;
 - e) Ambito di Reggio Emilia: Albinea, Bagnolo in Piano, Cadelbosco di Sopra, Castelnovo di Sotto, Quattro Castella, Reggio Emilia, Vezzano sul Crostolo;
 - f) Ambito di Scandiano: Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera, Scandiano, Viano;
2. La Provincia e il Comune, in relazione all'impatto delle strutture di vendita di rilevanza provinciale e di attrazione sovracomunale promuovono, con le modalità stabilite dalle norme regionali, misure di perequazione territoriale in favore del piccolo commercio, dei centri storici, delle località minori, attraverso dei Progetti di Valorizzazione Commerciale o altri strumenti idonei.

ART. 30 INSEDIAMENTI COMMERCIALI AFFIDATI ALLA COMPETENZA COMUNALE (LIVELLO D)

1. Per la programmazione e l'insediamento di attività commerciali al dettaglio il PSC si conforma alle disposizioni della vigente legislazione in materia e delle disposizioni contenute nel Titolo III della Parte Prima delle NA del PTCP e nell'Allegato 6 alle stesse NA.
2. In riferimento alle definizioni delle strutture di vendita e degli insediamenti commerciali sancite dalle normative regionali vigenti, le tipologie strutturali e insediative utili alla definizione delle competenze provinciali, d'ambito sovracomunale o comunale per l'individuazione delle aree a destinazione commerciale e delle relative procedure (fatte salve tutte le norme vigenti di tipo autorizzativo e urbanistico-commerciale), sono definite all'art. 18 delle NA del PTCP.
3. La popolazione di riferimento per la definizione delle tipologie di strutture di vendita e di insediamenti commerciali è quella anagrafica comunale al 31/12/2007. Le potenzialità commerciali attribuite alle citate aree non sono quindi automaticamente ridefinite nel caso di superamento della soglia dei 10.000 abitanti nell'arco di validità del POIC/PTCP, mentre tale automatismo resta valido per il livello commerciale dell'esercizio di vicinato.
4. I livelli di rilevanza di strutture e insediamenti commerciali e la specificazione dei relativi procedimenti attuativi sono stabiliti all'art. 19 delle NA del PTCP.
5. Relativamente agli insediamenti di rilevanza sovracomunale (Livello C), ai fini della concertazione e del monitoraggio dell'attuazione delle scelte di pianificazione, il PTCP colloca il comune di Baiso all'interno dell'ambito sovracomunale distrettuale di Scandiano che comprende i comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera, Scandiano e Viano. L'eventuale previsione di nuovi insediamenti e strutture di rilevanza sovracomunale dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni del PTCP, con particolare riferimento all'art. 22 delle sue NA, e della vigente legislazione in materia.

6. Per quanto riguarda in particolare gli insediamenti commerciali affidati alla competenza comunale dal PTCP (Livello D), le tipologie pianificabili dalla strumentazione urbanistica comunale, avendo Baiso meno di 10.000 abitanti, comprendono le seguenti strutture:

| Numero | Codice | Descrizione tipologia |
|--------|--------------------------|---|
| 9 | MG A-NA | <u>medio-grandi strutture di vendita</u> : gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq. |
| 10 | MP A-NA | <u>medio-piccole strutture di vendita</u> : gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq. |
| 11 | VIC A-NA | <u>esercizi di vicinato</u> : gli esercizi alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. |
| 13 | AGGR VIC INF A-NA | <u>aggregazioni di esercizi di vicinato inferiori</u> : aggregazioni di esercizi di vicinato e/o medio-piccole strutture di dimensione inferiore ai 2.500 mq. di superficie di vendita complessiva. Sono ricomprese in questa tipologia anche le aggregazioni, entro il limite dimensionale sopra indicato, costituite da «unità edilizie fisicamente accostate» se collocate in edifici non a destinazione commerciale specifica (ossia nei quali la superficie utile relativa alle attività commerciali sia inferiore al 60% della superficie utile complessiva). Diversamente queste aggregazioni vanno ricomprese nella tipologia 14. |
| 14 | CC VIC CC LOC A-NA | <u>Centri commerciali di vicinato di livello inferiore</u> caratterizzati dalla presenza di esercizi commerciali di vicinato ed eventualmente di una medio-piccola struttura e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 mq.. <u>Centri commerciali di importanza locale</u> caratterizzati dalla presenza di più piccole e medie strutture e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 mq. |

7. Il PSC, nelle Schede d'ambito, indica le tipologie di vendita di competenza comunale massime localizzabili nei compatti nei quali è teoricamente possibile l'insediamento di strutture commerciali superiori all'esercizio di vicinato, demandando al POC la loro puntuale definizione e specificazione.
8. Il PSC assegna al RUE la specificazione delle tipologie commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa di competenza comunale insediabili negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, da quanto disposto dal PTCP e dall'Accordo di Pianificazione sottoscritto.

ART. 31 POLITICHE DI SOSTEGNO AL PICCOLO COMMERCIO NELLE AREE SOGGETTE A RISCHIO DI DESERTIFICAZIONE COMMERCIALE E MONITORAGGIO DEL PIANO

1. Ai fini della tutela delle località minori e per pianificare le politiche di contrasto alla desertificazione del servizio nelle località montane, rurali e di minore consistenza demografica, di cui all'art. 9 della L.R. n. 14/1999, il PTCP 2010 individua i seguenti Comuni o parti del territorio, secondo il seguente ordine di priorità:
 - a. i comuni di Villa Minozzo, Ligonchio, Busana, Ramiseto, Collagna, Vetto;
 - b. i comuni di Castelnovo Monti, Toano, Carpineti, Casina;
 - c. i comuni di Baiso, Viano, Vezzano, Canossa;
 - d. le parti del territorio (zone rurali o collinari) dei Comuni di Albinea, Casalgrande, Castellarano, Quattro Castella, San Polo d'Enza, Scandiano, Vezzano sul Crostolo.
2. I Comuni potranno proporre alla Provincia ulteriori ambiti di tutela delle località minori con Delibera di Consiglio Comunale, tenendo prioritariamente conto dei centri urbani inferiori al rango dei centri di base di cui all'art. 8 delle Norme PTCP 2010. I comuni, o parti degli stessi, saranno

prioritariamente considerati in tutti i provvedimenti di competenza della Provincia a sostegno e incentivazione per il commercio.

3. Nelle località montane, rurali e di minore consistenza demografica di cui ai precedenti commi 1 e 2 viene favorita la presenza di esercizi commerciali polifunzionali.
4. In attuazione degli obiettivi di cui all'art. 17 comma 1 delle Norme PTCP 2010, negli strumenti di incentivazione alla piccola distribuzione commerciale, sono considerate prioritarie le botteghe storiche di cui alla L.R. 5/2008.
5. I Comuni sono tenuti, ai fini del monitoraggio, a fornire alla Provincia la documentazione relativa agli esiti dei procedimenti relativi a tutti i PUA i cui contenuti commerciali superino i 1.500 mq. nei comuni con meno di 10.000 residenti e i 2.500 mq. di vendita nei comuni con oltre 10.000 residenti.

TITOLO IV

IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

ART. 32 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ DI INTERESSE SOVRACOMUNALE, OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI

1. Con riguardo al sistema della mobilità il PSC assume gli obiettivi specifici del PTCP 2010 elencati alle lettere a) b) c) dell'art. 28.
2. Il PSC individua, nelle tavole di progetto P0 e P1 le infrastrutture per la mobilità di carattere sovracomunale e la relativa gerarchia funzionale, i corridoi destinati al potenziamento ed alla razionalizzazione dei sistemi per la mobilità esistente e quelli eventualmente da destinare alle nuove infrastrutture tra le quali va annoverata la variante alla Strada Provinciale 486/R in località Borgonovo - Muraglione.
3. Il PSC recepisce le previsioni della pianificazione e della programmazione sovraordinate, ai sensi dell'art. A-5 della L.R. 20/2000, e provvede, nel rispetto del documento preliminare, alla definizione della rete di infrastrutture e servizi per la mobilità, con particolare riferimento ai servizi di trasporto in sede propria, dei parcheggi, della mobilità ciclabile e pedonale, nonché alla definizione delle caratteristiche e prestazioni delle infrastrutture, delle fasce di rispetto e delle fasce di ambientazione delle infrastrutture, dei corridoi di salvaguardia infrastrutturale.

ART. 33 GERARCHIA DELLA RETE VIARIA

1. Il PSC individua nella tav. P0, in coerenza con il PRIT e con il PTCP 2010, l'assetto strategico di lungo periodo della rete viaria e i relativi livelli di rango funzionale.
2. Tutte le altre strade non individuate nella tav. P0 nei livelli ivi definiti sono da considerare strade di rilievo comunale, fermo restando che fra esse sono comprese anche le restanti strade di proprietà dell'Amministrazione provinciale non individuate; tali strade restano di proprietà della Provincia fino a diverse specifiche determinazioni che ne prevedano la declassificazione.
3. La gerarchia della rete viaria rappresentata sulle tavole di progetto ha efficacia ai fini della definizione: dei corridoi di salvaguardia infrastrutturale e dell'applicazione degli standard di riferimento per la progettazione stradale, delle fasce di rispetto stradale e delle eventuali fasce di ambientazione.
4. L'assetto strategico di lungo periodo della rete viaria ha valore vincolante per quanto riguarda il rango funzionale di ciascuna infrastruttura, mentre ha valore indicativo per quanto riguarda il preciso posizionamento ed andamento planimetrico dei tracciati; parimenti ha valore indicativo la distinzione fra tronchi esistenti o da consolidare o potenziare nella loro sede attuale e tronchi

da realizzare in nuova sede. Il posizionamento dei tracciati stradali potrà quindi essere precisato e modificato in sede di progettazione, fermo restando il rango funzionale.

5. I corridoi funzionali, tra i quali quello rappresentato in corrispondenza della variante alla SP 486/R, sono considerati nei PSC per le parti non ricomprese nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile del documento preliminare e del medesimo PSC, come porzioni di territorio rurale, e in via transitoria nel PRG come porzioni di zona E, non interessabili da previsioni di nuovi insediamenti urbani, nelle quali, in attesa della definizione progettuale del tracciato stradale o ferroviario previsto, pur senza configurare vincoli di inedificabilità devono essere adoperate particolari cautele per gli interventi edilizi ammissibili. I nuovi edifici al servizio dell'agricoltura dovranno essere realizzati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti della medesima azienda agricola.

ART. 34 SISTEMA PORTANTE DEL TRASPORTO PUBBLICO

1. Il PTCP 2010 individua nella tav. P3a l'assetto di medio-lungo termine del sistema portante del trasporto pubblico su ferro e su gomma che si fonda sulla necessità di realizzare un Sistema di Trasporto di Bacino competitivo, efficiente e sostenibile, integrato con il Servizio Ferroviario Regionale (SFR) ed il Servizio Ferroviario Nazionale (SFN).
2. La tav. individua altresì gli Assi forti del TPL in sede promiscua o specializzati di progetto dove rafforzare il servizio di trasporto pubblico passeggeri e le infrastrutture ad esso dedicate, in relazione alla compresenza di centri ordinatori e o di significativi addensamenti insediativi. A tal fine:
 - a) Il PSC si pone l'obiettivo di salvaguardare una fascia minima a lato della sede stradale della SP 486R e della SP 19, anche nei centri abitati, per l'inserimento di corsie specializzate e o altri dispositivi specificatamente mirati alla velocizzazione e regolarizzazione del TPL, la realizzazione di fermate o la riqualificazione di quelle esistenti e la definizione dei relativi spazi di servizio, in funzione della relativa gerarchia, rendendo il sistema facilmente accessibile e fruibile da tutte le tipologie di utenti); dette fasce potranno essere meglio precise e rappresentate nel RUE e comunque saranno configurate in via definitiva nel POC, ove necessarie.

ART. 35 FUNZIONI LOGISTICHE

1. Il comune disciplina la localizzazione delle funzioni logistiche secondo le disposizioni dettate dall'art.32 del PTCP.

ART. 36 STANDARD DI RIFERIMENTO, FASCE DI RISPETTO E FASCE PER L'INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI

1. Per tutti i tronchi stradali della rete viaria esistente o da potenziare in sede, e per quelli da realizzare in nuova sede per i quali sia stato approvato il progetto almeno preliminare, il PSC definisce nelle tavole di progetto P1 e nella Tavola dei Vincoli, nei tratti esterni ai centri abitati, le fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 492 del 19/12/1992 secondo la corrispondenza con la gerarchia della rete viaria di cui all'art. 29 delle Norme PTCP 2010 e la seguente gerarchia:

Rete di base:

Viabilità di interesse regionale esistente: Classe "C1" (SP 486 e SP 19).

Limite minimo di arretramento dell'edificazione fuori dai centri abitati: 30 MT.

Limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati.

Altra viabilità di interesse provinciale:

Viabilità di interesse provinciale esistente: Classe "C2" (SP 33; SP 98; SP 27).

Limite minimo di arretramento dell'edificazione fuori dai centri abitati: 30MT.

Limite di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati.

Viabilità di interesse intercomunale esistente: Classe "C2" (SP 7).

Limite minimo di arretramento dell'edificazione fuori dai centri abitati: 20 MT.

Limite di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati.

Rete di base locale:

Viabilità di interesse comunale esistente e di progetto Classe "F".

Limite minimo di arretramento dell'edificazione fuori dai centri abitati: 20 MT.

Limite di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati.

Strade vicinali non evidenziate in cartografia: Classe "F".

Limite minimo di arretramento dell'edificazione fuori dai centri abitati: 10 MT.

Limite di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati.

Strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F".

Limite minimo di arretramento della edificazione = 5 MT e/o norme di RUE.

2. I limiti minimi di arretramento stradale sono determinati nel rispetto del Regolamento di attuazione del Nuovo codice della strada e dell'art. 33 delle norme di PTCP.

Detti limiti di arretramento della edificazione fuori dai centri abitati vengono richiamati nelle legende e riportati indicativamente nelle tavole di PSC e RUE per le parti esterne ai perimetri di territorio urbanizzato.

Il RUE disciplina le distanze dalle strade all'interno del territorio urbanizzato.

ART. 37 PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI SUL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Gli obiettivi e le previsioni del presente Titolo costituiscono quadro di riferimento per la programmazione provinciale e degli altri Enti competenti in materia. A tal fine la Provincia promuove Accordi territoriali con i Comuni e gli altri Enti competenti in materia per definire forme di coordinamento temporale ed operativo per la progettazione realizzazione e gestione delle opere.

ART. 38 ITINERARI CICLABILI DI INTERESSE PROVINCIALE E MOBILITÀ NON MOTORIZZATA

1. Il PSC, in raccordo con i piani e programmi di settore di livello provinciale in materia di mobilità, persegue i seguenti obiettivi:

a) organizzazione della mobilità urbana e della gerarchia nell'utilizzo degli spazi stradali secondo una scala di valori che privilegia in primo luogo la circolazione dei pedoni.

b) promozione dell'utilizzo della bicicletta per le attività legate alla fruizione turistica e ricreativa del territorio e come mezzo di trasporto per gli spostamenti quotidiani di breve percorrenza in alternativa all'utilizzo individuale dell'auto privata. In particolare il PSC promuove il recupero e la formazione di una rete integrata, continua e in sicurezza di percorsi ciclabili a livello extraurbano che assuma valenza turistico – ricreativa ma anche di collegamento casa – lavoro e casa – scuola.

2. Il RUE ed il POC definiranno la rete dei percorsi ciclabili secondo le direttive di cui all'art. 35 delle norme PTCP 2010.

PARTE SECONDA - VINCOLI E TUTELE

TITOLO I **I BENI PAESAGGISTICI**

ART. 39 CARTA UNICA DEI BENI PAESAGGISTICI (ARTT. 136 E 142 DEL D.LGS 42/2004)

1. Il PSC individua nella tav. P1 e nella Tavola dei Vincoli i Beni paesaggistici del territorio di cui alla Parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs 42/2004) che comprendono le aree tutelate per legge (art. 142 del D. Lgs 42/2004): acque pubbliche e relative fasce laterali; sistema forestale e boschivo;
2. Le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela paesaggistica dettate dal Titolo II e III della Parte II delle Norme di PTCP 2010, secondo l'individuazione di zone, sistemi ed elementi in esse ricadenti.
3. Le presenti Norme di PSC si conformano in toto con quelle del PTCP 2010 per le parti di specifico interesse della pianificazione comunale.
4. Per quanto attiene le fasce laterali alle acque pubbliche, si precisa che, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica riportata nella Tavola dei Vincoli, sono sottoposti ai vincoli di legge le relative sponde o piedi degli argini per una profondità comunque non inferiore ai 150 metri.

TITOLO II

SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO

ART. 40 SISTEMA DEI CRINALI E SISTEMA COLLINARE

1. Il sistema dei crinali ed il sistema collinare, individuati graficamente nella tav. P5a del PTCP 2010, specificata a livello comunale nella Tavola dei Vincoli, riguardano sistemi che connotano paesaggisticamente, ciascuno con proprie specifiche caratterizzazioni, ampie porzioni del territorio provinciale. E' finalità del PTCP 2010 e del PSC la tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediativa e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.
2. Nei sistemi di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme per determinate zone ed elementi ricadenti entro la loro delimitazione e ove non venga diversamente disposto da atti istitutivi, piani, programmi, misure di conservazione e regolamenti delle "aree protette" e dei siti di "Rete Natura 2000", si applicano le prescrizioni di cui all'art. 37 del PTCP.

ART. 41 SISTEMA FORESTALE BOSCHIVO

1. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da eventi naturali o interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi ed in ogni caso le formazioni boschive del piano basale o submontano, le formazioni di conifere adulte, i rimboschimenti recenti, i castagneti da frutto abbandonati, le formazioni boschive con dominanza del Faggio ed i boschi misti governati a ceduo.
2. Nel sistema forestale e boschivo, di cui al presente articolo, il PSC recepisce le disposizioni dettate all'Art. 38 delle NA del PTCP.

ART. 42 SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE E TERRITORIO RURALE

Il sistema delle aree agricole di cui all'art. 11 del PTPR e dell'art. 39 del PTCP 2010 è costituito dal territorio rurale, definito come l'insieme del territorio non urbanizzato né destinato all'urbanizzazione da parte degli strumenti urbanistici comunali: esso è articolato in aree ed ambiti secondo le disposizioni dell'art.6 del PTCP 2010 e comprende, oltre alle aree destinate all'agricoltura, il sistema insediativo ed infrastrutturale minore *avente caratteri di ruralità*, nonché le aree ad elevata naturalità non destinate alle attività agro-forestali.

ART. 43 ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermine agli alvei di cui al successivo art. 44 e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione. In tali zone il presente Piano persegue l'obiettivo di tutelare i caratteri naturali, storici, paesistici ed idraulico-territoriali che si sono consolidati ed affermati attorno ai laghi, bacini e corsi d'acqua.
2. Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 delle NA del PTCP.

ART. 44 INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1. Il PSC tutela gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua il cui valore storico, ambientale, paesistico e idraulico-territoriale riveste valore di carattere regionale e provinciale.
2. Gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale sono individuati nel PSC come rappresentati nel PTCP.
3. Negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua si applicano le disposizioni di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 41 delle NA del PTCP.
4. La pianificazione comunale, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e in coerenza con le disposizioni contenute nel suddetto articolo del PTCP, provvede nel RUE a specificare l'individuazione e la disciplina delle aree in merito alla loro tutela e valorizzazione nonché alle attività e interventi ammessi in quanto compatibili con il miglioramento del regime idraulico e coerentemente alle disposizioni di cui all'art. 5 del PTCP (Rete ecologica polivalente di livello provinciale) che si intendono in questa sede richiamate.

ART. 45 ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, individuate graficamente nella tav. P1 e nella Tavola dei Vincoli, sono definite in relazione a caratterizzazioni paesaggistiche e connotati ecologici da conservare, qualificare o riqualificare. L'interesse paesaggistico-ambientale delle aree individuate è determinato dalla compresenza ed interrelazione di diverse valenze paesaggistiche (caratteri fisico-morfologici, vegetazionali, assetti insediativi, visuali, ecc.) che presentano particolare riconoscibilità.
2. Per tali zone il PSC, in conformità agli indirizzi del PTCP 2010 e alle prescrizioni contenute nell'art. 42 delle sue Norme, persegue strategie di salvaguardia e tutela degli aspetti che caratterizzano il paesaggio agrario sia sotto il profilo degli ordinamenti culturali che sotto il profilo dell'azione antropica e si da' obiettivi di regolazione e controllo delle trasformazioni del suolo e degli aspetti naturali del paesaggio, prevedendo interventi di manutenzione, qualificazione e sviluppo agritouristico per le aziende agricole esistenti e limitando i nuovi insediamenti ed i nuovi interventi infrastrutturali anche finalizzati all'esercizio dell'attività produttiva agricola quando gli stessi comportano forti impatti ambientali.
3. Il RUE specificherà i parametri urbanistici ed edilizi relativi agli interventi di competenza alla pianificazione comunale, mentre per gli interventi di competenza sovracomunale la regolamentazione di dettaglio sarà quella definita nei singoli progetti d'intervento.

ART. 46 PARTICOLARI DISPOSIZIONI DI TUTELA DI SPECIFICI ELEMENTI CALANCHI, CRINALI

Coincidono con i calanchi (comma 6 dell'Art.43 del PTCP) e con i crinali (commi 7; 8; 9; 10; 11; 12 dell'Art.43 del PTCP) del PTCP e sono individuati graficamente nelle Tavv. P1 e nella Tavola dei Vincoli del PSC. In tali aree si applica la normativa di cui all'art. 43 delle NA del PTCP 2010.

ART. 47 ZONE DI TUTELA NATURALISTICA

1. Le zone di tutela naturalistica, individuate graficamente nelle tavole P2 P1 e nella Tavola dei Vincoli del PSC, riguardano aree caratterizzate da elementi fisici, geologici, morfologici, vegetazionali e faunistici di particolare interesse naturalistico e/o rarità, alle quali sono conferite finalità prioritarie di tutela dell'equilibrio ecosistemico e della biodiversità, di valorizzazione del paesaggio e di ricerca scientifica, da attuarsi attraverso:
 - a) il mantenimento e la ricostituzione delle componenti naturalistiche e degli equilibri naturali tra di esse;

- b) una controllata fruizione per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
- 2. Il PSC recepisce le Zone di tutela naturalistica individuate dal PTCP. Nelle zone di cui al presente articolo si applicano le disposizioni contenute nei comma 2; 3 e 4 dell'art. 44 delle NA del PTCP.

TITOLO III
Tutela delle risorse storiche e archeologiche

ART. 49 OBIETTIVI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E LE RISORSE ARCHEOLOGICHE

1. Il presente PSC assume in coerenza con il PTCP 2010 l'obiettivo di tutelare e valorizzare il sistema insediativo storico, nella sua complessità di componenti e relazioni, al fine di garantire il permanere della riconoscibilità della struttura storico-paesaggistica del territorio comunale e di promuoverne la conoscenza, sia attraverso interventi di conservazione che di riqualificazione.
2. Il PSC approfondisce l'analisi del sistema insediativo storico del proprio territorio ed a specificare la relativa disciplina di tutela e valorizzazione, verificando e integrando le individuazioni contenute nella tav. P5a e nello specifico Allegato 7 delle Norme di PTCP 2010.

ART. 50 ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree del territorio comunale da sottoporre a specifiche campagne di indagine, in approfondimento delle linee guida dell'allegato 7 delle Norme di PTCP 2010 per valutare la potenzialità archeologica del territorio comunale.
2. Il PTCP 2010 distingue i beni di interesse storico-archeologico secondo le seguenti categorie:
 - a) complessi archeologici, cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
 - b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa;
 - b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico;
 - c) area di tutela dell'acquedotto romano;
 - d) aree di rispetto archeologico alla via Emilia e alle strade romane "oblique".
3. Il PTCP 2010 individua i beni di interesse storico-archeologico di cui alle lettere a), b1) e b2) e gli elementi di cui alle lett. c) e d) nella tav. P5a. Ulteriori aree meritevoli di tutela sono individuate nel Quadro Conoscitivo (Allegato 4) demandando ai Comuni la loro definizione definitiva (perimetrazione e disciplina di tutela). La catalogazione completa di tutti i beni d'interesse storico-archeologico individuati nel medesimo PTCP 2010 è contenuta nell'Allegato 7 delle Norme di PTCP 2010. Nel territorio comunale non vengono evidenziati dal PTCP 2010 "Zone ed elementi di interesse storico-archeologico".

ART. 50 BIS TUTELA DELLE POTENZIALITA' ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio attraverso modalità di controllo archeologico adeguate alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali individuati nella "Analisi delle potenzialità archeologiche del territorio" del Quadro Conoscitivo.

A tal fine il PSC, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, individua nella Tav. P13 quattro “Zone di tutela” sottoposte a differente categoria di controllo archeologico, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 2, 3, 4, 5 e definisce particolari modalità di tutela per la potenzialità archeologica degli insediamenti di origine medievale di cui al successivo comma 6.

Il RUE, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, stabilisce le procedure e gli strumenti per l’attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo, secondo le disposizioni di cui al successivo comma 7.

Su tutto il territorio comunale si applicano comunque le disposizioni derivanti dalla legislazione nazionale vigente, di cui al successivo comma 9 e le specifiche disposizioni per zone ed elementi d’interesse storico-archeologico di cui al precedente art. 50.

2. Nella zona A1 “Zona di tutela della potenzialità di contesti maggiormente vocati all’insediamento antico ed alla conservazione di depositi archeologici”:
 - a) ogni “Ambito di trasformazione” previsto dal PSC è sottoposto ad indagini archeologiche preventive (splateamento dell’arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale;
 - b) ogni altro intervento di trasformazione esterno agli “Ambiti di trasformazione” che presuppone attività di scavo e/o modifica del sottosuolo è sottoposto ad indagini archeologiche preventive (splateamento dell’arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale e/o “assistenza archeologica” in corso d’opera. Sono esclusi gli interventi di modesta entità stabiliti dal RUE, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.
3. Nella zona A2 “Zona di tutela della potenzialità di contesti maggiormente vocati all’insediamento antico”, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni “Ambito di trasformazione” previsto dal PSC è sottoposto a indagini archeologiche preventive (splateamento dell’arativo e/o ripulitura superficiale) sino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale.
4. Nella zona A3 “Zona di tutela della potenzialità di contesti maggiormente vocati alla conservazione dei depositi archeologici” la Soprintendenza per i Beni Archeologici può richiedere indagini archeologiche preliminari (splateamento dell’arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale per gli “Ambiti di trasformazione” la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali, o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PSC, sia motivatamente da ritenere assimilabile a quella della zona A1.
5. Nella zona B “Zona di tutela della potenzialità dei depositi alluvionali olocenici”:
 - a) ogni “Ambito di trasformazione” previsto dal PSC è sottoposto a saggi archeologici preventivi o carotaggi da eseguirsi di norma fino alla profondità di scavo prevista per l’intervento di trasformazione;
 - b) ogni altro intervento di trasformazione esterno agli “Ambiti di trasformazione” che presuppone attività di scavo e/o modifica del sottosuolo per una profondità maggiore di 1 metro dall’attuale piano di calpestio è sottoposto a saggi archeologici preventivi o carotaggi da eseguirsi di norma fino alla profondità di scavo prevista per l’intervento di trasformazione. Sono esclusi gli interventi di modesta entità stabiliti dal RUE in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici.
- a) Per la tutela della potenzialità archeologica degli “insediamenti di impianto medievale” ed una relativa fascia di rispetto di 20 metri dalla loro area di sedime, che non sono oggetto di specifiche tutele storico-archeologiche di cui al precedente art. 50, si stabilisce che per ogni intervento che comporti scavo e/o modifica del sottosuolo, saranno da eseguire le indagini archeologiche preventive e/o i controlli archeologici in corso d’opera stabiliti dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.
6. Il RUE, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, stabilisce le procedure per l’attuazione delle precedenti disposizioni, sia per gli interventi diretti sia per gli interventi soggetti a POC. Il RUE stabilisce anche i contenuti della “Relazione sulle indagini archeologiche preventive” che deve accompagnare, insieme al nulla osta o alle eventuali prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici, i piani e/o i progetti degli interventi soggetti a indagini o saggi archeologici preventivi o controllo archeologico in corso d’opera. Il RUE, sempre in accordo

con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, deve definire gli “interventi di modesta entità” esclusi dalle disposizioni dei precedenti commi 2b e 5b e può inoltre stabilire eventuali categorie di lavori o di aree non soggette alle disposizioni di controllo archeologico di cui ai commi precedenti.

7. Espletate le indagini archeologiche di cui ai commi precedenti, ed esaurita qualunque ulteriore attività di indagine archeologica motivatamente ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti si applicano le disposizioni dettate dalla stessa Soprintendenza.
8. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle “scoperte fortuite” di cui all’art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i e si applicano le disposizioni in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui agli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 e sm.i.

ART. 51 CENTRI E NUCLEI STORICI

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione di centri e nuclei storici, nonché delle loro eventuali aree d'integrazione storico paesaggistica. Per quanto riguarda i nuclei storici il presente Piano persegue finalità di tutela e valorizzazione non solo dei nuclei di rilevante interesse storico, equiparabili ai centri storici, ma anche dei nuclei d'impianto storico che mantengono solo la riconoscibilità della matrice storica dell'impianto urbanistico ed una parziale permanenza dei caratteri storici degli edifici, in quanto rilevanti elementi testimoniali del sistema insediativo storico provinciale.
2. Il presente Piano individua i centri e nuclei storici nelle tavv. P1 e nella Tavola dei Vincoli catalogandoli secondo la casistica di cui all’art. 49 delle Norme PTCP 2010 secondo le seguenti tipologie:
 - b. nucleo storico, costituito da tessuti edilizi agglomerati o non agglomerati di antica formazione in cui sono riconoscibili, seppure nell'originaria matrice prevalentemente agricola, anche spazi per usi pubblici o collettivi;
 - c. nuclei storici relazionati tra loro dal punto di vista funzionale e/o percettivo;
 - d. nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente e storicamente connessi, anche se non contigui;
 - e. nuclei di impianto storico

Tali individuazioni rappresentate, con apposito perimetro d'ambito e lettera specificativa della tipologia, nelle Tavv. del Censimento del Patrimonio Edilizio Urbano ed Extraurbano di valore storico - culturale – testimoniale: Analisi sullo stato di fatto dei nuclei storici da sottoporre a disciplina particolareggiata e dei nuclei d'impianto storico sono supportate da specifiche analisi di approfondimento rispetto al primo inventario di centri e nuclei storici del PTCP 2010.

3. Complemento inscindibile dei nuclei storici di cui al precedente secondo comma sono le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-paesaggistica rappresentate dagli spazi di relazione paesaggistica (funzionale e percettiva) con l'intorno caratterizzato sia da altre componenti il sistema insediativo storico che agro – forestali e fisico-morfologiche.

Le aree di integrazione storico-paesaggistica sono finalizzate anche alla conservazione e valorizzazione della visibilità del nucleo storico da spazi di uso pubblico, quali la viabilità.

4. Per i centri e nuclei storici e le aree d'integrazione storico-paesaggistica di cui ai precedenti commi (aree di integrazione che potranno essere cartografate in sede di redazione di RUE e POC), il RUE disciplinerà gli interventi di recupero e qualificazione attenendosi alle seguenti direttive e prescrizioni di cui all’art. 49 delle norme di PTCP.
5. Nel caso di sovrapposizione tra centri e nuclei storici con i sistemi, zone, elementi di cui all’art.57 e all’art.61 delle Norme di PTCP 2010, sono fatte salve le disposizioni più restrittive.

ART. 52 STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE E STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE

1. Le aree ricadenti in tali ambiti sono assoggettate alle disposizioni di cui all'art. 50 delle NA del PTCP che il PSC recepisce.
2. Il presente Piano, in conformità con il PTCP 2010, individua una struttura insediativa storica non urbana: il "Castello di Baiso".

ART. 53 VIABILITÀ STORICA

1. La viabilità storica è definita dalla sede storica dei percorsi, comprensiva degli slarghi e delle piazze, nonché dai relativi elementi di pertinenza e di arredo ancora presenti.
2. Il presente Piano attribuisce agli elementi di cui al comma 1 interesse storico-testimoniale e ne persegue la tutela e valorizzazione, da attuarsi attraverso:
 - a) il mantenimento e il ripristino dei tracciati e delle relazioni con le altre componenti storiche e/o paesaggistiche;
 - b) l'utilizzo dei percorsi per la fruizione dei luoghi, anche turistico-culturale;
 - c) la conservazione degli elementi di pertinenza e di arredo.
3. Il PTCP 2010 contiene nella tav. P5a l'individuazione della viabilità storica alla scala territoriale e stabilisce i criteri generali di tutela, articolandoli in base alla funzione assunta attualmente dai tracciati storici; tali criteri sono fatti propri dal presente PSC che ha integrato il PTCP 2010 con l'individuazione della viabilità storica alla scala locale.
4. La viabilità storica è disciplinata nel RUE in conformità alle disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 51 delle NA del PTCP che si intende in questa sede richiamato.

ART. 54 ZONE GRAVATE DA USI CIVICI

Nel Comune di Baiso non sono presenti zone gravate da usi civici.

ART. 55 SISTEMA DELLE BONIFICHE STORICHE E SISTEMA STORICO DELLE ACQUE DERIVATE E DELLE OPERE IDRAULICHE

Nel Comune di Baiso non è presente il Sistema delle bonifiche storiche e il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche.

ART. 56 SISTEMAZIONI AGRARIE TRADIZIONALI

1. Le sistemazioni agrarie tradizionali sono caratterizzate da coltivazioni, assetti ed elementi identificativi del paesaggio rurale tradizionale, fra i quali i prati stabili, i prati-pascoli, le sistemazioni agro-paesaggistiche e gli elementi residuali di "piantate", le siepi e formazioni lineari di versante, nonché eventuali piante e filari tutelati o meritevoli di tutela.
2. Il PTCP 2010 individua nella tav. P5a tra le "Strutture insediative territoriali storiche non urbane", le aree interessate da sistemazioni agro-paesaggistiche e/o appoderamenti afferenti le principali ville e corti agricole, nonché nella tav. P5b le piante e i filari tutelati o meritevoli di tutela.
3. Il PSC recepisce ed integra le individuazioni del PTCP 2010, ed anche se non specificatamente cartografati, tutela le sistemazioni agrarie tradizionali, quali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il valore identitario dei luoghi, con particolare attenzione all'identificazione delle aree interessate da coltivazioni agrarie tradizionali, tra cui i prati stabili e prati-pascoli, al fine di evitare

la previsione di trasformazioni che possano compromettere la permanenza di tali coltivazioni, nonché al riconoscimento di residui di sistemazioni agro-paesaggistiche ed altri elementi da conservare.

4. Il RUE incentiva la conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali sia attraverso la disciplina del territorio rurale, in particolare per quanto attiene gli ambiti periurbani e di rilievo paesaggistico, in quanto risorse strategiche per la multifunzionalità dell'azienda agricola, sia con la specifica disciplina di tutela relativa agli assetti ed elementi del paesaggio rurale tradizionale di cui al precedente comma.

ART. 57 VIABILITÀ PANORAMICA

1. Il presente Piano individua nella Tavola dei Vincoli la viabilità panoramica che interessa il territorio comunale.
2. Il PSC aggiorna e integra l'individuazione della viabilità panoramica rappresentata nella Tav. P5a del PTCP 2010 ed assume a fondamento delle proprie scelte pianificatorie gli indirizzi di cui ai commi 3 – 4 – 5 dell'art.55 del PTCP.

TITOLO IV

LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ DEI TERRENI

ART. 58 DISPOSIZIONI GENERALI PER SICUREZZA IDROGEOLOGICA

1. Il presente PSC, in armonia con il PTCP 2010, persegue finalità prioritarie di protezione di abitati, infrastrutture, luoghi e ambienti di pregio paesaggistico, culturale e ambientale interessati da fenomeni di dissesto, nonché di riqualificazione e tutela delle caratteristiche e delle risorse del territorio; a tali fini le presenti Norme:
 - a) regolamentano gli usi del suolo nelle aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico;
 - b) definiscono indirizzi alla programmazione a carattere agricolo-forestale per interventi con finalità di protezione idraulica e idrogeologica;
 - c) individuano criteri e indirizzi per la programmazione e la realizzazione degli interventi di manutenzione da applicare alle opere, agli alvei, ai versanti e al territorio dell'ambito interessato;
 - d) individuano criteri e indirizzi per la programmazione e la realizzazione di nuove opere in considerazione dei caratteri naturalistici, ambientali e paesaggistici dei luoghi.
2. La delimitazione delle aree interessate da dissesto, articolate nelle classi di cui ai successivi artt. 59, 60, 61, è rappresentata cartograficamente nelle tavole dello studio geologico-sismico e vengono riportate per quanto attiene i calanchi, le frane attive, le frane quiescenti, le frane stabilizzate, i terrazzi di tipo b1, b2 e di ordine b3 o maggiore di b3 e conoidi c1 e c2 nelle tavole P1 e nella Tavola dei Vincoli, oltre che nelle tavole del quadro conoscitivo relative allo studio geologico-sismico.

ART. 59 ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA FENOMENI DI DISSESTO E INSTABILITÀ

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto individuate negli elaborati cartografici come segue:
 - a) aree interessate da frane attive (fa): si intendono i corpi di frana (a1), compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco indicativamente degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo (a6);
 - b) aree interessate da frane quiescenti (fq): si intendono i corpi di frana (a2) che non hanno dato segni di attività indicativamente negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti di blocchi (sb).
2. Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità si applica la normativa di cui all'art. 57 delle NTA del PTCP 2010.

ART. 60 ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA DISSESTO IDRAULICO

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua delimitate nella tav. P6 del PTCP 2010 e nelle tavole di progetto del presente PSC.
 - a) Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,
 - b) Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,

- c) Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, e trasporto di massa sui conoidi:
 - d) Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette, o parzialmente protette, da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata e elevata),
 - e) Cn, aree di conoidi inattive, non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa – (pericolosità media o moderata),
2. Qualora alle delimitazioni di cui al comma 1 del presente articolo si sovrapponessero le perimetrazioni delle Fasce Fluviali, si intendono prevalenti, in termini di limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo, le norme sulle Fasce Fluviali di cui al titolo V parte II delle presenti Norme.
 3. Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da dissesto idraulico si applica la normativa di cui all'art.58 delle NA del PTCP.

ART. 61 ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA POTENZIALE INSTABILITÀ

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle aree potenzialmente instabili delimitate nella tav. P6 del PTCP 2010 corrispondenti a:
 - a) coltri di depositi quaternari rappresentati da detriti, eluvi, colluvi, depositi s.l., depositi glaciali, ecc., in cui sono evidenti, anche in situ, fenomeni morfogenetici superficiali quali creep, soliflusso, piccole frane superficiali, ecc. conoidi di deiezione;
 - b) frane stabilizzate naturalmente e relitte compresi i relativi coronamenti;
 - c) zone interessate da marcati fenomeni erosivi (di piede, di versante, aree soggette a ruscellamento concentrato e/o diffuso, ecc.).
2. In tali zone valgono le medesime disposizioni in tema di frane quiescenti di cui all'art. 57, commi 5, 6, 7 delle NA del PTCP.

ART. 62 ABITATI DA CONSOLIDARE

1. Per gli abitati dichiarati da consolidare ai sensi della L 445 del 9/7/1908, compresi nell'elenco di cui all'Allegato 8 e nella tavola P6 del PTCP 2010, (Capoluogo – DPR 10/07/69 n°1066; Corciolano e Levizzano – RD 4/6/36 n°1305; Borgonuovo e Muraglione – Delib. Cons. Reg n°1524 dell'11/11/82 e perimetrazione), valgono le prescrizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6 di cui all'art.60 delle NA del PTCP.
2. **In particolare per quanto riguarda la nuova perimetrazione e zonizzazione dell'abitato di Baiso Capoluogo si rimanda alla normativa approvata dalla Giunta Regionale con DGR 1173 del 02.08.2017**

ART. 63 AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO (EX PS 267)

1. Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono delimitate nella cartografia di cui all'elaborato P8 del PTCP 2010 e nella Tavola dei Vincoli del PSC.
2. Nella aree a rischio idrogeologico molto elevato (Baiso – San Romano – Cassinago – Magliatica – Levizzano / Corciolano), il PSC recepisce la normativa di cui all'art. 61 del PTCP.

ART. 64 MANUTENZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA, PRATICHE AGRICOLE E GESTIONE FORESTALE NELLE AREE IN DISSESTO

1. Il presente Piano ha l'obiettivo di promuovere gli interventi di manutenzione del territorio e delle opere di difesa, quali elementi essenziali per assicurare il progressivo miglioramento delle condizioni di sicurezza e della qualità ambientale e paesaggistica del territorio; in particolare di mantenere:
 - a) in buono stato idraulico e ambientale il reticolo idrografico, eliminando gli ostacoli al deflusso delle piene in alveo e in golena;
 - b) in buone condizioni idrogeologiche e ambientali i versanti;
 - c) in piena funzionalità le opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e idrogeologica e di garantire: la funzionalità degli ecosistemi; la tutela della continuità ecologica; la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone.
2. Ai fini della salvaguardia e del ripristino delle condizioni di equilibrio del sistema idrogeologico e forestale, gli Enti competenti adottano i criteri e gli indirizzi di buona pratica agricola, funzionali a conseguire effetti di stabilizzazione e di consolidamento dei terreni e di riduzione dei deflussi di piena, attraverso una valorizzazione della realtà agricola diffusa sul territorio, in particolare per la difesa idraulica e idrogeologica, anche alla luce delle Linee guida di cui all'Allegato 12 alle Norme di PTCP 2010.

ART. 65 PROCEDURE A FAVORE DELLA RILOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI IN AREE IN DISSESTO

Il Comune, mediante l'adozione di apposite varianti al PSC, può individuare ambiti di nuovo insediamento, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori interessati dai dissesti come cartografati nelle tavv. P6 del PSC. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.

TITOLO V

FASCE FLUVIALI E RISCHIO IDRAULICO

ART. 66 FINALITÀ GENERALI, AMBITO TERRITORIALE ED EFFETTI

1. Il presente Piano, recepisce ed integra, nelle tavo. P1 e nella Tavola dei Vincoli, la delimitazione delle Fasce Fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po in conformità a quanto definito nella Tav. P7 del PTCP 2010.
2. Limitatamente alle fasce integrate o estese dal presente Piano, le prescrizioni di cui al presente titolo sono immediatamente vincolanti per le Amministrazioni, gli Enti pubblici ed i soggetti privati. Sono fatti salvi gli interventi già autorizzati rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati alla data di adozione del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 67 CLASSIFICAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI

1. Nella tav. P7 del PTCP 2010 e nelle tavole di progetto del PSC le Fasce Fluviali sono classificate come:
 - a) Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 "Metodo di delimitazione delle fasce fluviali" Titolo II delle Norme di Attuazione del PAI, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.
 - b) Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera produce gli effetti di aggiornamento del PTCP per il tracciato di cui si tratta.
 - c) Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.
2. Nelle Fasce Fluviali si applica la normativa di cui agli artt. 66 (Fascia A), 67 (Fascia B), 68 (Fascia C) delle NTA del PTCP 2010.

ART. 72 INVARIANZA ED ATTENUAZIONE IDRAULICA E COMPITI DELLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI

1. Il presente PSC in conformità al PTCP 2010 promuove su tutto il territorio comunale il principio dell'invarianza idraulica e favorisce gli interventi che affrontano la problematica nella trasformazione urbanistica, per compensare gli effetti idraulici dell'impermeabilizzazione del suolo e della conseguente riduzione del tempo di corrivazione e aumento delle portate dei corsi d'acqua, in linea anche con quanto disposto dall'Autorità di bacino del fiume Po.
2. Nei territori che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, individuate nel PSC e, comunque, per quelle già censite dallo Studio dell'Autorità di Bacino "Sottoprogetto SP 1.4 - Rete idrografica minore naturale e artificiale", nonché dal PTCP 2010 "Aree storicamente

inondate dal 1936 al 2006", di cui all'Allegato 6 del QC, il PSC, ai fini di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua e al fine della corretta gestione del rischio idraulico, prescrive quanto riportato ai commi 2 e 3 dell'art. 69 del PTCP.

ART. 73 MANUTENZIONE, REGIMAZIONE E DIFESA IDRAULICA, INTERVENTI DI RINATURAZIONE, PRATICHE AGRICOLE E GESTIONE FORESTALE

1. Il PTCP 2010 ed il presente PSC condividono l'obiettivo di promuovere gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di modifica delle opere idrauliche allo scopo di mantenere la piena funzionalità delle opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e a garantire la funzionalità ecologica degli ecosistemi, la tutela della continuità ecologica, la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone; di migliorare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardando la vegetazione di ripa, con particolare riguardo alla varietà, alla tutela degli habitat caratteristici secondo le disposizioni di cui all'art. 5 delle Norme PTCP 2010 per l'attuazione della Rete Ecologica polivalente; di eliminare gli ostacoli al deflusso della piena in alveo e in golena.
2. In coerenza con il PTCP, il PSC recepisce gli indirizzi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 71 del medesimo PTCP.

ART. 74 OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 66 e 67 del PTCP (Fascia di deflusso e Fascia di esondazione), all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrono ad incrementare il carico insediativo.
2. A tal fine, i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità di bacino, secondo quanto previsto dall'apposita direttiva in materia.
3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui all'apposita Direttiva dell'Autorità di bacino.

ART. 75 DISPOSIZIONI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Il PSC, il RUE e il POC applicano la normativa di cui all'art.73 del PTCP, in merito alle disposizioni per la pianificazione urbanistica e per gli interventi edilizi ricadenti in aree interessate dalle fasce A e B.

ARTI. 76 PROCEDURE A FAVORE DELLA RILOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI IN AREE A RISCHIO IDRAULICO

Il Comune, mediante l'adozione di apposite varianti al PSC, può individuare ambiti di nuovo insediamento, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti ricadenti all'interno delle Fasce A e B. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. Le aree relitte devono essere trasferite al

demanio pubblico libere da immobili. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale promuovono azioni/progetti incentivanti per la delocalizzazione degli immobili eventualmente presenti nelle zone di cui sopra, in coerenza con la normativa vigente in materia e con le modalità previste dall'art.18 bis del PAI.

TITOLO VI
PREVENZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

ART. 77 RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E MICROZONAZIONE SISMICA

1. La "Carta di Microzonazione sismica semplificata" (tav.P10) ha l'obiettivo di perseguire la riduzione del rischio sismico e di agevolare gli adempimenti dei Comuni in materia, definendo gli scenari di pericolosità sismica locale, identificando le parti di territorio suscettibili di effetti di sito e di altri tipi di effetti locali, in coerenza con la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. Il presente Piano prevede tre livelli di approfondimento in conformità alle disposizioni in materia di prevenzione del rischio sismico e di microzonazione sismica, a seconda delle finalità e delle applicazioni, nonché degli scenari di pericolosità locale. Le indagini effettuate, per il livello di approfondimento in capo al PSC, nella Relazione Geologica Sismica che indica il livello di approfondimento eseguito, le indagini effettuate ed i risultati ottenuti, lo studio geologico-sismico corredata da una Cartografia di microzonazione sismica semplificata, costituiscono riferimento tecnico per i tre livelli di approfondimento di cui agli Allegati alla Del.A.L. n.112/2007 "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica".
3. Il PSC, in coerenza degli esiti delle valutazioni operate nello studio geologico sismico, per le parti del territorio che risultano maggiormente esposte a pericolosità sismica, fornisce per gli ambiti di trasformazione con apposite schede d'ambito, prescrizioni e indirizzi necessari alla progettazione degli strumenti urbanistici comunali (POC e RUE) ai quali compete la disciplina attuativa delle trasformazioni del territorio considerato.
4. Le indagini realizzate negli approfondimenti comunali possono fornire anche indicazioni per la scelta localizzativa degli edifici, loro tipologia e per la progettazione preliminare degli interventi. Restano ferme le indagini e gli studi integrativi richiesti per la progettazione e la realizzazione delle opere.
5. Per l'attuazione degli interventi relativi agli ambiti di cui alle schede del PSC allegate alle presenti Norme, si dovrà ottemperare alle prescrizioni specifiche inserite nelle schede di microzonazione sismica contenute nelle schede di analisi di fattibilità geologica – azione sismica degli ambiti e nella Valsat e che in sede di POC vengano definiti, in riferimento ai livelli di pericolosità sismica locale, di cui a specifico elaborato, i livelli di vulnerabilità ed esposizione urbana nonché di rischio d'ambito, dettandone le più opportune norme di prevenzione antisismica urbanistica. Tali norme saranno indicativamente basate sui seguenti parametri: altezza massima periodo fondamentale edifici, utilizzazione territoriale e fondiaria, distanze: tra edifici e da confini stradali, larghezza stradale, dotazioni, geometrie e logistica di parcheggi e di verde, geometrie di tali spazi pubblici, caratteristiche costruttive e logistiche delle infrastrutture a rete.
6. Altri aspetti relativi all'approfondimento di analisi delle problematiche sismiche, di verifica di fattibilità e di specificazione di modalità di intervento dovranno essere oggetto di elaborazioni tecniche da sviluppare nell'ambito del POC.

TITOLO VII

TUTELA QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

ART. 78 DISPOSIZIONI GENERALI E ARTICOLAZIONE DELLE NORME INERENTI LA TUTELA DELLA RISORSA IDRICA

1. Il PSC, in conformità con il PTCP 2010, persegue i seguenti obiettivi in merito alla tutela della risorsa idrica:
 - a) obiettivi di qualità ambientale per i corpi idrici significativi superficiali e sotterranei;
 - b) obiettivi di qualità per i corpi idrici a specifica destinazione;
 - c) obiettivi di tutela quantitativa attraverso l'equilibrio del bilancio idrico ed il mantenimento del deflusso Minimo Vitale (DMV) nei corsi d'acqua.
2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, in tutto il territorio comunale si applicano gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui al Titolo VII delle NA del PTCP.

ART. 79 ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI

Per le "zone di protezione delle acque superficiali" valgono le disposizioni dell'art. 46 delle norme dal PTA come specificato ed integrato con le disposizioni di cui all'art. 83 del PTCP.

ART. 80 ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE IN TERRITORIO COLLINARE- MONTANO

1. Le "zone di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare-montano" comprendono:
 - a) le aree di ricarica, per le quali sono individuate:
 - "rocce magazzino", in esito degli approfondimenti condotti in sede del presente Piano ai sensi dell'art. 48, comma 2 delle norme PTA.
 - le aree di possibile alimentazione delle sorgenti.
 - b) le emergenze naturali della falda (sorgenti).
2. Fate salve le disposizioni delle norme del PTA regionale, per le aree di ricarica valgono le disposizioni di cui all'art. 82 comma 3, lett.a), b), c), d) punto 1 e d) punto 4 per le aree di possibile alimentazione delle sorgenti valgono anche le disposizioni di cui all'art. 82 comma 4, lett. a), b), c), e).

ART. 81 MISURE PER LA TUTELA QUANTITATIVA DELLA RISORSA IDRICA

L'insieme delle misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica ha l'obiettivo di assicurare gli usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche e l'equilibrio del bilancio idrico, in ottemperanza a quanto richiesto dall'art. 95, comma 2, del D.Lgs.152/06, ed è contenuto nel Titolo IV delle norme del PTA e nelle ulteriori disposizioni dell'art. 85 del PTCP al quale si rimanda.

ART. 82 RIUTILIZZO DELLE ACQUE REFLUE

Le misure per il riutilizzo delle acque reflue sono disciplinate al Titolo IV cap. 3 delle norme del PTA regionale.

TITOLO VIII
AREE PROTETTE E RETE NATURA 2000

ART. 83 SISTEMA PROVINCIALE DELLE AREE PROTETTE

1. Finalità primarie del sistema provinciale delle Aree Protette recepite nel PSC sono la tutela, la conservazione, il miglioramento e la valorizzazione degli ecosistemi naturali e seminaturali, in considerazione dei valori ecologici, scientifici, educativi, culturali, ricreativi, estetici ed economici che esse racchiudono, da per seguirsi mediante gli strumenti di pianificazione e programmazione regionale, provinciale, comunale e dell'area protetta, nonché gli specifici strumenti di gestione. Il Sistema delle aree naturali protette costituisce la struttura portante della rete ecologica di livello provinciale di cui all'art. 5.
2. Il sistema delle Aree Protette localizzate nel comune di Baiso è individuato nella Tavola dei Vincoli; per queste aree il PSC si conforma all'art. 88 del PTCP.

ART. 84 RETE NATURA 2000

Negli ambiti di tutela del sistema di Rete Natura presenti nel territorio comunale di Baiso, si applica la normativa di cui all'art. 89 delle NTA del PTCP 2010.

ART. 85 IMPIANTI E LINEE PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Le fasce di rispetto ed i corridoi di fattibilità per gli impianti e le linee per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.
2. Il PSC recepisce gli impianti e le linee elettriche esistenti con le relative fasce di rispetto, individua - ove previsti - i corridoi di fattibilità di interesse sovracomunale ed introduce gli aggiornamenti derivanti dai programmi di sviluppo delle linee di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, in conformità alle disposizioni di cui alla legislazione vigente ed alle direttive di cui all'articolo 91 delle NA del PTCP.
3. La fascia di rispetto viene definita nel PSC per tutti gli impianti e le linee costruiti od autorizzati, con tensione superiore o uguale a 15.000 volt in relazione alle caratteristiche della linea al fine di assicurare il raggiungimento dell'"obiettivo di qualità" per l'esposizione della popolazione al campo magnetico di cui alla Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008.
4. In cartografia di PSC viene inoltre indicata, a fini cautelativi, anche la "fascia di attenzione" corrispondente al valore di 0,2 μ T, contemplata dal capo IV della DGR 197/2001 oggi abrogato.

ART. 86 ZONE NON IDONEE ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI

1. Il PTCP individua, nella Tav. P13, le zone non idonee per la localizzazione d'impianti di smaltimento e recupero di rifiuti presenti nel territorio comunale di Baiso.
2. Sono considerati impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti rispettivamente:
 - gli impianti per l'esercizio delle attività di smaltimento di cui alla Tab. B – parte IV del DLgs 152/2006;
 - gli impianti per l'esercizio delle attività di recupero di cui alla Tab. C – parte IV del DLgs 152/2006.
3. Nelle zone di cui al 1 comma si applicano le disposizioni di cui all'art. 92 delle NA del PTCP.

ART. 87 ZONE DI PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. Il PSC, in coerenza con il PTCP, tutela dall'inquinamento luminoso le Aree naturali protette ed i siti di Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale.
2. Nelle aree di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di protezione definite dalla Legge Regionale 19/2003 e dal PTCP nonché della D.G.R. n° 1688/2013 successivamente modificata con D.G.R. 1732/2015.

ART. 88 LIMITAZIONI D'USO IN MATERIA DI INCENDI BOSCHIVI

Il PSC, in coerenza con il PTCP, tutela i terreni boscati e i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal suolo, applicando le disposizioni di cui all'art. 94 del PTCP medesimo.

ART. 89 LIMITAZIONI RIGUARDANTI L'USO DI MEZZI MOTORIZZATI

Relativamente alle zone ed elementi in cui sono richiamate le disposizioni del presente articolo, l'uso di mezzi motorizzati è soggetto alle limitazioni di cui all'art.95 del PTCP.

ART. 90 PROTEZIONE CIVILE

Il comune di Baiso ha approvato il Piano Comunale di Protezione Civile, contenente il Piano di Emergenza per le aree a rischio idraulico e idrogeologico, con delibera di giunta n° 174 del 21/12/2005

ART. 91 INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE

1. Nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico comma 2 lett. a), b1) e b2), nelle zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione, nelle zone di tutela naturalistica, e nelle zone di tutela agronaturalistica, vale la prescrizione per cui è vietata, all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.
2. Il RUE provvede anche attraverso apposite disposizioni o il rinvio a specifici piani di arredo urbano, a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli pubblicitari.

TITOLO IX

REGOLAMENTAZIONE DEGLI AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

ART. 92 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE: TERRITORIO URBANIZZATO URBANIZZABILE E RURALE – PERIMETRAZIONI

1. Ai sensi dell'art.28 comma 2 della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistematate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. La relativa perimetrazione è riportata nelle tavole 1 del PSC. Non è consentita la classificazione di edifici singoli o in piccoli agglomerati isolati, ancorchè non più funzionali all'attività agricola, come territorio urbanizzato o urbanizzabile. E' fatto salvo il territorio urbanizzato ed urbanizzabile individuato dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di adozione del presente Piano.
2. Ai sensi della lett.e del citato comma 2 dell'art. 28 della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. P1, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive, il sistema delle dotazioni territoriali ed i servizi pubblici.
3. All'interno del territorio urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. P1, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e le relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive e per servizi pubblici.
4. Le perimetrazioni introdotte dal PSC sono vincolanti per la definizione degli interventi in sede di POC, fatto salvo che non è considerata variante al PSC la lieve rettifica della perimetrazione effettuata in sede di POC a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

ART. 93 DIMENSIONAMENTO E CRITERI DI ATTUAZIONE DEL PSC RIGUARDO ALLE PREVISIONI DI SVILUPPO DELLA FUNZIONE RESIDENZIALE E DELLE FUNZIONI COMPLEMENTARI

1. Il dimensionamento del PSC si attua, in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati, riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale e alla delocalizzazione dei volumi incongrui, come specificato nelle schede normative d'ambito e nelle presenti Norme.
2. Per edilizia residenziale sociale (ERS) si intende prioritariamente: alloggi in locazione permanente (o di durata almeno venticinquennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. Ciò peraltro non esclude che possa rientrare nelle politiche per l'ERS anche la realizzazione di quote di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato. A tale riguardo l'Amministrazione Comunale assumerà per ciascun ambito le proprie determinazioni in sede di elaborazione del POC.
3. Con riferimento al dimensionamento programmabile di cui al primo comma, il PSC assume fin d'ora l'obiettivo che una parte delle residenze sia comunque costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli.

4. In ciascun POC sarà determinata l'offerta di ERS programmata negli ambiti per nuovi insediamenti ed eventualmente negli ambiti interessati da P.P. confermati dal PRG previgente ma non ancora attivati alla data di adozione del PSC.

ART. 94 DIMENSIONAMENTO E CRITERI DI ATTUAZIONE DEL PSC RIGUARDO ALLE DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Il PSC, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nella Relazione illustrativa, e di quanto riportato al precedente art. 20 relativamente al dimensionamento del PSC e alla sua capacità insediativa teorica, assume i seguenti valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni territoriali ed il sistema dei servizi pubblici:
 - popolazione di riferimento al momento dell'elaborazione del PSC: pari a quella anagrafica al 31-12-07, ossia 3.373 abitanti;
 - popolazione residente teorica all'orizzonte temporale di riferimento del PSC (anno 2022): in caso di piena attuazione dello sviluppo residenziale programmato: (Art. 25 delle presenti norme) = 5.081 abitanti teorici.
2. In materia di aree per attrezzi e spazi collettivi per la popolazione, la dotazione - obiettivo di PSC è stabilita pari a 55 mq. per abitante. Pertanto, la dotazione obiettivo complessiva è pari a mq 185.515 in rapporto alla popolazione attuale mentre, è pari a mq. 279.455 in rapporto alla popolazione teorica prevista all'orizzonte temporale di riferimento.
3. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC risultano già attuate, o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, aree per attrezzi e spazi collettivi per circa 365.000 mq, la dotazione obiettivo è già raggiunta.
4. Pur senza escludere, ove occorra, il ricorso alle procedure di esproprio, si prevede di ottenere le aree per dotazioni territoriali di progetto, prioritariamente attraverso l'attribuzione alle aree medesime, di diritti edificatori ed il trasferimento di tali diritti edificatori con la conseguente acquisizione gratuita delle aree attraverso l'attuazione degli ambiti a strumento urbanistico attuativo e ad inserimento nel POC.
5. Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, definisce un programma di sviluppo delle dotazioni di attrezzi e spazi collettivi e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni - obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente punto 2, attenendosi, ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

- | | |
|--|---------------------|
| - attrezzi scolastici: | 5 mq. per abitante |
| - attrezzi di interesse collettivo, civili e religiose | 10 mq. per abitante |
| - spazi verdi e attrezzi sportivi: | 35 mq. per abitante |
| - parcheggi pubblici: | 5 mq. per abitante |

6. Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzi e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali non si tiene conto:
 - delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistematiche a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
 - dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
 - delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;
 - delle aree, ancorché sistematiche a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;

- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistamate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerare dotazioni ecologiche.

7. Ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi, il POC:

- verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- sulla base dello stato dei servizi, definisce, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui al punto seguente, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze, a discrezione del POC stesso);
- individua gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature....) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.

8. Concorso alla realizzazione delle dotazioni: direttive al RUE e al POC. Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi.

Tale quantità minima potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso. In ogni caso, considerando che l'abitante teorico corrisponda mediamente a 37 mq. di Superficie edificabile, negli ambiti per nuovi insediamenti tale quantità non potrà comunque essere inferiore a 60. mq. ogni 100 mq. di Superficie edificabile.

9. Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati al momento dell'adozione del PSC, per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione.

10. In applicazione dell'art. A-26 comma 7 lettere a) e c), della L.R. 20/2000, il RUE stabilisce i casi e le condizioni in cui l'onere di cui al presente articolo può essere monetizzato, nei limiti degli interventi edilizi disciplinati dal RUE stesso.

11. Negli interventi programmati dal POC ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare tali quantità minime devono essere effettivamente realizzate e cedute, non potendo essere monetizzate. E' compito del POC stabilire inoltre, per ogni intervento o comparto, la quota di aree da sistemare a parcheggio pubblico e la quota da sistemare a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi. Qualora siano previsti nel POC interventi ricadenti nei centri storici o negli ambiti consolidati, il POC stesso stabilisce gli eventuali casi di possibile monetizzazione parziale o totale

12. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore ai 60 mq. ogni 100 mq. di Superficie Utile la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita di tali quantità eccedenti, con l'onere della loro sistemazione a carico dell'Amministrazione comunale, oppure concordandola a carico dei soggetti attuatori eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

13. Gli oneri introitati in forma monetaria ai sensi del presente punto sono finalizzati alla manutenzione delle dotazioni preesistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC.

ART. 95 CRITERI E DIMENSIONAMENTO DEL PSC RIGUARDO ALLE PREVISIONI DI SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SECONDARIE E TERZIARIE SPECIALIZZATE E RELATIVE DOTAZIONI

1. Il PSC definisce i criteri di localizzazione e dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie anche sulla base di una programmazione dell'offerta definita in forma associata fra i Comuni di Baiso, Casina, Canossa, Villa Minozzo e Vetto.
2. In base a tale programmazione sovracomunale, in comune di Baiso vengono confermate le aree produttive esistenti del PRG previgente e si prevedono nuove previsioni a Sassogattone e Osteria Vecchia, ampliamenti delle aree produttive di Ca' di Geto e La Fornace e per gli edifici artigianali, industriali, commerciali, ricadenti nei tessuti urbani consolidati da regolamentare nel RUE e nel POC.
3. Nel territorio comunale non si individuano ambiti idonei all'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR).
4. Oltre che negli ambiti specializzati, una quota di nuove superfici per attività commerciali di vicinato e di medio piccola dimensione e per attività artigianali compatibili, di servizio e terziarie potrà essere realizzata in forma distribuita negli ambiti da riqualificare e nel tessuto residenziale degli ambiti per nuovi insediamenti urbani in conformità a quanto stabilito nelle schede Normative allegate alle presenti norme e successivamente nel RUE e nel POC.

ART. 96 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO - OGGETTO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Ai sensi del Capo A-II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC nella tav. P1 nella Tavola dei Vincoli individua e disciplina il Sistema insediativo storico di cui ai precedenti Artt. 51 – 52 – 53, costituito da:

- Nuclei storici da sottoporre a disciplina particolareggiata nel RUE;
- Nuclei di impianto storico da regolare con specifiche normative di tutela nel RUE;
- Strutture insediative territoriali storiche non urbane
- Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sottoposti all'intervento di restauro scientifico e/o restauro e risanamento conservativo, secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE o nel POC;
- Edifici di valore monumentale (EM) sottoposti nel RUE all'intervento di restauro scientifico e/o restauro e risanamento conservativo, secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE o nel POC;
- Edifici di interesse storico-architettonico (ES) sottoposti nel RUE all'intervento di restauro e risanamento conservativo o, quando fatiscenti o parzialmente demoliti, Ripristino tipologico (RT), secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE o nel POC
- Edifici di valore ambientale (EA) sottoposti nel RUE all'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa o, quando fatiscenti o parzialmente demoliti, Ripristino tipologico (RT), secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE o nel POC
- Edifici privi di interesse ma compatibili con l'ambiente storico sottoposti nel RUE all'intervento di ristrutturazione edilizia

- Edifici in contrasto con l'ambiente storico sottoposti nel RUE all'intervento di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione morfologico - architettonica, con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie eventualmente esistenti
- Viabilità storica sottoposta ad interventi di salvaguardia e valorizzazione

ART. 97 OBIETTIVI DEL PSC PER LA TUTELA E LA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

1. Il PSC, in conformità agli indirizzi e alle disposizioni di carattere generale di cui ai precedenti artt. 51 – 52 – 53, tutela l'identità del territorio storico attraverso l'individuazione, la conoscenza delle caratteristiche e delle condizioni, la promozione del recupero e riuso del patrimonio edilizio, degli spazi inedificati, della viabilità e degli spazi aperti, degli altri manufatti che costituiscono testimonianza del processo di formazione ed evoluzione degli insediamenti e dell'assetto storico del territorio.
2. Il PSC promuove le potenzialità di qualificazione e sviluppo del sistema insediativo storico, attraverso la rimozione delle eventuali condizioni di degrado e sottoutilizzo, incentivando il recepimento a scala urbana e territoriale delle funzioni culturali, sociali, economiche al fine di realizzare una tutela culturale attiva di tale insieme di risorse.
3. Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP 2010, sia attraverso disposizioni proprie, sviluppate e integrate dal RUE e dal POC.

ART. 98 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

1. Tutte le unità edilizie di origine storica entro i perimetri del Sistema insediativo storico sono classificate nell'ambito del Quadro Conoscitivo, in cartografia in scala adeguata (1:2.000) che riporta le unità edilizie soggette.
2. La disciplina degli interventi edilizi relativi al sistema insediativo storico sarà definita dal RUE che, con riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio di interesse storico e alla classificazione contenute nel Quadro Conoscitivo, assegna le categorie di intervento per le diverse tipologie in conformità a quanto evidenziato nel precedente art. 96.
3. Il RUE specifica con maggior dettaglio le modalità di intervento per gli edifici tutelati, le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici, nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato.

ART. 99 NUCLEI DI IMPIANTO STORICO

1. Ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimbra, entro il territorio urbanizzato, i nuclei di impianto storico al fine di valorizzare l'identità delle frazioni e dei borghi e nuclei minori e favorire le politiche di recupero e riqualificazione degli stessi.
2. Per tali ambiti il PSC definisce l'obiettivo generale del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti, e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale, da attuare attraverso interventi inseriti nel POC, in termini di offerta di servizi al cittadino e al visitatore, di mantenimento della residenza, di sviluppo di attività economiche compatibili, di promozione dell'identità storico-culturale e contemporanea del territorio.
3. Il RUE ha il compito di definire all'interno di questi ambiti una regolamentazione degli interventi edilizi relativa alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente,

agli usi ammessi, alle possibilità di ampliamento e trasformazione, alle potenzialità edificatorie, ai materiali e ai colori, al fine di eliminare situazioni incongrue e conseguire la complessiva riqualificazione degli ambiti medesimi salvaguardando gli elementi testimoniali ancora presenti della trama insediativa originaria (Catasto di impianto) e delle regole costruttive tradizionali degli ambiti collinari e montani.

ART. 100 PRESCRIZIONI E INDIRIZZI DEFINITI DAL PSC PER IL POC ENTRO GLI AMBITI STORICI

1. Entro gli ambiti storici e nel rispetto degli obiettivi del PSC, il POC ha il compito di individuare le opportunità e potenzialità di intervento che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire piani attuativi e programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione dei centri storici.
Tali piani e programmi possono includere strumenti attuativi quali i Programmi di riqualificazione urbana ex L.R. 19/98, i Progetti di valorizzazione commerciale e i programmi di intervento locale di cui alle L.R. n.41/98, n.14/99, n.20/2005 ed altre forme di attuazione.
2. Ai fini richiamati al comma 1 l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

ART. 101 INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE STORICHE DEL TERRITORIO RURALE

1. Ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R.n.20/2000, il PSC recepisce ed integra nel proprio Quadro Conoscitivo i sistemi e gli immobili tutelati dal PTCP 2010, e individua quelli di particolare interesse storico - architettonico.
2. Nel rispetto delle norme di tutela degli insediamenti e infrastrutture storici e in applicazione della disciplina del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti integrati che contemplino:
 - la trasformazione e il riuso di fabbricati esistenti non storici, in forme e secondo finalità integrate a quelle di recupero del patrimonio edilizio storico;
 - la sistemazione o il ripristino di tratti di viabilità storica, in particolare al fine di definire percorsi pedonali e ciclabili di interesse storico-culturale e paesaggistico;
 - l'inserimento di funzioni economiche e di attività in grado di concorrere alla qualificazione e al sostegno economico della gestione delle aree.

ART. 102 EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO, CULTURALE E TESTIMONIALE

1. Ai sensi del comma 1 dell'art.A-9 della Legge 20/2000, il PSC individua nelle tavole P1 e nella Tavola dei Vincoli in scala 1:10.000 gli edifici di particolare pregio storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n.42 del 2004.
2. Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti speciali con contenuti simili a quelli previsti per gli insediamenti storici, di cui all'art. 100 che precede.

A tali fini l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

ART. 103 AMBITI URBANI CONSOLIDATI

1. Ai sensi dell'art.A-7 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimbra, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti urbani consolidati, costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.
2. Entro gli ambiti urbani consolidati il PSC persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni territoriali.
3. Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono perimetrati nelle Tavv. P1 come ambiti territoriali continui e con caratteri di omogeneità della struttura urbana, di identità rispetto al contesto, di problematicità nel rapporto tra struttura della popolazione, attività e servizi presenti, articolandoli in:
 - Ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U.
 - Ambiti urbani residenziali urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi.
 - Ambiti residenziali in territorio rurale (localizzati nel territorio agricolo).

Il PSC definisce per tali ambiti le politiche e gli obiettivi da perseguire, affidandone al RUE la messa a punto operativa.

4. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse negli ambiti urbani consolidati sono definite dal RUE. Esso può definire attraverso apposita cartografia sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, al fine di articolare la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi promuovendo, ove necessario, il contenimento degli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio, il contenimento delle altezze massime, la mitigazione degli impatti ambientali, l'aumento degli spazi verdi e delle aree permeabili, l'aumento delle dotazioni territoriali con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e di pertinenza.
5. Le parti degli ambiti consolidati che richiedono interventi di adeguamento/ristrutturazione o di completamento in forma convenzionata sono perimetrate nelle tavv. P1 del PSC, che le assoggetta all'approvazione di un PUA o di un progetto di Intervento Unitario Convenzionato esteso all'intero sub-ambito e alla stipula della relativa convenzione attuativa.

ART. 104 REQUISITI E LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI ENTRO GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

1. Il PSC definisce i fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni esistenti, gli obiettivi della pianificazione e gli indirizzi assegnati al POC e al RUE per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti per ciascun ambito urbano consolidato.
2. Il RUE definisce, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PSC, norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi (allineamenti, altezze, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, ecc.), al fine di garantire adeguate prestazioni di qualità all'insieme delle trasformazioni urbanistiche ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi singoli in tempi diversi.

3. Il RUE può promuovere la qualità architettonica e ambientale anche attraverso la previsione di incentivi alle trasformazioni edilizie (sostituzione edilizia, recupero edilizio, ristrutturazione e ampliamento), ed in particolare all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico e idrico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi.
4. Per gli ambiti ricadenti in zone di dissesto o in aree a rischio idrogeologico molto elevato, si applicano i limiti alle trasformazioni definiti negli artt. 57, 58, 59, 60, 61 del PTCP.

ART. 105 DOTAZIONI DI LIVELLO LOCALE ENTRO GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI – MODIFICHE RELATIVE ALLE DOTAZIONI

1. In base agli obiettivi e agli indirizzi del PSC, il POC definisce, previa intesa con le proprietà interessate, dotazioni di livello locale da realizzare entro gli ambiti urbani consolidati, in particolare per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, di spazi verdi attrezzati e di parcheggi pubblici.
L'approvazione del POC comporta la modifica alla cartografia del RUE in scala 1:2.000 con l'indicazione di tali previsioni.
2. Nel quadro della individuazione definita dal PSC e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dallo stesso PSC per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, attraverso variante al RUE possono essere definite modifiche alla destinazione di sub-aree, anche per trasformarne l'uso preesistente da "attrezzatura" o "spazio collettivo" in uno degli altri usi previsti per gli ambiti urbani consolidati. Entro tali limiti la variante al RUE non comporta modifica del PSC.

ART. 106 ATTUAZIONE DEI PUA COMPRESI ENTRO GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI, APPROVATI E CONVENZIONATI ALL'ATTO DELL'ADOZIONE DEL PSC – PIANI ATTUATIVI IN ITINERE ALL'EPOCA DI ADOZIONE DEL PSC

1. Gli ambiti urbani consolidati comprendono aree urbane interessate da piani urbanistici attuativi aventi schema di convenzione approvata od in corso di attuazione.
Essi sono individuati nella cartografia del PSC. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.
2. Modifiche al PUA non sostanziali, vale a dire che non comportino varianti al perimetro del PUA vigente e non implichino incremento del carico urbanistico, sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.
3. Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.
4. Il PSC individua in cartografia sub-ambiti soggetti a PUA o ad interventi unitari convenzionati; i contenuti del PUA devono rispettare le disposizioni del RUE riguardo alle destinazioni d'uso, agli indici di edificabilità e alle dotazioni minime. Il POC e il PUA possono introdurre, nel rispetto dei requisiti minimi fissati dal RUE, altre specifiche disposizioni.

ART. 107 AMBITI CONSOLIDATI IN TERRITORIO RURALE

1. Ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimbra, entro il territorio urbanizzato, ambiti urbani consolidati

discontinui rispetto al restante territorio urbanizzato in quanto previsti nella pianificazione vigente e derivanti da processi edificatori immersi nel territorio rurale.

Tali ambiti sono definiti consolidati in quanto, come per gli altri ambiti consolidati, anch'essi sono costituiti da parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, e presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.

2. I tessuti edilizi degli ambiti consolidati in territorio rurale, sono per lo più costituiti da sequenze di lotti e di edifici isolati allineati lungo la strada, o da piccoli complessi di edifici aggregati. Per tali ambiti il PSC definisce l'obiettivo generale del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti, e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale.
3. Al fine di promuovere la riqualificazione dei tessuti abitativi prevalentemente residenziali il POC può definire programmi di adeguamento infrastrutturale e progetti di riqualificazione funzionale e ambientale, eventualmente anche, attraverso accordi con i privati.
4. Le dotazioni territoriali (realizzazione di infrastrutture, acquisizione di aree) definite in sede di POC, in particolare attraverso interventi sugli ambiti da riqualificare e sugli ambiti produttivi, possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale per le finalità di riqualificazione, mitigazione e trasferimento relative agli ambiti consolidati in territorio rurale, di cui ai commi precedenti.
5. Vengono individuati nelle tavole P1 anche i lotti residenziali di completamento o classificati a verde privato edificabile del PRG previgente per i quali sono fatti salvi, per un periodo transitorio di 5 anni a far data dall'entrata in vigore della 1^a variante al PSC, le previsioni insediativa e gli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio della previgente strumentazione urbanistica nel rispetto, tuttavia, delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico ed idraulico; scaduto inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione per i lotti inedificati alla data di adozione del PSC, o di trasformazione degli edifici esistenti per quelli già costruiti, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree agricole della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati nel RUE applicando le norme di recupero per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale civile in territorio agricolo nel rispetto di tutte le norme di vincolo e tutela del PTCP, del PSC e del RUE e sempreché sia presente un'agevole accessibilità.

ART. 108 REQUISITI E LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI ENTRO GLI AMBITI CONSOLIDATI IN TERRITORIO RURALE

1. Qualunque intervento negli ambiti consolidati di cui al precedente art. 107 che ecceda la ristrutturazione o l'ampliamento degli edifici esistenti è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico previste per la riqualificazione urbanistica ed edilizia dal presente Piano.
2. Il RUE definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, gli usi ammessi, le possibilità di ampliamento e trasformazione e le quantità massime di edificabilità.
3. Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.

ART. 109 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE

1. Ai sensi dell'art.A-11 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC può individuare, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare, costituiti dalle parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado.
2. Entro gli ambiti urbani consolidati da riqualificare il PSC promuove politiche di riorganizzazione urbanistica, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che eventualmente, ed in casi comunque circoscritti per il comune di Baiso, le investono.
3. Il RUE ed il POC possono perimetrare entro gli ambiti urbani consolidati di cui al precedente art. 103 le aree da sottoporre a specifici progetti di riqualificazione e/o specifiche discipline per il miglioramento della qualità urbanistico-edilizia ed ambientale tenendo conto delle seguenti possibili articolazioni:
 - a) ambiti nei quali prevedere politiche di riqualificazione diffusa, per il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati attraverso opportune disposizioni normative;
 - b) ambiti nei quali gli interventi presuppongono una trasformazione urbanistica complessiva, da realizzare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e rinnovo urbano, anche ai fini della soluzione di problemi di assetto e di dotazione di attrezzature e spazi pubblici riferiti al contesto urbano esterno entro cui l'ambito è inserito;
 - c) ambiti nei quali prevalgono le esigenze di riqualificazione ambientale e realizzazione di attrezzature pubbliche per le attività all'aperto, sia attraverso la sostituzione delle attività insediate e la mitigazione degli effetti, sia attraverso la promozione della delocalizzazione ed il successivo ripristino di condizioni di qualità paragonabili a quelle dell'intorno.
4. Il PSC assegna al RUE e al POC il compito di perimetrare le aree di intervento e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione secondo i seguenti requisiti:
 - 1 Il RUE e il POC devono definire ciascun ambito di riqualificazione attraverso una scheda normativa d'ambito nella quale andranno precisati:
 - a) i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
 - b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche
 - c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi
 - d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito
 - e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
 - f) le funzioni ammesse
 - g) i carichi insediativi massimi ammissibili
 - h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbana richieste
 - i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste
 - l) gli elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT;
 - m) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.
 - 2 I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l), m) rappresentano prescrizioni cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; i punti d) ed e) rappresentano

direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

- 3 Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere negli ambiti di riqualificazione e nei sub-ambiti che costituiscono loro stralci attuativi, non può essere inferiore al 30% della ST.
5. Il POC può prevedere l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.
6. Negli ambiti da riqualificare, di cui al precedente 3° comma lettera b), gli interventi di eventuale nuovo insediamento e di ristrutturazione urbanistica, sono attuati previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Intervento Unitario Convenzionato estesi ad un intero comparto definito dal POC.
7. In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al PSC e al RUE le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti di riqualificazione, sui quali si prevede di intervenire nel quinquennio, attraverso schede di assetto urbanistico relative agli ambiti da riqualificare, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di cui alle presenti Norme.
8. Gli ambiti da riqualificare possono eventualmente comprendere anche aree interessate da piani particolareggiati in corso di attuazione, individuati nella cartografia del PSC per i quali si rendono necessari obiettivi di progettazione coordinata con gli ambiti consolidati confinanti.
9. Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati.
10. Il PSC individua le aree dei centri urbani da riqualificare tramite PUA (ACR), per le quali si rendono necessari interventi di riordino urbanistico-edilizio ed una ridefinizione del ruolo urbano. Entro tali ambiti il PSC promuove politiche di riorganizzazione urbanistica, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che eventualmente le investono. In tali ambiti si interviene nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi riportati nelle specifiche schede normative.

ART. 110 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Il PSC perimbra, entro il territorio urbanizzato o da urbanizzare, gli ambiti per i nuovi insediamenti, costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione, caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili. Tali ambiti sono localizzati nelle parti di territorio prossime ai tessuti urbani esistenti, oppure - in caso di interventi di sostituzione - entro il territorio occupato da edifici da demolire e ricostruire.
2. Sono definiti quattro diversi tipi di ambiti per i nuovi insediamenti:
 - ambiti di espansione residenziale del vigente PRG confermati (siglatura DR e retino rigato a fondo rosa)
 - ambiti soggetti a convenzione attuativa del vigente PRG confermati (siglatura ACA e retino rigato a fondo rosa)
 - ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale (siglatura DR e retino a rigatura rossa su sfondo bianco)

- ambiti periurbani di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale da regolare con il POC (siglatura ATR e frecce rosse su sfondo bianco)

ART. 111 AMBITI DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DEL VIGENTE PRG CONFERMATI SIGLATURA DR E RETINO RIGATO SU FONDO ROSA E AMBITI SOGGETTI A CONVENZIONE ATTUATIVA DEL VIGENTE PRG CONFERMATI SIGLATURA ACA E RETINO RIGATO SU FONDO ROSA

1. Il PSC perimbra nella tav.P1 gli ambiti DR e ACA di cui al presente articolo, entro i quali sono definiti obiettivi generali di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio, attraverso progetti e programmi coordinati la cui definizione operativa e attuazione è affidata al POC, che vi applica i criteri perequativi stabiliti dal PSC, gli accordi con i privati di cui all'art.18 e le convenzioni previste della L.R.20/2000.
2. Il meccanismo attuativo è costituito dall'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria all'intero ambito, in base al quale l'assegnazione dei diritti avviene in sede di POC previa cessione al Comune delle aree relative alla realizzazione delle dotazioni territoriali e alle dotazioni ecologico-ambientali;
3. Le aree per dotazioni territoriali e per le dotazioni ecologico-ambientali vanno individuate in sede di POC di norma entro l'ambito stesso, ma possono essere individuate, in accordo con i soggetti attuatori privati, anche esternamente all'ambito nelle aree specificatamente destinate a dotazioni territoriali ed ecologico ambientali del PSC, previa assegnazione di diritti edificatori da localizzare internamente all'ambito di cui al presente articolo nel rispetto della sua capacità edificatoria massima;
4. Il PSC definisce un complesso di prescrizioni e direttive attraverso la scheda normativa di ambito, che costituisce parte integrante delle presenti norme, per l'attuazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori, assegnando al POC il compito di perimetrare le aree di intervento (anche come stralci funzionali degli ambiti di PSC) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione.

ART. 112 REQUISITI E LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI ENTRO GLI AMBITI DR E ACA

1. Il PSC definisce per ciascun ambito DR e ACA attraverso una scheda normativa d'ambito:
 - a) i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
 - b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche
 - c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi
 - d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito
 - e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
 - f) le funzioni ammesse
 - g) i carichi insediativi massimi ammissibili in termini di superficie utile e indicativamente in alloggi
 - h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste
 - i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste
 - l) gli elementi di mitigazione derivanti dalla ValsAT;

- m) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.
2. I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l), m) rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; i punti d) ed e) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.
 3. Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere negli ambiti DR e nei subambiti che costituiscono stralci attuativi non può essere inferiore al 30% della ST.

ART. 113 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DR E ACA

1. Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al comma 4 del presente articolo, entro gli ambiti DR e ACA gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente si attuano previo inserimento nel POC (che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini), secondo le stesse modalità previste per gli ambiti di riqualificazione, riportate all'art.109 delle presenti Norme.
2. Negli ambiti di nuovo insediamento DR l'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC), mentre negli ambiti ACA l'attuazione degli interventi avviene previa sottoscrizione di Convenzione Attuativa.

In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al PSC le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti DR e ACA su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, attraverso schede di assetto urbanistico nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla scheda normativa d'ambito del PSC.

Negli ambiti di nuovo insediamento DR il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA qualora contenga la definizione tecnica e procedurale degli aspetti attuativi degli interventi.

3. L'attuazione degli interventi entro gli ambiti DR e ACA è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del PSC (schede normative relative agli ambiti) riguardanti la cessione di aree, interventi infrastrutturali ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione di attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico), in conformità ad una convenzione-tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di POC e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi agli ambiti DR e ACA inclusi nel POC.
4. Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare.
5. In tutti gli ambiti DR e ACA la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere definita dal POC, in relazione alle tipologie insediative previste nei progetti di intervento.
6. Il RUE disciplina per gli ambiti DR e ACA gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito.

ART. 114 COORDINAMENTO DELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DR ATTRAVERSO IL CONVENZIONAMENTO E LA DEFINIZIONE IN SEDE DI POC DELLA SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

1. L'attuazione degli interventi negli ambiti DR è soggetta ad approvazione preventiva di piano attuativo esteso almeno ad un comparto perimetrato. In caso di intervento in un comparto, l'attuazione è possibile a condizione che vengano attuate, per la parte di competenza dell'intervento, le prescrizioni previste dal PSC, ed in particolare che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree a destinazione pubblica individuate nella scheda di assetto urbanistico del POC, in conformità alle disposizioni del PSC.
2. In sede di POC per ciascun ambito DR di cui si prevede l'avvio dell'attuazione viene redatta una scheda di assetto urbanistico che definisce, in applicazione del PSC, la possibilità edificatoria assegnata dal POC all'Ambito, al netto eventualmente della superficie edificata esistente confermata. La scheda riporta, oltre alle prescrizioni quantitative, gli indirizzi progettuali per l'attuazione del Piano (requisiti della progettazione urbanistica): rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi ammessi, sistema della mobilità, ecc.
3. La scheda di assetto urbanistico del POC specificherà, ove occorra, la scheda d'ambito di PSC e dovrà contenere sia indicazioni di programmazione qualitativa e quantitativa, sia un elaborato grafico in scala 1:2.000 o 1:1.000, che rappresenti i riferimenti normativi e grafici di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi. Edificatori.
4. La scheda di assetto urbanistico avrà carattere in parte prescrittivo, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere eventualmente modificati attraverso lo strumento di pianificazione attuativa.

I contenuti della scheda di assetto urbanistico del POC sono:

- perimetrazione dell'ambito territoriale complessivo e dei compatti di intervento
 - strade carrabili di nuova realizzazione
 - superfici fondiarie degli interventi di nuova edificazione ed ambiti di edificazione (senza vincoli tipologici)
 - eventuali allineamenti di fronti edilizi
 - parcheggi pubblici
 - verde pubblico: giardino di quartiere, verde attrezzato per il gioco e lo sport
 - principali percorsi pedonali e ciclabili
 - spazi pedonali pubblici e privati
 - spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato)
 - eventuali edifici storici da recuperare e relative aree pertinenziali
 - eventuali edifici esistenti compatibili con il disegno urbanistico e relative aree pertinenziali.
5. La scheda di assetto urbanistico costituisce per le parti non prescrittive un'esemplificazione di applicazione delle norme del P.O.C. e del Regolamento Urbanistico-Edilizio, e come tale rappresenta strumento di indirizzo per gli operatori e di valutazione dei progetti per l'Amministrazione Comunale.
 6. I contenuti prescrittivi della scheda sono costituiti dalle scelte progettuali strutturali o che hanno influenza su altre parti del territorio: tracciati della viabilità, dimensione e localizzazione degli spazi pubblici. Le altre indicazioni costituiscono indirizzi per un'attuazione spedita e riferimenti per l'esame di eventuali proposte alternative in sede di piano attuativo.

7. Qualora le norme del PSC (scheda d'ambito) e la scheda di assetto urbanistico del POC prevedano che le aree per il soddisfacimento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche e di infrastrutture, siano in parte reperite in compatti diversi dello stesso Ambito di nuovo insediamento, fuori dall'ambito di cui si richiede l'inserimento nel POC, la convenzione da stipulare contestualmente al piano attuativo o al progetto unitario deve prevedere le modalità di attuazione contestuale delle opere relative anche a questi compatti e dotazioni territoriali.
8. L'attuazione attraverso piano attuativo relativo ad un comparto stralcio definito dal POC è possibile quando siano verificate la coerenza della progettazione urbanistica ed edilizia del comparto con l'assetto definito nella Scheda di assetto urbanistico del POC e della scheda di PSC relativa all'intero Ambito, e la conformità dei contenuti della convenzione sul singolo comparto (da stipulare tra Comune e soggetti interessati) con i contenuti della convenzione - tipo relativa allo stesso Ambito.
9. Il piano attuativo deve inoltre garantire il rispetto delle dotazioni, delle quantità edificatorie, degli usi e dei requisiti urbanistici definiti dalla scheda normativa di PSC relativa all'Ambito.
10. Nel caso in cui gli interventi su singoli compatti si attuino secondo le prescrizioni e gli indirizzi progettuali della scheda di assetto urbanistico del POC, l'attuazione può avvenire attraverso progetto unitario convenzionato riferito all'ambito territoriale di uno o più compatti, e la sua approvazione consente il rilascio - anche contestuale - delle relative concessioni edilizie.
11. Nel caso in cui il perimetro e/o il progetto di un comparto si debbano discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dalla scheda di assetto urbanistico dell'Ambito, le relative modifiche potranno essere effettuate in sede di piano attuativo del comparto corredata da una tavola di inquadramento urbanistico che dimostri la coerenza del nuovo assetto del comparto con quello complessivo dell'Ambito come individuato dalle tavole del P.O.C.
12. In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo relative ai contenuti prescrittivi della scheda di assetto urbanistico (riguardanti i percorsi stradali e/o la distribuzione delle aree di uso pubblico) che comportino una conseguente modifica di assetto strutturale dell'Ambito o conseguenze sull'assetto urbanistico di aree esterne all'ambito, il piano attuativo deve assumere il ruolo di Variante specifica di P.O.C..
13. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni generali di cui alle presenti Norme, per quanto riguarda la cessione di aree o la realizzazione di opere che non siano preventivamente richieste dal PSC come condizione preliminare "extra standard" per l'attuazione degli interventi, la distribuzione tra operatori e Amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle altre opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regolamenta l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alle norme vigenti possono essere a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare. Con delibera del Consiglio comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).
14. La suddivisione dell'ambito oggetto di strumento urbanistico attuativo in compatti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del P.O.C. all'atto di approvazione del Piano Attuativo, in relazione ai confini proprietari o alle necessarie rettifiche rispetto alle risultanze catastali, senza che ciò costituisca variante al P.O.C. Entro il limite quantitativo del 15%, la ridistribuzione delle potenzialità edificatorie può avvenire attraverso il piano attuativo.
15. Una variazione sostanziale, che concerne cioè le quantità o le destinazioni fissate dalla scheda normativa, può avvenire soltanto secondo la procedura della Variante al P.O.C..

16. Le schede di assetto urbanistico del POC indicano per ciascuna destinazione ammessa nell'ambito le correlate possibilità d'intervento.

ART. 115 AMBITI URBANI DI RECENTE IMPIANTO A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE URBANIZZATI O IN CORSO DI URBANIZZAZIONE SULLA BASE DI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

1. Sono individuati graficamente nelle Tavv. P1 con rigatura trasversale nera su fondo giallo e coincidono con PUA approvati in base alla normativa del PRG previgente, la cui attuazione non è avviata o è in corso all'epoca dell'adozione del PSC. Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore alla data di adozione del PSC ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione vigente.

Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA.

2. Modifiche al PUA che non comportino varianti alle norme del PUA vigente e alle convenzioni in essere tali da non implicare incremento del carico urbanistico sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.
3. Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE, allo scopo principalmente di migliorare l'assetto urbanistico del comparto per le parti non attuate e/o per promuovere di concerto con i soggetti attuatori, una riduzione del carico urbanistico ed un miglioramento quali-quantitativo delle dotazioni territoriali.

ART. 116 AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI PER DOTAZIONI TERRITORIALI E SERVIZI

1. Sono individuati graficamente nella tav. P1 e distinti da apposite retinature e sigle gli ambiti per i nuovi insediamenti finalizzati all'acquisizione di aree per la realizzazione di parchi urbani, servizi pubblici, aree ricreative all'aperto, verde sportivo. Tali ambiti definiti per nuovi insediamenti in quanto legati "concettualmente" ed operativamente alla realizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti verranno attuati attraverso il POC. Il POC definirà la destinazione finale dell'area.

ART. 117 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMUNALI

9. Il PSC individua le parti di territorio caratterizzate, ai sensi dell'art. A-13 della L.R. n.20/2000, dalla concentrazione di attività commerciali e produttive secondo le seguenti articolazioni di ambiti prevalentemente urbanizzati o in corso di urbanizzazione:
 - a) Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria (fondo viola)
 - b) Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi (rigatura trasversale nera su fondo viola)
 - c) Ambiti di espansione produttiva e terziaria del vigente PRG non attuati confermati (rigatura trasversale nera su fondo fucsia e siglatura DP)
 - d) Ambiti di trasformazione per insediamenti a prevalente funzione produttiva e terziaria di rilievo comunale (rigatura trasversale viola su fondo bianco e siglatura DP)

- e) Ambiti di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione produttiva da regolare con il POC (siglatura ATP e frecce viola su sfondo bianco)
10. Gli ambiti di cui alla precedente lettera a), sono in prevalenza urbanizzati alla data di adozione del Piano Strutturale; per essi sono previsti interventi di riqualificazione funzionale e ambientale, e di riuso del patrimonio edilizio esistente; gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere.
11. Gli ambiti di cui alla precedente lettera b), comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati e/o in corso di attuazione. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione. Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.
12. Negli ambiti di cui alle precedenti lettere a) e b), il RUE disciplina gli interventi edilizi promuovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando le variazioni delle destinazioni d'uso, secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:
- gli interventi sull'esistente devono essere orientati al miglioramento delle condizioni ambientali e devono perseguire obiettivi di corretto inserimento delle costruzioni nel contesto urbanistico, limitando al minimo indispensabile la sottrazione di spazi permeabili
 - l'incremento della capacità edificatoria è possibile fino ad un massimo di $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$, limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta e perseguendo obiettivi di corretto inserimento dei nuovi manufatti edilizi nel contesto ambientale e nel paesaggio.
13. Gli ambiti di cui alle precedenti lettere c) e d), coincidono con le aree riservate alle nuove direttive produttive: in tali ambiti si interviene nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi riportati nella specifica scheda normativa
14. Gli ambiti di cui alla precedente lettera e), coincidono con le aree riservate agli ampliamenti produttivi in corrispondenza di attività esistenti in località La Fornace e Ca' di Geto: in tali ambiti si interviene nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi riportati nella specifica scheda normativa

ART. 118 DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Il sistema delle dotazioni territoriali individuato dal PSC comprende:
 - le attrezzature e spazi collettivi
 - le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
2. Le dotazioni territoriali sono di proprietà pubblica, ad eccezione:
 - degli spazi e attrezzature per il culto e per attività complementari
 - di spazi e attrezzature privati convenzionati per usi pubblici
 - delle dotazioni ecologiche di proprietà privata che concorrono alla qualificazione e tutela del territorio.
3. Le attrezzature e gli spazi collettivi sono distinti in base al rango territoriale in tre livelli:
 - servizi di livello sovracomunale: spazi e attrezzature destinati a soddisfare un bacino di utenza che esubera dai confini amministrativi del comune di appartenenza. Tali servizi sono individuati nella tav.P1 del PSC; la loro attuazione (adeguamento/trasformazione o nuova realizzazione) avviene attraverso POC.
 - servizi di livello urbano: spazi e attrezzature con bacino di utenza comunale. Essi sono individuati genericamente nella cartografia in scala 1:10.000 e 1:5.000 del PSC e la loro offerta – esistente o potenziale - viene considerata nel contesto del

settore urbano di competenza. La relativa dotazione (qualitativa e quantitativa) costituisce requisito specifico del contesto urbano di appartenenza e obiettivo per la definizione del programma di opere pubbliche e degli interventi privati da prevedere nel POC; a tal fine essa può costituire oggetto di convenzionamento tra Amministrazione Comunale e operatori. Il RUE assegna alle aree di cui al presente alinea la classe tipologica (a - attrezzature collettive; b - istruzione; c - verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive; d - parcheggi), ed eventualmente una specifica funzione.

ART. 119 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Le dotazioni previste dal PSC possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento e gli ambiti di riqualificazione, sulla base delle indicazioni del PSC, ma secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC;
- attraverso il POC, entro gli ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POC, sia direttamente che attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti nelle aree sopra citate.

ART. 120 PARCHEGGI PUBBLICI

Nell'ambito dei piani attuativi in corso di completamento va garantito che alla dotazione di parcheggi pubblici prevista corrisponda un'effettiva disponibilità (sistematizzazione e cessione dell'area all'Amministrazione comunale).

Nella disciplina degli ambiti urbani consolidati il PSC prevede, in base alla situazione specifica dell'ambito, obiettivi di qualità nella dotazione di parcheggi ad uso pubblico, da perseguire attraverso le diverse modalità attuative (programmi di riqualificazione, interventi convenzionati, ecc.).

La dotazione di parcheggi privati nella realizzazione di nuove abitazioni deve essere tale da escludere l'esigenza di uso di spazi pubblici (bordo strade, spazi pedonali) per il parcheggio di auto dei residenti.

I nuovi interventi devono prevedere, nella sistemazione dei parcheggi pubblici principali, spazi attrezzati per le biciclette e la connessione con la rete principale dei percorsi ciclabili.

Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare

**Modificate, stralciate o introdotte con la 1[^] e 3[^]
Variante al PSC**

COMUNE di BAISO

ELENCO

Borgo di Visignolo - AMBITO ACA 1

~~Ponte Giorgella - AMBITO ACA 2~~ **Stralciato in approvazione 3^ variante al PSC**

~~La Piola - AMBITO ACA 3~~ **Stralciato in accoglimento della osservazione n° 29**

San Cassiano - AMBITO ACA 4

~~Lugagnana - AMBITO ACA 5~~ **Stralciato in approvazione 3^ variante al PSC**

Capoluogo - AMBITO ACA 6

Ponte Secchia- AMBITO APA 1

Case Talami- AMBITO APA 2

Tresinara- AMBITO APA 3

Osteria Vecchia –AMBITO ATR1

Il Borgo –AMBITO ATR2

Ca' di Martino –AMBITO ATR3

Borgo Visignolo –AMBITO ATR4

Ponte Secchia –AMBITO ATR5

Sassogattone –AMBITO ATR6

~~Lugara –AMBITO ATR7~~ **Stralciato in sede di controdeduzione alle riserve provinciali**

Capoluogo –AMBITO ATR8 **Inserito in approvazione 3^ variante al PSC**

Il Borgo – DR1

Baiso CAPOLUOGO – DR2

Cà D'Ovio – DR3

Casaletto Ponte Secchia – DR4

Baiso CAPOLUOGO – DR5

Cà di Geto – DR6

Capoluogo - AMBITO ACR 1

Ca' di Geto AMBITO ATP 1

La Fornace AMBITO ATP 2

Osteria Vecchia AMBITO DP 1

Sassogattone AMBITO DP 2

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



BORGO DI VISIGNOLO – AMBITO ACA1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

ACA 1

AMBITO RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONE ATTUATIVA DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E CONFIRMATO

Localizzazione

Frazione Borgo di Visignolo – settore centro orientale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 6.000 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito da trasformare ad usi residenziali e verde a completamento del tessuto abitativo, già previsto nel previgente PRG e caratterizzato da terreni con assetto degli strati a franappoggio e inclinazione di 40° ÷ 50° in direttrice nord – nord est. L'ambito, limitrofo al tessuto residenziale consolidato e al nucleo storico de "Il Borgo", è localizzato lungo la viabilità di livello comunale (Via Tramezzo – Il Rio). |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante, presenza di frane quiescenti, una delle quali lambisce il bordo orientale dell'area in oggetto. Assenza di vincoli correlati a dissesti. |
| Geolitologia | Depositi eluviali costituiti da alternanze di strati limoso argillosi e limoso sabbiosi con clasti litici di modesto spessore, 4 ÷ 8 m, ai quali soggiacciono areniti prevalenti e peliti alterate e fratturate a medio elevate caratteristiche geotecniche. Presenza di coperture argilloso limose e limoso argillose, con intercalati livelli con clasti litici, a grado di consistenza pronunciata mente variabile in senso laterale e verticale |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo, costituito prevalentemente da alternanze limoso argillose e limoso sabbiose alle quali soggiacciono areniti, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio elevato. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nei sottosistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada comunale▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 50% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale. Effetto cumulativo moderato per pressione aggiuntiva▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza. |
|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini geognostiche per la valutazione dello spessore delle coperture e per la valutazione della stabilità generale dell'area, attestazione delle fondazioni, ove possibile, nel substrato roccioso o, in alternativa, di tipo profondo su pali. Regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo; ▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità dei versanti. |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|---|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguitando l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze</p> |
|---|---|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| UT max | UT = 0,33 mq/mq |
| S. fondiaria max | SF max = 50% |
| SU costruibile max | <p>SU costruibile totale max = mq 2.000 suddivisa in:</p> <p>SU costruibile = mq 1.400 (confermata dal previgente PRG)</p> <p>SU costruibile aggiuntiva = mq 600 da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di SU da assegnare per la perequazione urbanistica</p> |
| H max | 10.50 ml (confermata dal PRG previgente) - 9,50 ml |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario supportato da convenzione attuativa soggetto ad inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | <p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 2.000 mq di SU corrispondenti a 20 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 54).</p> <p>In sede di Convenzione Attuativa parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%</p> |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATOComuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE****COMUNE DI BAISO**

| | |
|---|---|
| richieste | <ul style="list-style-type: none">Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativaReperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile;Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopipedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

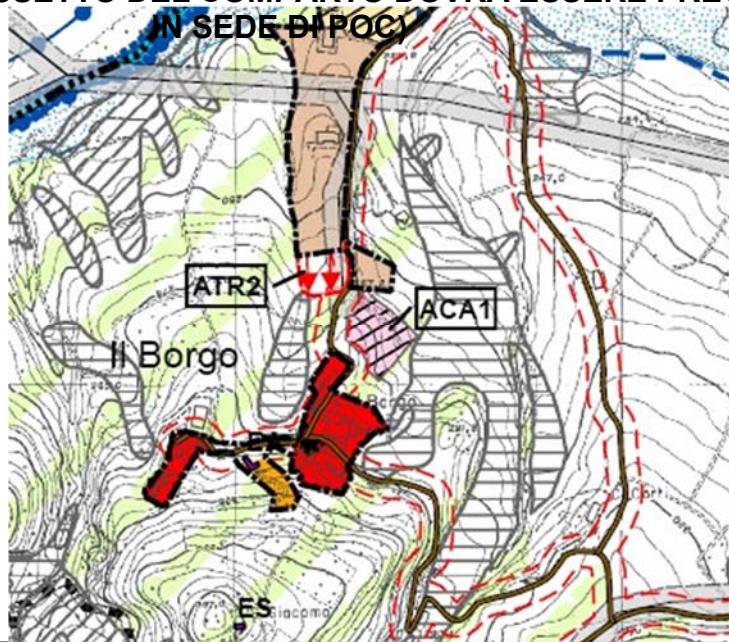
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI **BAISO**

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR 10000

**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO
IN SEDE DI POC)**



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDA NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI **BAISO**



SAN CASSIANO – AMBITO ACA4

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

ACA 4

AMBITO RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONE ATTUATIVA DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E CONFIRMATO

Localizzazione

Frazione San Cassiano – settore nord - occidentale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 4.950 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito da trasformare ad usi residenziali e verde a completamento del tessuto abitativo, già previsto nel previgente PRG e caratterizzato da terreni con pendenze medie oscillanti tra 20 e 45%, declinanti in direttive nord ovest, limitrofi al tessuto residenziale consolidato. L'ambito è servito dalla viabilità di livello comunale e di interesse panoramico (Via Chiesa di San Cassiano). |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Area di versante mediamente acclive, con presenza di un deposito di versante eluvio-colluviale in adiacenza al bordo sud orientale. Assenza di vincoli correlati a dissesti, con presenza di deposito di versante in adiacenza al bordo sud orientale. |
| Geolitologia | Areniti marnose e peliti alterate e fratturate a medio elevate caratteristiche geotecniche. Orizzonte superficiale a medio grado di consistenza di spessore variabile in senso laterale: 1,5 x 3, seguito da litotipi a medie caratteristiche geotecniche sino a -8 m, ai quali soggiacciono materiali a media elevata consistenza sino a -15 m p.c.. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio elevato all'inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitico marnosi. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nei sottosistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada comunale▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 50% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza |
|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none">indagini geognostiche per la valutazione dello spessore delle coperture, attestazione delle fondazioni nel substrato roccioso, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo;per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III livello per le verifiche di stabilità dei versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia. |
|--|--|

4) DIRETTIVE

| | |
|---|---|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze |
|---|---|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| S. Fondiaria max | SF max = 50% |
| SU costruibile max | SU= mq 1.650 corrispondente al V costruibile max definito nel PRG previgente e confermato 4.950 MC (IF=1mc/mq) |
| H max | 10.50 ml (confermata dal PRG previgente) - 9,50 ml |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario supportato da convenzione attuativa soggetto ad inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.650 mq di SU corrispondenti a 17 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 45). In sede di Convenzione Attuativa parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativaReperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

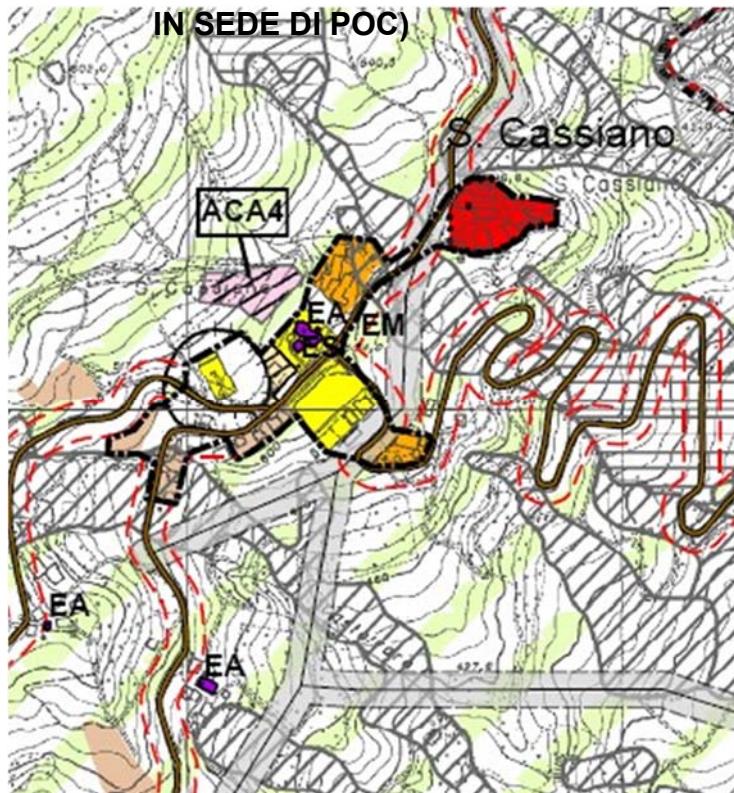
| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none">di 50 mq/ab. insediabile;Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedenali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR scala 1:10000

(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO IN SEDE DI POC)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDA NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



CAPOLUOGO - CANOVELLA – AMBITO ACA6

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

ACA 6

AMBITO RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONE ATTUATIVA DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E CONFIRMATO

Localizzazione

Capoluogo - Località Canovella – settore sud - orientale del Capoluogo

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 3.400 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito da trasformare ad usi residenziali e verde a completamento del tessuto abitativo, già previsto nel previgente PRG e caratterizzato dalla presenza di capannoni per polli dismessi. È ubicato su terreni con pendenze mediamente oscillanti tra 15 ° 33%, declinanti in diretrice sud, limitrofi al tessuto consolidato misto del capoluogo (usi residenziali/produttivi). |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|--|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Fascia di crinale secondario con presenza sui versanti adiacenti di frane in evoluzione di rilevante estensione e di fenditure da tensione 100 m a sud. Presenza di frane attive a distanze di circa 20 ° 30 m a sud; il bordo settentrionale dell'ambito confina zona C di aree perimetrata ex L. n° 445 del 09-07-1908. |
| Geolitologia | Argille ed argilliti intensamente fratturate a scadenti caratteristiche geotecniche. Litotipi prevalentemente argilosì – argillitici a caratteristiche geotecniche da scadenti a molto scadenti nei primi 2 ° 5 m del sottosuolo. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Condizioni di vulnerabilità all'inquinamento di grado basso per quanto riguarda le acque di infiltrazione nel sottosuolo, di grado medio elevato relativamente alle acque di ruscellamento superficiale. Negli accumuli costituiti da corpi di frana attivi o quiescenti la vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee è di grado medio. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nel capoluogo

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada comunale▪ Verificare necessità di bonificare l'area▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 50% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale. Effetto cumulativo sensibile per pressione aggiuntiva dagli ambiti DR2 – DR5 – ACA6▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti DR2 – |
|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|--|
| | <p>DR5 – ACA6. Verificare presenza di amianto preliminarmente al recupero/demolizione degli edifici esistenti</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Indagini per determinare le caratteristiche geotecniche dei terreni nei primi 5 – 15 m del sottosuolo, interventi di regimazione delle acque superficiali e dal primo sottosuolo e valutazione di possibilità di adozione di fondazioni di tipo profondo su pali, interventi di consolidamento del versante, eventualmente anche di tipo attivo, eventuale monitoraggio del pendio con tubi inclinometrici; verifiche di stabilità del pendio.▪ Nelle fasi di analisi di microzonazione sismica dovranno essere effettuati approfondimenti di III° livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e, per le verifiche di stabilità, valutazione del coefficiente di amplificazione per effetti della topografia. |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario supportato da convenzione attuativa per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze</p> |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| S. Fondiaria max | SF max = 50% |
| SU costruibile max | SU= 1.133 mq corrispondente al V costruibile max definito nel PRG previgente e confermato 3.400 MC (IF=1mc/mq) |
| H max | 10.50 ml (confermata dal PRG previgente) 9,50 ml |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario supportato da convenzione attuativa soggetto ad inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | <p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.133 mq di SU corrispondenti a 11 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 31).</p> <p>In sede di Convenzione Attuativa parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%</p> |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Verificare necessità di bonificare l'area▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile;▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, demolizione dei fabbricati esistenti, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

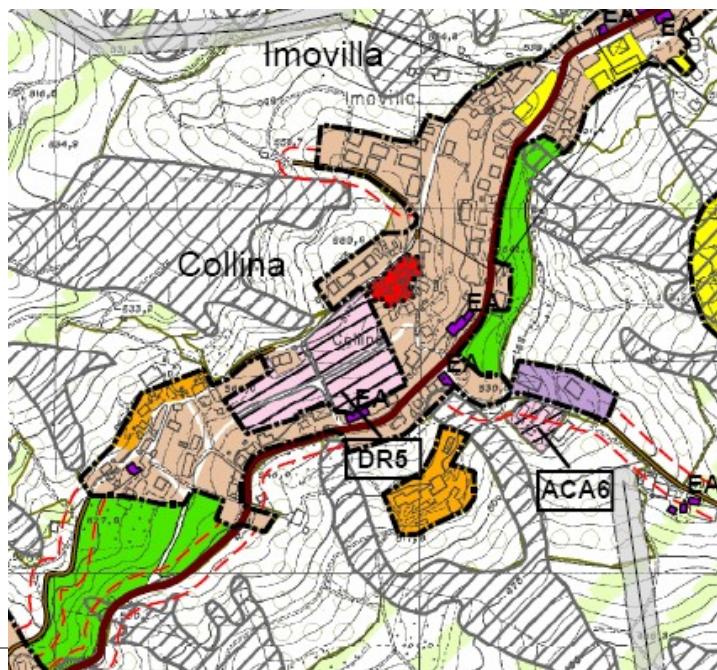
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR scala
1:10000

**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO
IN SEDE DI POC)**



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



PONTE SECCHIA – AMBITO APA1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

APA 1

AMBITO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA TRASFORMARE

Localizzazione

Frazione di Ponte Secchia – settore centro – meridionale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 3.600 mq. S coperta = 770 mq Volume esistente = 6.600 mc |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito edificato limitrofo al tessuto insediativo consolidato residenziale della frazione, caratterizzato dalla presenza di edifici rurali dismessi (latteria sociale) localizzati all'incrocio tra SP 19 e la SP/r 486, su terreni con pendenza media oscillante tra 10 e 15 – 30%, declinante in diretrice sud – sud ovest. Nell'ambito è proposto un intervento di trasformazione ad usi residenziali, commerciali e terziari per il miglioramento della qualità urbana. |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante, ubicato sul fronte di un ammasso di frana quiescente. Il bordo meridionale coincide con il limite di un terrazzo alluvionale del fiume Secchia. Presenza di frana quiescente e di frane attive circa 100 m a nord e 150 m a nord est. |
| Geolitologia | Area di frana quiescente poggiante su materiali marnoso calcarei arenaceo pelitici, assenza di faglie, presenza di strati rovesciati. Orizzonte superficiale a medio grado di consistenza, di spessore compreso tra 4 e 10 m, seguito da litotipi a medio elevata resistenza meccanica. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi marnoso arenitici e, subordinatamente, pelitici, coperti da materiali scolti a media - medio elevata permeabilità, presenta vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio elevato – medio. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">Demolizione dei contenitori edili esistentiVerifica della necessità di bonificare l'areaAcquisizione del nulla osta ai sensi del RD n. 523 del 25.07.1904 da parte del Servizio Tecnico Bacini Affluenti del PoVicinanza alla strada di interesse intercomunalePrevisione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 30% della STSistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dai compatti residenziali |
|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema ecologico e Parchi: Ambito rientrante nella rete ecologica provinciale (D1 ed in minima parte D2) e in Zona di tutela ordinaria di laghi, bacini e corsi d'acqua del PTCP. ▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. area ricadente nella fascia di pertinenza acustica della SP486 "Di Montefiorino" e in quella della SP19 "Val di Secchia: Colombaia – Ponte Cavola – Gatta". ▪ Sistema antropico: Verificare presenza di amianto preliminarmente al recupero/demolizione degli edifici esistenti |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Indagini geognostiche per la valutazione degli spessori e variazione laterale dei litotipi che costituiscono l'ammasso di frana; interventi di regimazione idraulica superficiale e sotterranea (atti a garantire quote dell'acqua a profondità sottostanti -4,0 m p.c) ed eventuale previsione di opere di consolidamento e di monitoraggio mediante tubi inclinometrici atti a determinare potenziali piani di deformazione almeno nei primi 30 m del sottosuolo; adozione di fondazioni a quote sottostanti -3,0 ÷ -3,5 m p.c. o preferibilmente di tipo profondo su pali; particolare attenzione per le opere in sotterraneo, scarichi in superficie, a salvaguardia dell'adiacente area di terrazzo alluvionale indirettamente a sud dell'ambito in oggetto, contraddistinto da elevato grado di vulnerabilità all'inquinamento; ▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica e per verifiche di stabilità del versante. |

4) DIRETTIVE

| | |
|--|--|
| | <p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p> <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici a non più di tre piani fuori terra e della nuova rotatoria tra la SP486/R e la SP19, secondo una soluzione da concordare preventivamente con i competenti uffici provinciali. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, utilizzando materiali e tecniche proprie della tradizione costruttiva storica locale, salvaguardando il verde alberato esistente.</p> |
|--|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| | <p>SU costruibile max</p> <p>SU costruibile max definita in = 1.100 mq, corrispondenti ad un Volume di 3.300 MC, ad usi residenziali, commerciali e di servizio (Ab. teorici con 37 mq/ab = 30)</p> |
| H max | H max = m. 9.50 |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|---|---|
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali, commerciali e di servizio per una capacità insediativa massima di 1.100 mq di SU corrispondenti a 11 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 30). |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verificare necessità di bonificare l'area ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; della rotatoria tra la provinciale 486/R e la SP 19, secondo una soluzione da concordare preventivamente con i competenti uffici provinciali di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab insediabile di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Bonifica dell'area, demolizione edifici esistenti, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopoidonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

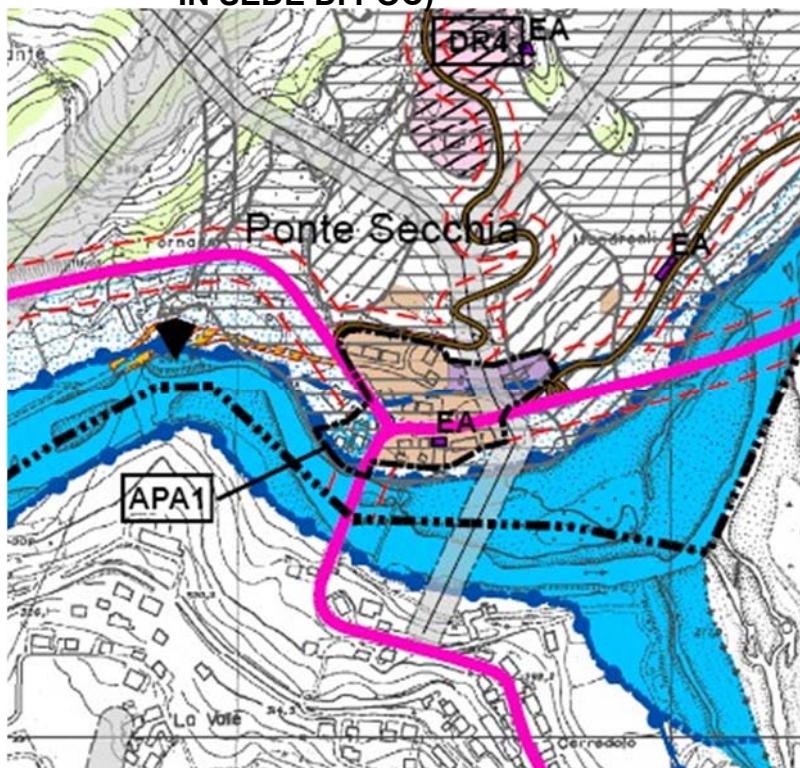
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO
IN SEDE DI POC)**



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



CASE TALAMI – AMBITO APA2

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

APA 2

AMBITO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA TRASFORMARE

Localizzazione

Località Case Talamì:- a nord del tessuto insediativo consolidato residenziale della frazione

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | | |
|------------------------------------|---|-----------------------------|
| Superficie territoriale | ST = circa 10.000 mq. Volume esistente=16.000 mc | S coperta = circa 2.800 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito edificato occupato da edifici rurali in via di dismissione (allevamento suinicolo) e da un fabbricato di civile abitazione, ubicato in prossimità dell'abitato di case Talamì, su terreni con pendenze medie oscillanti tra 10 e 33%, declinanti in diretrice sud ovest. Ambito da trasformare ad usi residenziali e verde per il miglioramento della qualità urbana. | |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito impostato su depositi di versante riprofilati da azione antropica, presenza di una frana attiva in adiacenza al bordo sud occidentale. Assenza di vincoli correlati a dissesti, presenza di deposito di versante. |
| Geolitologia | Deposito di versante a medio scadenti caratteristiche geotecniche, seguito da marne calcaree e peliti prevalenti, alterate e fratturate a medie – medio elevate caratteristiche geotecniche. Orizzonte superficiale costituito da alternanze argilloso limose e limoso argillose, con presenza di inclusi litici, di spessore compreso tra 4 e 8,5 e scadenti caratteristiche geotecniche. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi marnoso calcarei - arenitici – pelitici è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio – medio basso. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori, in un ambito dequalificato nel quale si rende necessario effettuare un intervento di riordino urbanistico – edilizio e paesaggistico.

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verificare necessità di bonificare l'area ▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST ▪ Sistema idrico: critico il sottodimensionamento dell'impianto di depurazione di I livello dimensionato per 80 AE. ▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza. ▪ Sistema agricolo: nessuna criticità ▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera e traffico indotto. Non si rilevano situazioni di criticità. |
|---|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

| | |
|--|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none">indagini geognostiche per la valutazione degli spessori e variazioni laterale dell'orizzonte che costituisce il deposito di versante; interventi di regimazione idraulica superficiale e del primo sottosuolo; adozione di fondazioni a quote sottostanti -4,0 ÷ -4,5 m p.c. e di tipo profondo su pali nel comparto meridionale;per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimento di III livello per verifiche di stabilità degli adiacenti versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia. |
|--|--|

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per il recupero del fabbricato di civile abitazione esistente, la demolizione delle ex porcilaie e la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, schiere a basso impatto ambientale a non più di due piani fuori terra a valle.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, utilizzando materiali e tecniche proprie della tradizione costruttiva storica locale, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. In particolare la sostituzione delle ex porcilaie dovrà avvenire con volumi accorpatisi seguendo la logica compositiva del borgo per armonizzare le nuove costruzioni all'ambiente e all'edificato esistente.</p> |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| SU costruibile max | SU costruibile max definita in = 2.000 mq ad usi residenziali + recupero dell'edificio residenziale esistente |
| Modalità di attuazione | <p>Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata</p> <p>In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da:</p> <ul style="list-style-type: none">Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progettoPrevisione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali) |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali, commerciali e di servizio per una capacità insediativa massima di 2.000 mq di SU corrispondenti a 20 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con 37 mq/ab = 54) |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">Verificare necessità di bonificare l'areaMiglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|---|---|
| | <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; garantire il potenziamento dell'attuale sistema di depurazione dei reflui</p> <p>di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab insediabile;▪ di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Bonifica dell'area, manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti e risanamento ambientale dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

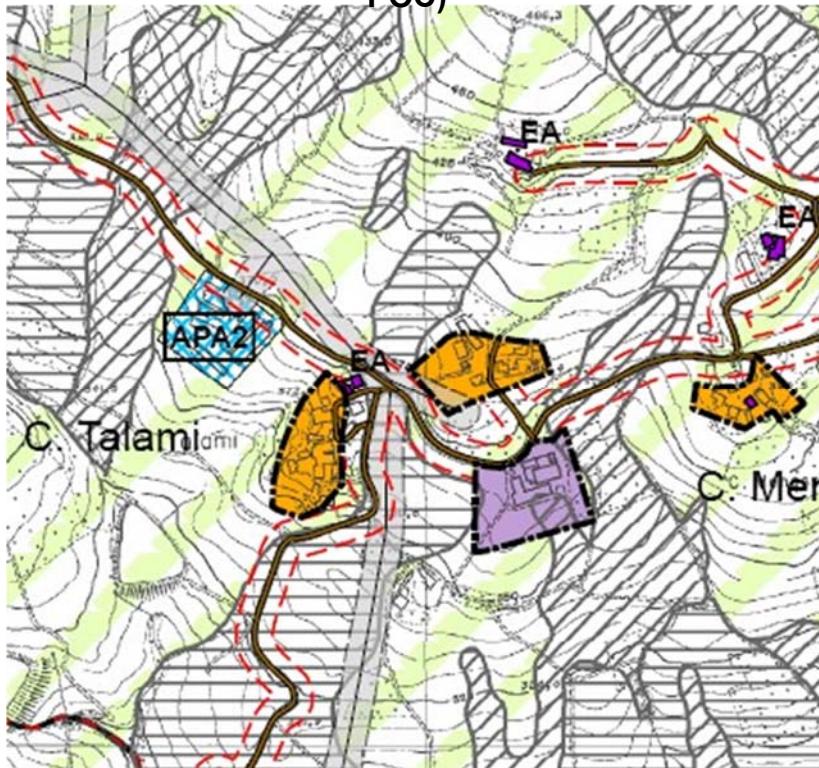
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO IN SEDE DI
POC)**



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



TRESINARA – AMBITO APA3

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

APA 3

AMBITO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA TRASFORMARE

Localizzazione

Frazione di Tresinara – settore occidentale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 3.070 mq. S coperta = 970 mq |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito edificato limitrofo al tessuto insediativo consolidato residenziale della frazione, caratterizzato dalla presenza di edifici rurali dismessi (porcilaia) localizzati lungo la strada comunale di Tresinara, su terreni con pendenza media oscillante tra 15 – 20°, declinante in direttrice nord ovest. Nell'ambito è proposto un intervento di trasformazione ad usi residenziali per il miglioramento della qualità urbana. |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante, con quote topografiche comprese circa tra 365 e 370 m s.l.m., localmente con pendenze medie oscillanti tra 15 e 20°, declinanti in direttrice ovest – nord ovest; la principale caratteristica è rappresentata da un'estesa frana quiescente che in molteplici punti evidenzia indizi di riattivazione. Immediatamente a nord est dell'area di variante è presente un accumulo di frana attiva della lunghezza di circa 80 ÷ 100 m, mentre immediatamente a nord ovest si riscontra la presenza di frana quiescente nei settori centrali e meridionale, depositi di versante in quello settentrionale. Presenza di nicchia di frana attiva che interessa l'estremità nord ovest del sito e di un piccolo fenomeno frano attivo nel tratto di versante ad oriente della fascia settentrionale dell'ambito. |
|-------------------------------------|---|

| | |
|--------------|--|
| Geolitologia | L'ambito APA3 appartiene ad un versante costituito da un accumulo di frana quiescente che si estende da Castello di Baiso al T.Tresinaro; detto accumulo copre le alternanze arenitiche – arenitico marnose della Formazione di Pantano (PAT) ed alternanze pelitico marnose della Formazione di Antognola (ANT) nella parte di pendio a sud est di Tresinaro, le alternanze pelitico arenacee del Membro di Varano de' Melegari della Formazione di Ranzano (RAN 3) e le sequenze argillose ed argillitiche delle Marne di Montepiano nel settore centrale, le alternanze arenaceo pelitiche e pelitiche, intensamente tettonizzate, delle Arenarie di Scabiazzia (SCB) nella fascia occidentale prossima al T.Tresinaro. Il passaggio tra la Formazione di Ranzano / Marne di Montepiano e le Arenarie di Scabiazzia è di tipo tettonico, tramite faglia. L'assetto degli strati è generalmente a reggipoggio con immersione di 30° a sud. Coperture argilloso limose con presenza di clasti lapidei a grado di permeabilità medio elevato alle quali soggiacciono litotipi prevalentemente pelitico arenacei, a meridione di Tresinaro, a permeabilità secondaria di grado medio – medio elevato, sostituiti da litotipi prevalentemente argillitico marnosi nella zona a nord di Tresinaro, a grado di permeabilità basso. |
|--------------|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--------------------------------|---|
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi marnoso arenitici e, subordinatamente, pelitici, ricoperti da materiali sciolti ad elevata permeabilità, presenta vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio elevato. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale, per favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Demolizione dei contenitori edilizi esistenti▪ Verifica della necessità di bonificare l'area▪ Rientrante negli ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico ambientale del PTCP▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 30% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale con 22 AE.▪ Sistema ecologico e Parchi: non si rilevano criticità▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto; area ricadente nella fascia di pertinenza acustica della SP107 "Fondovalle Tresinaro - Baiso".▪ Sistema antropico: Verificare presenza di amianto preliminarmente al recupero/demolizione degli edifici esistenti |
|---|---|

| | |
|--|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none">· Necessità di eseguire opere di drenaggio che mantengano l'assenza di falda idrica nei primi 4 + 5 m del sottosuolo.· Necessità di monitoraggio del versante mediante inclinometro.· Edifici con fondazioni profonde su pali incastrati nel substrato consistente· L'utilizzo ai fini edificatori è subordinato allo stralcio delle porzioni del settore nord occidentale interessato da frana attiva, al consolidamento della stessa almeno per la parte più prossima all'ambito APA3, alla previsione di messa in opera di sistemi di monitoraggio del versante con tubi inclinometrici che giungano a profondità di almeno 25 + 30 m dal piano campagna per verificare che tali processi gravitativi non coinvolgano in futuro il sito in esame. |
|--|---|

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici a non più di due piani fuori terra a valle.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguitando l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni e del borgo storico di Tresinara, utilizzando materiali e tecniche proprie della tradizione costruttiva storica locale, salvaguardando il verde alberato esistente.</p> |
|---|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| SU costruibile max | SU costruibile max definita in = 400 mq ad usi residenziali (Ab. teorici con 37 mq/ab = 11) |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali, commerciali e di servizio per una capacità insediativa massima di 400 mq di SU corrispondenti a 4 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 11). |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verificare necessità di bonificare l'area ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore a 50 mq/ab insediabile di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Bonifica dell'area, demolizione edifici esistenti, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A3 |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | La Soprintendenza per i Beni Archeologici può richiedere indagini archeologiche preliminari (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale per gli Ambiti di trasformazione la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali, o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PSC, sia motivatamente da ritenere assimilabile a quella della zona A1. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

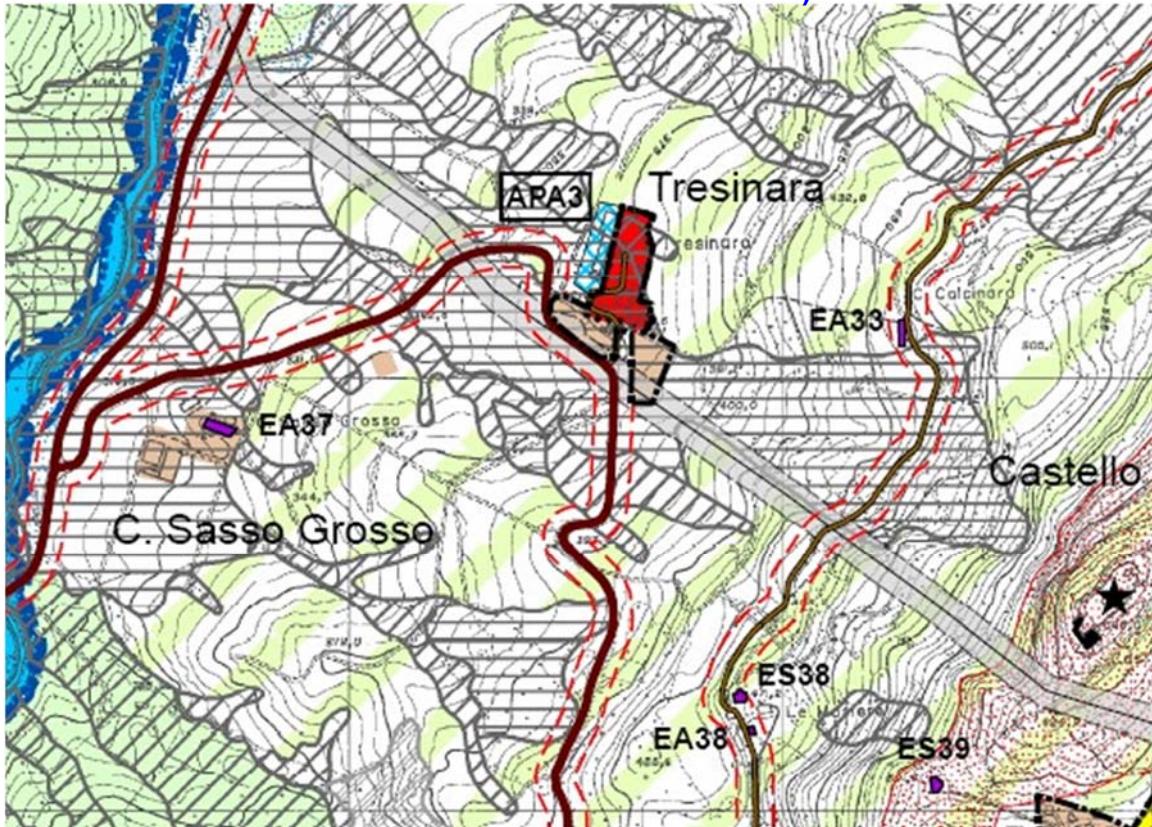
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI **BAISO**

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE
PRECISATO IN SEDE DI POC)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



OSTERIA VECCHIA – AMBITO ATR1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

ATR 1

AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE
A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC

Localizzazione

Frazione di Osteria Vecchia – settore centro meridionale
dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 10.500 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 5% e 10%, declinanti in direttrice nord, e localizzato lungo la viabilità di interesse storico e di livello comunale (Via Osteria Vecchia), da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Terrazzo alluvionale di quarto ordine del Torrente Tresinaro; assenza di fenomeni di dissesto; presenza di un deposito di versante in corrispondenza del bordo nord occidentale. Assenza di vincoli correlati a dissesti, presenza di deposito di versante. |
| Geolitologia | Deposito alluvionale terrazzato poggiante sui termini arenitico pelitico a medio – medio elevate caratteristiche geotecniche. Orizzonte superficiale attribuibile a deposito alluvionale, a grado di consistenza bassa nei primi 1 ÷ 2 m dal p.c., ed a medie – medio elevate caratteristiche geotecniche da 3 a 5 m, substrato arenitico pelitico a medio elevato - elevata consistenza a quote sottostanti -5 m pc. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | La vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee è di grado elevato. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada comunale▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST▪ Sistema idrico: Rete fognaria e sistema di depurazione assente.▪ Effetto cumulativo sensibile per pressione aggiuntiva dell'ambito con DP1 ad usi produttivi.▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza. Area rientrante nell'ambito dei corridoi fluviali (D1) della rete ecologica provinciale▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato▪ Sistema antropico. Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. Criticità acustica dovuta alla distanza dell'area a meno di 50 m da latteria e da area a futura destinazione |
|---|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|---|
| | produttiva DP1. |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none">indagini geognostiche per la valutazione dello spessore delle coperture, attestazione delle fondazioni nel substrato ghiaioso, regimazione delle acque superficiali; realizzazione delle opere in sotterraneo con materiali a perfetta tenuta, impermeabilizzazioni che evitino infiltrazioni di potenziali inquinanti nel sottosuolo per dilavamenti dei piazzali ed aree di stoccaggio anche temporaneo di materiali potenzialmente inquinanti e delle zone parcheggio; tali aree dovranno essere dotate di adeguato sistema di raccolta e vettoriamento ad assi fognari ed attrezzate con pozzetti di controllo;per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione litostratigrafica. |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra a valle. I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| S. Fondiaria max | SF max = 50% |
| UT max | UT = 0,10 mq/mq |
| SU costruibile max | SU costruibile totale max = $10.500 \times 0,10 = \text{mq } 1.050$ (Ab. teorici con 37 mq/ab = 28) suddivisi in: SU costruibile = $10.500 \times 0,07 = \text{mq } 735$ SU costruibile aggiuntiva = mq 315 di SU (UT = 0,03 mq/mq) da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di SU da assegnare per la perequazione urbanistica |
| Modalità di attuazione | Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.050 mq di SU corrispondente a 10 alloggi. In sede di convenzionamento parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzioneReperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

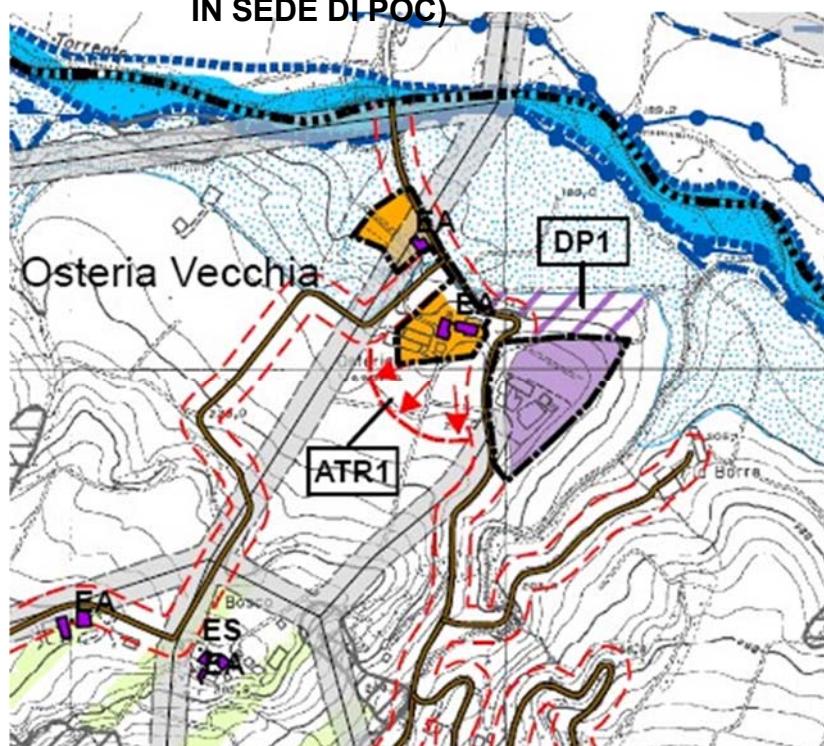
| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno.▪ Presentare valutazione di clima acustico e in fase di POC opportune fasce di mitigazione |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona B |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Saggi archeologici preventivi o carotaggi da eseguirsi di norma fino alla profondità di scavo prevista per l'intervento di trasformazione. |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO IN SEDE DI POC)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



IL BORGO – AMBITO ATR2

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATOComuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDA NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE****COMUNE DI BAISO****ATR 2**AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE
A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC**Localizzazione****Il Borgo** – settore meridionale dell'abitato**1) QUADRO CONOSCITIVO****a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali**

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 3.250 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze medie oscillanti tra 15 e 20%, declinanti in diretrice nord – nord ovest. L'ambito, localizzato lungo la viabilità di livello comunale (Tramezzo Il Rio), è da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante. Assenza di vincoli correlati a dissesti, presenza in adiacenza del bordo sud occidentale di una frana quiescente di modesta estensione e spessore. |
| Geolitologia | Coperture limoso argillose con strati lentiformi limoso sabbiosi contenenti clasti litici, di modesto spessore, 5 ÷ 8 m, alle quali soggiacciono areniti prevalenti e peliti, alterate e fratturate, a medio elevate caratteristiche geotecniche. Orizzonte superficiale costituito da alternanze argilloso limose e limoso argillose, di spessore e grado di consistenza pronunciatamente variabili in senso laterale, seguito da substrato arenitico consistente. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da limi argillosi con strati limoso sabbiosi ai quali soggiacciono areniti, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio - medio elevato. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada comunale▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale. Effetto cumulativo moderato per pressione aggiuntiva▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato▪ Sistema antropico. Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, |
|---|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATOComuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE****COMUNE DI BAISO**

| | |
|--|---|
| | rumore e traffico indotto |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none">▪ indagini geognostiche per la valutazione dello spessore delle coperture e per l'analisi della stabilità generale dell'area; attestazione delle fondazioni, ove possibile, nel substrato roccioso o, in alternativa, di tipo profondo su pali. Regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo;▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III livello per le verifiche di stabilità dei versanti. |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra a valle. I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| S. Fondiaria max | SF max = 50% |
| UT max | UT = 0,15 mq/mq |
| SU costruibile max | SU costruibile max = $3.250 \times 0,15 = \text{mq } 488$ (Ab. teorici con 37 mq/ab = 13) |
| Modalità di attuazione | Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 488 mq di SU corrispondente a 5 alloggi. In sede di convenzionamento parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

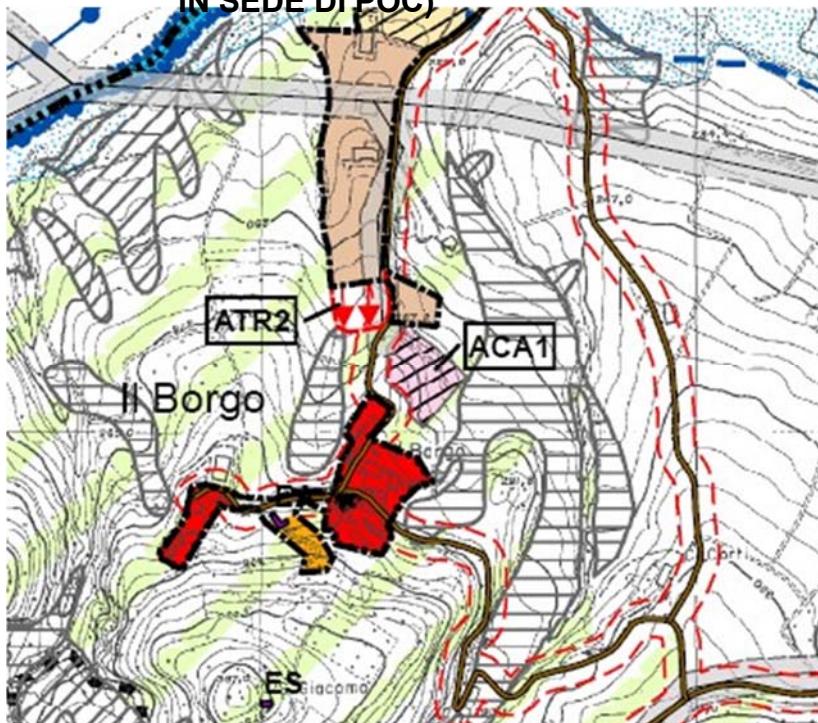
| | |
|---|--|
| | vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO
IN SEDE DI POC)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



CA' DI MARTINO – AMBITO ATR3

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

ATR 3

AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE
A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC

Localizzazione

Frazione di San Romano località Ca' di Martino – settore
occidentale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 15.000 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze medie oscillanti tra 5 e 10%, declinanti generalmente in diretrice nord, e localizzato lungo la viabilità di interesse storico - panoramico e di livello comunale (Via Ca' Giavelli), da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di crinale sul fianco settentrionale di un dosso esteso in diretrice ovest – est; sono presenti diffuse frane attive sul versante meridionale dell'area, alcune delle quali lambiscono l'area in oggetto. Assenza di vincoli correlati a dissesti, ad esclusione del bordo meridionale dove si denota la presenza di frana attiva. |
| Geolitologia | Marne calcaree e peliti, alterate e fratturate, a scadenti – medio scadenti caratteristiche geotecniche. Orizzonte superficiale costituito da litotipi argilloso limoso sabbiosi, di spessore compreso tra 2 e 5 m a medio scadenti – medio elevate caratteristiche geotecniche, poggiante su materiali a medio elevata consistenza. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi marnoso calcarei ed arenitico pelitici, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada comunale▪ Presenza di una linea elettrica di media tensione▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato▪ Sistema antropico. Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, |
|---|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATOComuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE****COMUNE DI BAISO**

| | |
|--|---|
| | rumore e traffico indotto |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ indagini geognostiche per la valutazione degli spessori e loro variazioni laterale dell'orizzonte di copertura; interventi di regimazione idraulica superficiale e del primo sottosuolo (atti a garantire quote dell'acqua a profondità sottostanti -3,5 x -4,0 m p.c); adozione di fondazioni ancorate al substrato eventualmente anche mediante pali;▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimento di III° livello per verifiche di stabilità degli adiacenti versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia. |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|---|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra a valle.</p> <p>I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni e alla vicinanza con edifici di interesse storico, salvaguardando il verde alberato esistente.</p> |
|---|---|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| S. Fondiaria max | SF max = 50% |
| UT max | UT = 0,10 mq/mq |
| SU costruibile max | SU costruibile totale max = 15.000 x 0,10 = mq 1.500 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 41) suddivisi in: SU costruibile = 15.000 x 0,07 = mq 1.050 SU costruibile aggiuntiva = mq 450 di SU (UT = 0,03 mq/mq) da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di SU da assegnare per la perequazione urbanistica |
| Modalità di attuazione | Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.500 mq di SU corrispondente a 15 alloggi. In sede di convenzionamento parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.▪ Osservare, nell'intervento edificatorio, le norme di tutela relative al rispetto degli obiettivi di qualità nei confronti delle reti elettriche esistenti▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; estendimento della rete fognaria e verifica della necessità di potenziare il sistema di depurazione |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDA NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAI SO

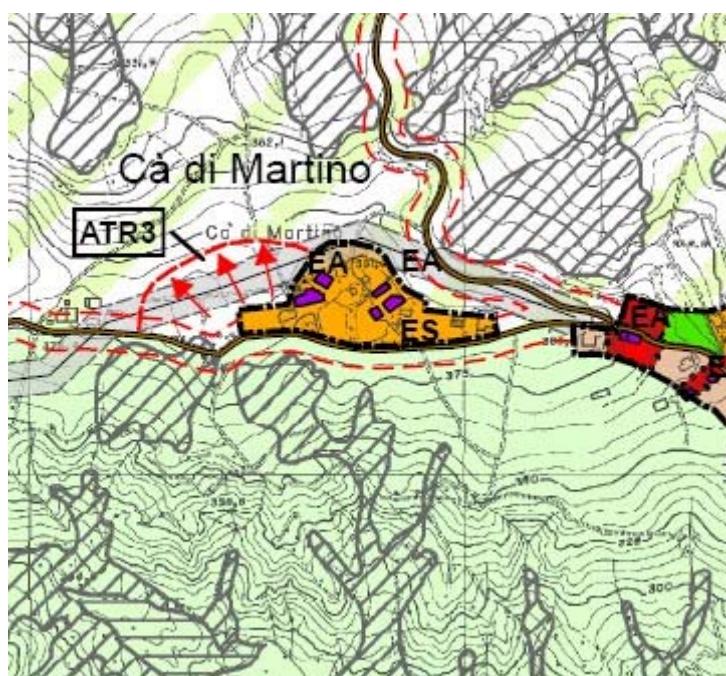
| | |
|---|---|
| | <p>di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A2 |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, l'ambito di trasformazione è sottoposto a indagini archeologiche preventive (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale. |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di POC)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



BORGO VISIGNOLO – AMBITO ATR4

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

ATR 4

AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE
A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC

Localizzazione

Frazione di Borgo Visignolo – settore centro meridionale
dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 2.300 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato localizzato su terreni posti sul fianco orientale di un costone collinare a lato di via Borgo Visignolo, in declivio con inclinazione oscillante tra 16° e 20° (30% e 36%), in decremento lineare a valle, delimitato da tre lati da edifici esistenti. L'ambito, localizzato lungo la viabilità di livello comunale (Tramezzo Il Rio), è da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Assenza di vincoli correlati a dissesti. Presenza di due frane quiescenti nei due impluvi ai lati del costone collinare, esterni ed ininfluenti sulla buona stabilità del sito. |
| Geolitologia | Areniti, conglomerati e peliti della formazione di Ranzano – membro della Val Pessola, con coperture argillose e di tipo misto di spessore variabile, maggiore verso valle. Coperture a medio basse - medie caratteristiche geotecniche, roccia in posto molto consistente. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado medio per acque superficiali, grado medio all'inquinamento delle eventuali acque sotterranee. Assenza di acque di falda nel substrato arenitico pelitico. Non esondabile. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada comunale▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale. Effetto cumulativo moderato per pressione aggiuntiva▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto |
|---|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none">La regimazione delle acque superficiali e creazione di una scolina di guardia a monte e sul lato nord del futuro edificio.Le operazioni di posa delle terre di scavo a valle dovranno prevedere la rullatura in strati e dovranno essere precedute dalla scarificazione della coltre lavorata, dalla creazione di banche in leggera contropendenza e dalla posa di dreni lungo la massima pendenza se lo spessore delle terre collocate supererà il metro.Il livello di approfondimento sismico |
|--|--|

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle. I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|--|---|
| S. Fondiaria max | SF max = 50% |
| SU costruibile max | SU costruibile totale max = 200 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 5) |
| Modalità di attuazione | Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 200 mq di SU corrispondente a 2 alloggi. In sede di convenzionamento parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% |
| Dotazioni territoriali, prestazioni di qualità richieste e interventi di mitigazione | <ul style="list-style-type: none">Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzioneReperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzioneMassimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

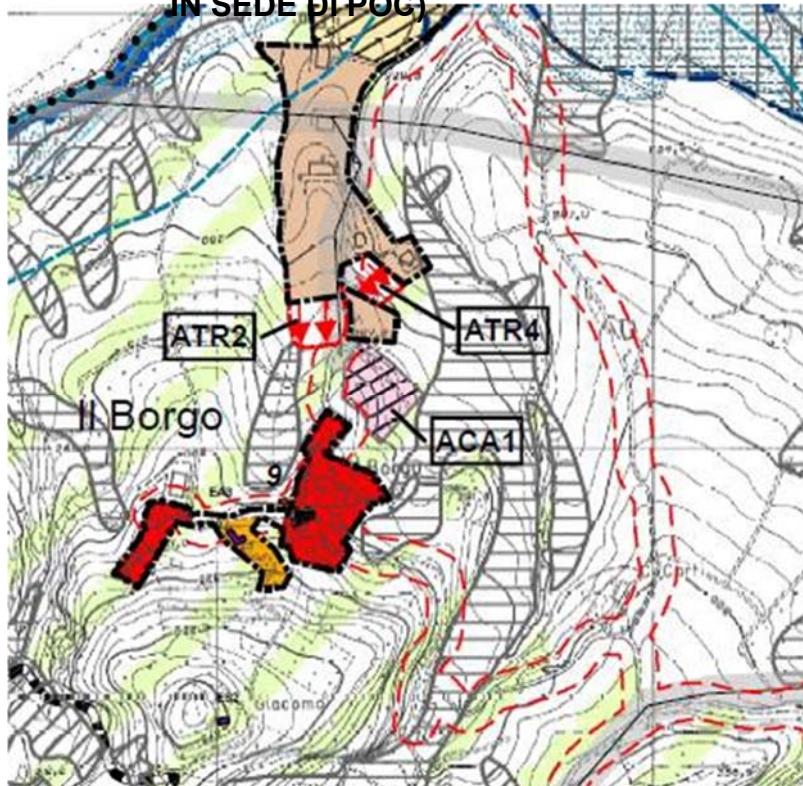
| | |
|---|--|
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
|---|--|

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO
IN SEDE DI POG)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



PONTE SECCHIA – AMBITO ATR5

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

ATR 5

AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE
A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC

Localizzazione

Frazione di Ponte Secchia – settore occidentale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 2.000 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato limitrofo ad ambiti consolidati su terreni, con pendenze medie oscillanti tra 10 e 12°, declinanti in direttrice sud – sud ovest, localizzato lungo la viabilità di interesse provinciale SP19, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|--|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante, con quote topografiche comprese circa tra 310 e 315 m s.l.m., con pendenze medie oscillanti tra 10 e 12°, declinanti in direttrice sud – sud ovest. La principale caratteristica è rappresentata dalla presenza di un'estesa frana quiescente alla quale appartiene l'area in esame. Le zone ai bordi est e ovest sono interessati da ammassi di frana attiva. Presenza di una frana quiescente, con fenomeni gravitativi in stato di attività in adiacenza ai bordi est ed ovest dell'ambito. |
| Geolitologia | L'ambito appartiene ad un versante costituito da un accumulo di frana quiescente con spessori, in base alle indagini effettuate da Dr. F. Gemelli nel dicembre 2008, variabili tra 5 ÷ 7 m e 9 m. Tali materiali coprono le sequenze marnoso calcaree pelitiche della Formazione di Monte Venere (MOV). Il fronte di detto accumulo giunge ai terrazzi di fondovalle del F. Secchia, e si sviluppa, a monte degli stessi, in direttrice nord per 200 m. All'intorno dell'area non sono segnalate linee di faglia. Coperture argilloso limose a grado di permeabilità medio alle quali soggiacciono litotipi prevalentemente marnoso calcarei - arenitici a permeabilità secondaria, per fratturazione, di grado medio elevato. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi marnoso calcareo - arenitici e, subordinatamente, pelitici, ricoperti da materiali bassa consistenza, caratterizzato da permeabilità medio elevata – elevata, presenta vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio elevato - medio. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada provinciale▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dai compatti residenziali con 48 AE (APA1 – DR4) in caso di allacciamento al collettore depurato; in alternativa criticità elevata per assenza di rete fognaria depurata su ambito con 27 AE. |
|---|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU▪ Sistema antropico. Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. Area rientrante nella fascia di pertinenza acustica della SP 19 |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <ul style="list-style-type: none">▪ Necessità di eseguire opere di consolidamento del pendio per ricondurlo in condizioni di stabilità in sicurezza.▪ Necessità di monitoraggio del versante mediante inclinometro.▪ Necessità di eseguire opere di drenaggio.▪ Previsione di adozione di fondazioni profonde su pali.▪ Regimazione delle acque superficiali ed utilizzo di tecniche ad elevato grado di presidio ambientale quali impermeabilizzazioni di piazzali ed aree di stoccaggio materiali o parcheggi, dotati di idonei sistemi di raccolta e pozzetti di controllo, materiali a perfetta tenuta per le opere in sotterraneo veicolanti fluidi o sostanze potenzialmente inquinanti.▪ Opere di consolidamento e previsione di fondazioni su pali incastrati nel substrato roccioso consistente. |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|---|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle. I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto alla vicinanza con l'ambito fluviale, salvaguardando il verde alberato esistente. |
|---|---|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| S. Fondiaria max | SF max = 50% |
| UT max | UT = 0,10 mq/mq |
| SU costruibile max | SU costruibile max = 2.000 x 0,10 = mq 200 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 5) |
| Modalità di attuazione | Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 200 mq di SU corrispondente a 2 alloggi. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

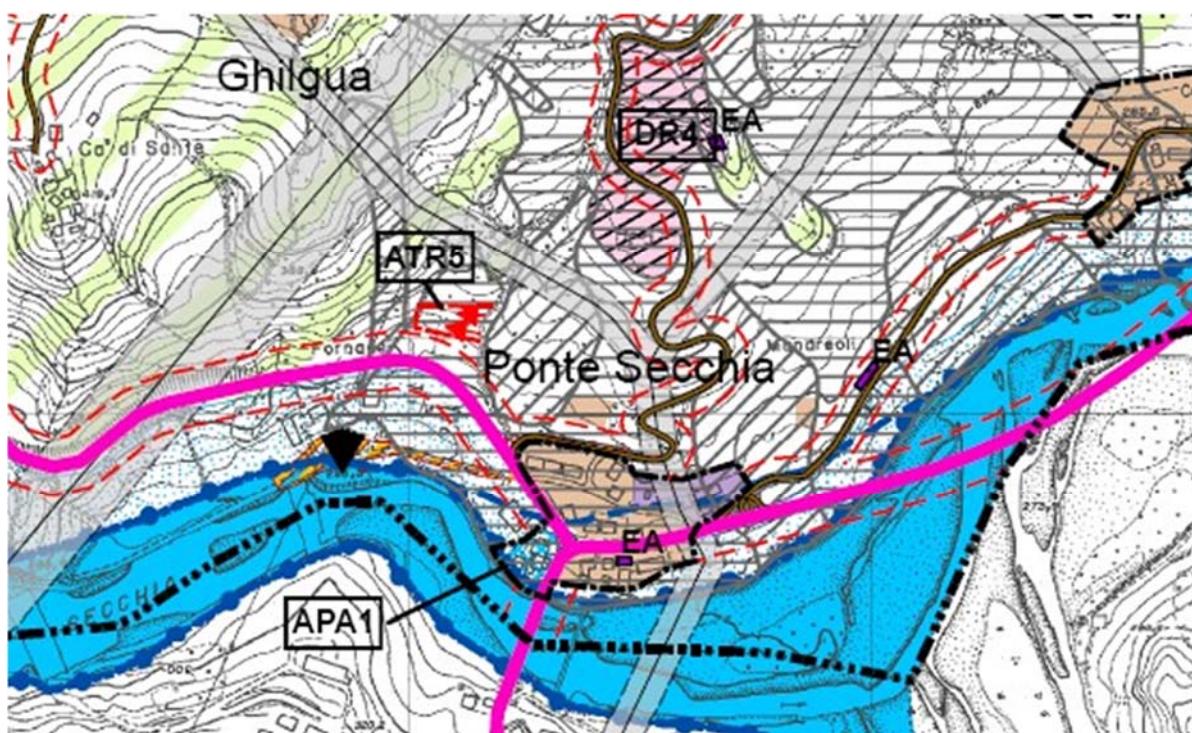
| | |
|---|--|
| | <p>secondo le quantità minime stabilite in convenzione</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno.▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte della vicinanza con l'ambito fluviale |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopediniali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO IN SEDE DI POC)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



SASSOGATTONE – AMBITO ATR6

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

ATR 6

AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE
A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC

Localizzazione

Frazione di Sassogattone – settore occidentale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 3.000 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato limitrofo ad ambiti consolidati produttivi su terreni con pendenze mediamente oscillanti tra 8 e 10°, declinanti in direttrice sud, localizzato lungo la viabilità di interesse storico panoramica SP27, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|--|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di fondovalle del T.Lucenta appartenente ad un terrazzo alluvionale di ordine b3, sopraelevato di 5 ÷ 8 metri rispetto al ciglio superiore dell'alveo di invaso del T.Lucenta; le quote sono comprese circa tra 225 e 230 m s.l.m., con pendenze oscillanti tra 8 e 10°, declinanti in direttrice sud. Il versante a settentrione del sito in analisi è caratterizzato dalla presenza di un accumulo di frana attiva, mentre il bordo orientale si colloca sul fronte di accumulo di un movimento classificato quiescente. In direttrice nord ovest è altresì segnalata la presenza di un piccolo accumulo quiescente. Assenza di vincoli correlati a dissesti, zona di terrazzo di ordine b3. Presenza di un accumulo quiescente che lambisce il confine nord est dell'area. Presenza dell'accumulo di una frana attiva circa 20 m in direttrice nord. |
|-------------------------------------|--|

| | |
|--------------|--|
| Geolitologia | Il sottosuolo dell'area è contraddistinto dalla presenza di alternanze di strati limoso argillosi – sabbioso limosi e ghiaioso sabbiosi, potenti 5 ÷ 7 m, che coprono il substrato roccioso rappresentato da argilliti della Formazione delle Argille Varicolari (AVV), dalle torbiditi pelitico arenitiche delle Arenarie di Scabiazzia (SCB) e dalle alternanze di argilliti fortemente tettonizzate contenenti calcilutiti biancastre della Formazione della Argille a Palombini (APA). All'intorno dell'area di variante non è segnalata la presenza di linee di faglia. Alternanze di strati limoso argillosi, sabbiosi, ghiaioso sabbiosi, con spessore complessivo di 5 ÷ 7 m, a permeabilità primaria di grado medio elevato – elevato, con presenza di orizzonti acquiferi sede di circolazione idrica permanente o temporanea. |
|--------------|--|

| | |
|--------------------------------|--|
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi limoso argillosi e sabbiosi – ghiaioso sabbiosi è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque di grado medio elevato - elevato. |
|--------------------------------|--|

| | |
|---------------|--|
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |
|---------------|--|

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada provinciale▪ Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale del PTCP▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST▪ Sistema idrico: Verifica della tenuta idraulica della rete. Rete fognaria assente.▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato▪ Sistema antropico. moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. Area rientrante nella fascia di pertinenza acustica della SP 27. Risulta critica la vicinanza dell'area all'attività produttiva esistente esercente attività di costruzione macchine per la lavorazione del vetro. |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Necessità di eseguire opere di consolidamento del pendio a monte dell'area in esame.▪ Necessità di eseguire opere o adottare metodi che garantiscano l'assenza di battente idrico nel versante.▪ Regimazione delle acque superficiali ed utilizzo di tecniche ad elevato grado di presidio ambientale quali impermeabilizzazioni di piazzali ed aree di stoccaggio materiali o parcheggi, dotati di idonei sistemi di raccolta e pozzetti di controllo, materiali a perfetta tenuta per le opere in sotterraneo veicolanti fluidi o sostanze potenzialmente inquinanti.▪ Opere di consolidamento del pendio a monte dell'area. |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, utilizzando materiali e tecniche proprie della tradizione costruttiva storica locale, salvaguardando il verde alberato esistente. |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| S. Fondiaria max | SF max = 50% |
| UT max | UT = 0,10 mq/mq |
| SU costruibile max | SU costruibile max = $3.000 \times 0,10 = \text{mq } 300$ (Ab. teorici con 37 mq/ab = 8) |
| Modalità di attuazione | Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 300 mq di SU corrispondente a 3 alloggi. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATOComuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE****COMUNE DI BAISO**

| | |
|---|---|
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno.▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte della vicinanza con l'ambito fluviale |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopipedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona B |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Saggi archeologici preventivi o carotaggi da eseguirsi di norma fino alla profondità di scavo prevista per l'intervento di trasformazione |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

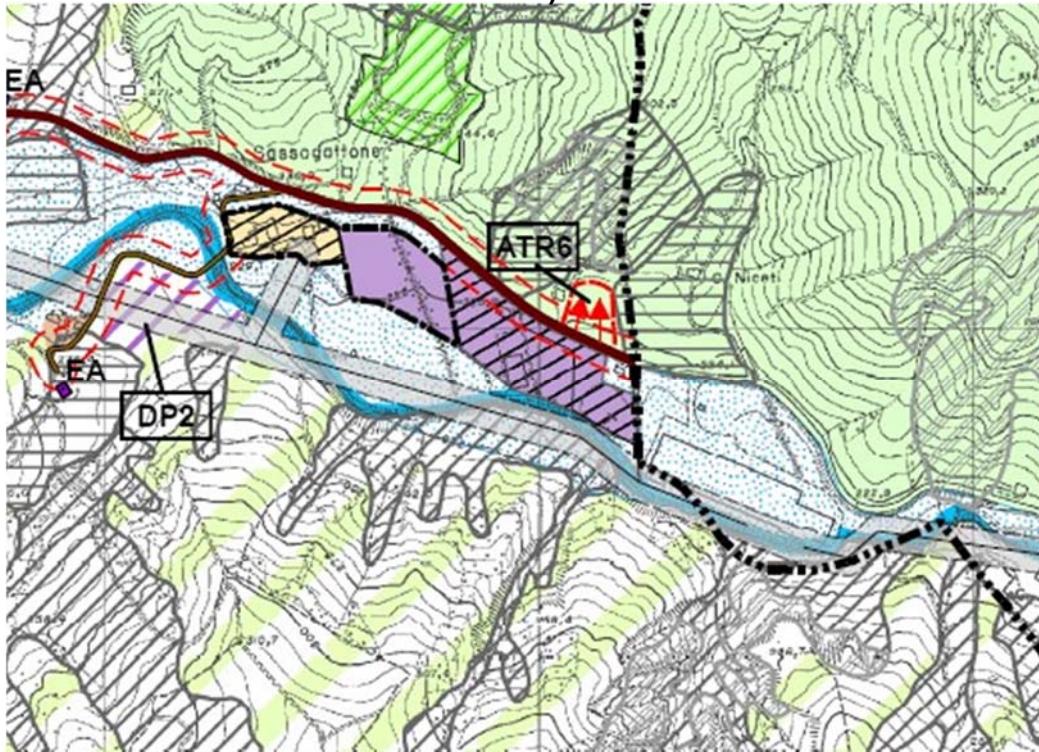
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO
IN SEDE DI POC)**



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDA NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI **BAISO**

BAISO – AMBITO ATR8



| | | | | | | | | |
|---|---|--|-------------------------|----------------------------|--|--|--|--|
| ATR 8 | | AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE | | | | | | |
| Localizzazione | | Capoluogo – settore meridionale dell'abitato | | | | | | |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | | | | | | | | |
| a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | | | | | | | | |
| Superficie territoriale | ST = circa 2.100 mq. | | | | | | | |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato adiacente al territorio urbanizzato su terreni subpianeggianti con pendenze dell'8% ÷ 10%; queste ultime oscillano tra 10% e 25% nella fascia tra il limite nord ovest del comparto e la scarpata della nicchia di frana che si trova a distanza di 26 m a nord ovest dal sopraccitato limite; in detta scarpata le pendenze variano tra 40% e 80%. L'ambito è da trasformare ad usi residenziali per il completamento del tessuto abitativo | | | | | | | |
| b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche | | | | | | | | |
| Carta geomorfologica e del dissesto | Appartiene alla zona 3a della perimetrazione e zonizzazione dell'abitato di Baiso capoluogo; il comparto non è interessato da processi deformativi; nel tratto di pendio a nord ovest, esterno al perimetro dell'ambito, sono presenti fratture di tensione a distanze di 11/12 m e di 23/24 m. Nella superficie di scarpata, distante 26 m dal bordo nord ovest del comparto, sono presenti processi di creeping. | | | | | | | |
| Geolitologia | Alternanze calcareo marnose – marnose con intercalate sequenze arenaceo – arenaceo pelitiche a scarsa cementazione, con rapporto arenaria/pelite > 1, contenenti sottili livelli argilosì grigio scuro o nerastri; dette sequenze arenaceo pelitiche al tetto della formazione tendono ad essere percentualmente più rappresentate; tali orizzonti litologici sono intensamente fritturati nei primi 4/5 m dal piano campagna e contraddistinti da medio – medio basso grado di fratturazione alle profondità sottostanti; l'assetto degli strati è inclinato di 30 ÷ 35° in direzione sud ovest. | | | | | | | |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito da alternanze di litotipi calcareo marnosi – marnosi ed arenitici – arenitico pelitici, a grado di fratturazione elevato sino a -4/-5 m pc e a grado di fratturazione medio alle profondità sottostanti, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio. | | | | | | | |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici | | | | | | | |
| Classificazione sismica | Zona sismica (O.P.C.M. 3274/2003) | | PGA D.G.R. 2193/2015 | PGA Mzs III livello | | | | |
| | 3 | | 2,0 | 1,24 | | | | |
| Amplificazione topografica | Area sede dell'ambito | | | Scarpata 26 m a nord ovest | | | | |
| | Ft = 1,0 | | | Ft = 1,4 | | | | |
| Caratterizzazione sismica | Vs = 372 – 398 - 540 m/sec – Categoria di sottosuolo = B | | | | | | | |
| Effetti attesi | Amplificazione per effetti litostratigrafici nell'area sede dell'ambito; amplificazione per effetti litostratigrafici e della topografia nella scarpata a distanza di 26 m del limite nord ovest del comparto. | | | | | | | |
| 2) OBIETTIVI SOCIALI | | | | | | | | |
| Realizzazione di edilizia residenziale, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio nel capoluogo comunale | | | | | | | | |

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ'

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST ▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale. Effetto cumulativo sensibile per pressione aggiuntiva dagli ambiti DR2 – DR5 – ACA6. ▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamiento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza. ▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato ▪ Sistema antropico. Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. ▪ Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti DR2 – DR5 – ACA6 |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione di interventi di regimazione delle acque superficiali, mediante la messa in opera di un'adeguata rete scolante a fossi e/o trincee, con pendenza minore del 5%, che raccolgano ed allontanino le acque convogliandole ad impluvi naturali o ad opere di drenaggio esistenti. ▪ Per interventi di movimentazioni terre e/o sbancamenti che si approfondiscono a quote sottostanti 2 m dal profilo topografico al momento dei lavori, preliminarmente agli scavi, dovranno essere calcolate le pendenze dei profili di sbancamento in funzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni per garantire condizioni di stabilità in sicurezza; qualora necessario realizzazione di opere provvisionali o di tipo permanente, che garantiscono le condizioni di stabilità. Durante il periodo di apertura degli scavi dovranno essere evitati accumuli ed infiltrazioni di acque di origine meteorica negli stessi. ▪ Indagini geognostiche per meglio valutare lo spessore e la variazione laterale e verticale dei litotipi fratturati presenti, al fine di determinare il tipo di fondazioni utilizzabili (dirette o profonde) e le relative pressioni sul terreno, nonché le profondità di posa fondale utilizzabili. ▪ In rapporto alla presenza di litotipi a medio elevato – elevato grado di fratturazione nei primi 5 m del sottosuolo e medio alle profondità sottostanti, che consentono l'infiltrazione in profondità dei fluidi provenienti dalla superficie, le opere in sotterraneo dovranno essere realizzate con materiali a perfetta tenuta corredati da zone impermeabilizzate nei siti in cui sia eventualmente previsto lo stoccaggio di potenziali inquinanti. ▪ I monitoraggi del tubo inclinometrico dovranno essere effettuati almeno per un completo ciclo stagionale atto ad escludere la presenza di movimenti; qualora i tempi di misura non siano sufficienti a suffragare quanto esposto le rilevazioni dovranno essere protratte per un periodo adeguato per definire l'assenza di spostamenti; ▪ In funzione delle condizioni di stabilità della Frana di Collina, con nicchia di distacco rinvenibile a distanza di 26/27 m dal limite nord ovest dell'ambito ATR8, che successivamente agli interventi di consolidamento attuati da STB RE hanno evidenziato spostamenti nulli e quindi si possono ritenere praticamente di stabilità, in considerazione delle caratteristiche generali del territorio di Baiso, a favore della sicurezza del sito, |

| | <p>i monitoraggi nell'inclinometro messo in opera a distanza di 10 m dal limite nord ovest del comparto ATR8, dovranno essere continuati in tempi prolungati, congruenti con il tempo di vita dei manufatti che saranno realizzati, al fine di registrare l'assenza di spostamenti che indichino eventuali deformazioni in direzione sud est verso l'ambito stesso.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualora si riscontrassero tali eventualità, a grado di probabilità molto basso in funzione degli interventi di consolidamento già attuati da STB.RE, dovranno essere tempestivamente realizzati interventi di consolidamento e messa in sicurezza del settore di versante a valle del comparto mediante la costruzione di paratie in pali collegati in testa da trave in CA e dotati di tiranti idoneamente dimensionati, corredati di adeguati sistemi di drenaggio nel sottosuolo, atti ad evitare che i processi di deformazione/rottura giungano a coinvolgere i bordi dell'ambito ATR8. ▪ A favore della sicurezza è da adottare una fascia non utilizzabile per la realizzazione di significative opere in elevazione con larghezza di almeno 5 m rispetto al bordo interno del limite nord ovest del comparto ATR8. ▪ Nelle successive analisi progettuali l'azione sismica sarà da sviluppare in riferimento ai parametri di amplificazione dell'accelerazione di gravità e di intensità sismica, determinati con metodo approfondito mediante codice di calcolo per la valutazione della risposta sismica locale, di seguito esposti: | | | | | | | | |
|----------------------------|--|----------------------------|--|------------|------|-----------|------|---------|------|
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Periodo T (sec)</i></th><th><i>Risposta sismica locale III* livello di approfondimento Fattore di amplificazione</i></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 (FA PGA)</td><td>1,24</td></tr> <tr> <td>0,1 - 0,5</td><td>1,14</td></tr> <tr> <td>0,5 - 1</td><td>1,02</td></tr> </tbody> </table> <p>Tali parametri, nel caso del sito in esame, sono praticamente coincidenti con quelli della categoria del sottosuolo B della tab3.2.II del DM. 14/01/2008.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nelle successive fasi di analisi dovranno essere rivalutate le condizioni di stabilità del versante in funzione delle modifiche morfologiche che saranno effettuate e delle tensioni che saranno imposte al pendio sia in fase transitoria che definitiva. ▪ In subordine agli indirizzi e prescrizioni sopra descritti sussistono idonee condizioni di fattibilità geologico tecnica per l'utilizzo del sito sede dell'Ambito ATR8 ai fini edificatori. | <i>Periodo T (sec)</i> | <i>Risposta sismica locale III* livello di approfondimento Fattore di amplificazione</i> | 0 (FA PGA) | 1,24 | 0,1 - 0,5 | 1,14 | 0,5 - 1 | 1,02 |
| <i>Periodo T (sec)</i> | <i>Risposta sismica locale III* livello di approfondimento Fattore di amplificazione</i> | | | | | | | | |
| 0 (FA PGA) | 1,24 | | | | | | | | |
| 0,1 - 0,5 | 1,14 | | | | | | | | |
| 0,5 - 1 | 1,02 | | | | | | | | |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra a valle. I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Le opere di urbanizzazione a servizio dell'intervento quali i parcheggi non dovranno interessare ulteriori zone agricole. |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

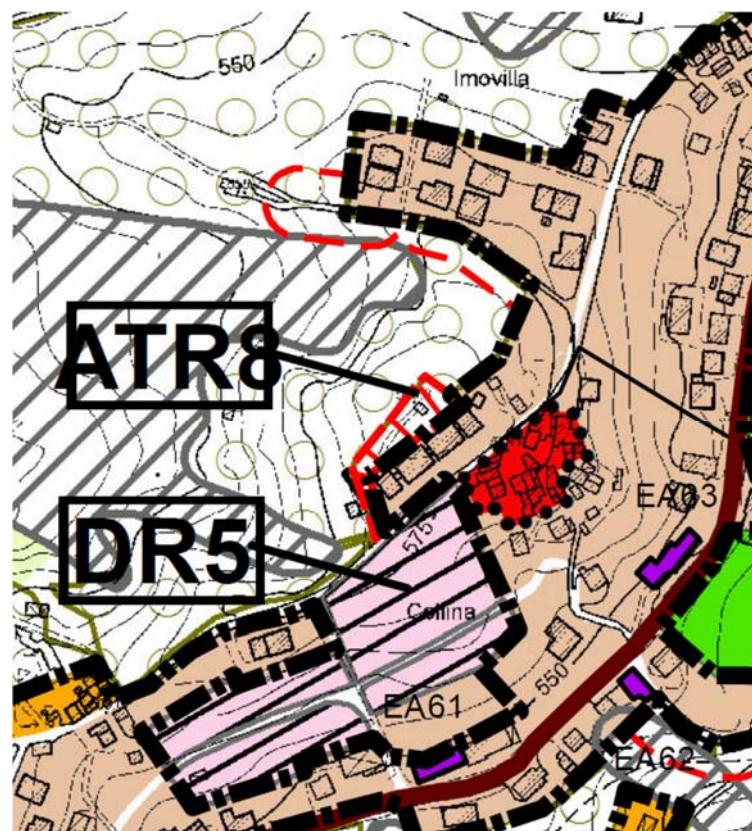
| | |
|--------|-----------------|
| UT max | UT = 0,30 mq/mq |
|--------|-----------------|

| | |
|---|---|
| SU costruibile max | SU costruibile max = 2.100 x 0,30 = mq 630 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 17) |
| D2 = Distanza minima dai confini di zona omogenea | Possibilità di costruire sul confine di zona quando facente parte della medesima proprietà |
| Modalità di attuazione | Intervento diretto convenzionato |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 630mq di SU corrispondente a 6 alloggi. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri degli enti competenti; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione ▪ Reperimento di aree di verde permeabile secondo le quantità minime stabilite in convenzione ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inizio lavori | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDA NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



IL BORGO – DR1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

DR 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE

Localizzazione

Frazione di Visignolo - località II Borgo – settore settentrionale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 6.500 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato periurbano adiacente ad un comparto edificatorio residenziale in corso d'attuazione quasi completamente saturo, su terreni con pendenze medie oscillanti tra 5 e 15%, declinanti in diretrice nord, all'interno del limite della fascia C del PAI (Torrente Tresinaro). Ambito, localizzato lungo la viabilità di livello comunale (Via Visignolo), da trasformare ad usi residenziali e verde a completamento del tessuto abitativo |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Terrazzo alluvionale di terzo ordine del Torrente Tresinaro; assenza di fenomeni di dissesto. |
| Geolitologia | Depositi alluvionali terrazzati ai quali soggiacciono termini arenitico pelitici a medio elevate - elevate caratteristiche geotecniche. Orizzonte superficiale costituito da alternanze limoso sabbioso ghiaiose, attribuibili con strati ghiaioso sabbiosi lentiformi a depositi alluvionali, di modesto spessore e grado di consistenza da medio ad elevato, poggianti talora direttamente sul substrato, talora su depositi eluviali a medio grado di consistenza. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | La vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee risulta di grado elevato. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nei sotto sistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada comunale▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 50% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale. Effetto cumulativo moderato per pressione aggiuntiva▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza. Effetto cumulativo sensibile per |
|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|--|
| | pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore indotto sul comparto da ambiti DR1 – ATR2 – ACA1. |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini geognostiche per la valutazione sia degli spessori che delle variazioni laterali dei litotipi che costituiscono i depositi alluvionali; di questi ultimi necessita prevedere la realizzazione di opere in sotterraneo con materiali a perfetta tenuta, impermeabilizzazioni che evitino infiltrazioni di potenziali inquinanti nel sottosuolo per dilavamenti dei piazzali e zone parcheggi ed aree di stoccaggio anche temporaneo di materiali potenzialmente inquinanti; tali aree dovranno essere dotate di adeguato sistema di raccolta e vettoriamento ad assi fognari ed attrezzati con pozzetti di controllo; ▪ per le analisi di microzonazione sismica, data la pronunciata variazione laterale di spessore, sono da effettuarsi approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica. |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|---|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra. Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza in quanto l'ambito ricade in parte all'interno della fascia laterale di 150 m dal limite demaniale dei corsi d'acqua sottoposta a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004). Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze</p> |
|---|---|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| S. Fondiaria max | SF max = 50% |
| UT max | UT = 0,15 mq/mq |
| SU costruibile max | <p>SU costruibile totale max = mq 975 suddivisa in: SU costruibile = mq 650 (UT = 0.10 mq/mq) SU costruibile aggiuntiva = mq 325 (UT = 0.05 mq/mq) da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di SU da assegnare per la perequazione urbanistica</p> |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | <p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 975 mq di SU corrispondenti a 10 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 26).</p> <p>In sede di PUA parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%</p> |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

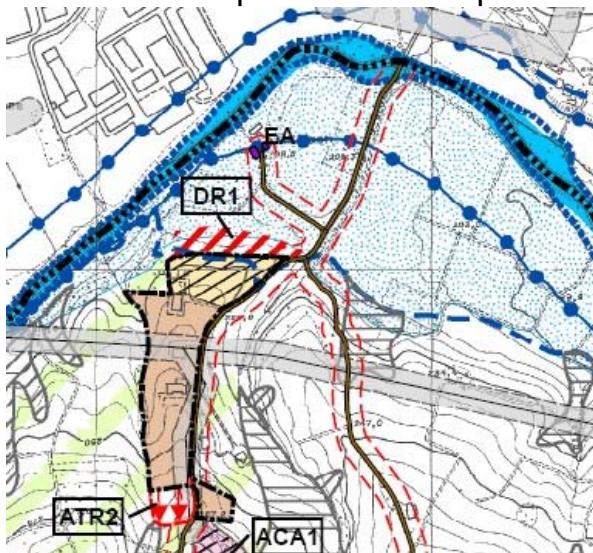
| | |
|---|---|
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile; ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopipedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona B |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Saggi archeologici preventivi o carotaggi da eseguirsi di norma fino alla profondità di scavo prevista per l'intervento di trasformazione. |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di POC)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



BAISO CAPOLUOGO – AMBITO DR2

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

DR 2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE
FUNZIONE RESIDENZIALE

Localizzazione

Baiso Capoluogo – settore settentrionale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 68.000 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato periurbano, limitrofo al tessuto consolidato residenziale e alle aree scolastiche del capoluogo, su terreni con pendenza media sensibilmente variabile in senso laterale e oscillante tra 10 e 40%, da trasformare ad usi residenziali e verde a completamento del tessuto abitativo L'ambito è suddiviso in due parti dalla viabilità di livello intercomunale e di interesse storico - panoramico (Via Riviera), individuando una vasta area di verde pubblico nel settore nord-occidentale del comparto al fine di evitare interferenze negative della futura edificazione con la percezione visiva del castello |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|--|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante, formante una vallecola sospesa con presenza di un'incisione a V nella parte occidentale dell'area e di un dosso secondario nella fascia orientale. Assenza di vincoli correlati a dissesti. |
| Geolitologia | Areniti prevalenti alterate e fratturate a medio elevate - elevate caratteristiche geotecniche. Orizzonte superficiale formato da alternanze limoso argillose e limoso sabbiose, di spessore compreso tra 1 e 2,5 m, e medio elevato grado di consistenza, seguito da un substrato arenitico fratturato ad elevata consistenza. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi arenitici, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio elevato. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nel capoluogo comunale.

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada provinciale▪ Ambito interessato dall'attraversamento di una linea elettrica di media tensione▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 70% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale. Effetto cumulativo sensibile/moderato per pressione aggiuntiva▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici |
|---|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

| | |
|--|--|
| | <p>ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. La parte nord-occidentale dell'area dista circa 190 m da n. 3 stazioni radio base. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti DR2 – DR5 – ACA6</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza. L'area risulta attraversata dal Rio Spigone. ▪ Paesaggio culturale: vicinanza all'emergenza architettonica del castello di Baiso |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini geognostiche per la valutazione dello spessore delle coperture, attestazione delle fondazioni nel substrato roccioso; regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo; ▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III livello per le verifiche di stabilità dei versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia. |

4) DIRETTIVE

| | |
|--|--|
| | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di una vasta zona di verde pubblico da localizzare nel settore nord – occidentale dell'ambito, interferente visivamente con l'emergenza monumentale del Castello di Baiso, e di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni e alla vicinanza con il Castello, salvaguardando il verde alberato esistente e i varchi visivi verso l'emergenza architettonica. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali. La Superficie utile pari a 600 mq assegnata per la delocalizzazione dell'edificio ex rurale localizzato all'interno del centro storico di Visignolo, dovrà essere localizzata su due lotti per case singole e/o abbinate che i soggetti attuatori dovranno mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale. Detta SF, non inferiore a 2.000 mq., sarà detratta dalle dotazioni territoriali previste nel comparto. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze</p> |
|--|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|--------------------|--|
| S. Fondiaria max | SF max = 30% |
| UT max | UT = 0,15 mq/mq |
| SU costruibile max | SU costruibile totale max = mq 10.800 suddivisa in: SU costruibile = mq 6.800 (UT = 0.10 mq/mq) di competenza dei privati SU costruibile aggiuntiva = mq 4.000 (UT = 0.05 mq/mq) da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di SU da |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

| | |
|---|--|
| | assegnare per la perequazione urbanistica + 600 mq di SU per la quota da assegnare alla delocalizzazione dell'edificio ex rurale localizzato all'interno del centro storico di Visignolo). |
| Modalità di attuazione | <p>Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata</p> <p>In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto ▪ Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali) |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | <p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 10.800 mq di SU corrispondenti a 108 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 291).</p> <p>In sede di PUA parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%</p> |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. ▪ Osservare, nell'intervento edificatorio, le norme di tutela relative al rispetto degli obiettivi di qualità nei confronti delle reti elettriche esistenti e delle stazioni radio base ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile; ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 70% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopipedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|--|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zone A1 + A3 |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità | Indagini archeologiche preventive (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDA NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

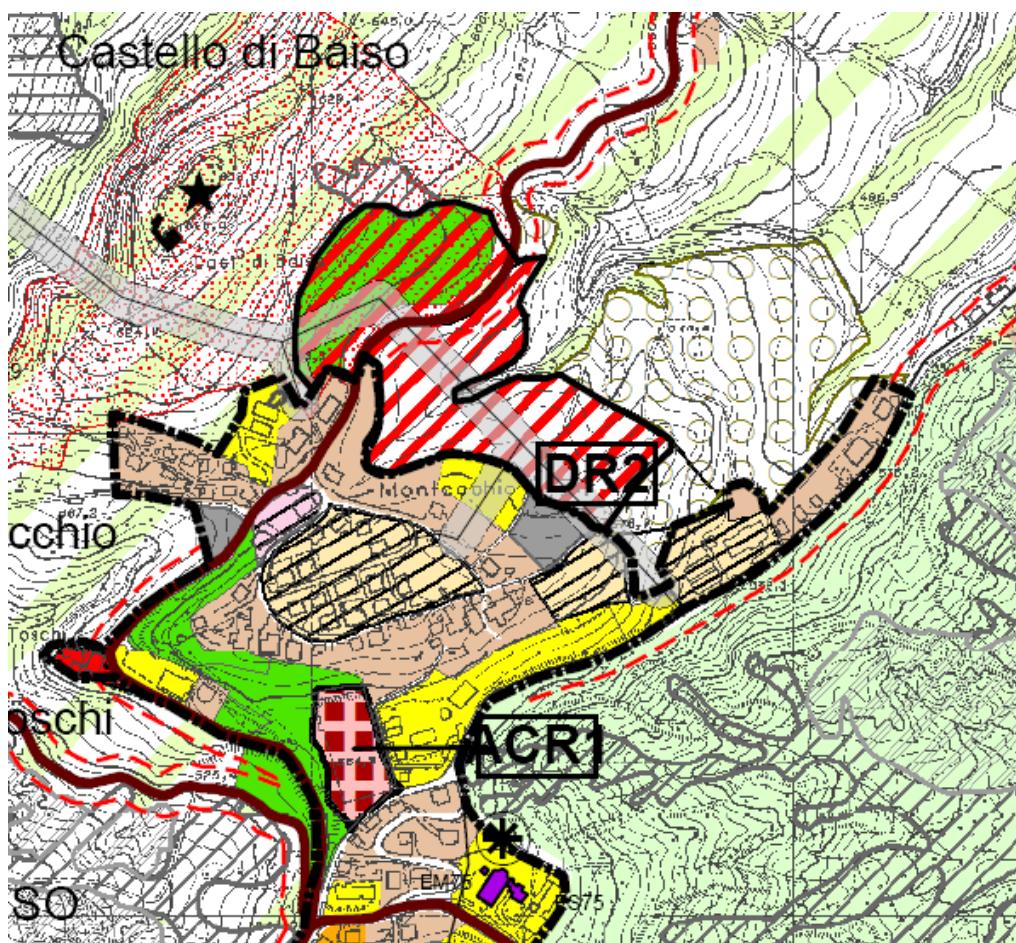
COMUNE DI BAISO

archeologiche

calpestio attuale.

**Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala
1:10000)**

**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO IN SEDE DI
POC)**



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



CA' D'OVIO – DR3

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

DR 3

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE
FUNZIONE RESIDENZIALE**

Localizzazione

Frazione di Ca' d'Ovio – settore occidentale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 16.400 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato periurbano adiacente ad un comparto edificatorio residenziale di ristrutturazione approvato, su terreni con pendenze medie oscillanti tra 7 e 10%, declinanti in diretrice sud, privi di alberature. Ambito, localizzato lungo la viabilità di livello comunale (Via Ca' d'Ovio), da trasformare ad usi residenziali e verde a completamento del tessuto abitativo |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|--|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante, sul fianco meridionale di un crinale esteso in direzione ovest - est; l'area è caratterizzata dalla presenza di depositi eolici. Assenza di vincoli correlati a dissesti, presenza di depositi eolici. |
| Geolitologia | Argilliti prevalenti, a scadenti caratteristiche geotecniche, coperte da terreni limosi attribuibili a depositi eolici. Orizzonte superficiale costituito da argille limose e limi, con spessore di 6 ÷ 7 m, a medio scadenti caratteristiche geotecniche. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado basso nel settore nord e medio basso in quello meridionale; grado di vulnerabilità elevato per le acque superficiali. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nei sotto sistemi insediativi minori (Borgonovo - Muraglione)

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vicinanza alla strada comunale ▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 60% della ST ▪ Sistema idrico: Criticità elevata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale per mancanza rete fognaria ▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano ▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. ▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini geognostiche per la valutazione degli spessori delle |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|---------|---|
| sismica | <p>coperture e delle profondità di incastro delle fondazioni; regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità di versanti. |
|---------|---|

4) DIRETTIVE

| | |
|---|---|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi con tipologie e particolari costruttivi da conformarsi con quelli del limitrofo comparto di recupero. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze</p> |
|---|---|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| S. Fondiaria max | SF max = 40% |
| SU costruibile max | SU costruibile max = mq 1.640 |
| UT max | UT = 0,10 mq/mq |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | <p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.640 mq di SU corrispondenti a 16 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 44).</p> <p>In sede di PUA parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%</p> |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;▪ di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile;▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 60% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATOComuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE****COMUNE DI BAISO**

| | |
|--|---|
| | compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno. |
|--|---|

| | |
|---|--|
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
|---|--|

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A1 |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Indagini archeologiche preventive (splatamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale. |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE
PRECISATO IN SEDE DI POC)**

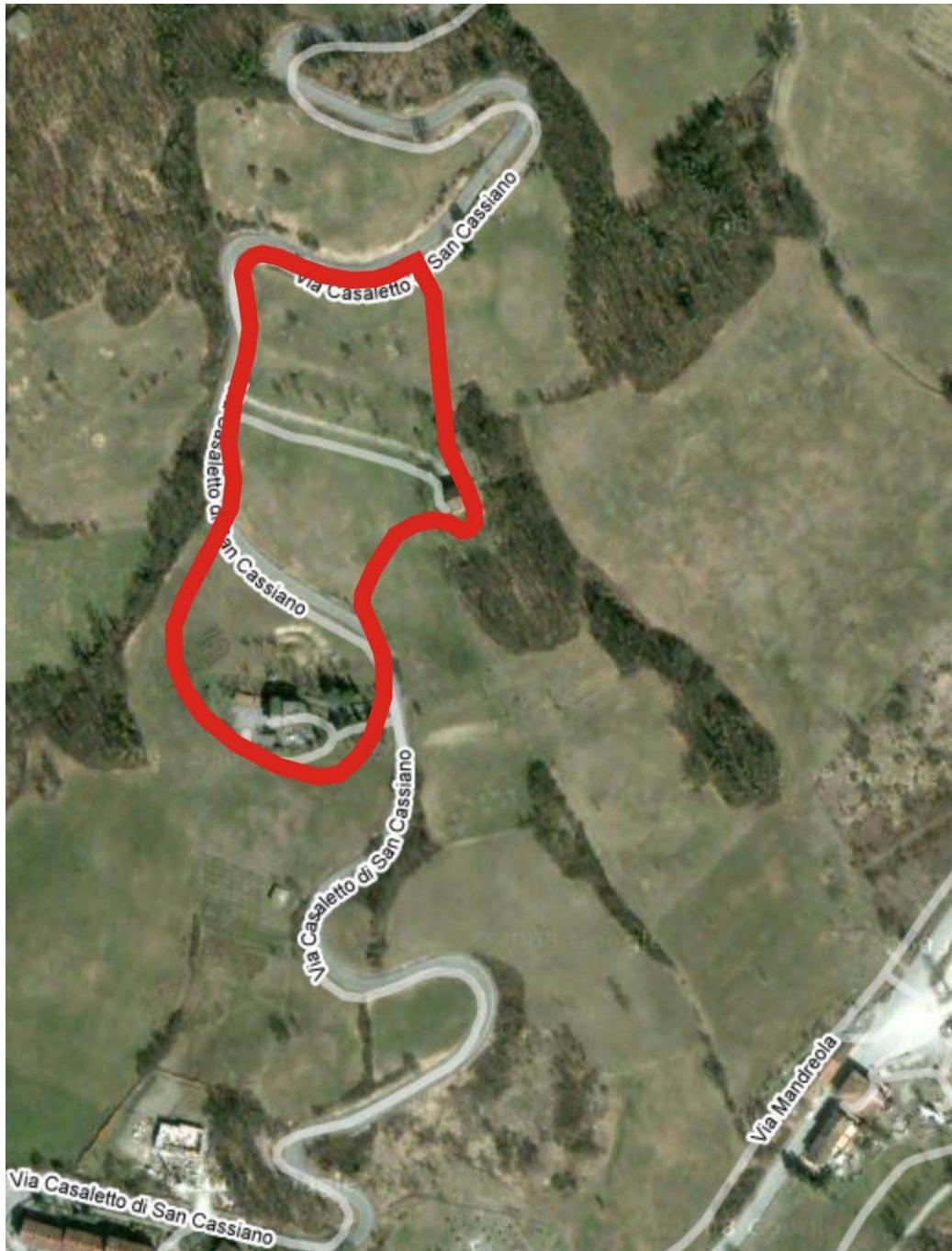
PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



CASALETTO PONTE SECCHIA – DR4

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

DR 4

AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E CONFERMATO

Localizzazione

Frazione di Ponte Secchia località Casaletto – ambito localizzato a nord dell'abitato di Ponte Secchia

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 22.650 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito da trasformare ad usi residenziali e verde a completamento del tessuto abitativo, già previsto nel previgente PRG e caratterizzato da terreni all'interno di una frana quiescente, con pendenze medie oscillanti tra 10 ÷ 20%, declinanti in diretrice sud – sud ovest; in corrispondenza dei settori occidentali, meridionali e settentrionali dell'ambito sono rilevabili acclività del 30 ÷ 40%. Nell'ambito, localizzato lungo la viabilità di livello comunale (Via Casaletto di San Cassiano), sono presenti due fabbricati, uno è attualmente utilizzato come civile abitazione e localizzato nel settore meridionale del comparto, l'altro è un edificio rurale dismesso ubicato ad est del comparto. |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante, ubicato su un ammasso di frana quiescente, con presenza di zone interessate da frane attive; il bordo meridionale coincide con il limite di un terrazzo alluvionale del Fiume Secchia. Presenza di frana quiescente, con presenza di zone in frana attiva. |
| Geolitologia | Area di frana quiescente con presenza di corpi di frana attivi, che coprono un substrato calcareo marnoso con intercalati strati arenitici e pelitici. Orizzonte superficiale a basso grado di consistenza con spessore di 5 ÷ 8 ÷ 10 m, seguito da materiali a consistenza media – medio elevata che inglobano uno strato a scadenti caratteristiche geotecniche circa a -15 ÷ -16 m pc, successivamente sono presenti litotipi ad elevata resistenza meccanica. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi argilloso limoso sabbiosi a grado di permeabilità medio, che coprono alternanze calcareo marnose, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio – medio elevato. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nei sotto sistemi insediativi minori.

Realizzazione di edilizia sociale per una quota pari al 20% degli alloggi previsti nel comparto

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada comunale▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 75% della ST |
|---|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dai compatti residenziali (APA1 – DR4) in caso di allacciamento al collettore depurato; in alternativa criticità elevata per assenza di rete fognaria depurata su ambito▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.▪ Sistema ecologico e Parchi: Riduzione del tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Indicazioni operative contenute nella relazione di fattibilità idrogeologica (vedi art.25 del previgente PRG): <i><<Il Piano Particolareggiato dovrà essere corredata da un approfondito studio geologico - geotecnico volto a definire, in maniera puntuale, le specifiche caratteristiche dei terreni ricadenti all'interno del perimetro di Piano e l'ampiezza della fascia di instabilità prospiciente il limite settentrionale della frana posta a sud ovest del PP, nella quale dovrà essere inibita qualsiasi modificazione dello stato fisico attuale dei luoghi. >></i></p> <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ indagini geognostiche di livello approfondito per la valutazione degli spessori e variazioni laterali dei litotipi che costituiscono l'ammasso di frana; messa in opera di sistemi di monitoraggio del pendio mediante tubi inclinometrici per accertare l'assenza di processi deformativi almeno nei primi 30 m del sottosuolo ed eventualmente anche sino a -40 ÷ -45 m p.c.; interventi di regimazione idraulica superficiale e sotterranea (che garantiscano quote dell'acqua a profondità sottostanti -4,0 m p.c.) ed eventuale previsione di opere di consolidamento, anche di tipo attivo; adozione di fondazioni a quote sottostanti -3,0 ÷ -3,5 m p.c. o preferibilmente di tipo profondo su pali;▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica; e per le verifiche di stabilità dei versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia.▪ In riferimento ai corpi di frana in evoluzione, adiacenti al limite settentrionale e settentrionale orientale dell'ambito ed alla frana attiva contermine al settore orientale centrale meridionale del sito, saranno da definirsi le zone di possibile evoluzione di detti processi, mediante approfondite indagini geognostiche e geofisiche, per determinare il limite delle fasce non edificabili. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATOComuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE****COMUNE DI BAISO****4) DIRETTIVE**

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni e alle problematiche di natura idrogeologica, salvaguardando il verde alberato esistente. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| S. Fondiaria max | SF max = 25% |
| SU costruibile max | SU costruibile max = mq 1.000 corrispondente al V costruibile max definito nel PRG previgente e confermato 3.000 MC oltre alla volumetria degli edifici esistenti |
| H max | 9.50 ml (definita nel PRG previgente) |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.000 mq di SU corrispondenti a 10 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 27). In sede di PUA parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;▪ di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile;▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 75% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATOComuni di **Baiso**, Casina, Vetto

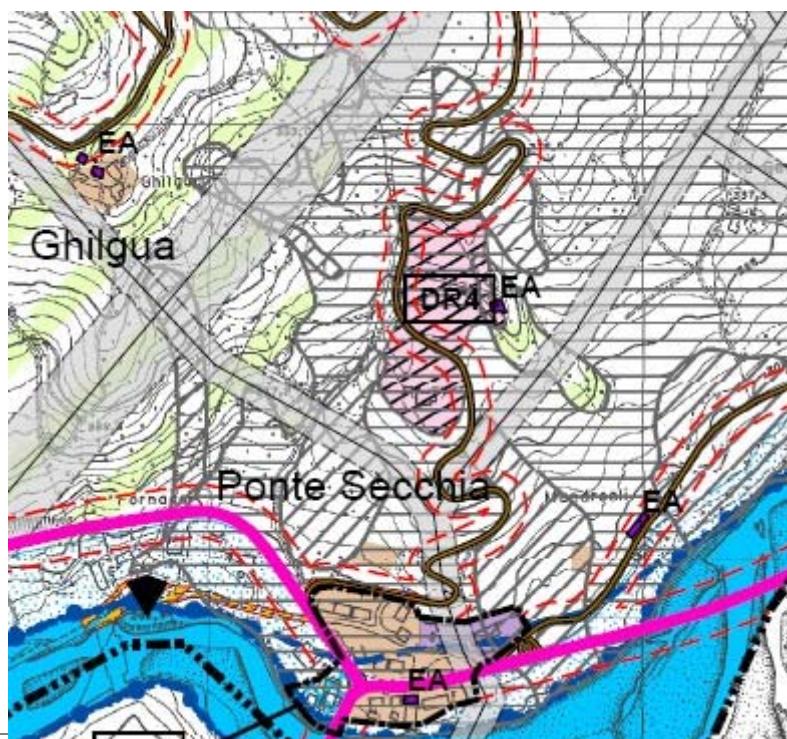
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE****COMUNE DI BAISO**

| | |
|---|---|
| | vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. In attesa dell'attuazione del PP, è comunque possibile effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed intervenire sull'edificio esistente localizzato nel settore meridionale del comparto, allo scopo di rifunzionalizzare, ed eventualmente ampliare al massimo del 20% le superfici utili presenti nello stato di fatto. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE
PRECISATO IN SEDE DI POC)**

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



CAPOLUOGO – DR5

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

DR 5

AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E
CONFIRMATO

Localizzazione

Capoluogo – settore centro - meridionale del capoluogo

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 20.400- 17.550 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito da trasformare ad usi residenziali e verde a completamento del tessuto abitativo, caratterizzato da terreni con pendenze mediamente pari al 20 ÷ 35%, declinanti in diretrice sud est, ricompresi all'interno del tessuto residenziale consolidato. L'ambito, già previsto nel previgente PRG, è localizzato lungo la viabilità di interesse storico - panoramico e di livello comunale (Via Collina). |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Fascia di crinale secondario con presenza sui versanti adiacenti di frane in evoluzione di rilevante estensione. Presenza di frane attive a distanze di circa 30 ÷ 50 m a nord e 40 ÷ 50 m a sud; il settore nord orientale dell'ambito appartiene alla zona C degli abitati da consolidare e trasferire, ex L n° 445 del 09/07/1905. |
| Geolitologia | Marne calcaree arenitiche e peliti intensamente fratturati, a scadenti – medio scadenti caratteristiche geotecniche. Litotipi prevalentemente argilloso limosi – limoso argillosi, a scadenti caratteristiche geotecniche nei primi 2 ÷ 4 m del sottosuolo, seguiti da materiali a medio – medio scadenti proprietà geotecniche sino a -8 m pc e successivamente da rocce mediamente consistenti sino a -33 ÷ -35 m pc. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi marnoso calcarei arenitici e pelitici, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio – medio basso. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nel capoluogo comunale

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada comunale▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 60% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale. Effetto cumulativo sensibile per pressione aggiuntiva dagli ambiti DR2 – DR5 – ACA6▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti DR2 – DR5 – ACA6▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area |
|---|--|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|--|
| | periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Indagini geognostiche per determinare le caratteristiche geotecniche dei terreni nei primi 5 ÷ 15 m del sottosuolo, interventi di regimazione delle acque superficiali e del sottosuolo (atti a garantire quote dell'acqua a profondità sottostanti -3,5 ÷ -4,0 m p.c.), valutazione di possibilità di adozione di fondazioni di tipo profondo su pali, interventi di consolidamento del versante eventualmente anche di tipo attivo, eventuale monitoraggio del pendio con tubi inclinometrici; verifiche di stabilità del pendio. ▪ Nelle fasi di analisi di microzonazione sismica dovranno essere effettuati approfondimenti di III° livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litostratigrafico e per le verifiche di stabilità in presenza di sollecitazione sismica; in funzione dei valori di acclività e dell'appartenenza del sito ad una fascia di crinale sono da effettuarsi le valutazioni dell'amplificazione per gli effetti della topografia. |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze</p> |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| S. Fondiaria max | SF max = 40% |
| SU costruibile max | SU costruibile max = mq 6.732 5.792 corrispondente all'UT = 0.33 mq/mq confermato dal PRG previgente |
| H max | 9.50 ml (definita nel PRG previgente) |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | <p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 6.732 5.792 mq di SU corrispondenti a 67 58 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 182 157).</p> <p>In sede di PUA parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%</p> |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

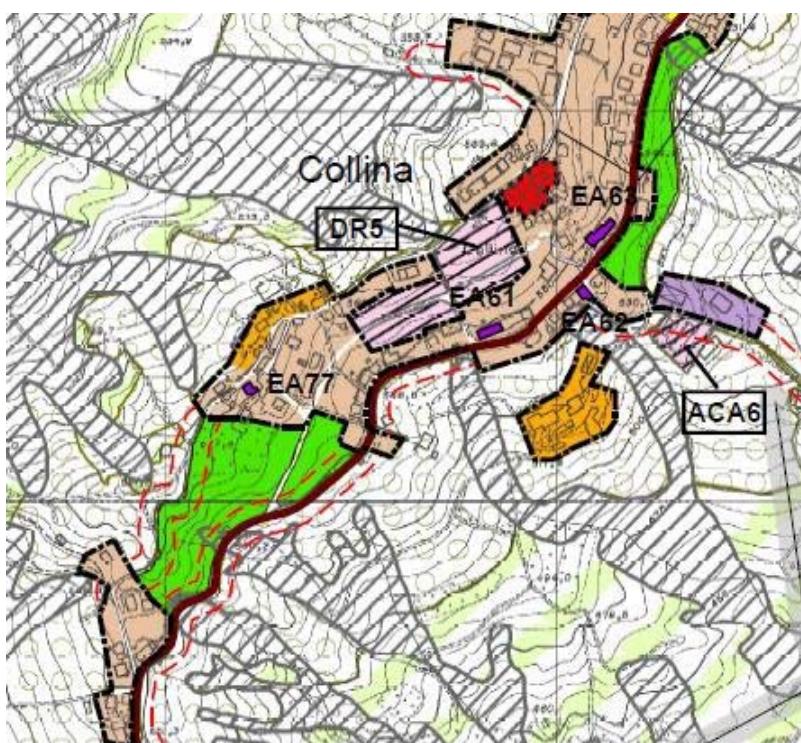
| | |
|---|--|
| | <p>dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;</p> <p>di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile;▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 60% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di POC)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



CA' DI GETO – DR6

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

DR 6

AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E
CONFIRMATO

Localizzazione

Frazione di Ca' di Geto – settore meridionale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 6.000 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato limitrofo al tessuto urbano consolidato della frazione, su terreni con pendenze medie oscillanti tra 5 e 15%, declinanti in diretrice est – sud est. L'ambito, localizzato lungo la ex strada provinciale 486 di interesse storico, è destinato alla trasformazione per usi residenziali e verde a completamento del tessuto abitativo |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|--|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante ubicato su un ammasso di frana quiescente; presenza di una frana attiva circa 100 a sud non interessante l'area in oggetto. Presenza di frana quiescente. |
| Geolitologia | Area di frana quiescente alla quale soggiacciono materiali arenaceo pelitici. Orizzonte superficiale costituito da alternanze argillose e argilloso limose, di spessore compreso tra 6 e 7 m, a scadenti caratteristiche geotecniche, seguito da materiali consistenti sino a -9 ÷ -10 m pc; successivamente si riscontrano litotipi mediamente consistenti sino a -25 m pc. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi arenacei e pelitici, coperti da materiali argilloso limosi a permeabilità media, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nei sotto sistemi insediativi minori.

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vicinanza alla strada comunale ▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 50% della ST ▪ Sistema idrico: Criticità elevata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto in assenza di rete fognaria ed impianto di depurazione. ▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano ▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. Criticità legata alla previsione di ambito a prevalente funzione produttiva ATP1 a distanza < 50 m dall'area ▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area |
|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|---|
| | periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini geognostiche per la valutazione degli spessori e variazioni laterale degli orizzonti litotecnici che costituiscono l'ammasso di frana; interventi di regimazione idraulica superficiale e sotterranea (che garantiscano quote del livello idrico sottostanti a $-3,5 \times -4,0$ m p.c.) ed eventuale previsione di opere di consolidamento del pendio e di monitoraggio mediante tubi inclinometrici atti a determinare potenziali piani di deformazione nei primi 30 m del sottosuolo; adozione di fondazioni a quote sottostanti $-3,0 \div -3,5$ m p.c. o preferibilmente di tipo profondo su pali; ▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica e per le verifiche di stabilità del versante. ▪ Monitoraggio nel versante |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|---|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni e alle problematiche di natura idrogeologica, salvaguardando il verde alberato esistente. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze</p> |
|---|---|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| S. Fondiaria max | SF max = 50% |
| SU costruibile max | SU costruibile max = mq 2.000 corrispondente all'UT= 0,33 mq/mq confermato dal PRG previgente |
| H max | 8.00 ml (definita nel PRG previgente) |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | <p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 2.000 mq di SU corrispondenti a 20 alloggi; (Ab. teorici con 37 mq/ab = 54).</p> <p>In sede di PUA parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%</p> |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|---|--|
| | <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; in fase di POC verificare la possibilità di allacciare la rete fognaria all'impianto di depurazione di Lugo o in alternativa prevedere idoneo sistema di depurazione dei reflui;</p> <p>di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile;▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopipedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---------|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

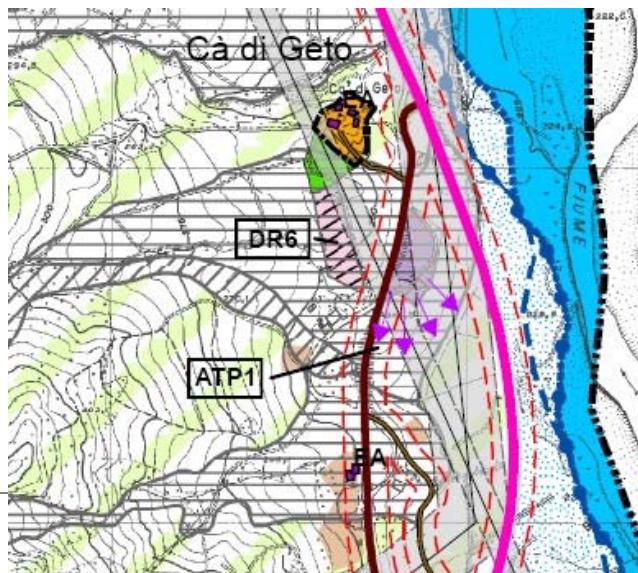
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala
1:10000)

**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE
PRECISATO IN SEDE DI POC)**



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



CAPOLUOGO – AMBITO ACR1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

ACR 1

AMBITO URBANO CONSOLIDATO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA

Localizzazione

Capoluogo – settore centrale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 8.000 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inglobato nel tessuto consolidato residenziale e caratterizzato dalla presenza dell'ex campo da calcio e degli spogliatoi non più utilizzati. E' localizzato su terreni in buona parte resi piani con movimenti terra e, in parte minore, declinanti verso sud con pendenze naturali oscillanti tra 15 e 20%, fiancheggiati a nord da un declivio saliente con inclinazione media del 40% circa ed a ovest da una scarpata che digrada con pendenze comprese tra 35% e il 70%. |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Area posta in asse ad uno stretto costone collinare digradante verso sud, localmente ripianato; intensa antropizzazione. Presenza di due modeste frane sulla scarpata posta a ovest, contenute da muri a livello della strada provinciale. I'area ricade all'interno della zona "C" della perimetrazione dell'abitato da consolidare di Baiso Capoluogo – Andrà verificata in sede di POC l'eventuale interferenza con la zona "B" del medesimo centro da consolidare. |
| Geolitologia | Areniti e areniti marnose alterate e fratturate a medio elevate - elevate caratteristiche geotecniche nel settore nord. Torbiditi arenaceo pelitiche con netta prevalenza delle marne argillose grigie sulle arenarie fini per la superficie restante, con grado di consistenza medio elevato. Nel settore centrale del ripiano coperture limoso argillose di riporto antropico di spessore variabile sul substrato arenaceo-pelitico che hanno assunto le stesse caratteristiche geomeccaniche del terreno in posto sottostante. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio elevato all'inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitici fratturati sul settore nord. Assenza di acque di falda nel substrato torbiditico. Non esondabile. |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Ambito da riqualificare per il miglioramento della qualità urbana e per la realizzazione di edilizia residenziale a basso impatto ambientale, di aree da destinare a verde pubblico e di aree a parcheggio pubblico in misura eccedente rispetto agli standard minimi, per compensare i deficit riscontrabili nella zona (area piscina).

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ'

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento della viabilità▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 30% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale. Effetto cumulativo sensibile/moderato per pressione aggiuntiva▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici |
|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

| | |
|--|---|
| | <p>ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti DR2 – DR5 – ACA6</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema agricolo: Non si evidenziano criticità ▪ Sistema ecologico e Parchi: Non si evidenziano criticità ▪ Paesaggio culturale: Non si evidenziano criticità |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verifica della eventuale interferenza del comparto con la zona "B" del centro dichiarato da consolidare in sede di POC, nel caso il comparto interferisca con detta zona "B" la stessa deve essere esclusa da nuova edificazione; ▪ La relazione geologico – sismica da redigere in sede di POC dovrà rispettare la D.G.R. 2193/15 per quanto riguarda le analisi sulla pericolosità locale tenendo conto dei nuovi valori per i F.A. relativi al 2° livello di approfondimento; ▪ indagini geognostiche per ogni edificio per la valutazione degli spessori delle coperture, attestazione delle fondazioni nel substrato roccioso nel settore arenitico; ▪ regimazione delle acque superficiali e scolina di guardia al piede della banca a monte del muro a nord; ▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità degli adiacenti versanti e valutazione dell'amplificazione correlata agli effetti della topografia al fine anche di valutare la distanza di sicurezza dei fabbricati dal bordo del pendio; ▪ Rimodellamento scarpata con gradonature e georeti o altri idonei interventi. |

4) DIRETTIVE

| | |
|--|---|
| | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale nonché di un parcheggio a servizio dei nuovi interventi edificatori e del settore del capoluogo (zona "piscina") che ne è carente per almeno 50 posti auto complessivi.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze</p> |
|--|---|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|-------------------------|---|
| S. Fondiaria max | SF max = 4.000 mq (50% SF) |
| SU costruibile max | SU max = 1.600 mq da destinare ad usi residenziali |
| H max | massimo 3 piani utili fuori terra a valle e 8,50 ml |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario soggetto a PUA di iniziativa privata ed inserimento nel POC |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

| | |
|---|--|
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | <p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.600 mq di SU corrispondenti a 16 alloggi (Ab. teorici con 37 mq/ab. = 47).</p> <p>In sede di PUA parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%</p> |
| Dotazioni territoriali, prestazioni di qualità richieste e mitigazione degli impatti | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; ▪ di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Reperimento di aree di parcheggio pubblico anche a servizio del tessuto consolidato esistente, secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA; ▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile; ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Demolizione degli edifici esistenti, manutenzione del verde, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopediniali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A3 |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | <p>La Soprintendenza per i Beni Archeologici può richiedere indagini archeologiche preliminari (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale per gli ambiti di trasformazione la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PSC, sia motivatamente da ritenere assimilabile a quella della zona A1.</p> |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

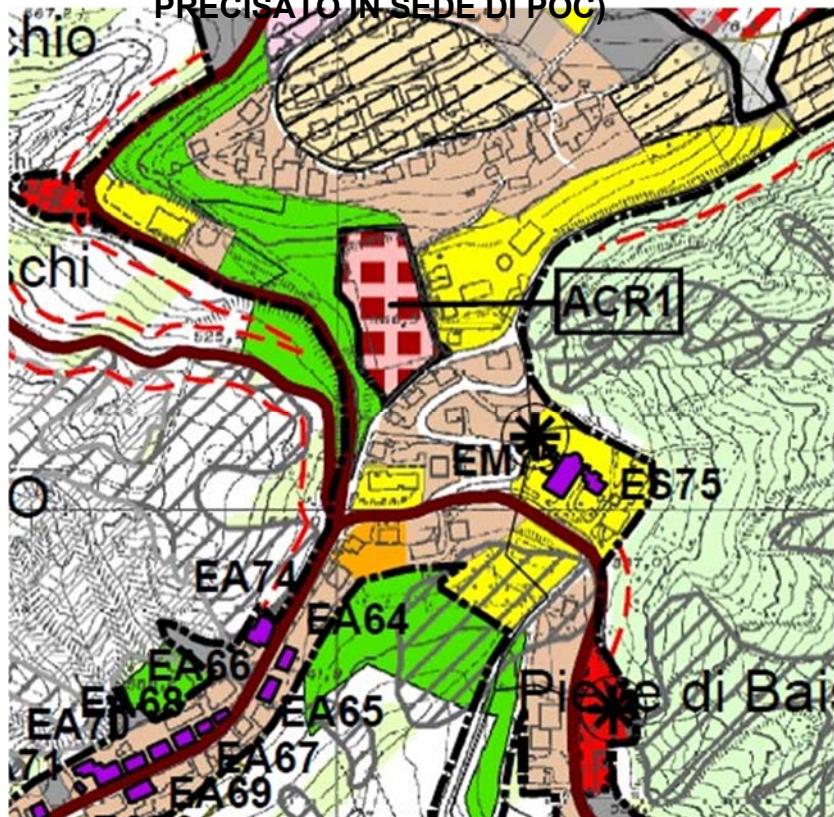
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE
PRECISATO IN SEDE DI POC)**



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



CA' DI GETO – AMBITO ATP1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

ATP 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE
FUNZIONE PRODUTTIVA DA REGOLARE CON IL POC

Localizzazione

Cà di Geto– settore meridionale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie fondiaria | SF = circa 8.900-7.400 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato situato in contiguità con un'area produttiva consolidata, su terreni localizzati lungo la viabilità di interesse storico e di livello comunale Ca' di Geto – Lugo e con pendenze medie oscillanti tra 10 e 20%, declinanti in direttrice est – sud est. L'ambito è destinato ad usi produttivi artigianali-industriali a basso impatto ambientale, compresi gli eventuali alloggi di custodia |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante, ubicato su un ammasso di frana quiescente; il bordo orientale coincide con il limite di un terrazzo alluvionale del Fiume Secchia. Presenza di frana quiescente. Presenza di frana attiva 40 × 50 m ad ovest che non interessa il sito in oggetto. |
| Geolitologia | Area di frana quiescente alla quale soggiacciono materiali arenaceo pelitici. Orizzonte costituito da alternanze prevalentemente argillose e argilloso limose, contenenti clasti litoidi a varia dimensione, di spessore compreso tra 6 e 7 × 10 m, a scadenti caratteristiche geotecniche. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi arenacei e pelitici, coperti da materiali argilloso limosi a media permeabilità, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee a di grado medio – medio elevato. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia produttiva per il sostegno occupazionale del settore secondario e terziario in territorio collinare

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vicinanza alla strada provinciale ▪ Ambito interessato da linee elettriche a media e alta tensione ▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 30% della ST ▪ L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno ▪ Le acque reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie. ▪ In ogni caso, i sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche dovranno essere concordati preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, dell'AGAC. ▪ Sistema idrico: Criticità elevata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto in assenza di rete fognaria ed impianto di depurazione. Effetto cumulativo sensibile per |
|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

| | |
|--|---|
| | <p>pressione aggiuntiva dall'ambito DR6</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente all'edificato consolidato ▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera e traffico indotto. |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini geognostiche per la valutazione degli spessori e variazioni laterali degli orizzonti litotecnici che costituiscono l'ammasso di frana; interventi di regimazione idraulica superficiale e sotterranea (che garantiscano quote del livello idrico sottostanti a $-3,5 \times -4,0$ m p.c.) ed eventuale previsione di opere di consolidamento del pendio e di monitoraggio mediante tubi inclinometrici atti a determinare potenziali piani di deformazione nei primi 30 m del sottosuolo; adozione di fondazioni a quote sottostanti $-3,0 \div -3,5$ m p.c. o preferibilmente di tipo profondo su pali. In riferimento alla presenza di depositi alluvionali nelle zone immediatamente ad ovest dell'ambito, contraddistinti da grado di vulnerabilità all'inquinamento elevato, necessita siano previste tecniche ad elevato grado di presidio ambientale che evitino possibilità di inquinamenti sia per le opere in sotterraneo, sia per la raccolta e smaltimento delle acque superficiali, sia per le zone di stoccaggio e/o piazzali. ▪ Per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica e per le verifiche di stabilità del versante. ▪ Monitoraggio nel versante |

4) DIRETTIVE

| | |
|--|--|
| | <p>Realizzazione di edifici produttivi e di servizio a basso impatto ambientale con altezza massima non superiore 12 ml. I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.</p> <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà tendere alla ricerca di una migliore qualità urbanistica e ambientale dell'insediamento esistente con aumento della dotazione di parcheggi pubblici, di verde pubblico e miglioramento del sistema di accessibilità</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico</p> |
|--|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|------------------------|---|
| Uf max | Uf = 0,60 mq/mq |
| SU max | SU max = 5.340 4.440 mq |
| Modalità di attuazione | Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|---|--|
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi produttivi artigianali-industriali a basso impatto ambientale, compresi gli eventuali alloggi di custodia per l'espansione delle attività insediate con particolare riferimento alle attività artigianali, produttive e di servizio compatibili con il contesto in cui sono collocate. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. ▪ Osservare, nell'intervento edificatorio, le norme di tutela relative al rispetto degli obiettivi di qualità nei confronti delle reti elettriche esistenti; solamente in caso di impossibilità a mantenere inalterate le fasce di rispetto alle linee elettriche, dovranno essere previste nel POC attività idonee all'esposizione ai campi elettromagnetici. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; in fase di POC verificare la possibilità di allacciare la rete fognaria all'impianto di depurazione di Lugo o in alternativa prevedere idoneo sistema di depurazione dei reflui; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. ▪ Data la vicinanza con l'area residenziale DR6, il POC dovrà prevedere una specifica valutazione di clima acustico. L'insediamento di attività rumorose dovrà essere preceduto da una previsione di impatto acustico. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopipedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

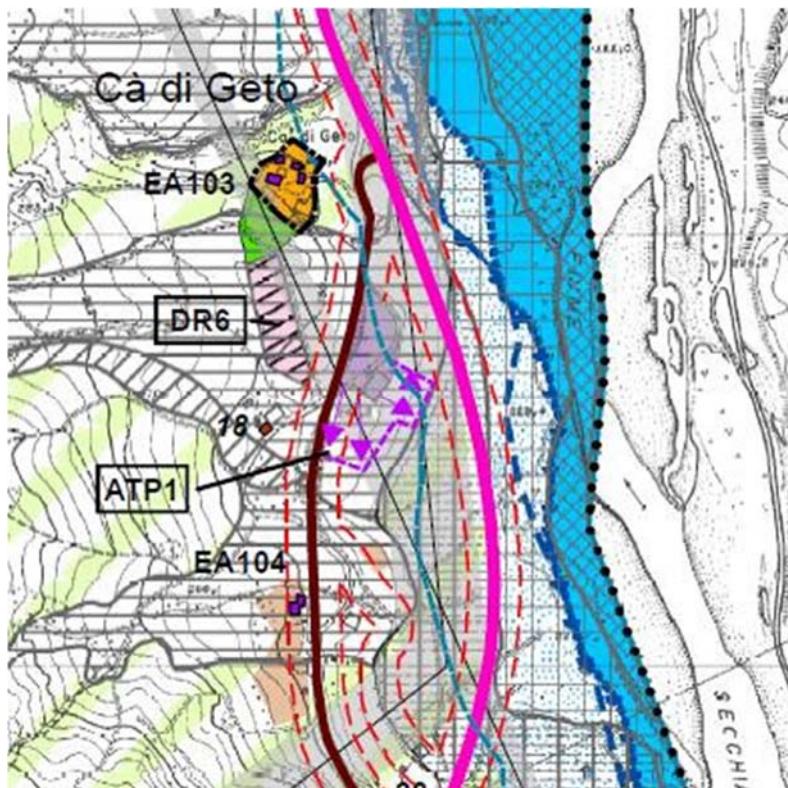
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR scala 1:5000

**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO IN SEDE
DI POC)**



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



LA FORNACE – AMBITO ATP2

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

ATP 2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE
FUNZIONE PRODUTTIVA DA REGOLARE CON IL POC

Localizzazione

La Fornace

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie fondiaria | SF = circa 5.000 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato situato in contiguità con un'area produttiva consolidata, su terreni localizzati lungo la viabilità di interesse storico e di livello regionale (SP486/r). L'ambito è destinato all'ampliamento e alla rifunzionalizzazione di una attività artigianale operante nel settore alimentare. Il settore meridionale è caratterizzato da pendenze medie oscillanti tra 10 e 15% declinanti in diretrice est, il settore settentrionale presenta pendenze di 15 ÷ 20° declinante in diretrice nord est |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito suddiviso in due compatti, uno dei quali (area meridionale) appartiene al fianco meridionale di una piccola dorsale minore con quote comprese tra 260 e 275 m s.l.m. e pendenze medie oscillanti tra 10 e 15°, declinanti in diretrice est; il comparto settentrionale è ubicato su un versante con acclività di 15 ÷ 20° costituito da depositi di versante di origine eluvio - colluviale, che presenta quote comprese tra 240 e 255 m s.l.m.. Il comparto più a sud, prossimo al toponimo Fornace, è adiacente al limite meridionale ed orientale ad una accumulo di frana quiescente. Assenza di vincoli correlati a dissesti; presenza di frana quiescente in adiacenza al limite meridionale del comparto più a sud. |
| Geolitologia | Il sottosuolo del comparto oggetto di richiesta di variante è caratterizzato dalla presenza di depositi di versante per spessori variabili tra 4 ÷ 5 e 10 m da p.c., ai quali soggiacciono gli strati arenacei della Formazione di Monghidoro (MOH). Quest'ultima, subaffiorante nel comparto meridionale, è costituita da arenarie micacee a grana medio fine poco cementate in strati sottili e spessi (raramente molto spessi), gradati e peliti nerastre, a luoghi argillitiche ($A/P > 1$), con intercalazioni di singoli strati calcareo-marnosi, sottili o medi, più raramente banchi. L'assetto degli strati risulta a traverpoggio – raggiopoggio con inclinazione di 50° ÷ 44° in diretrice sud – sud ovest. Non sono riscontrabili, nell'area in esame, lineazioni tettoniche. Comparto settentrionale: coperture argilloso limose, con inclusioni litiche, a grado di permeabilità medio, alle quali soggiacciono litotipi prevalentemente arenitici e pelitici, a permeabilità secondaria di grado medio elevato. Comparto meridionale: sono presenti litotipi prevalentemente argilloso limosi – limoso argilloso con locali intercalazioni lentiformi sabbioso limose, a permeabilità di grado medio. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito da alternanze argilloso limose – limose con inclusi litici, alle quali soggiacciono termini arenitici con presenza di peliti, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio elevato - medio. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

| | |
|---------------|--|
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |
|---------------|--|

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia produttiva per il sostegno occupazionale del settore secondario e terziario in territorio collinare

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada provinciale▪ Ambito interessato da una linea elettrica a media tensione▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 30% della ST▪ L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno▪ Le acque reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie.▪ Sistema idrico: Criticità elevata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto in assenza di rete fognaria ed impianto di depurazione. Effetto cumulativo sensibile per pressione aggiuntiva di 54 AE dall'ambito DR6 e dell'ambito produttivo ATP2 in caso di allacciamento all'impianto di Lugo.▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza. Parte dell'area è posta in fascia laterale di 150 m dal limite demaniale dei corsi d'acqua, sottoposta a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004);▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente all'edificato consolidato▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera e traffico indotto. |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none">▪ Caratteristiche principali: deposito di versante di spessore di circa 5 m a pronunciata variabilità laterale e verticale del grado di consistenza; presenza di frana quiescente in adiacenza al limite sud del comparto meridionale.▪ Area stabile ma con presenza di fenomeni di dissesto nelle immediate vicinanze. |

4) DIRETTIVE

| | |
|---|---|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>Realizzazione di edifici produttivi e di servizio a basso impatto ambientale con altezza massima non superiore 12 ml. I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.</p> <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà tendere alla ricerca di una migliore qualità urbanistica e ambientale dell'insediamento esistente con aumento della dotazione di parcheggi pubblici, di verde pubblico e miglioramento del sistema di accessibilità</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso</p> |
|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|---|---|
| | di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico |
| 5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE | |
| Uf max | Uf = 0,60 mq/mq |
| SU max | SU max = 3.000mq |
| Modalità di attuazione | Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi produttivi artigianali-industriali a basso impatto ambientale, compresi gli eventuali alloggi di custodia per l'espansione delle attività insediate con particolare riferimento alle attività artigianali, produttive e di servizio compatibili con il contesto in cui sono collocate. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.▪ Osservare, nell'intervento edificatorio, le norme di tutela relative al rispetto degli obiettivi di qualità nei confronti delle reti elettriche esistenti▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopipedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Nessuna |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Nessuna |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

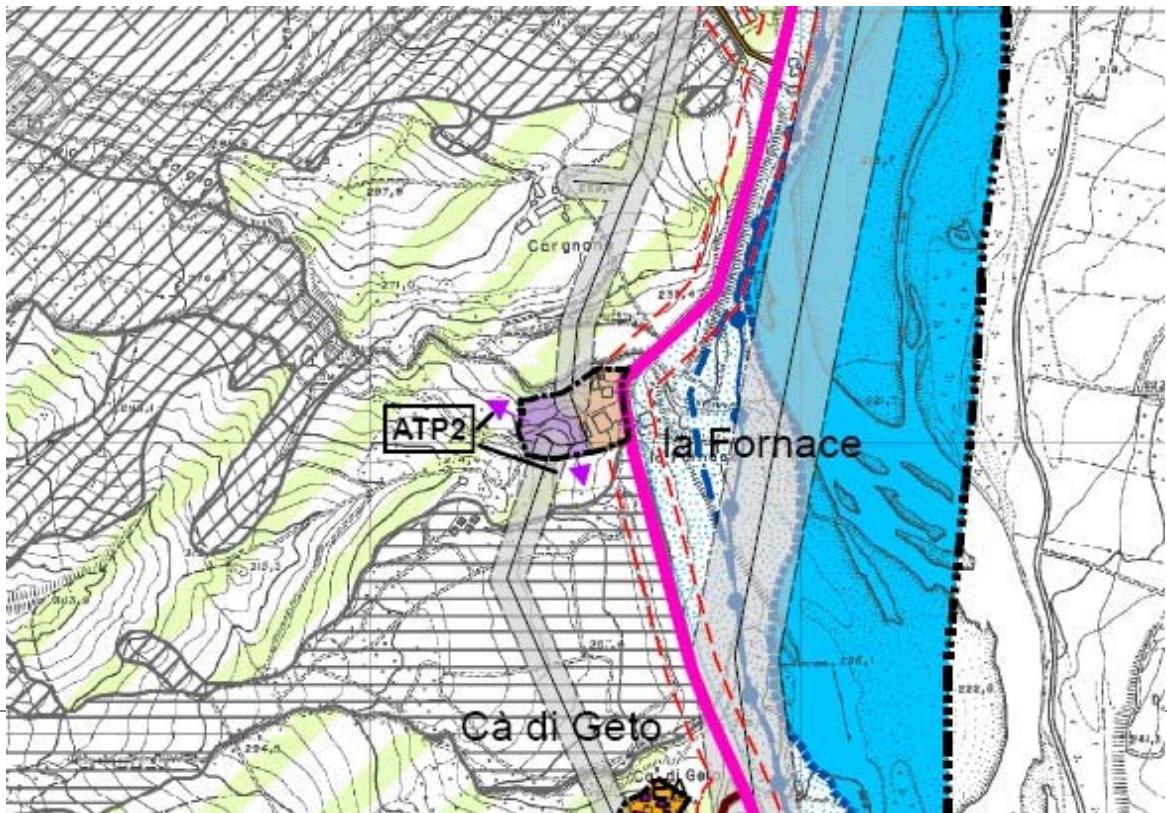
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR scala
1:10000

**(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO
IN SEDE DI POC)**



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



OSTERIA VECCHIA – AMBITO DP1

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

DP 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA DI RILIEVO COMUNALE

Localizzazione

Frazione di Osteria Vecchia – settore settentrionale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 8.500 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato, fronteggiante la zona produttiva/agricola del caseificio, localizzato lungo la viabilità di interesse storico e di livello comunale Osteria Vecchia – Baiso. È caratterizzato da terreni con pendenze mediamente oscillanti tra 20% e 40%, declinanti in direttrice nord e privi di vegetazione arborea |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|--|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di versante, compreso tra terrazzi alluvionali di differente ordine, comunque > 3, attribuibili al Torrente Tresinaro. Assenza di vincoli correlati a dissesti. |
| Geolitologia | Areniti e peliti, alterate e fratturate a medio elevate caratteristiche geotecniche. Coperture di modesto spessore: 1 – 3 m, poggianti su substrato pelitico arenitico a medio elevato grado di consistenza. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia produttiva per il sostegno occupazionale del settore secondario e terziario in territorio montano

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vicinanza alla strada di livello comunale ▪ Previsione di aree permeabili in misura non inferiore al 40% della ST ▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano ▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangimento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza. ▪ Sistema idrico: Rete fognaria e sistema di depurazione assente. ▪ Sistema antropico: Interferenza sensibile su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. |
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini geognostiche per la valutazione dello spessore del deposito, attestazione delle fondazioni nel substrato roccioso, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo; in funzione della presenza immediatamente a valle ed a monte del sito di depositi alluvionali terrazzati necessita prevedere la realizzazione di opere in sotterraneo con materiali a perfetta tenuta, impermeabilizzazioni che evitino infiltrazioni di potenziali inquinanti nel sottosuolo per |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|--|
| | <p>rilevamenti, dei piazzali, zone parcheggi, ed aree di stoccaggio, anche temporaneo, di materiali potenzialmente inquinanti, tali aree dovranno essere dotate di adeguato sistema di raccolta e vettoriamento ad assi fognari attrezzati con pozzetti di controllo;</p> <ul style="list-style-type: none">per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica, approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia. |
|--|--|

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di capannoni a basso impatto ambientale di altezza massima di 12.00ml. a valle, su terreni urbanizzati dotati di verde e di parcheggi pubblici</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni.</p> |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| UT max | UT = 4.500 mq/ha |
| SU costruibile max | SU costruibile max = 3.825 mq |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi produttivi per una capacità massima di 3.825 mq di SU, compresi gli eventuali alloggi di custodia |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativaReperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzioneMassimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 40% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

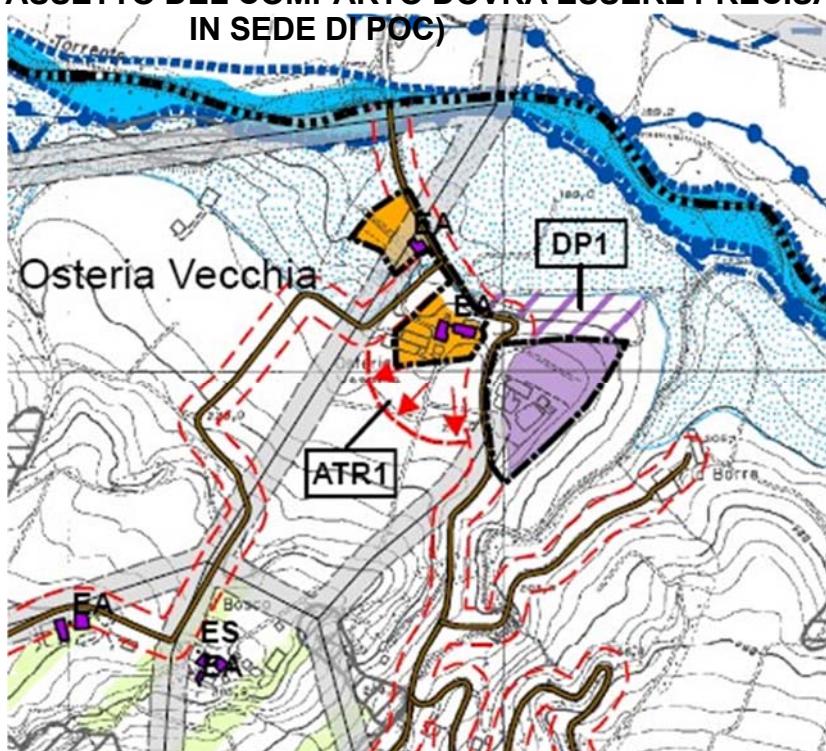
| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Presentare valutazione di clima acustico e, in fase di POC, opportune fasce di mitigazione e previsione di impatto acustico |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedinali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A3 |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | La Soprintendenza per i Beni Archeologici può richiedere indagini archeologiche preliminari (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale per gli "Ambiti di trasformazione" la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali, o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PSC, sia motivatamente da ritenere assimilabile a quella della zona A1. |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR scala 1:10000

(LO SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO DOVRÀ ESSERE PRECISATO IN SEDE DI POC)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI BAISO



SASSOGATTONE – AMBITO DP2

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **BAISO**

DP 2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE
FUNZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA DI RILIEVO COMUNALE

Localizzazione

Frazione di Sassogattone– settore occidentale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|---|
| Superficie territoriale | ST = circa 11.350 mq. |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito inedificato, fronteggiante una zona produttiva consolidata e una in corso d'attuazione, localizzato lungo la viabilità di livello comunale Via Ca' Cirillo. È caratterizzato da terreni con pendenze mediamente oscillanti tra 4 e 6%, declinanti in direttrice nord – nord ovest e privi di vegetazione arborea all'interno della zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua del PTCP |

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

| | |
|-------------------------------------|--|
| Carta geomorfologica e del dissesto | Ambito di fondovalle del T. Lucenta in terrazzo alluvionale b2 non soggetto a rischio di esondabilità; sono presenti diffuse frane quiescenti ed attive di modesta dimensione in prossimità del limite meridionale dell'area in oggetto. Assenza di vincoli correlati a dissesti, presenza di frana quiescente al bordo del limite sud occidentale e di una frana attiva di modeste dimensioni 20 m a sud del bordo sud est. |
| Geolitologia | Depositi alluvionali limoso argillosi – sabbiosi – ghiaioso sabbiosi ai quali soggiacciono argilliti e/o alternanze arenitico pelitiche a medie caratteristiche geotecniche; presenza di faglie. Unità costituita da alternanze limoso sabbiose e ghiaioso sabbiose con spessore di 5 ÷ 7 m contraddistinte da caratteristiche di geotecniche medie – medio basse. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Alternanze di strati limoso argillosi, sabbiosi, ghiaioso sabbiosi contraddistinti da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio elevato - elevato. |
| Rete fognaria | Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia produttiva per il sostegno occupazionale del settore secondario e terziario in territorio montano

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

| | |
|---|---|
| Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale | <ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada di livello comunale▪ Ambito interessato da una linea elettrica di media tensione▪ Previsione di aree permeabili in misura non inferiore al 30% della ST▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano▪ Sistema idrico: Rete fognaria assente.▪ Sistema ecologico e Parchi: Area rientrante in corridoio fluviale della rete ecologica provinciale. Zona di tutela ordinaria di laghi, bacini e corsi d'acqua▪ Sistema antropico: Interferenza sensibile su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. |
|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|--|--|
| Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica | <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Indagini geognostiche per la valutazione dello spessore del deposito alluvionale e la definizione delle tipologie fondali adattabili, regimazione delle acque sotterranee (atta a garantire quote del livello idrico sotto la profondità di -3,5 x -4,0 m p.c.), regimazione delle acque superficiali ed utilizzo di tecniche ad elevato grado di presidio ambientale quali impermeabilizzazioni di piazzali ed aree di stoccaggio materiali o parcheggi, dotati di idonei sistemi di raccolta e pozzetti di controllo, materiali a perfetta tenuta per le opere in sotterraneo veicolanti fluidi o sostanze potenzialmente inquinanti;▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica e per le verifiche di stabilità dei versanti al bordo del limite meridionale dell'ambito. |
|--|--|

4) DIRETTIVE

| | |
|---|--|
| Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica | <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di capannoni a basso impatto ambientale di altezza massima di 12.00ml. a valle, su terreni urbanizzati dotati di verde e di parcheggi pubblici</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguiendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni e all'ambito fluviale limitrofo.</p> |
|---|--|

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| UT max | UT = 4.500 mq/ha |
| SU costruibile max | SU costruibile max = 5.110 mq |
| Modalità di attuazione | Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi produttivi per una capacità massima di 5.110 mq di SU, compresi gli eventuali alloggi di custodia |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale; in particolare dovrà essere realizzato a carico dei soggetti attuatori l'ampliamento della strada vicinale esterna al comparto.▪ Osservare, nell'intervento edificatorio, le norme di tutela relative al rispetto degli obiettivi di qualità nei confronti delle reti elettriche esistenti▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; la rete fognaria per la raccolta delle acque industriali a servizio dell'area dovrà garantire assolute condizioni di sicurezza e dovrà essere realizzata a doppia camicia mediante controtubazione o altri sistemi |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto

Provincia di Reggio Emilia

SCHEDA NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI BAISO

| | |
|---|--|
| | <p>di rivestimento interno. Inoltre non potranno essere installati serbatoi interrati per idrocarburi ed eventuali alloggiamenti di impianti di sollevamento dei reflui dovranno essere ispezionabili e impermeabilizzati</p> <p>di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopipedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|---|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona B |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Saggi archeologici preventivi o carotaggi da eseguirsi di norma fino alla profondità di scavo prevista per l'intervento di trasformazione |

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR scala 1:10000

(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di POC)

