

# PUG

piano  
urbanistico  
generale

2024

Comune di Frassinoro  
Provincia di Modena



► componente regolativa  
**DISCIPLINA URBANISTICA  
DI DETTAGLIO**

APRILE 2024

**amministratori**

Oreste Capelli  
*sindaco*

Giancarlo Palandri  
*vicesindaco*

Flavio Biondini  
*RUP e assessore all'urbanistica*

**unità di pianificazione**

Federica Manni  
*referente dell'ufficio tecnico*

Ezio Righi  
*redazione del piano*

Simone Ruini  
*redazione del piano*

**consulenti**

Valeriano Franchi  
*geologia, sismica, acque  
e sicurezza del territorio*

Alberto Monti  
*potenzialità archeologiche*

Roberto Odorici  
*zonizzazione acustica*

Simone Ruini  
*patrimonio di interesse e paesaggio*

Pietro Natale Capitani  
*agricoltura e zootecnia*



**DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO**

**Ezio Righi  
Simone Ruini**

Aprile 2024

**amministratori**

Oreste Capelli  
*sindaco*

Giancarlo Palandri  
*vicesindaco*

Flavio Biondini  
*RUP e assessore all'urbanistica*

**unità di pianificazione**

Federica Manni  
*referente dell'ufficio tecnico*

Ezio Righi  
*redazione del piano*

Simone Ruini  
*redazione del piano*

**consulenti**

Pietro Natale Capitani  
*Agricoltura e zootecnia*

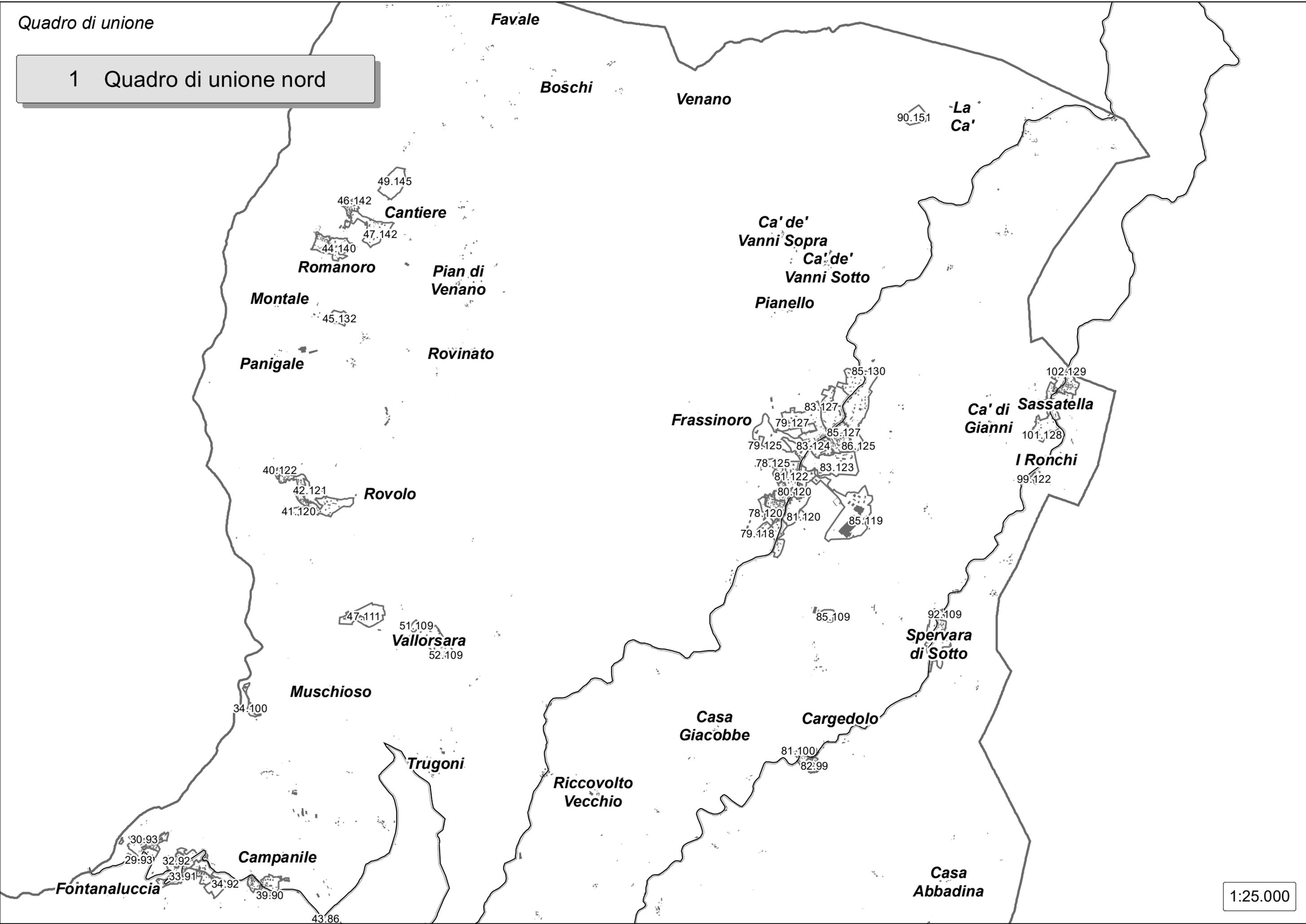
Valeriano Franchi  
*geologia e sismicità*

Alberto Monti  
*beni archeologici*

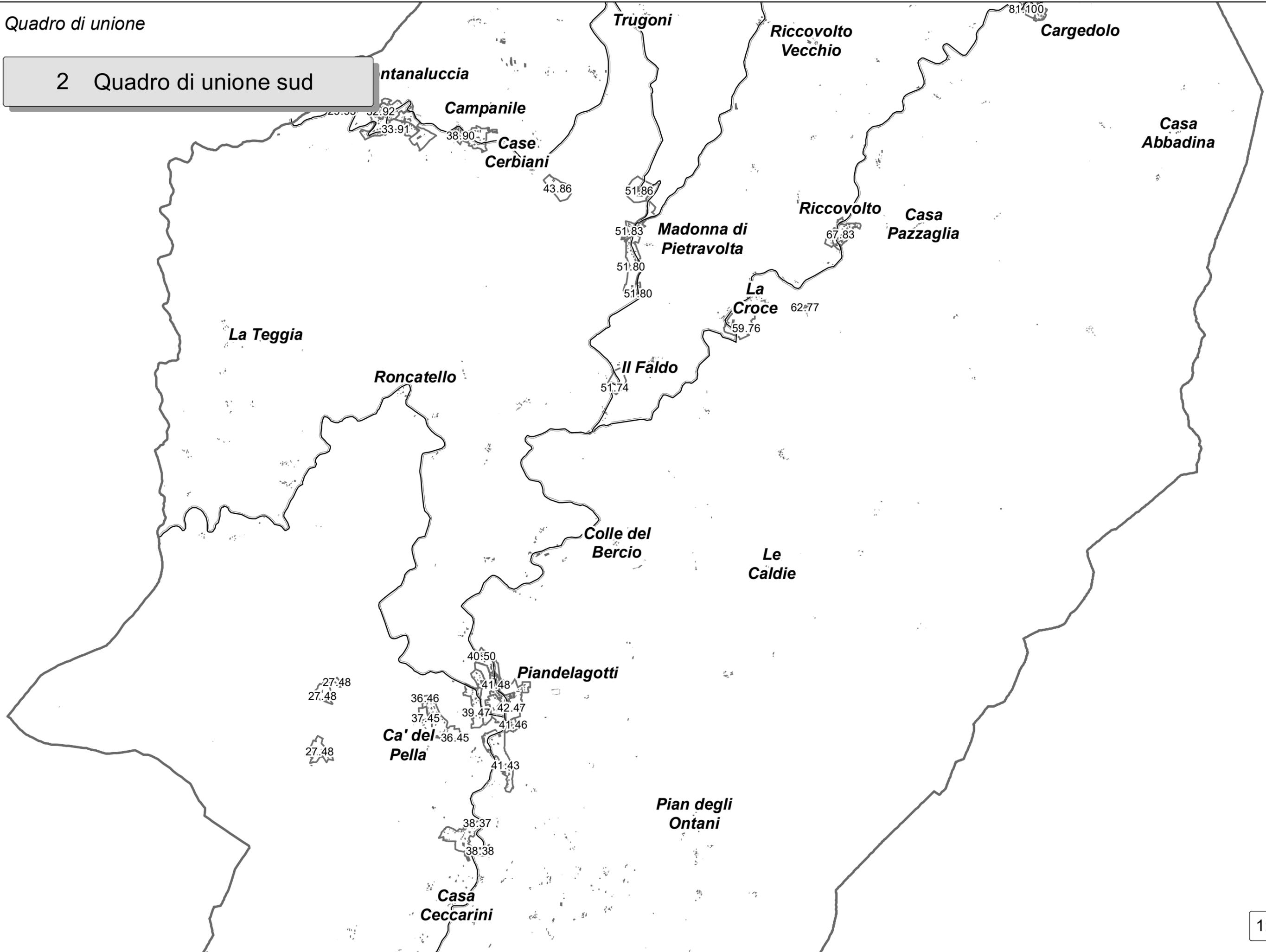
Roberto Odorici  
*acustica*

Simone Ruini  
*patrimonio di interesse e paesaggio*

1 Quadro di unione nord



2 Quadro di unione sud



### Le opportunità di sviluppo insediativo Art.11.10.10

-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Territorio urbanizzato Capo 9.10

### La protezione del paesaggio

-  Costruzioni con impatto sul paesaggio Art.6.20.60
-  Costruzione soggette a riqualificazione e ricomposizione con il contesto Art.5.20.90
-  Sentieri e percorsi escursionistici Art.7.20.30

### La tutela del patrimonio culturale

-  Stazione della Via Crucis vivente
-  Stazione della Via Crucis vivente Art.5.20.125

### Centri e nuclei storici

-  Centro storico Art.9.10.20
-  Inseediamento storico del territorio rurale Art.10.10.40
-  Costruzioni di eminente interesse storico-architettonico Art.5.20.40
-  Costruzioni di interesse storico-architettonico Art.5.20.50
-  Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale Art.5.20.60
-  Costruzioni di pregio soggette a ripristino Art.5.20.80
-  Costruzioni componenti di un contesto unitario Art.5.20.70
-  Maestà/cappelle/cippi e monumenti Art.5.20.110
-  I manufatti accessori e le sistemazioni tradizionali Art.5.20.120

### La disciplina urbanistica di dettaglio

-  Lotto

### Aree elementari

-  Aree per funzioni residenziali Art.9.10.60
-  Aree destinate a verde privato Art.8.10.40
-  Aree per funzioni produttive Art.9.10.70
-  Area per funzioni terziarie Art.9.10.60
-  aree per attrezzature e spazi collettivi di livello locale Art.8.10.20
-  Aree per attrezzature e spazi collettivi di livello comunale o sovracomunale Art.8.10.20
-  Dotazioni ecologiche Art.8.10.30

## LEGENDA

### Destinazione edilizia delle unità immobiliari

---

- **A0** - abitazione di ogni categoria;
- **A10** - uffici e studi privati;
- **B01** - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
- **B02** - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- **B03** - prigioni e riformatori;
- **B04** - uffici pubblici;
- **B05** - scuole, laboratori scientifici;
- **B06** - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;
- **C01** - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
- **C02** - magazzini e locali di deposito;
- **C03** - laboratori per arti e mestieri;
- **C04** - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
- **C06** - autorimesse, rimesse;
- **D01** - opifici;
- **D02** - alberghi e pensioni;
- **D03** - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
- **D04** - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- **D05** - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
- **D06** - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
- **D07** - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- **D08** - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- **D10** - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole;
- **E01** - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
- **E03** - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, (cabine e centrali di quartiere, macello, impianti di trattamento rifiuti solidi e reflui, ecc.);
- **E04** - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercato bestiame, depositi all'aperto, campo addestramento, ecc.);
- **E07** - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- **E08** - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
- **E09** - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc.).

### Destinazione d'uso dei suoli

---

- **G01** - impianti sportivi a raso;
- **G02** - impianti sportivi per balneazione;
- **G03** - complessi turistici all'aperto, campeggi e aree attrezzate per roulotte;
- **G04** - parchi e giardini pubblici;
- **G05** - parchi e giardini privati;
- **G06** - parcheggi per autovetture;
- **G07** - bacini idrici per nautica, pesca sportiva;
- **G08** - depositi a cielo aperto;
- **G09** - cave e miniere a cielo aperto;
- **G11** - discariche di rifiuti;
- **G12** - colture agrarie;
- **G14** - linee di trasporto in sede propria;
- **G15** - strade;
- **G19** - canali e corsi d'acqua;
- **G20** - bacini idrici per itticoltura;
- **G21** - lagoni di depurazione;
- **G22** - aree naturali o rinaturalizzate;
- **G23** - aree di sosta per minoranze nomadi;
- **G24** - produzione energetica da fonti rinnovabili;
- **G25** - campo di addestramento cani;
- **G26** - area cortiliva generica;
- **G27** - parcheggio per autoveicoli di uso aperto;
- **G28** - parcheggio per autoveicoli di uso riservato.

DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

ARE 101.128

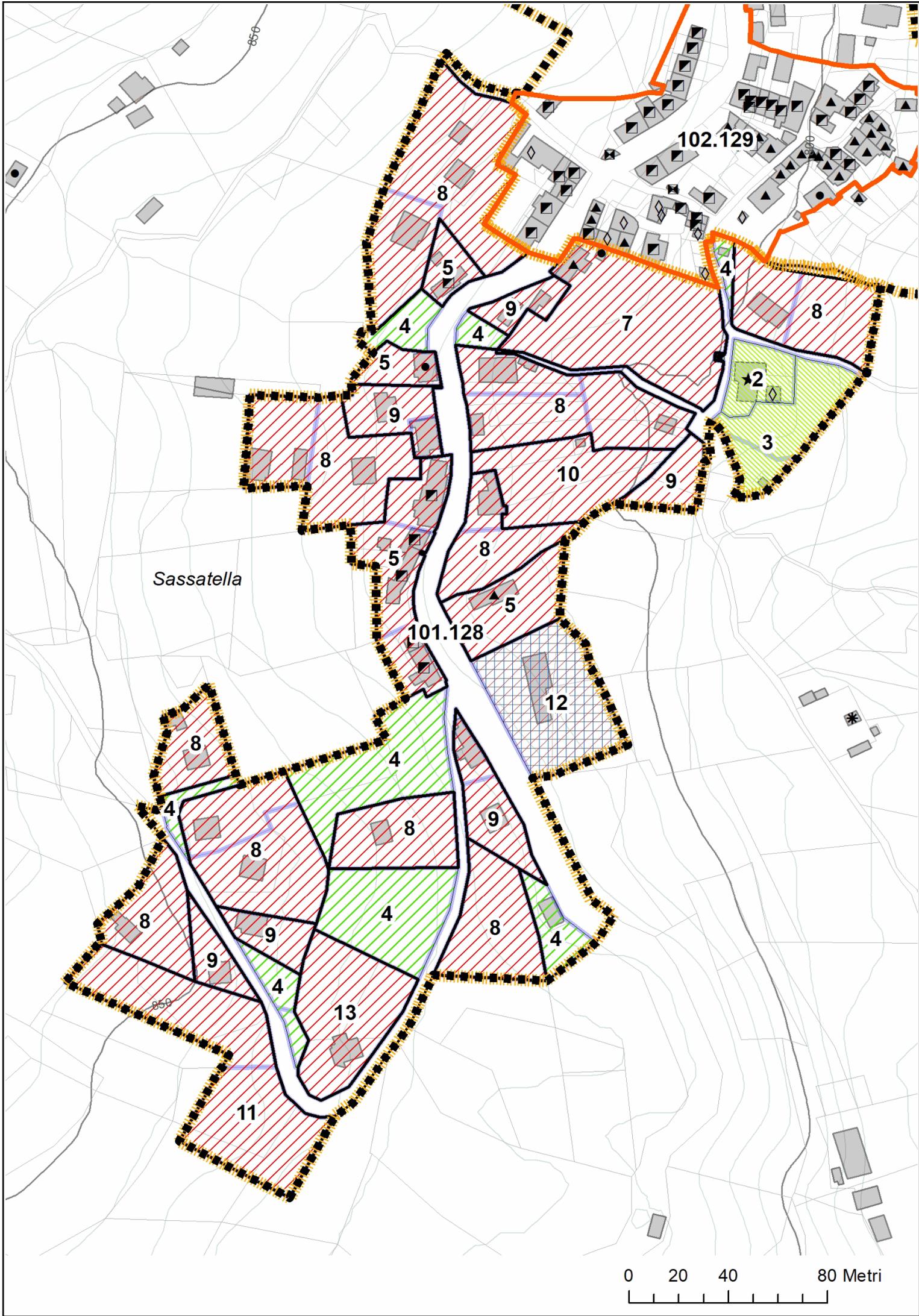
Sassatella

Superficie territoriale (mq): 56.500

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 101.128

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
10	A0	4	2 pft	Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato che dovrà stabilire le modalità attuative in merito: - al progetto unitario e paesaggisticamente coerente con il contesto dei nuovi fabbricati; - alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento e adeguamento delle reti infrastrutturali;
11	A0	4	2 pft	
12	A0/C01/C02/C03	4	2 pft - 9 mt	
13	A0	5		
2		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
4	G05	-	-	
5	A0	conforme	conforme	
7	A0	6	2 pft	Il progetto è soggetto a permesso di costruire convenzionato, accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale (a scala di progetto edilizio o piano particolareggiato) che dovrà evidenziare la coerenza delle soluzioni progettuali rispetto al contesto e l'assenza di ricadute negative sullo stesso (in particolare deve essere curata la relazione con il campanile e la chiesa San Michele Arcangelo), anche mediante fotoinserimenti e simulazioni riferite ad un opportuno intorno.
8	A0	2	2 pft	
9	A0	1	2 pft	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 102.129**

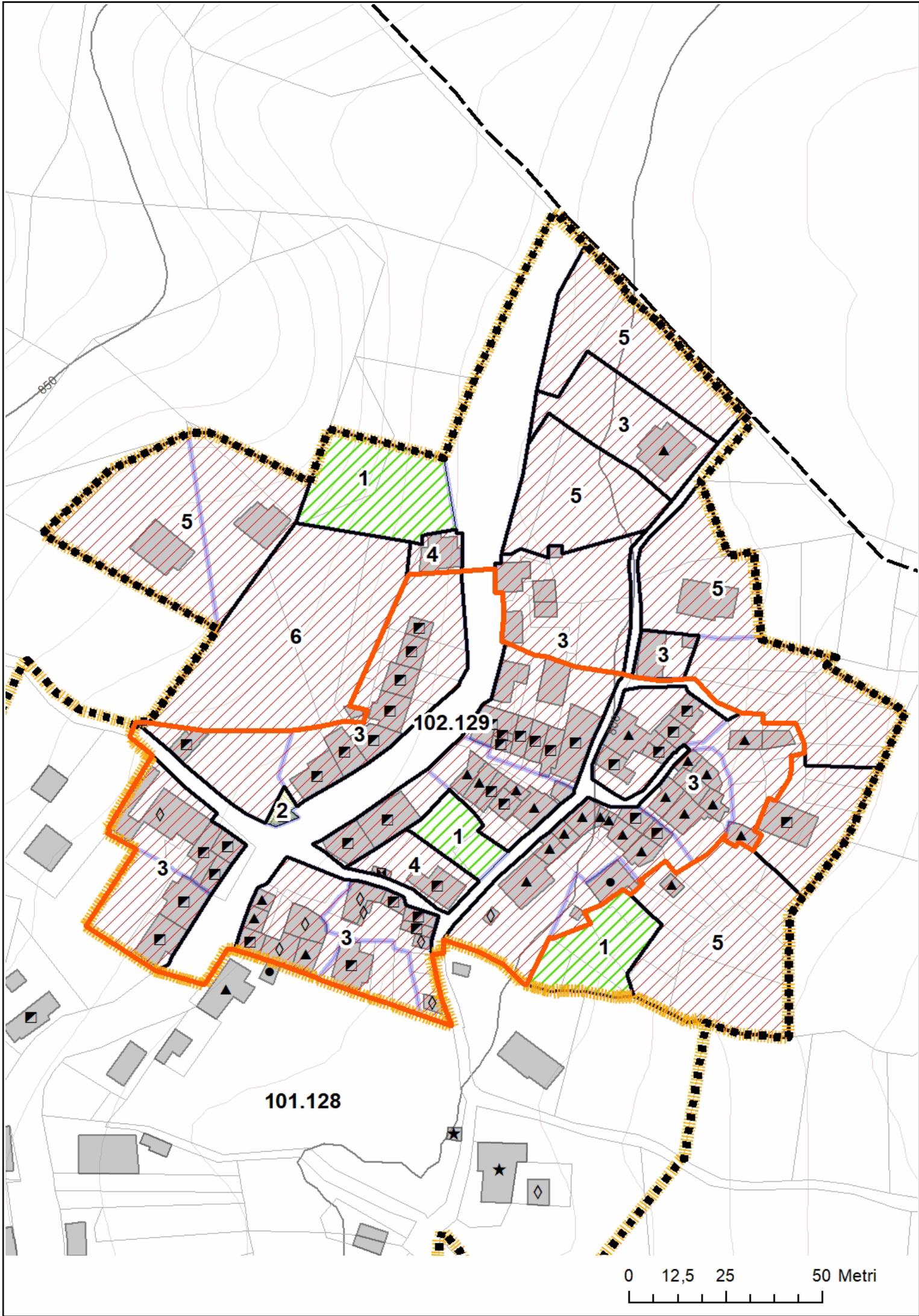
Sassatella

Superficie territoriale (mq): 27.600

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 2 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 102.129

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G05	-	-	
2		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3	A0	conforme	conforme	
4	A0	1	2 pft	
5	A0	2	2 pft	
6	A0	4	2 pft	Il progetto è soggetto a permesso di costruire convenzionato.



**DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO**

**AAG 27.48**

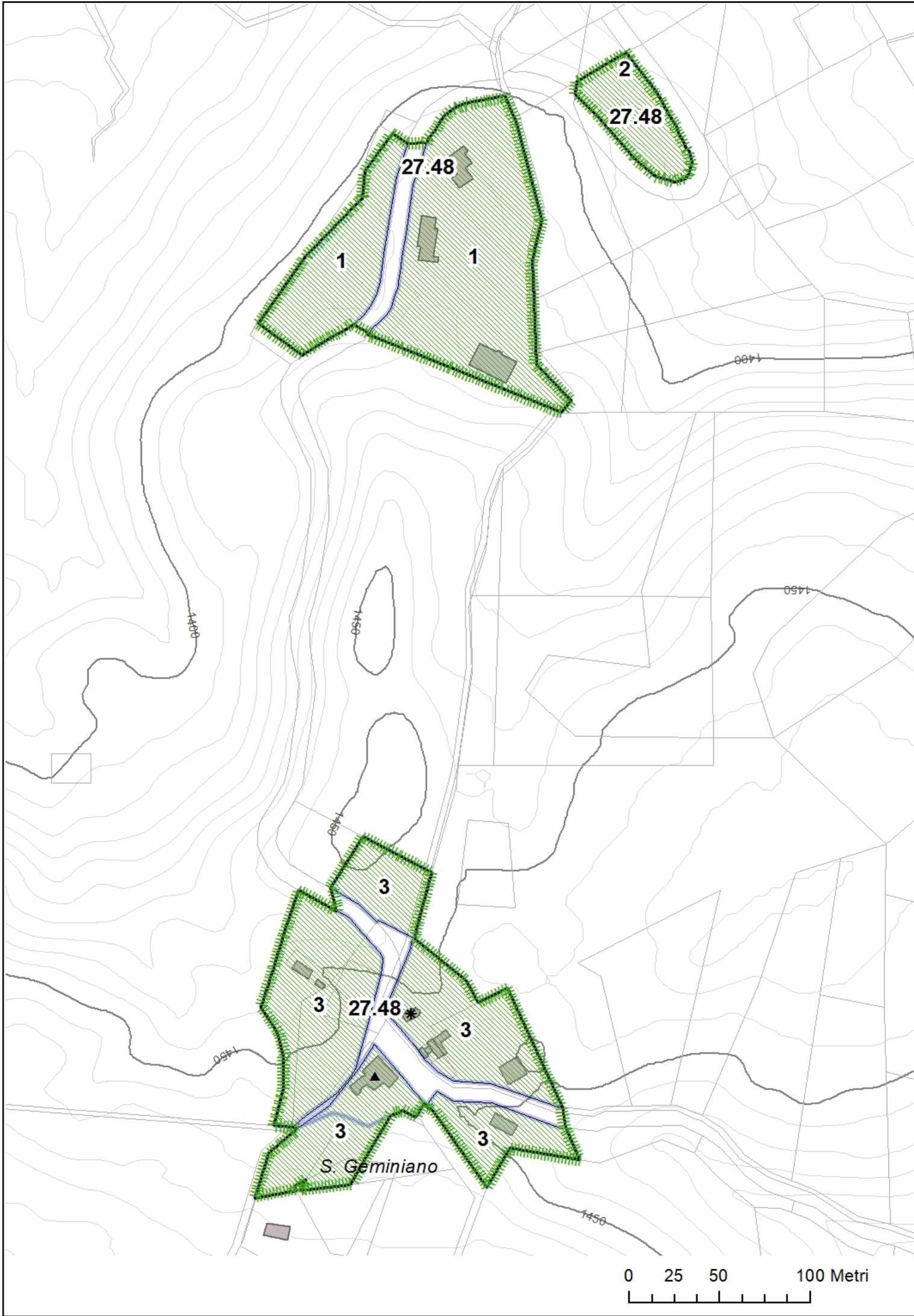
San Geminiano

Superficie territoriale (mq): 38.300

-

**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 27.48**

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi. Ampliamenti e modifiche alle destinazioni d'uso di fabbricati o suoli sono soggetti ad accordi operativi.
2		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi. Ampliamenti e modifiche alle destinazioni d'uso di fabbricati o suoli sono soggetti ad accordi operativi.
3		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi. Ampliamenti e modifiche alle destinazioni d'uso di fabbricati o suoli sono soggetti ad accordi operativi.



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**AAG 27.93**

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq):

700

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 27.93

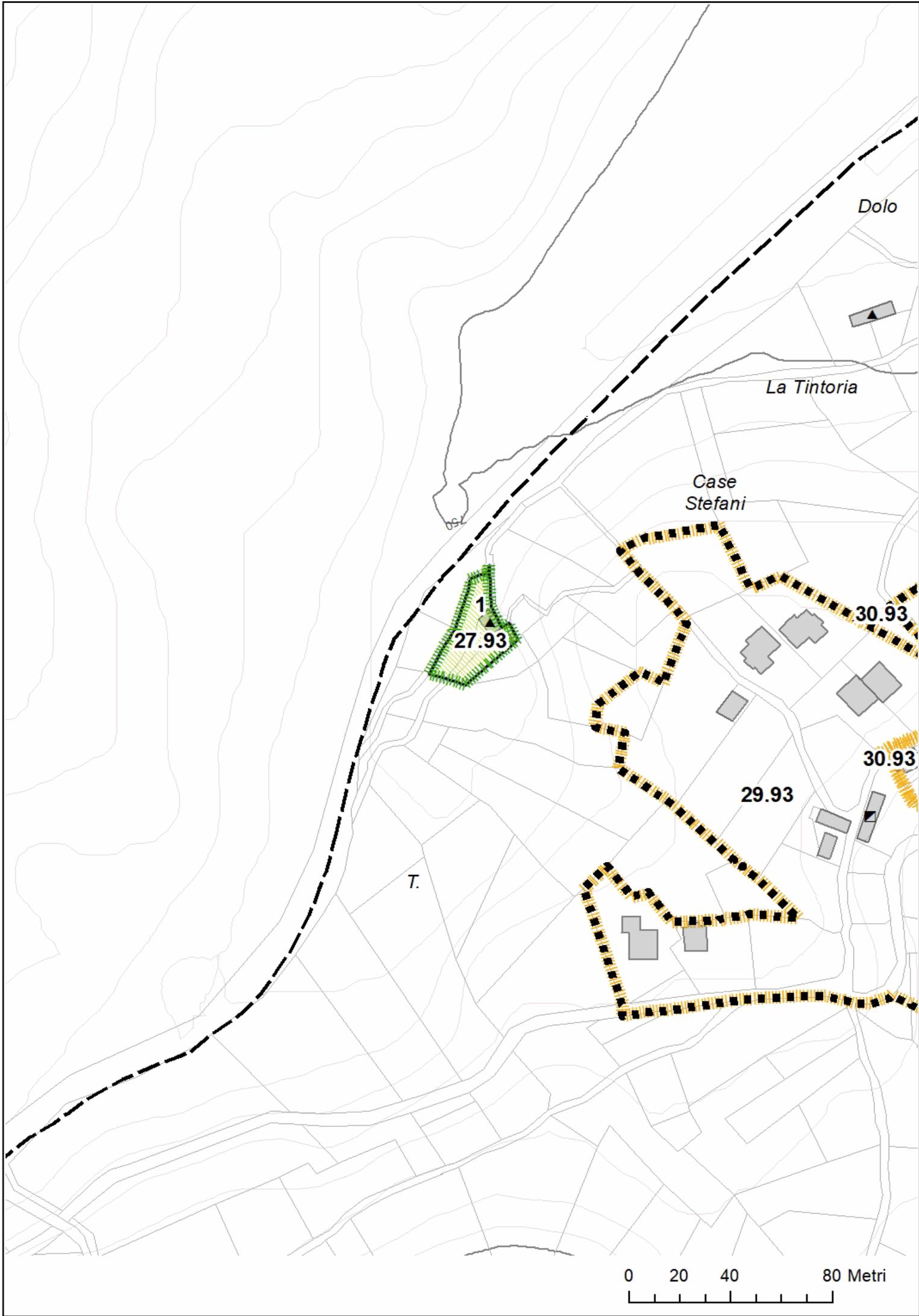
AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
------	--------------	---------------------------	---------	-----------------------

1

-

-

Area per attrezzature e spazi collettivi.



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 29.93**

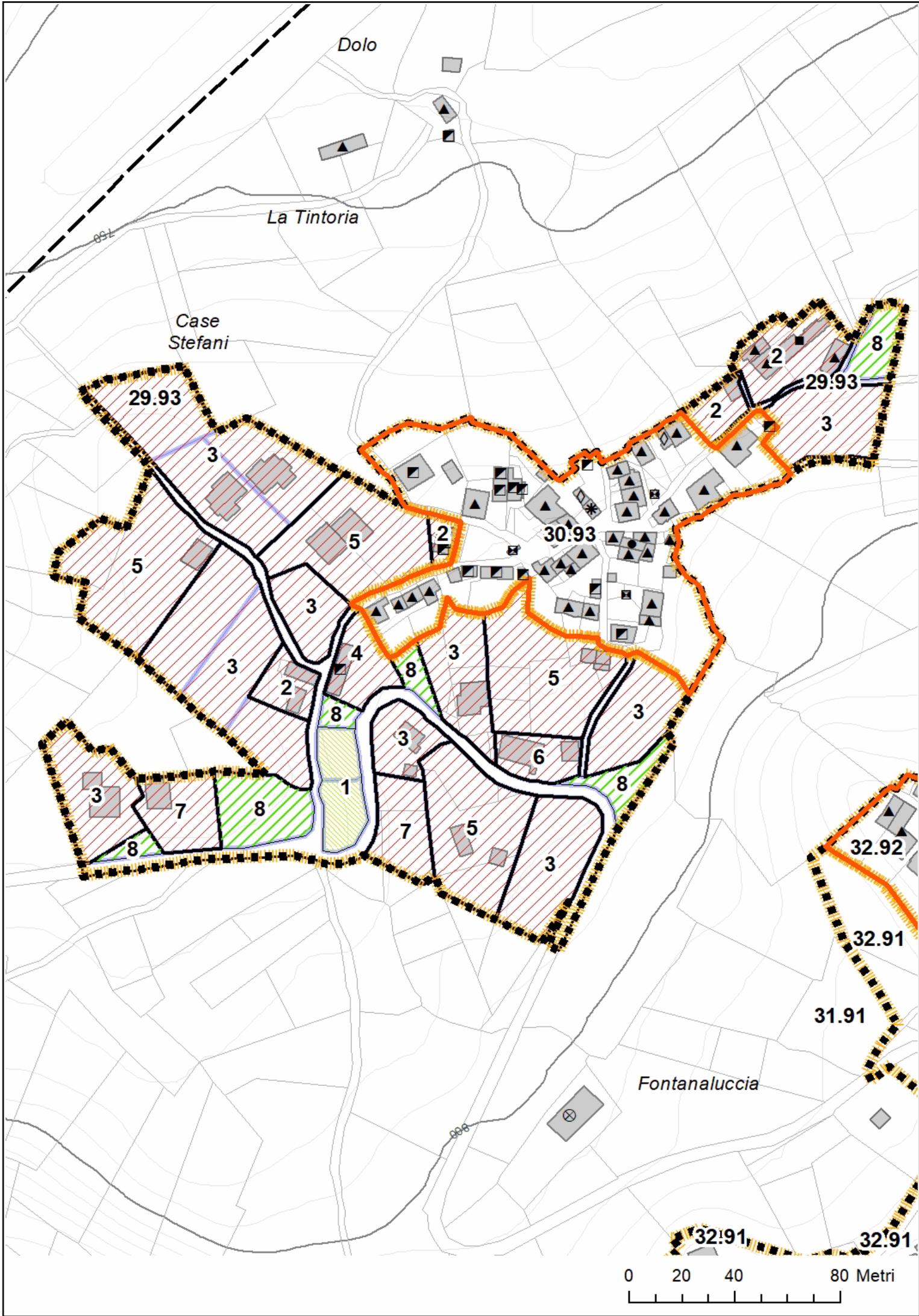
Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): **31.700**

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 29.93

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2	A0	conforme	conforme	
3	A0	2	2 pft	
4	A0	3	2 pft	
5	A0	4	2 pft	
6	A0	3	3 pft	
7	A0	1	2 pft	
8	G05	-	-	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 30.93**

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 9.600

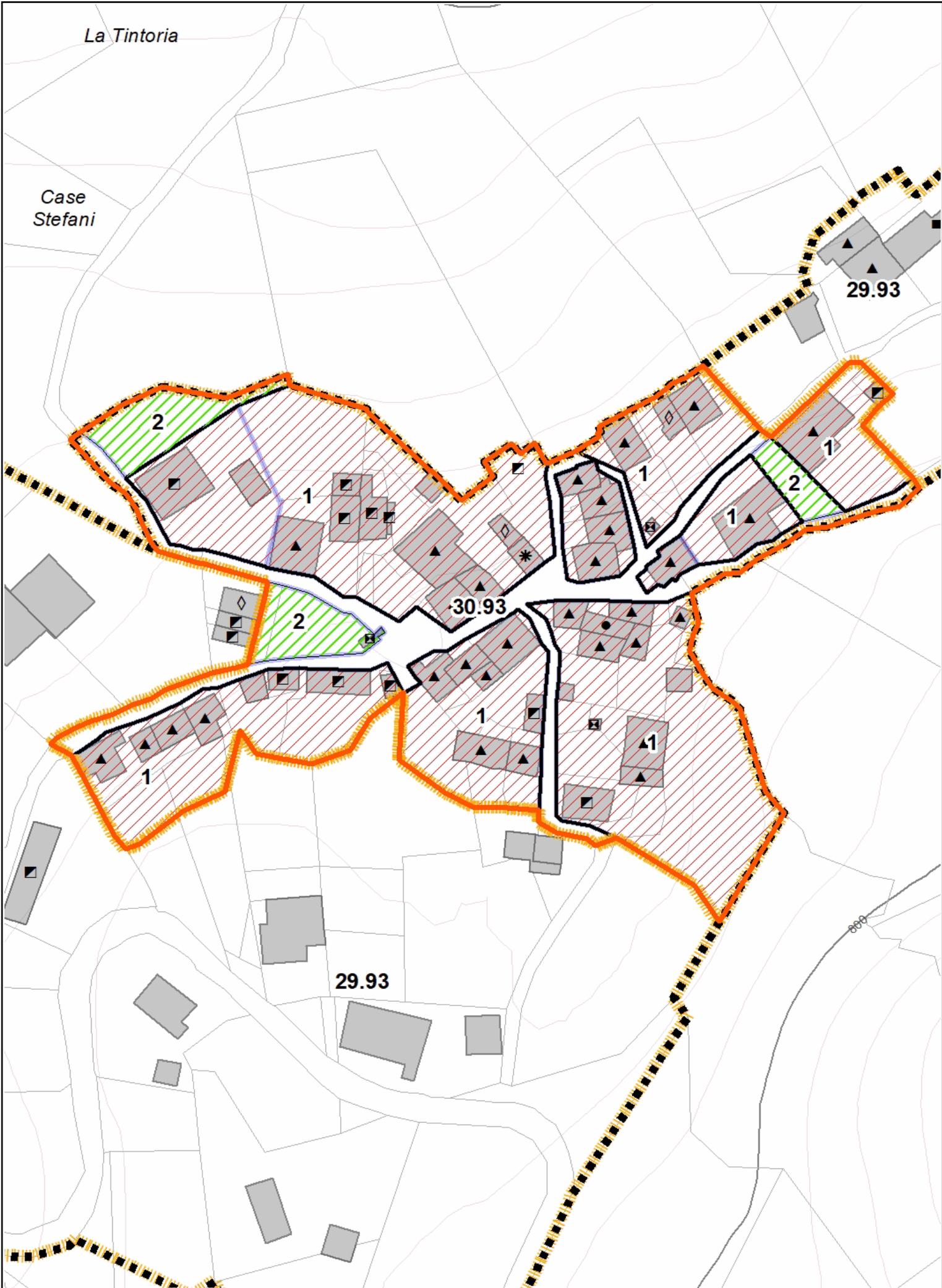
Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 30.93

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	A0	conforme	conforme	
2	G05	-	-	

La Tintoria

Case Stefani



29.93

30.93

29.93

0 10 20 40 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 32.91**

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 41.300

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 32.91

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
10	A0	2	3 pft	
11	A0/C01/C02/C03	3	2 pft	
12	A0/C01	2	3 pft	
2		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3	G05	-	-	
4	A0	2	2 pft	
5	A0	1	2 pft	
6	A0	4	2 pft	Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato che dovrà stabilire le modalità attuative in merito: - al progetto unitario e paesaggisticamente coerente con il contesto dei nuovi fabbricati; - alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento e adeguamento delle reti infrastrutturali;
7	A0	4	3 pft	
8	A0	3	2 pft	
9	A0	5	2 pft	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 32.92**

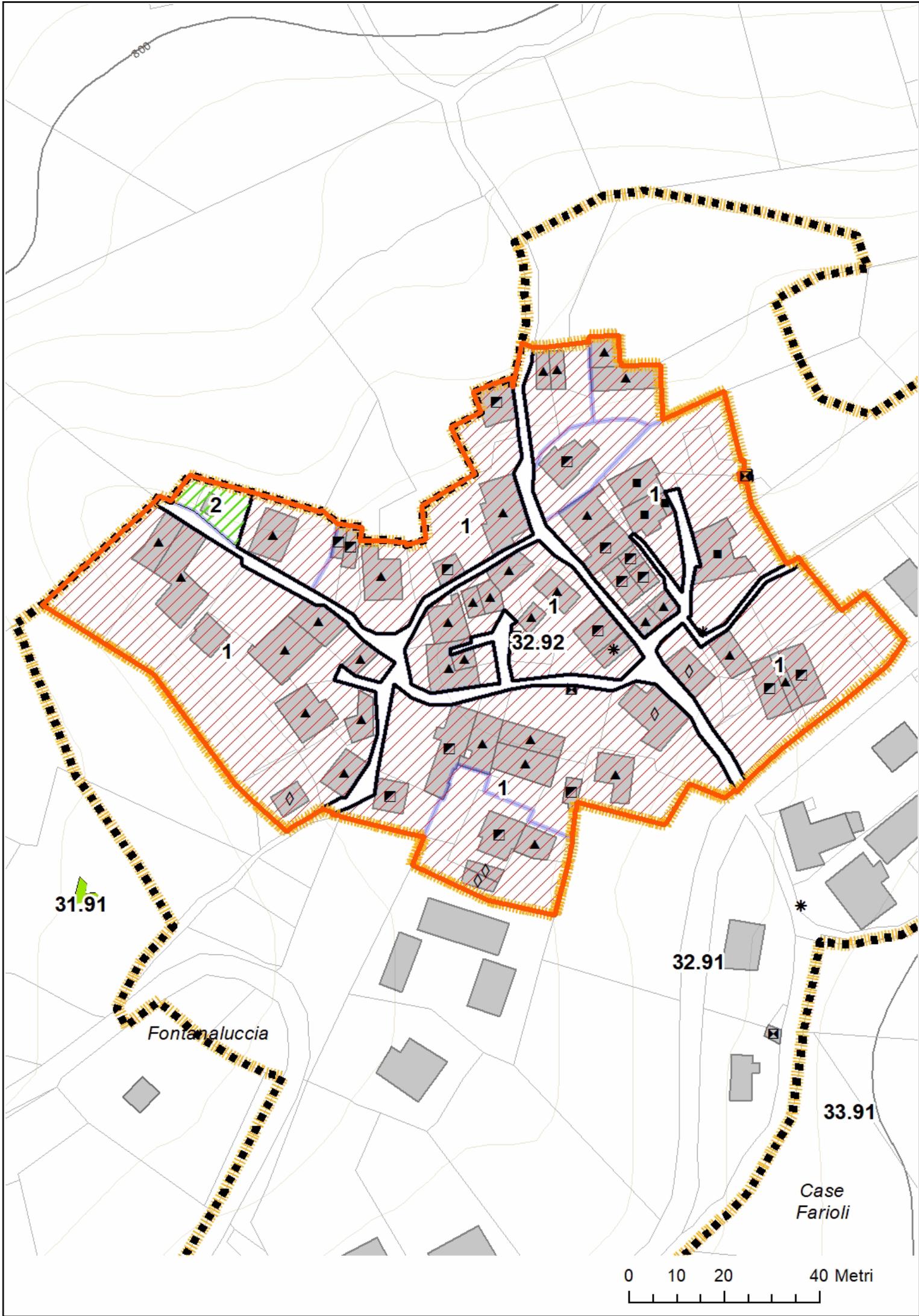
Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 11.600

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 32.92

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	A0	conforme	conforme	
2	G05	-	-	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

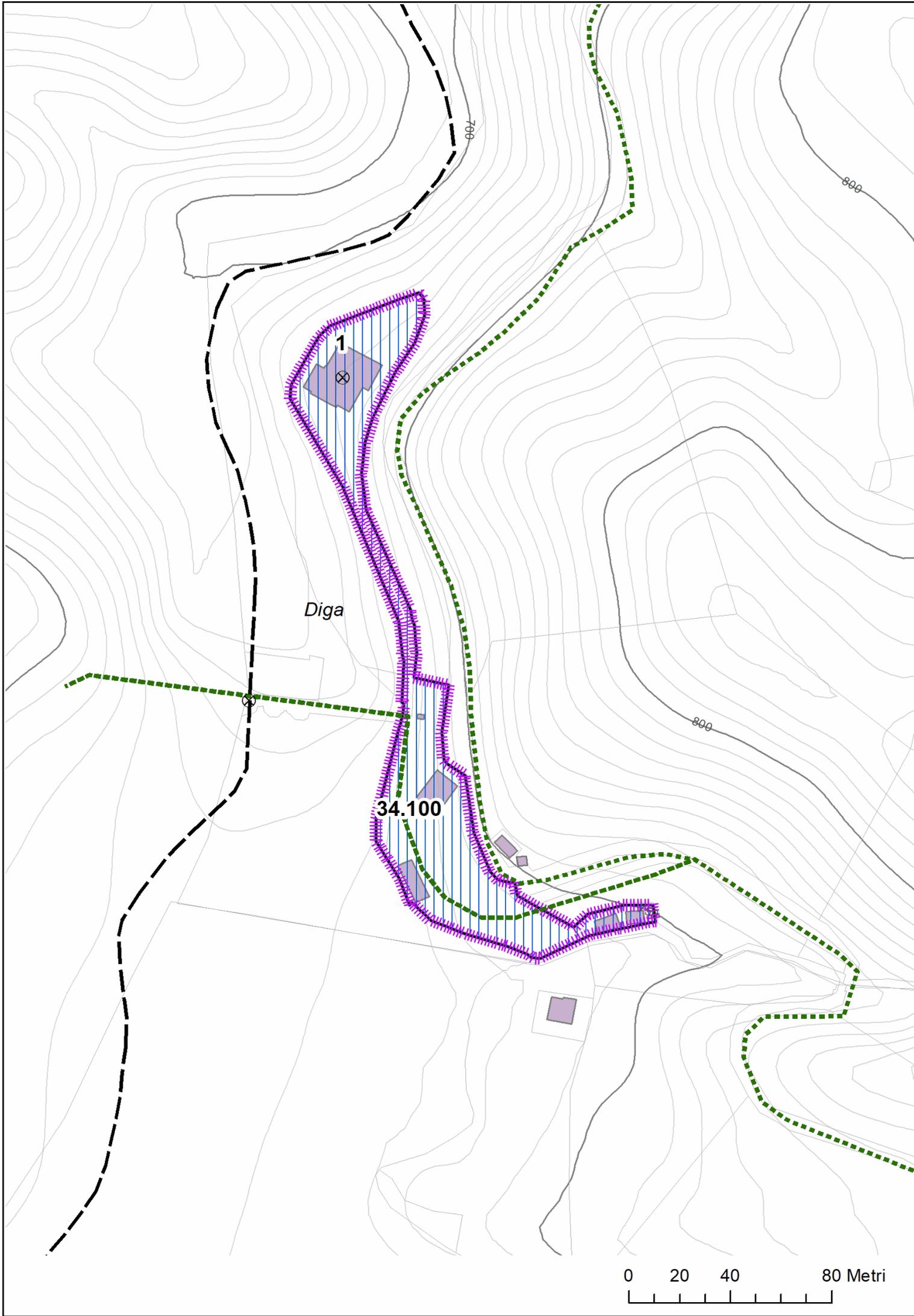
**AAP 34.100**

Muschioso

Superficie territoriale (mq): 6.400

**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 34.100**

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	-	-	- pft - - mt	<p>Sono ammessi ampliamenti o nuove costruzioni per una capacità massima di 200 mq di superficie coperta. Si conferma la destinazione d'uso produttiva per l'attività di controllo e mantenimento della funzionalità della diga idroelettrica. Modifiche sostanziali sono demandate ad un progetto unitario dell'areale da attuarsi tramite accordo operativo o permesso di costruire convenzionato.</p>



*Diga*

1

34.100

0 20 40 80 Metri

**DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO**

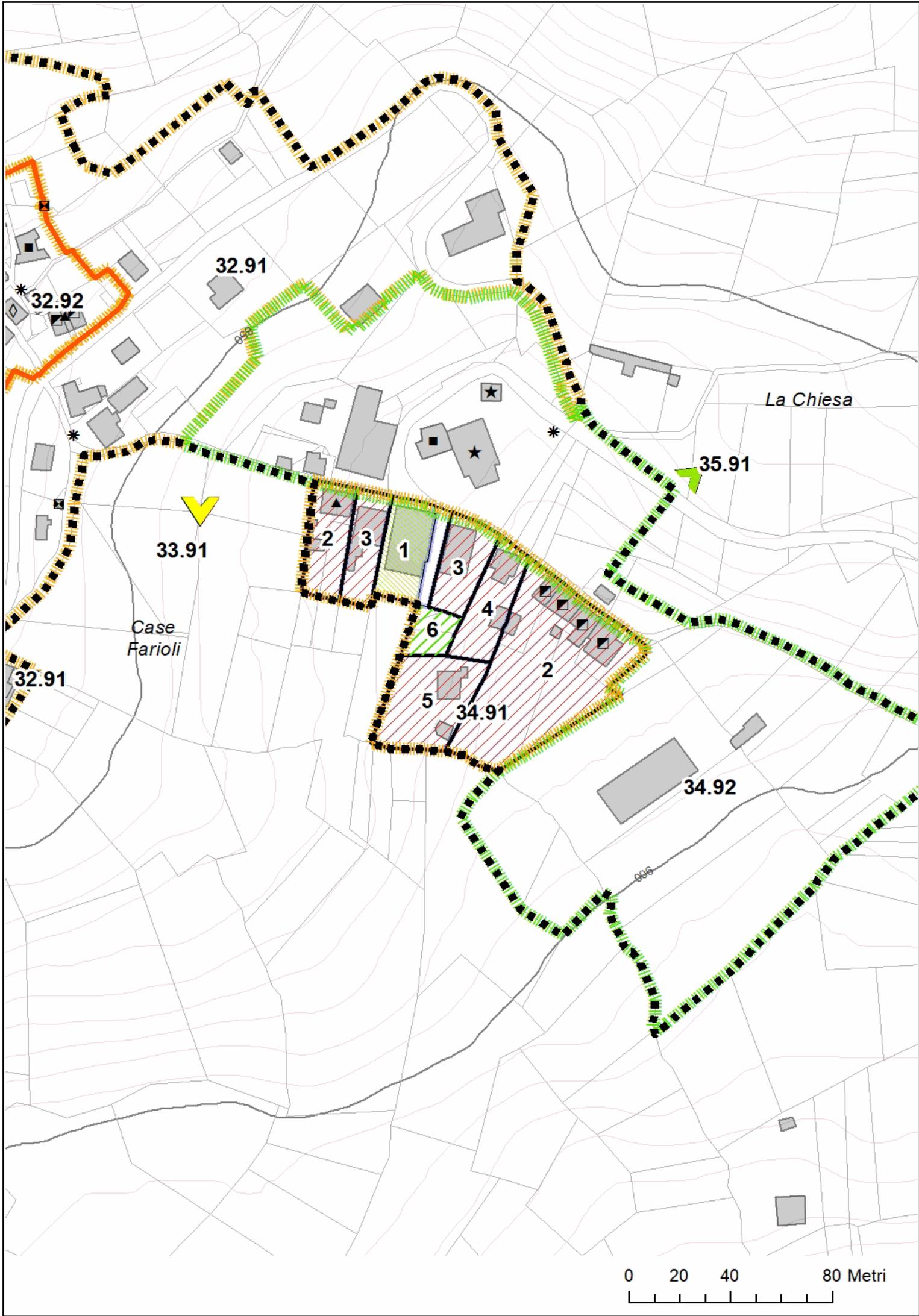
**ARE 34.91**

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 8.700

**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 34.91**

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2	A0	conforme	conforme	
3	A0	4	3 pft	
4	A0	2	3 pft	
5	A0	2	2 pft	
6	G05	-	-	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ASC 34.92**

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 30.100

**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 34.92**

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2	A0	4	2 pft	
3		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
4		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
5	G05	-	-	
6	A0	conforme	conforme	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 36.45**

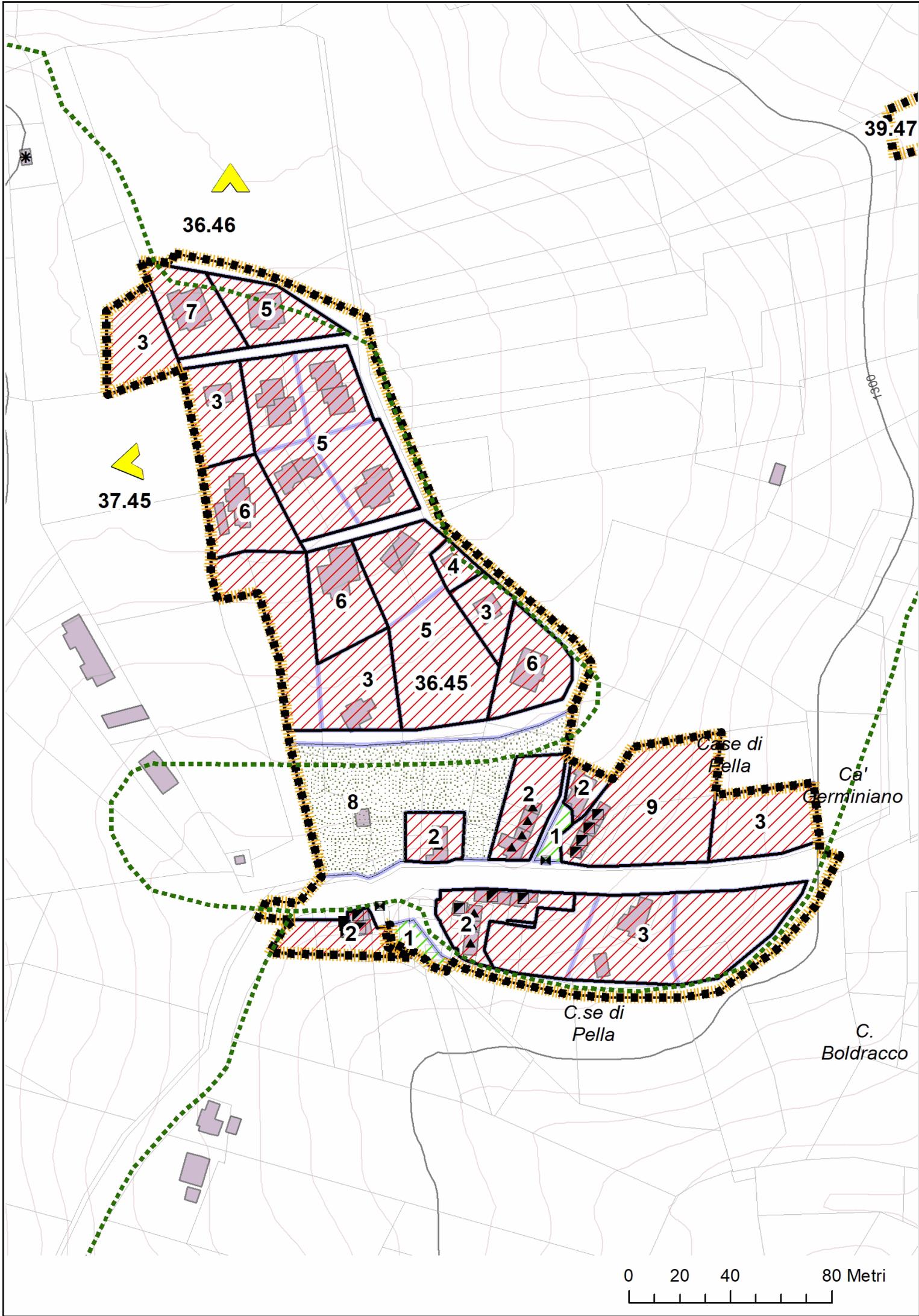
Ca del Pella

Superficie territoriale (mq): 37.400

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 7 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 36.45

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G05	-	-	
2	A0	conforme	conforme	
3	A0	2	2 pft	
4	A0	1	2 pft	
5	A0	4	2 pft	
6	A0	5	2 pft	
7	A0	6	2 pft	
8		-	-	Area per dotazione ecologica
9	A0	5	3 pft	



0 20 40 80 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 38.37**

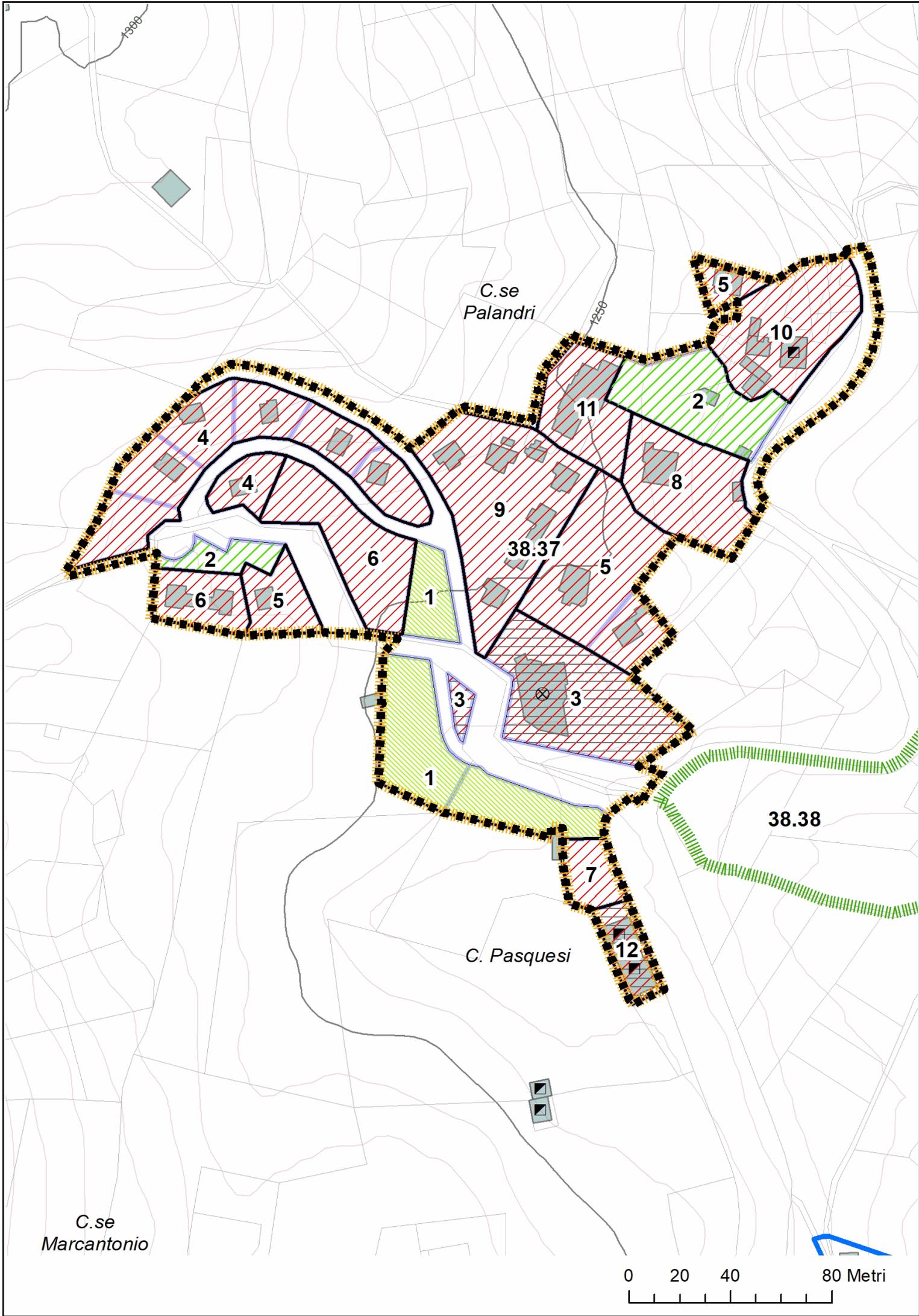
Case Palandri

Superficie territoriale (mq): 36.400

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 5 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 38.37

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
10	A0	3	3 pft	
11	A0	11	3 pft	
12	A0/C01	conforme	conforme	
2	G05	-	-	
3	A0/C01	-	-	Si conferma l'ammissibilità della destinazione attuale, con la possibilità di realizzare un ampliamento di 50 mq di superficie coperta. E' possibile insediare funzioni residenziali, solo in alternativa alla funzione terziaria, con una capacità massima di 3 abitazioni. La funzione terziaria è compatibile con il solo insediamento di una abitazione di custodia al piano della costruzione.
4	A0	1	2 pft	
5	A0	2	2 pft	
6	A0	4	2 pft	
7	A0	1	3 pft	
8	A0	4	3 pft	
9	A0	6	2 pft	



C. se  
Palandri

C. Pasquesi

C. se  
Marcantonio

38.38

0 20 40 80 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**AAG 38.38**

Case Palandri

Superficie territoriale (mq): 8.000

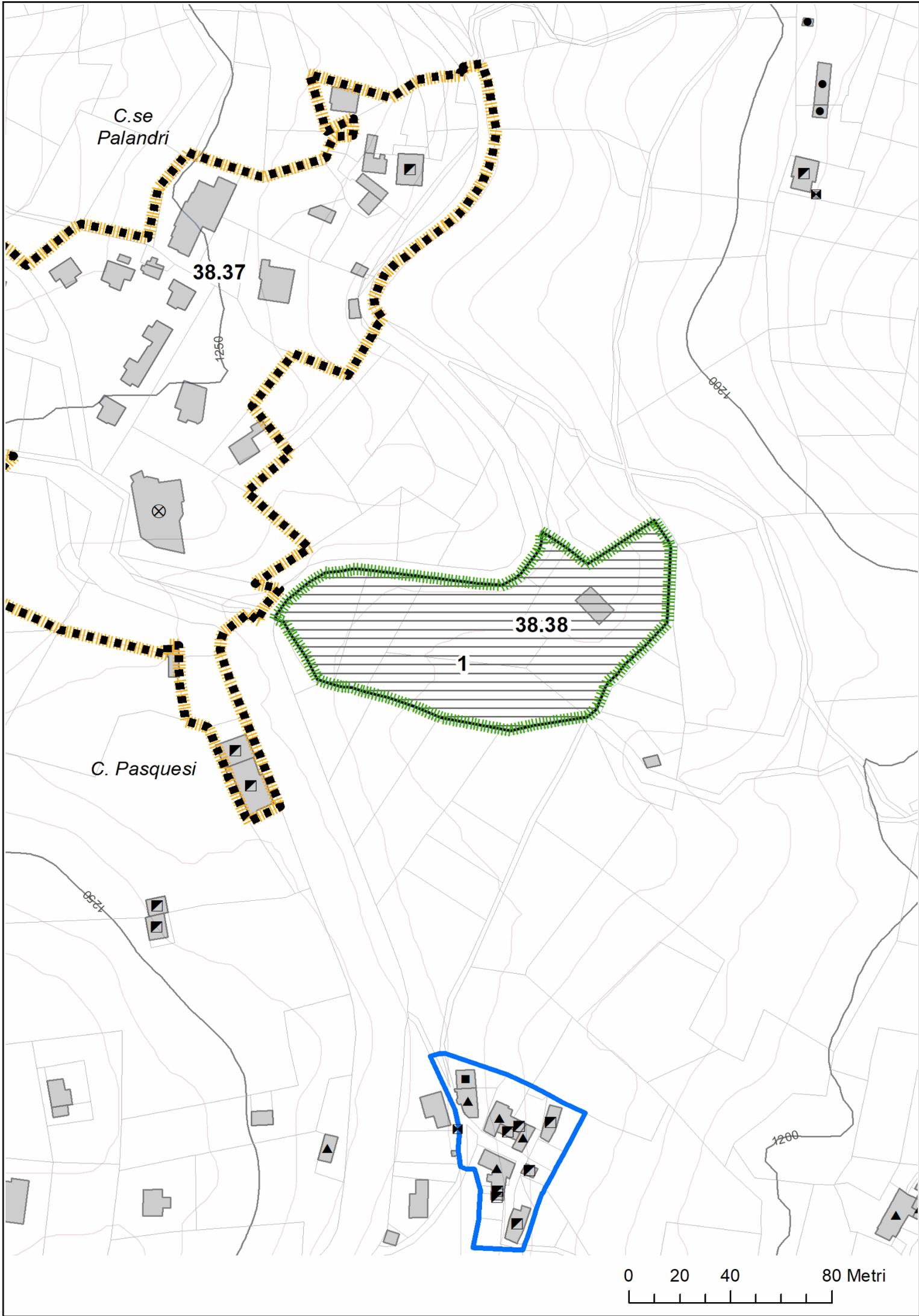
-

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 38.38

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
------	--------------	---------------------------	---------	-----------------------

1 G03

-



C.se  
Palandri

38.37

38.38

1

C. Pasquesi

0 20 40 80 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 38.90**

Case Cerbiani

Superficie territoriale (mq): 9.000

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 38.90

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2	G05	-	-	
3	A0	conforme	conforme	
4	A0/C02/C06	1	2 pft	
5	A0	2	2 pft	



Case  
Cerbiani

2

3

3

2

4

2

38.90

39.90

3

5

1

900

0 10 20 40 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 39.47**

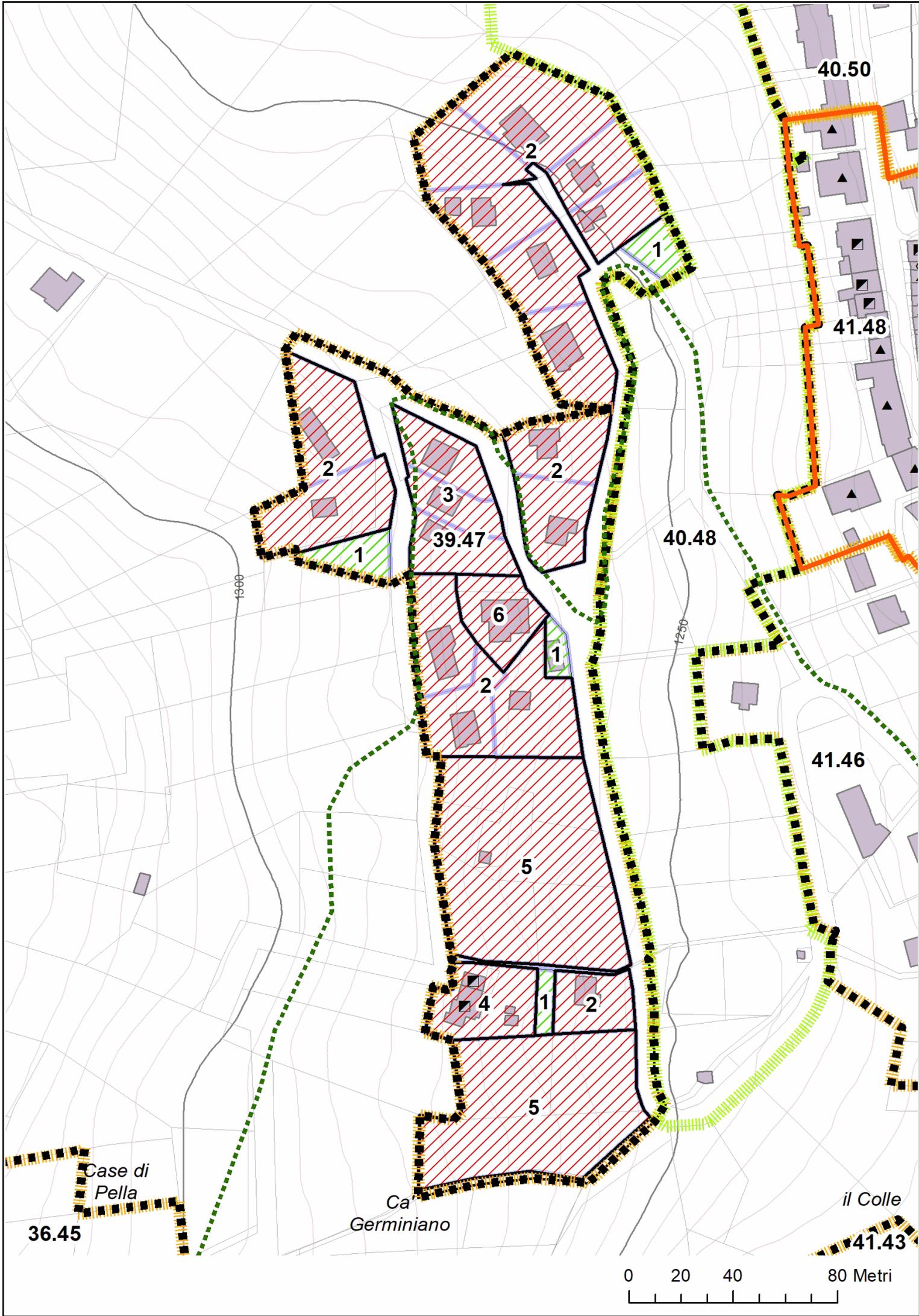
Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 34.900

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 4 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 39.47

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G05	-	-	
2	A0	2	2 pft	
3	A0	2	3 pft	
4	A0	conforme	conforme	
5	A0	8	2 pft	Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato che dovrà stabilire le modalità attuative in merito: <ul style="list-style-type: none"> <li>- al progetto unitario e paesaggisticamente coerente con il contesto dei nuovi fabbricati;</li> <li>- alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento e adeguamento delle reti infrastrutturali;</li> </ul>
6	A0	4	3 pft	



40.50

41.48

40.48

41.46

41.43

1900

1250

2

1

2

3

2

39.47

1

6

1

2

5

4

1

2

5

Case di Pella

Ca Germiniano

il Colle

36.45

0 20 40 80 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 39.90**

Case Cerbiani

Superficie territoriale (mq): 23.100

**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 39.90**

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
10	A0	3	3 pft	
11	A0	3	3 pft	
12	A0	4	2 pft	
2		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3	G05	-	-	
4	A0	conforme	conforme	
5	A0	2	2 pft	
6	A0/C01	2	3 pft	
7	A0	3	2 pft	
8	A0	2	3 pft	
9	A0	1	2 pft	

Case  
Campanile

Case  
Cerbianni



0 15 30 60 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 40.122**

Rovolo

Superficie territoriale (mq): **11.500**

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 40.122

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2	G05	-	-	
3	A0	1	2 pft	
4	A0	2	2 pft	
5	A0	2	3 pft	
6	A0	conforme	conforme	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

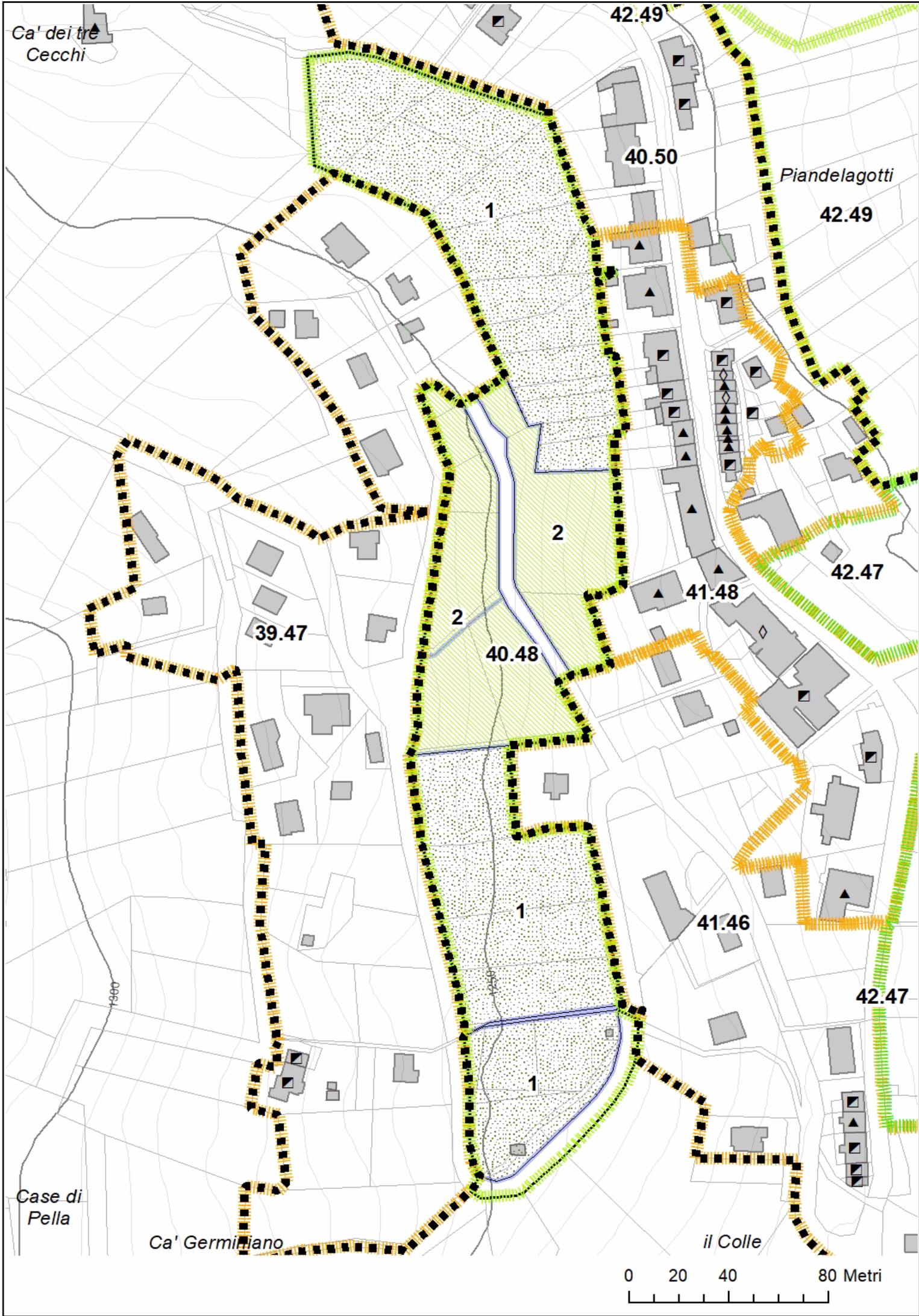
**ADE 40.48**

Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 29.600

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 40.48

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per dotazione ecologica
2		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 40.50**

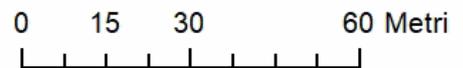
Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 20.100

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 5 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 40.50

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G05	-	-	
2	A0	conforme	conforme	
3	E03	-	-	
4	A0	2	2 pft	
5	A0	2	3 pft	
6	A0	3	3 pft	
7	A0/C01	8	3 pft	
8	A0	4	3 pft	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 41.121**

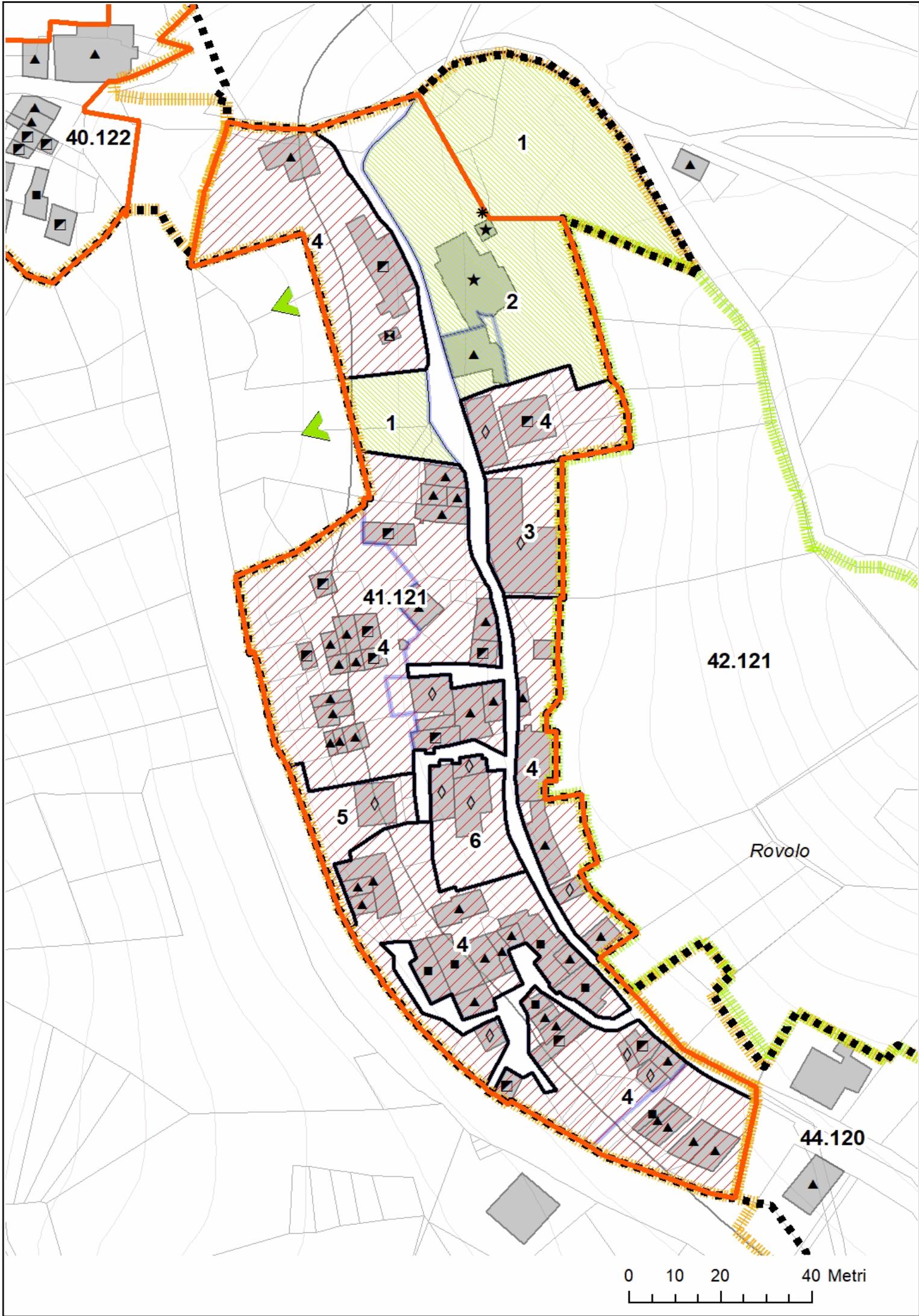
Rovolo

Superficie territoriale (mq): 15.100

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 41.121

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3	A0	conforme	conforme	
4	A0	conforme	conforme	
5	A0	conforme	conforme	
6	A0	conforme	conforme	In caso di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione integrale dell'edificio esistente, si deve ridurre l'altezza del fabbricato di un piano



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 41.43**

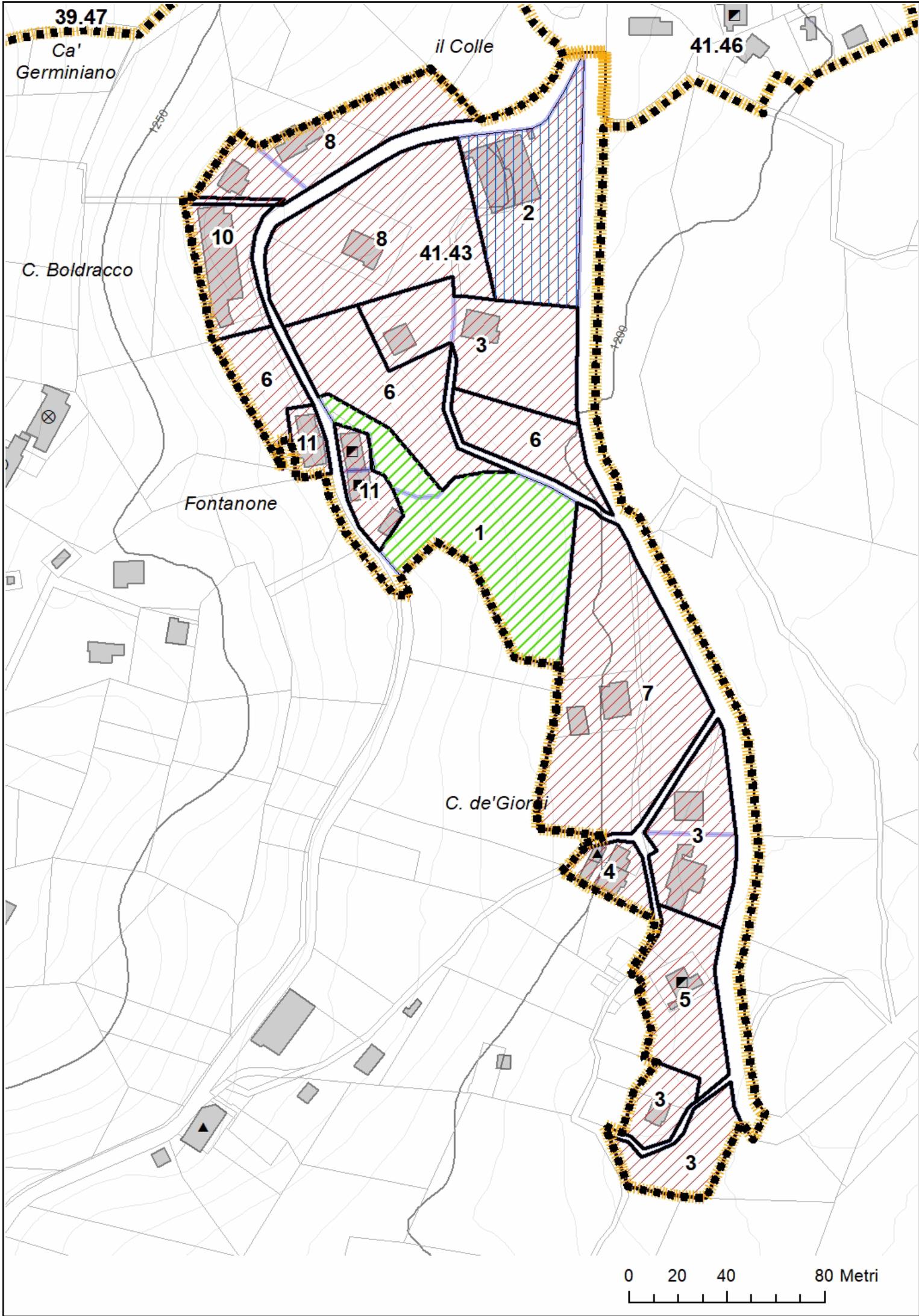
Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 45.500

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 10 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 41.43

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G05	-	-	
10	A0	17	3 pft	
11	A0	conforme	conforme	
2	A0/C01/C02/C03	2	3 pft	
3	A0	2	2 pft	
4	A0	3	2 pft	
5	A0	4	2 pft	
6	A0	-	-	Il lotto è soggetto ad accordo operativo che ne definisce la capacità edificatoria e i criteri insediativi coerentemente alle disposizione dell'areale omogeneo
7	A0	8	2 pft	
8	A0	1	2 pft	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 41.46**

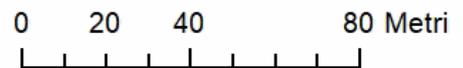
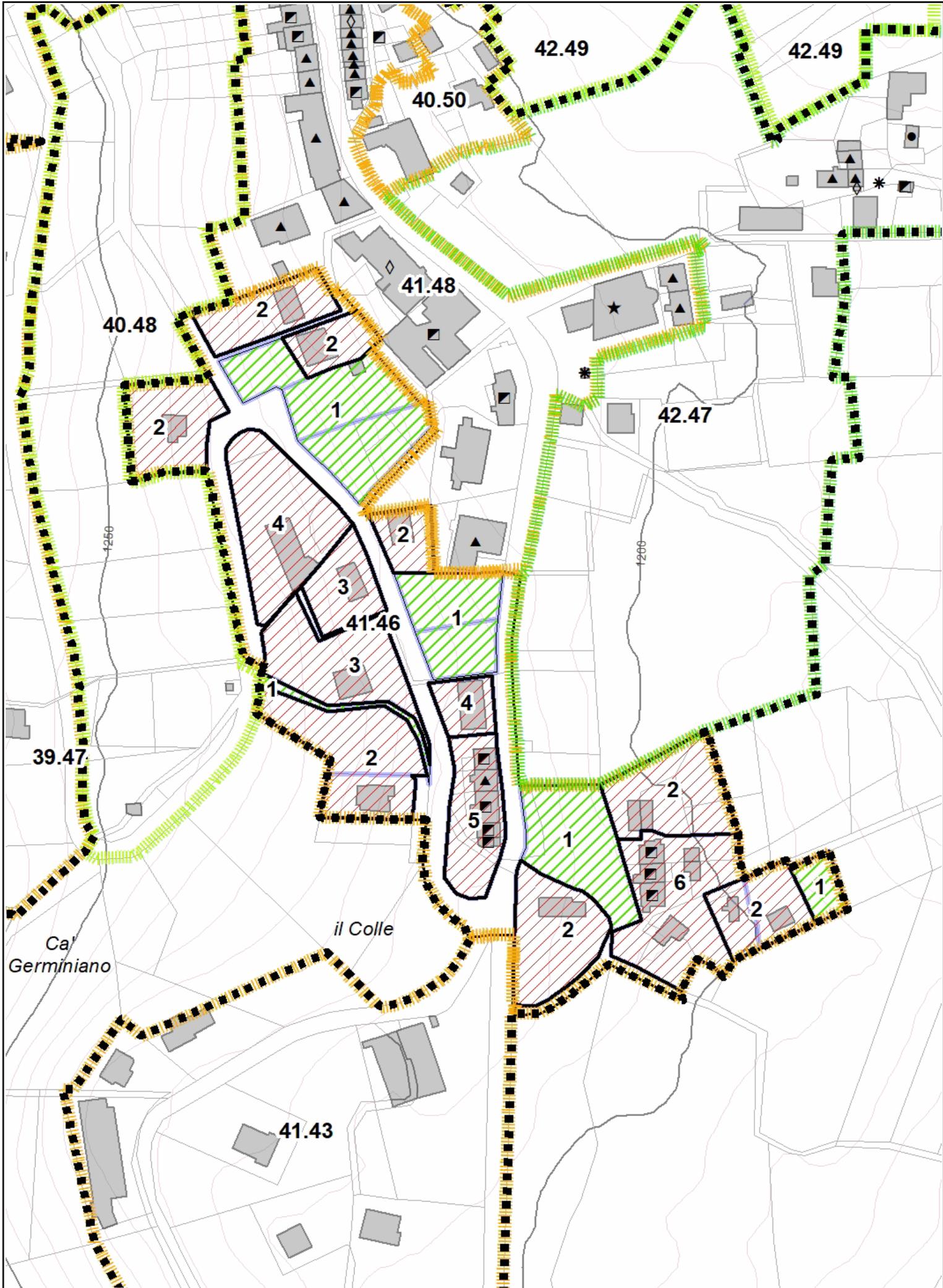
Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 28.300

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 6 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 41.46

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G05	-	-	
2	A0	2	2 pft	
3	A0	2	3 pft	
4	A0	3	3 pft	
5	A0	8	3 pft	
6	A0	6	2 pft	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 41.48**

Piandelagotti

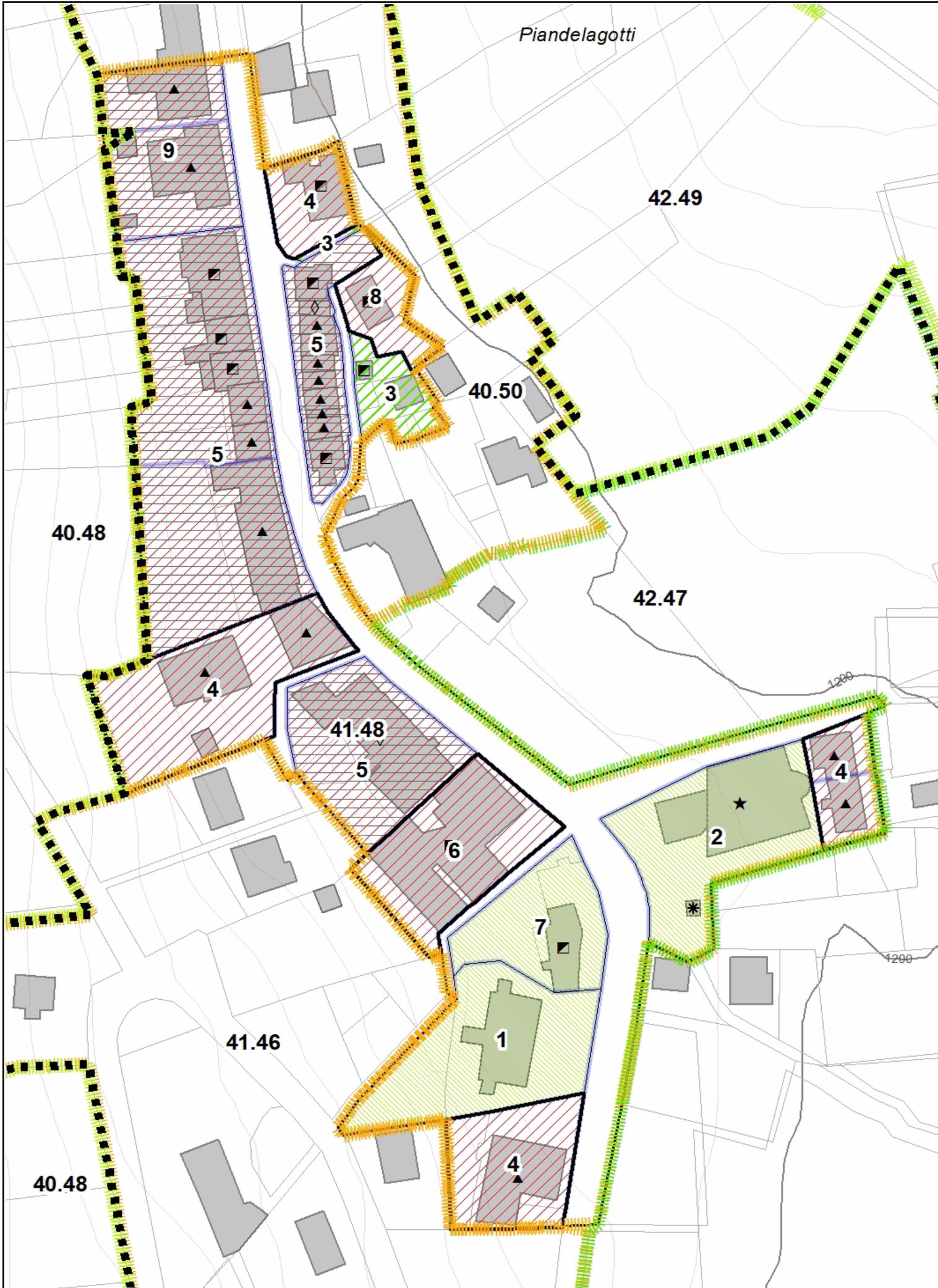
Superficie territoriale (mq): 19.000

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 6 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 41.48

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3	G05	conforme	conforme	
4	A0	conforme	conforme	
5	A0/C01	conforme	conforme	
6	A0	-	-	
7		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
8	A0	2	2 pft	
9	A0/C01	3	3 pft	

Piandelagotti



0 12,5 25 50 Metri

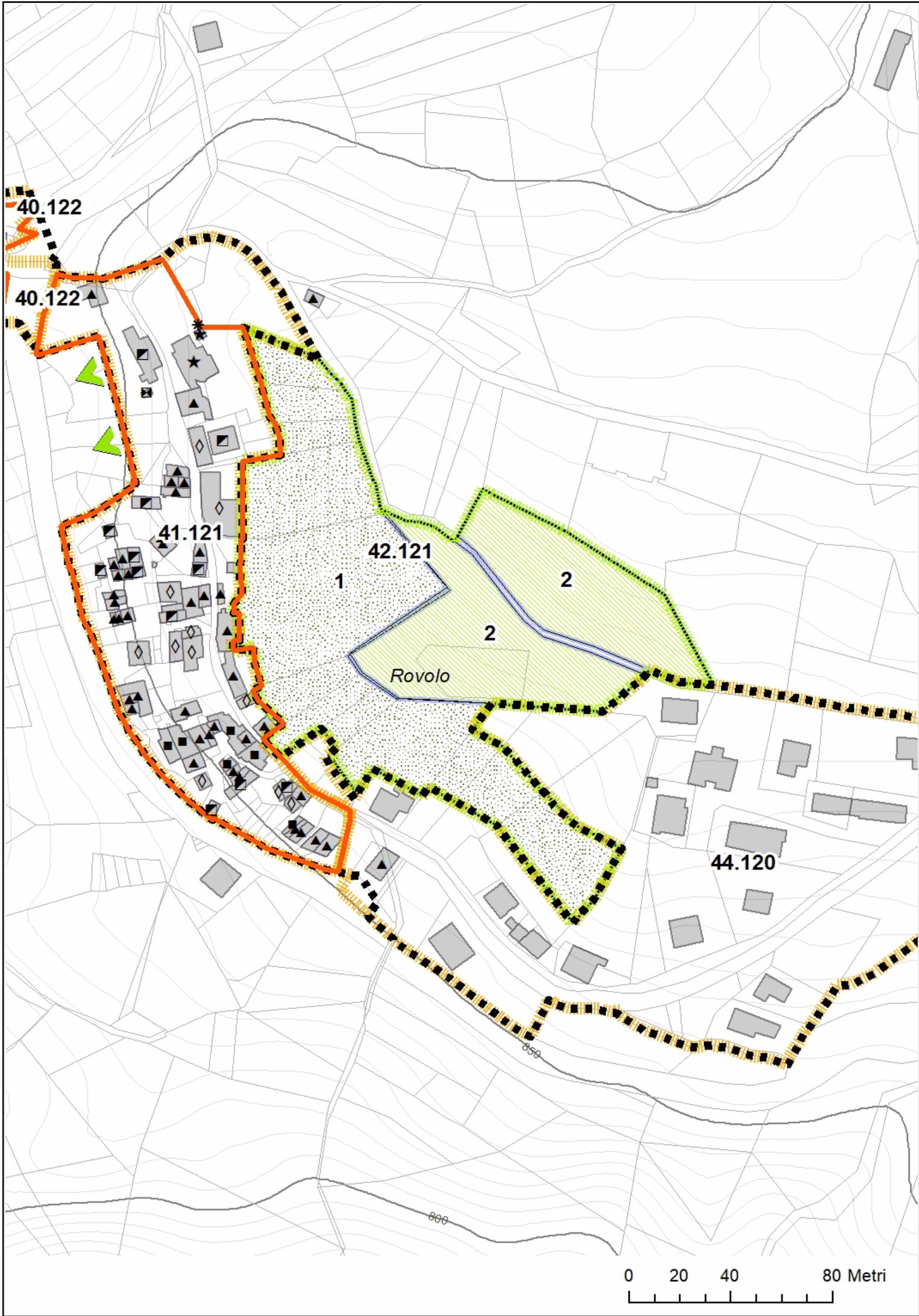
**DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO****ADE 42.121**

Rovolo

Superficie territoriale (mq): 18.900

**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 42.121**

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per dotazione ecologica
2		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.



0 20 40 80 Metri



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ASC 42.47**

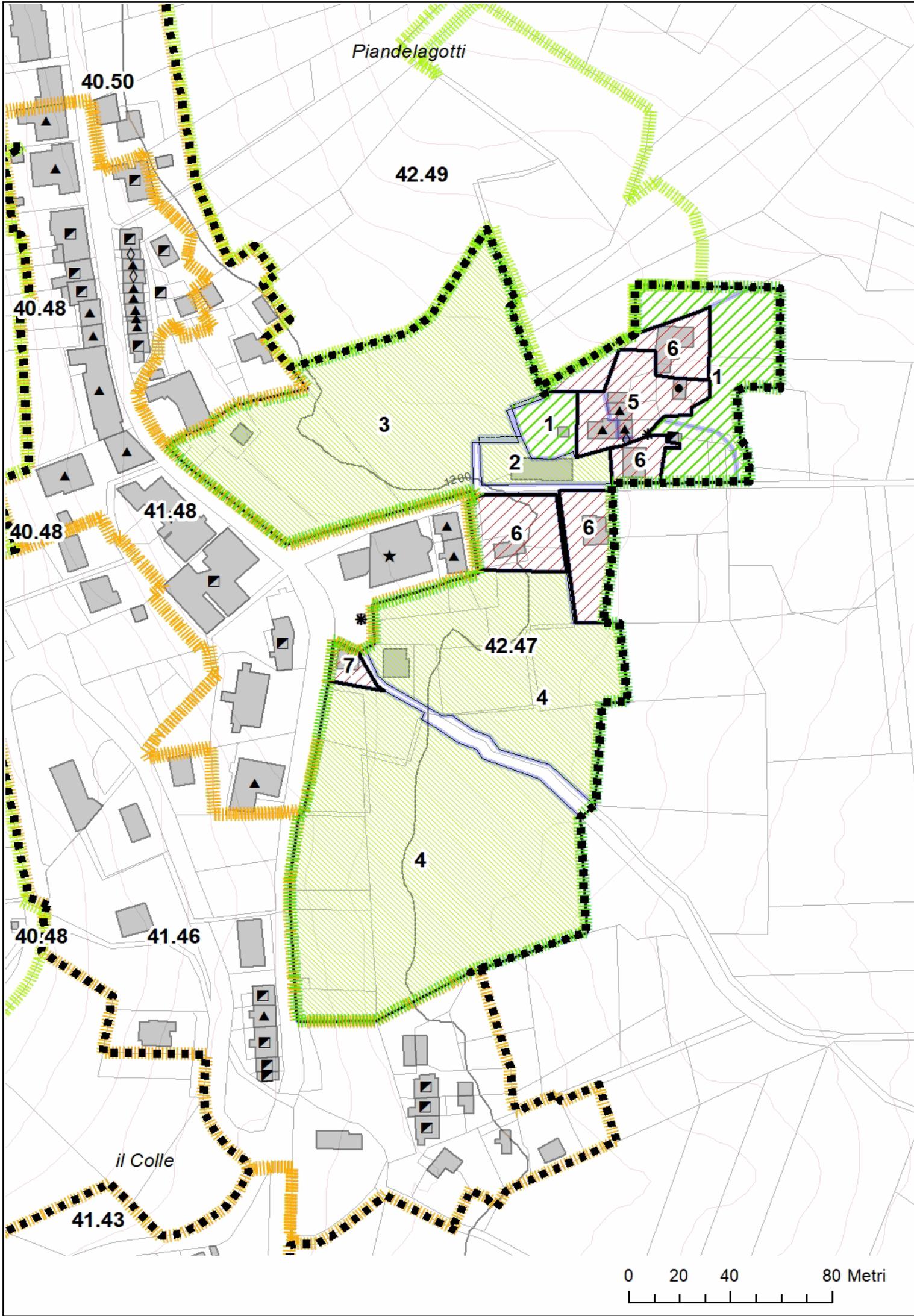
Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 35.100

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 4 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 42.47

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G05	-	-	
2		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
4		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
5	A0	conforme	conforme	
6	A0	2	2 pft	
7	A0	1	2 pft	



DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

AAG 43.86

Macchiaccia

Superficie territoriale (mq): 20.700

-

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 43.86

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	-	-	- pft - - mt	Area per attrezzature e spazi collettivi. Sono ammessi 300 mq di superficie coperta aggiuntiva rispetto a quanto esistente alla data di adozione del piano. Ampliamenti o nuove costruzioni che eccedano tale capacità sono demandate ad accordo operativo o permesso di costruire convenzionato, comprendenti specifiche valutazioni di sostenibilità e il progetto unitario per l'intero areale.

Fossore

956

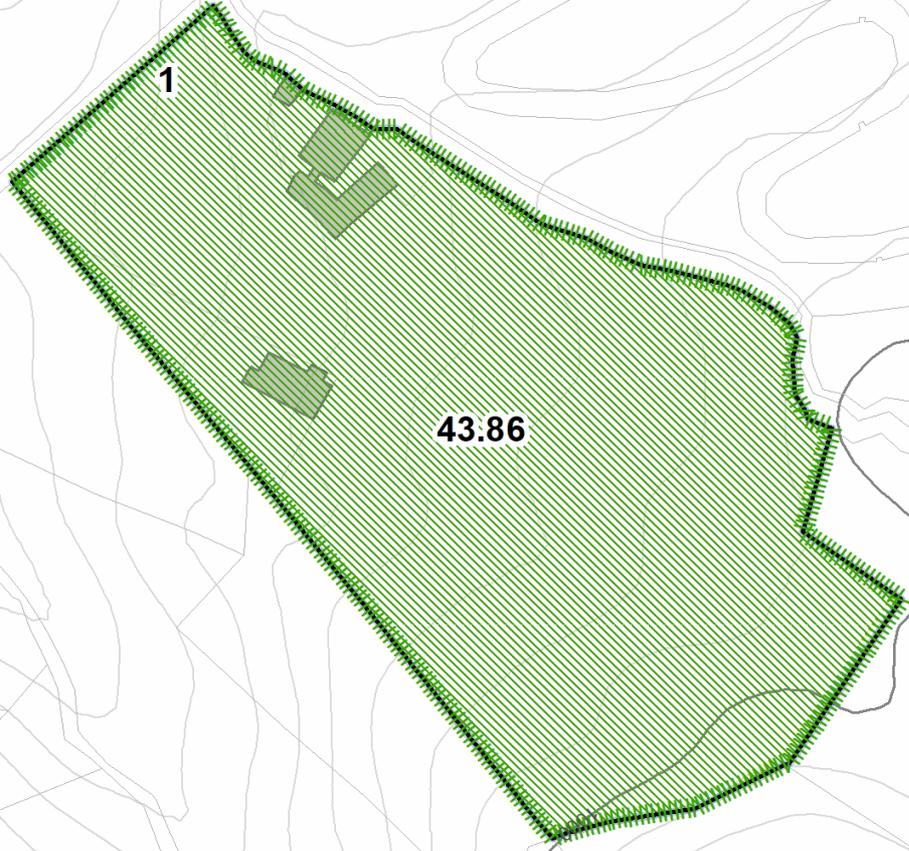
1

43.86

1000

1050

0 20 40 80 Metri



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 44.120**

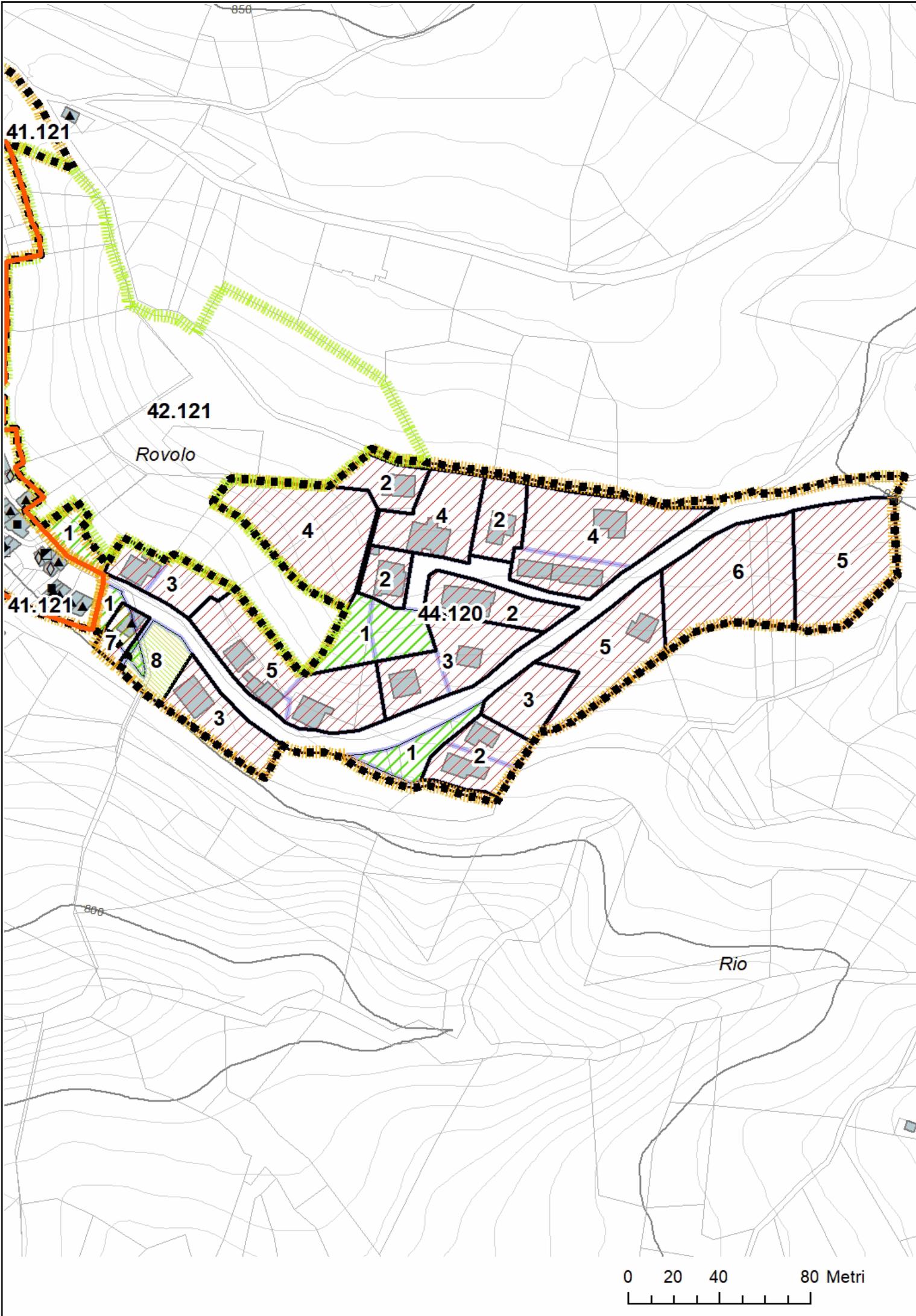
Rovolo

Superficie territoriale (mq): 32.300

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 44.120

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G05	-	-	
2	A0	2	2 pft	
3	A0	2	3 pft	
4	A0	4	2 pft	
5	A0	4	3 pft	
6	A0	6	3 pft	
7	A0	conforme	conforme	
8		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 44.140**

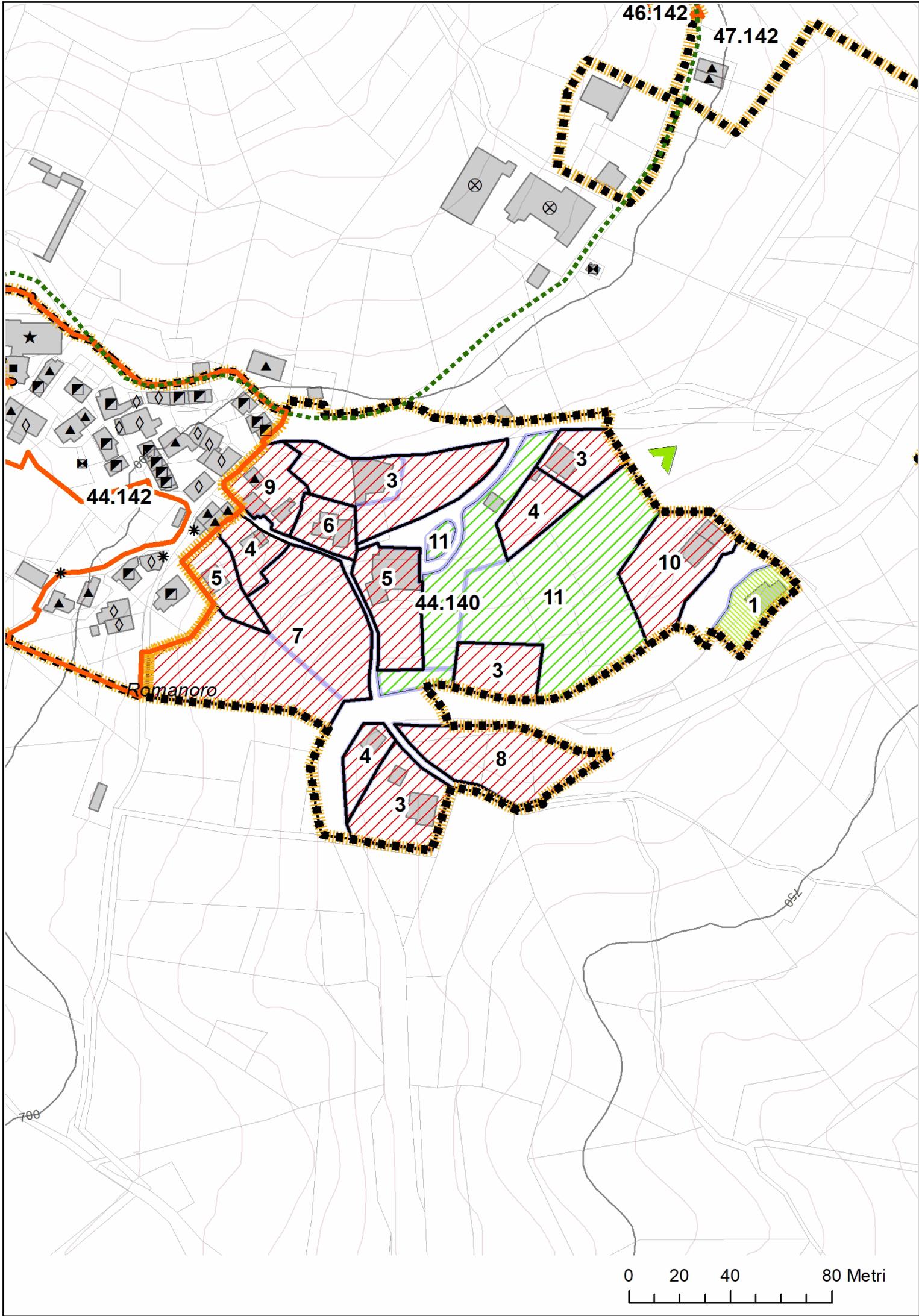
Romanoro

Superficie territoriale (mq): 26.100

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 9 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 44.140

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
10	A0	5	3 pft	
11	G05	-	-	
3	A0	2	2 pft	
4	A0	1	2 pft	
5	A0	2	3 pft	
6	A0	3	2 pft	
7	A0	4	2 pft	
8	A0	3	3 pft	
9	A0	4	3 pft	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 44.142**

Romanoro

Superficie territoriale (mq): 13.300

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 12 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 44.142

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2		-	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3	A0	conforme	conforme	
4	A0	2	2 pft	
5	G05	-	-	
6	A0	1	2 pft	
7	A0	4	2 pft	



2

1

3

7

44.142

6

44.140

4

3

4

Romanoro

0 10 20 40 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

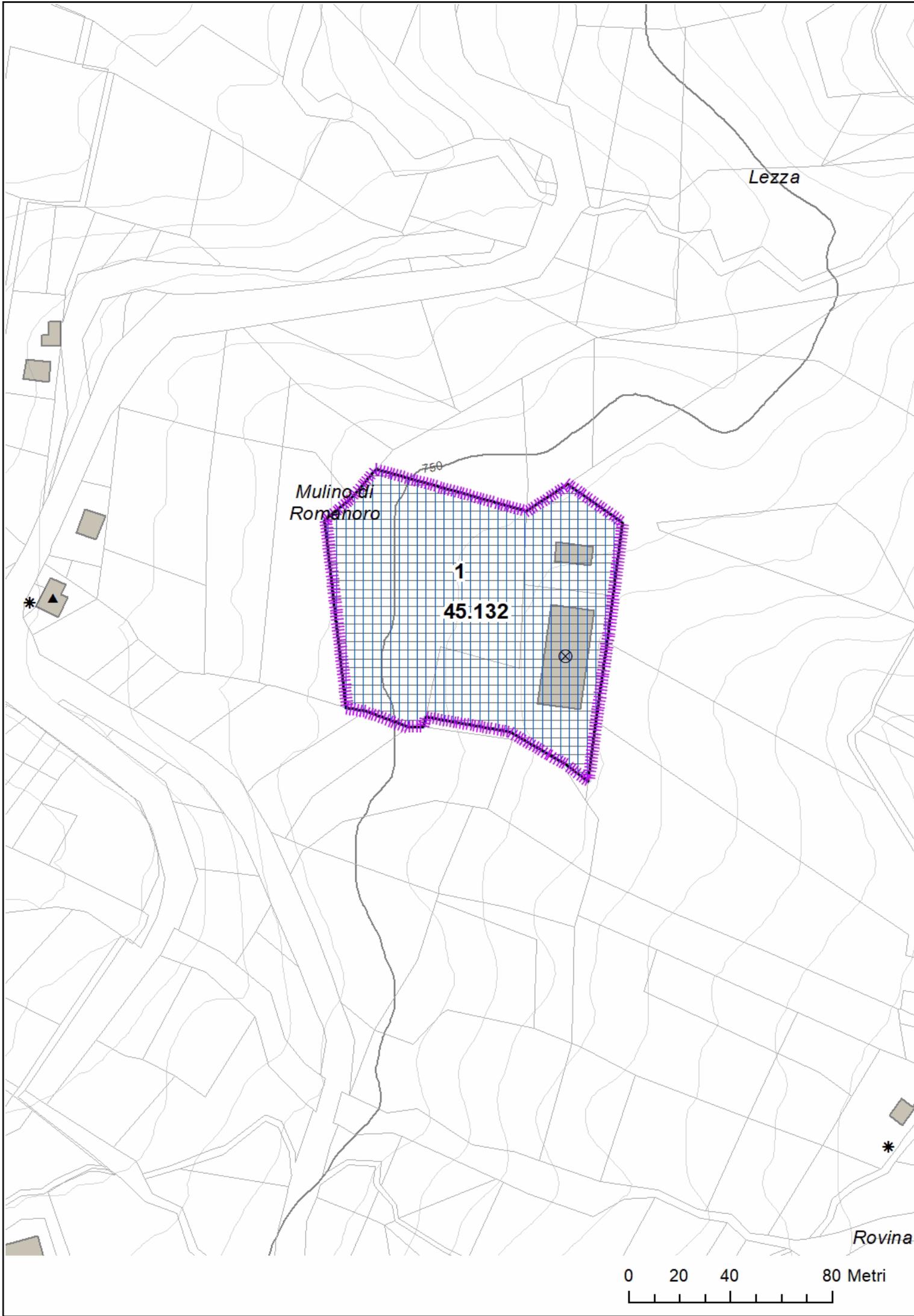
**AAP 45.132**

Mulino di Romanoro

Superficie territoriale (mq): 10.500

**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 45.132**

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	C01/C02/C03/D01	-	9 mt	Nel lotto è ammessa la capacità di 5.000 mq di superficie utile. Tale intervento è subordinato alla completa realizzazione delle misure di mitigazione paesaggistica da realizzarsi ai margini dell'area. Le opere di mitigazione consistono nella collocazione e nel mantenimento di cortine arboree di specie autoctone ad alto fusto e rapido accrescimento, costituite da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive. In caso di ampliamenti superiori al 10% l'intervento è soggetto a procedimento unico o ad accordo operativo



Lezza

Mulino di Romanoro

1  
45.132

Rovina

0 20 40 80 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 46.142**

Romanoro

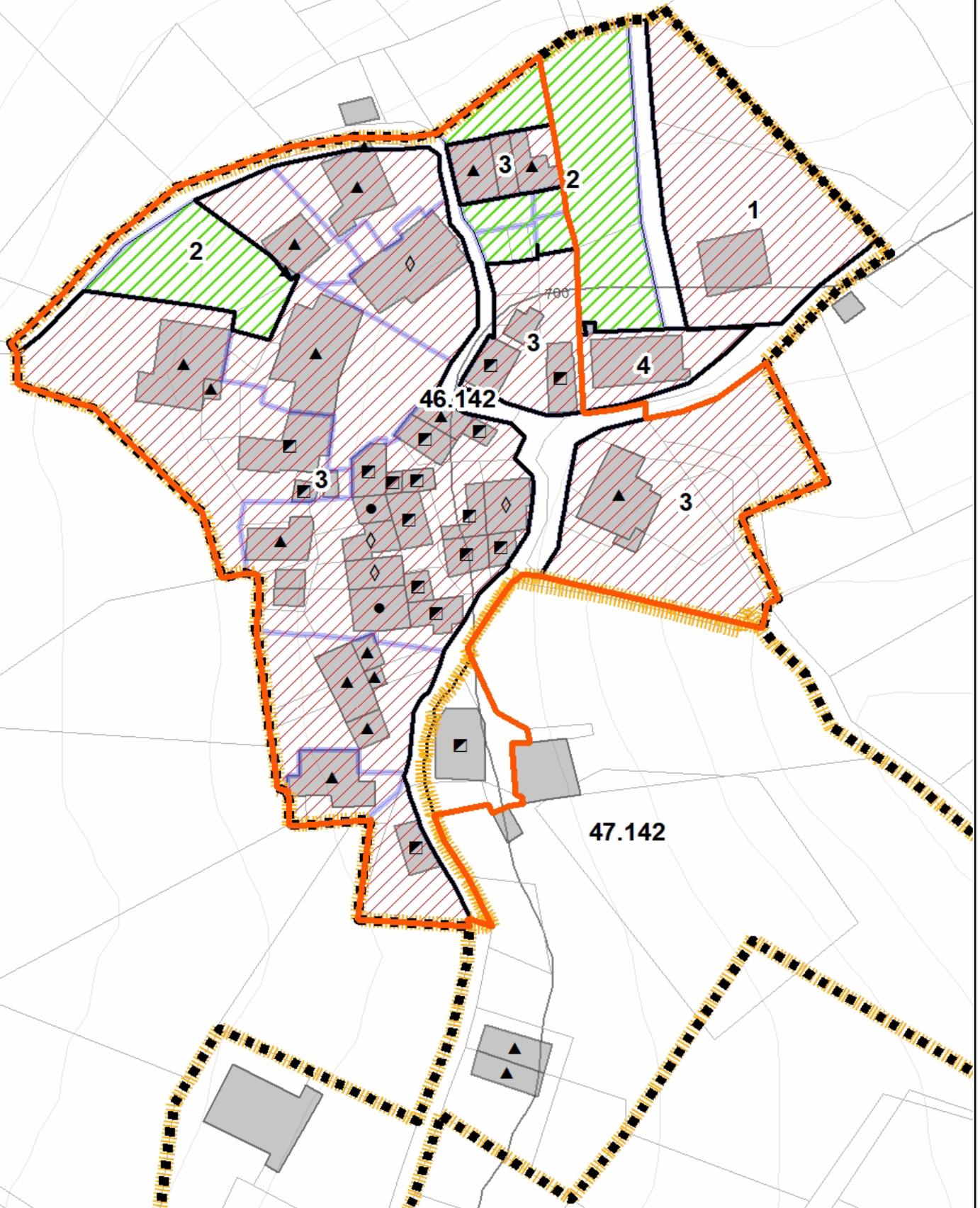
Superficie territoriale (mq): 11.100

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 5 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 46.142

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	A0	1	2 pft	
2	G05	-	-	
3	A0	conforme	conforme	
4	A0	3	3 pft	

Cerreto



0 10 20 40 Metri

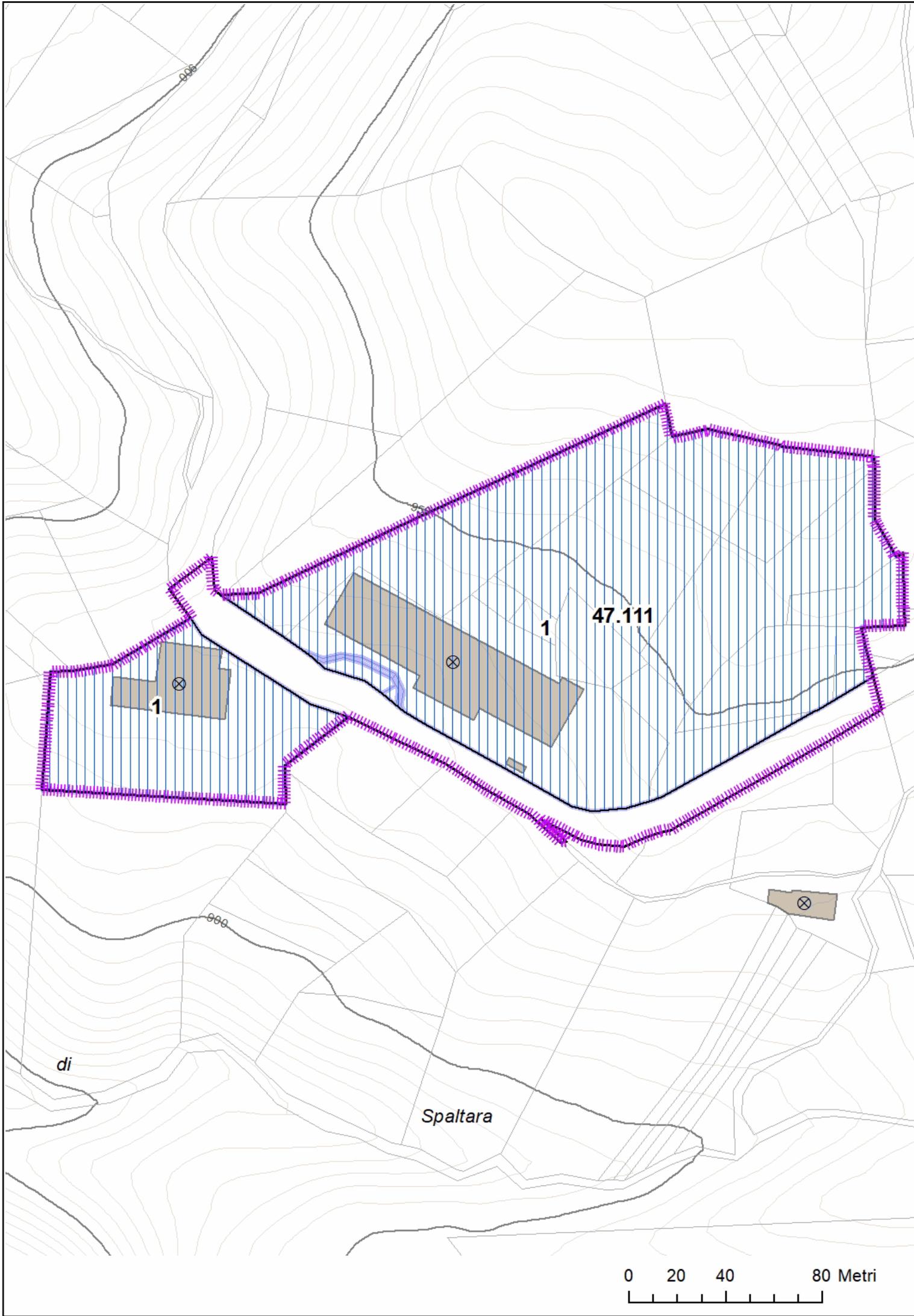
AAP 47.111

Vallorsara

Superficie territoriale (mq): 39.700

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 47.111

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	C01/C02/C03/D01	-	9 mt	Nel lotto è ammessa la capacità di 17.000 mq di superficie utile. Tale intervento è subordinato alla completa realizzazione delle misure di mitigazione paesaggistica da realizzarsi ai margini dell'area. Le opere di mitigazione consistono nella collocazione e nel mantenimento di cortine arboree di specie autoctone ad alto fusto e rapido accrescimento, costituite da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive. Particolare attenzione è da porre anche alla sistemazione degli affacci sull'asse stradale. In caso di ampliamenti superiori al 10% l'intervento è soggetto a procedimento unico o ad accordo operativo



990

1

1

47.111

999

di

Spaltara

0 20 40 80 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 47.142**

Romanoro

Superficie territoriale (mq): 42.100

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 24 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 47.142

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G05	-	-	
2	A0	conforme	conforme	
3	A0	2	2 pft	
4	A0	1	3 pft	
5	A0	2	3 pft	
6	A0	3	3 pft	
7	A0	-	-	Il lotto è soggetto ad accordo operativo che ne definisce la capacità edificatoria e i criteri insediativi coerentemente alle disposizione dell'areale omogeneo. Particolare attenzione è da porre alla verifica geologica di stabilità del lotto.
8	A0	1	2 pft	

Cerreto

49.145

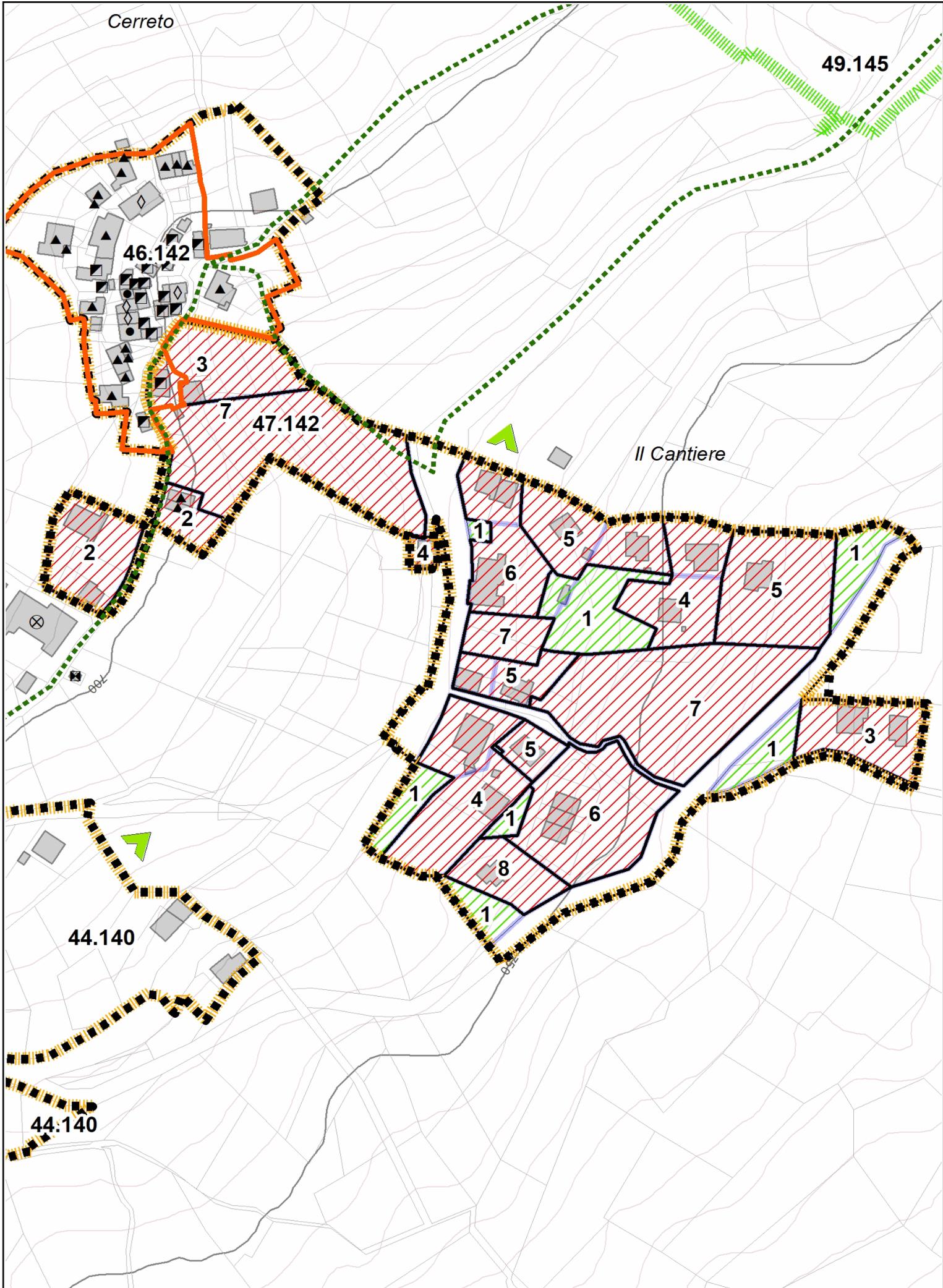
46.142

47.142

Il Cantiere

44.140

44.140



0 25 50 100 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

ASC 49.145

Romanoro

Superficie territoriale (mq): 31.900

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 49.145

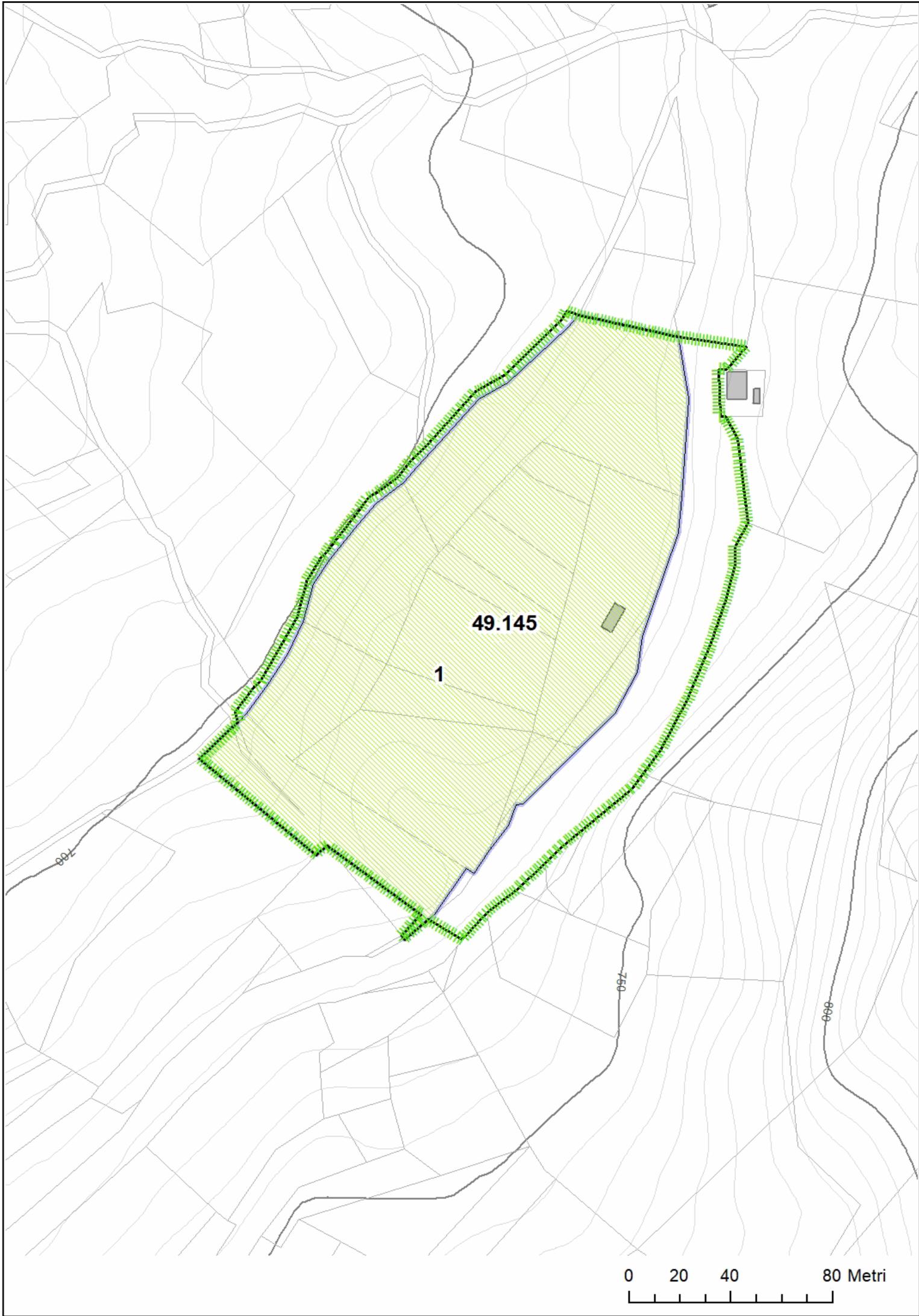
AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
------	--------------	---------------------------	---------	-----------------------

1

-

-

Area per attrezzature e spazi collettivi.



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 51.80**

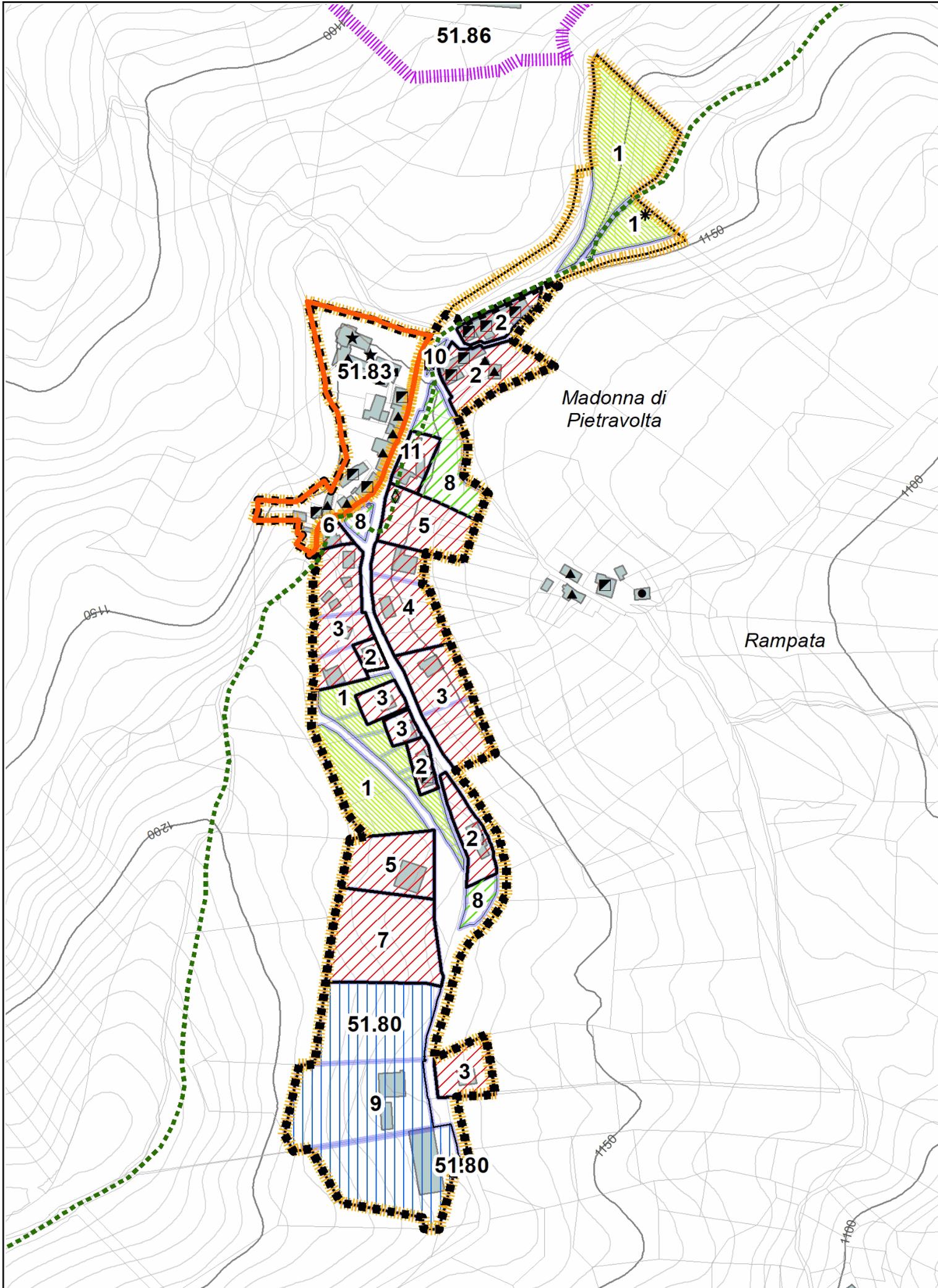
Madonna di Pietravolta

Superficie territoriale (mq): **54.800**

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 10 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 51.80

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
10		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
11	A0	3	5 pft	
2	A0	conforme	conforme	
3	A0	2	2 pft	
4	A0	3	2 pft	
5	A0	4	2 pft	
6	A0	1	2 pft	
7	A0	6	2 pft	
8	G05	-	-	
9	C01/C02/C03/D01	-	9 mt	



51.86

1150

1150

51.83

Madonna di  
Pietravolta

1150

Rampata

1200

1150

51.80

51.80

1100

0 30 60 120 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 51.83**

Madonna di Pietravolta

Superficie territoriale (mq): 6.400

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 4 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 51.83

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
1		conforme	conforme	La struttura di accoglienza compresa nel complesso del Santuario può essere ampliata al piano terreno e primo piano nella misura massima di 250 metri quadrati di superficie utile. I caratteri compositivi e costruttivi delle opere di ampliamento dovranno conformarsi alle caratteristiche del complesso esistente.
2	A0	conforme	conforme	



0 10 20 40 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

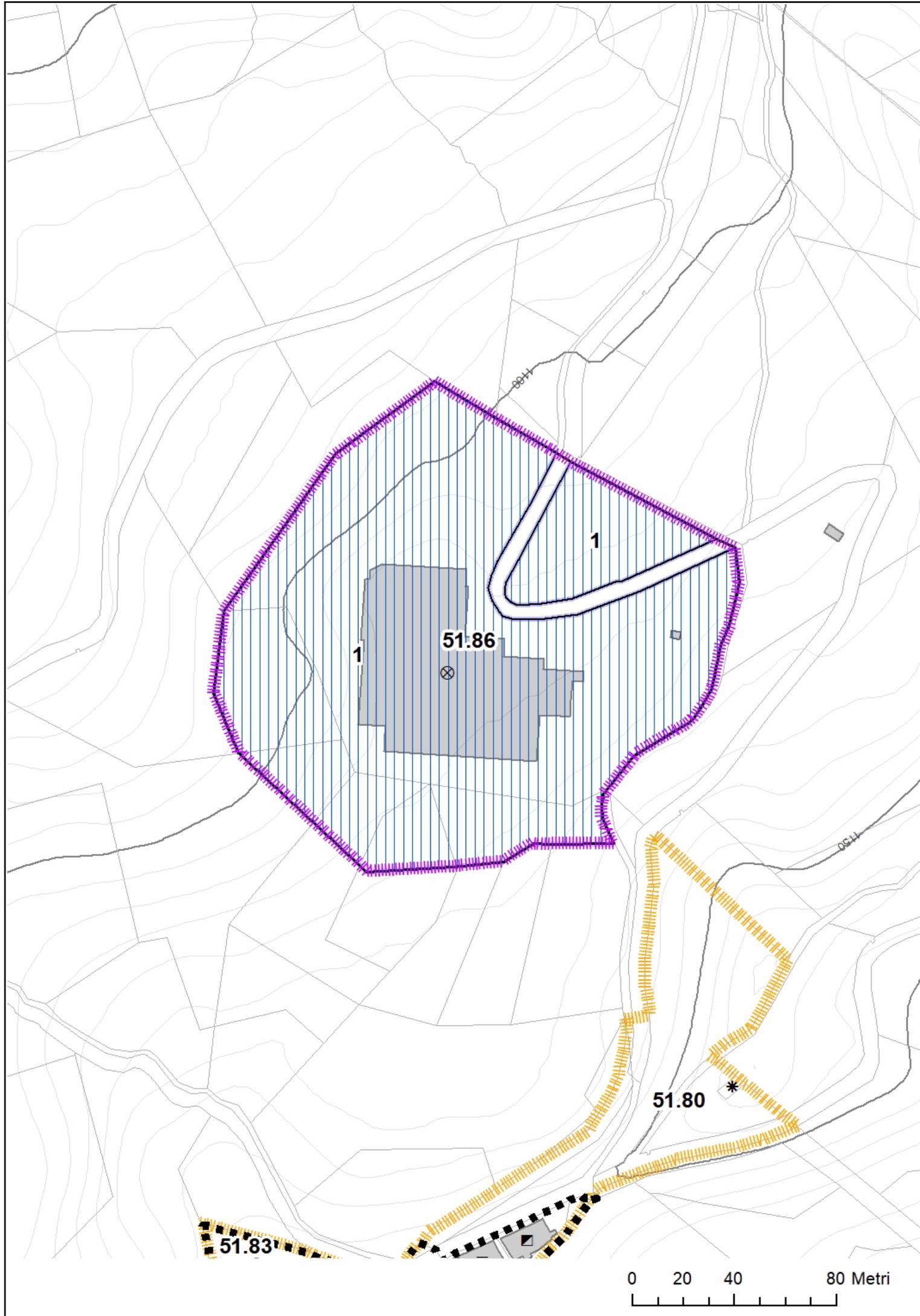
**AAP 51.86**

Madonna di Pietravolta

Superficie territoriale (mq): 27.500

**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 51.86**

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	C01/C02/C03/D01	-	9 mt	<p>Nel lotto è ammessa la capacità di 13.000 mq di superficie utile. Tale intervento è subordinato alla completa realizzazione delle misure di mitigazione paesaggistica da realizzarsi almeno sul margine a valle dell'area. Le opere di mitigazione consistono nella collocazione e nel mantenimento di cortine arboree di specie autoctone ad alto fusto e rapido accrescimento, costituite da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive. Particolare attenzione è da porre anche alla sistemazione degli affacci sull'asse stradale. In caso di ampliamenti superiori al 10% l'intervento è soggetto a procedimento unico o ad accordo operativo.</p>



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 52.109**

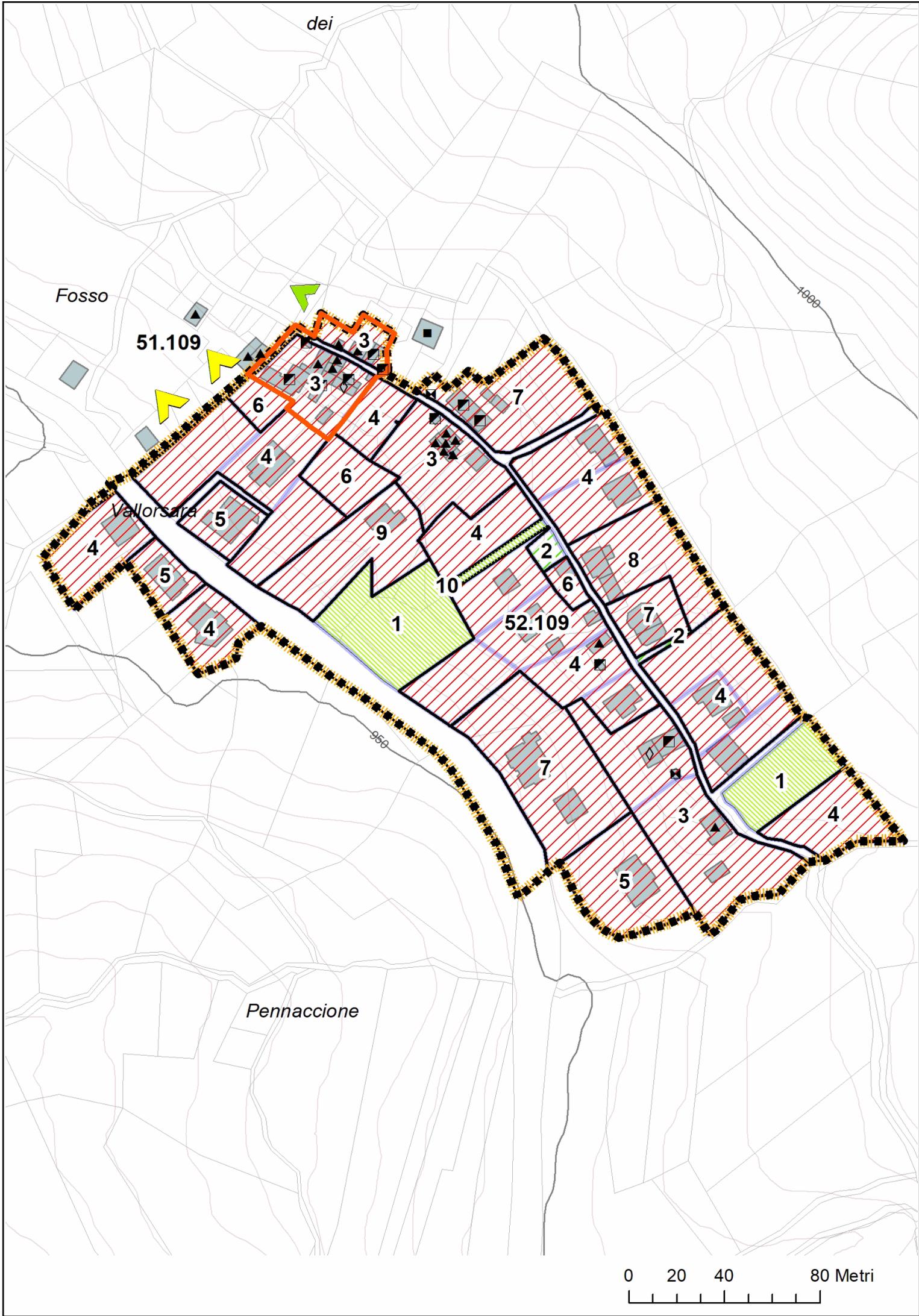
Vallorsara

Superficie territoriale (mq): 45.500

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 5 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 52.109

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
10		-	-	L'attuazione dell'area 1 è strettamente connessa alla realizzazione di un percorso pedonale confortevole di collegamento tra l'area per servizi ed il nucleo residenziale di monte. Il progetto tra l'area 1 di valle e l'area 10 deve essere pertanto coordinato.
2	G05	-	-	
3	A0	conforme	conforme	
4	A0	2	2 pft	
5	A0	3	2 pft	
6	A0	1	2 pft	
7	A0	6	2 pft	
8	A0	5	2 pft	
9	A0	4	2 pft	



dei

Fosso

51.109

Vallorsara

Pennaccione

1000

950

52.109

0 20 40 80 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**AAP 59.76**

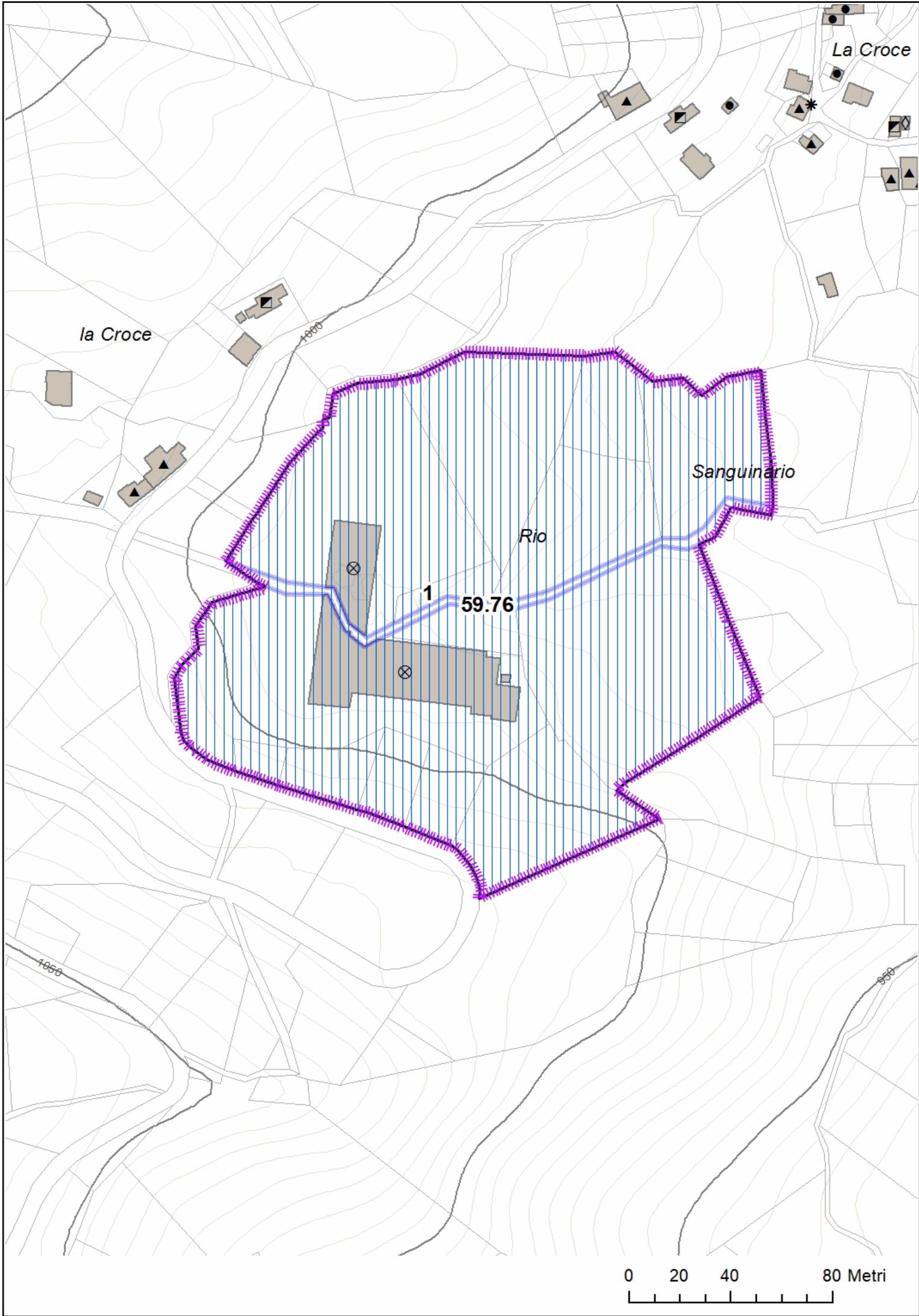
La Croce

Superficie territoriale (mq): **35.700**

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 59.76

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	C01/C02/C03/D01	-	13 mt	Nel lotto è ammessa la capacità di 17.000 mq di superficie utile. Tale intervento è subordinato alla completa realizzazione delle misure di mitigazione paesaggistica da realizzarsi ai margini dell'area. Le opere di mitigazione consistono nella collocazione e nel mantenimento di cortine arboree di specie autoctone ad alto fusto e rapido accrescimento, costituite da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive. In caso di ampliamenti superiori al 10% l'intervento è soggetto a procedimento unico o ad accordo operativo



La Croce

la Croce

Sanguinario

Rio

1 59.76

0 20 40 80 Metri

AAP 62.77

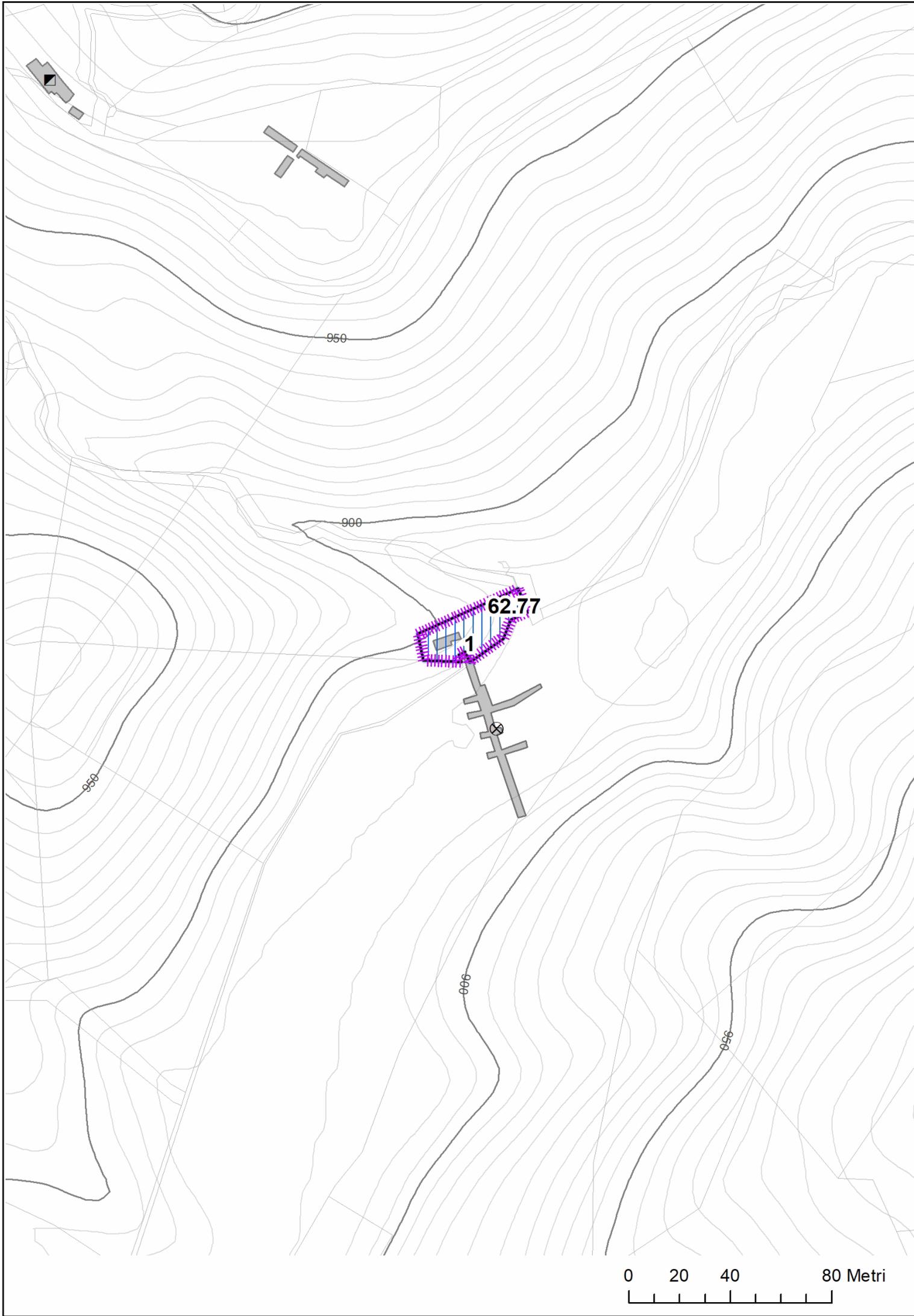
La Croce

Superficie territoriale (mq):

700

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 62.77

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	-	-	- pft - - mt	Sono ammessi ampliamenti o nuove costruzioni per una capacità massima di 100 mq di superficie coperta. Si conferma la destinazione d'uso produttiva per l'attività di controllo e mantenimento della funzionalità della diga idroelettrica. Modifiche sostanziali sono demandate ad un progetto unitario dell'areale da attuarsi tramite accordo operativo o permesso di costruire convenzionato.



0 20 40 80 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 67.83**

Ricovolto

Superficie territoriale (mq): 28.000

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 5 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 67.83

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2	A0	conforme	conforme	
3	A0	1	2 pft	
4	A0	2	2 pft	
5	A0	3	2 pft	
6	A0	3	3 pft	
7	A0	4	3 pft	
8	A0	6	3 pft	
9	G05	-	-	



Riccovolto

Torrente

0 15 30 60 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 78.120**

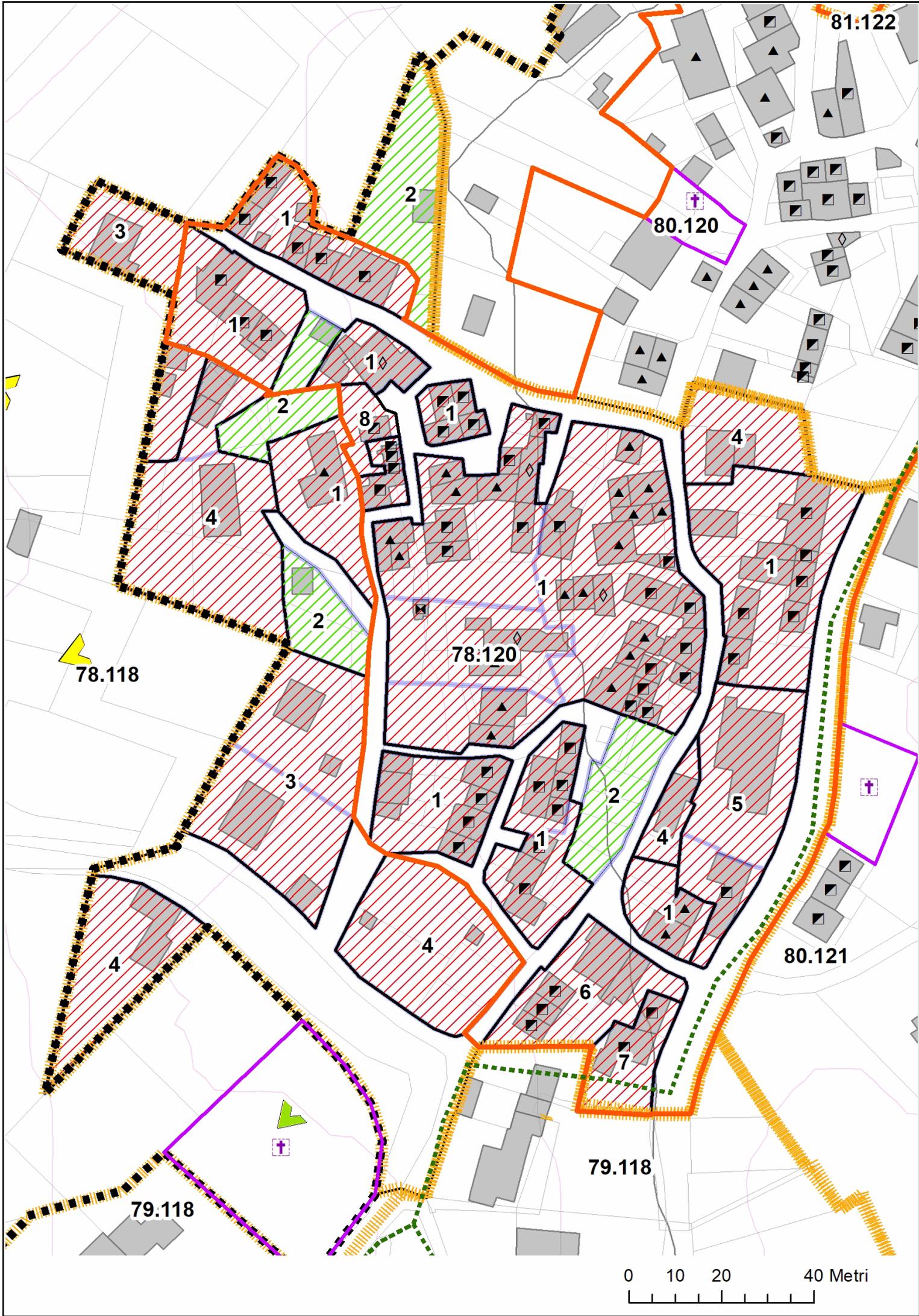
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 24.300

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 6 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 78.120

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI <small>(per lotto)</small>	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	A0	conforme	conforme	
2	G05	-	-	
3	A0	1	2 pft	
4	A0	2	2 pft	
5	A0	2	3 pft	
6	A0	3	3 pft	
7	A0	4	3 pft	
8	A0	conforme	conforme	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 79.118**

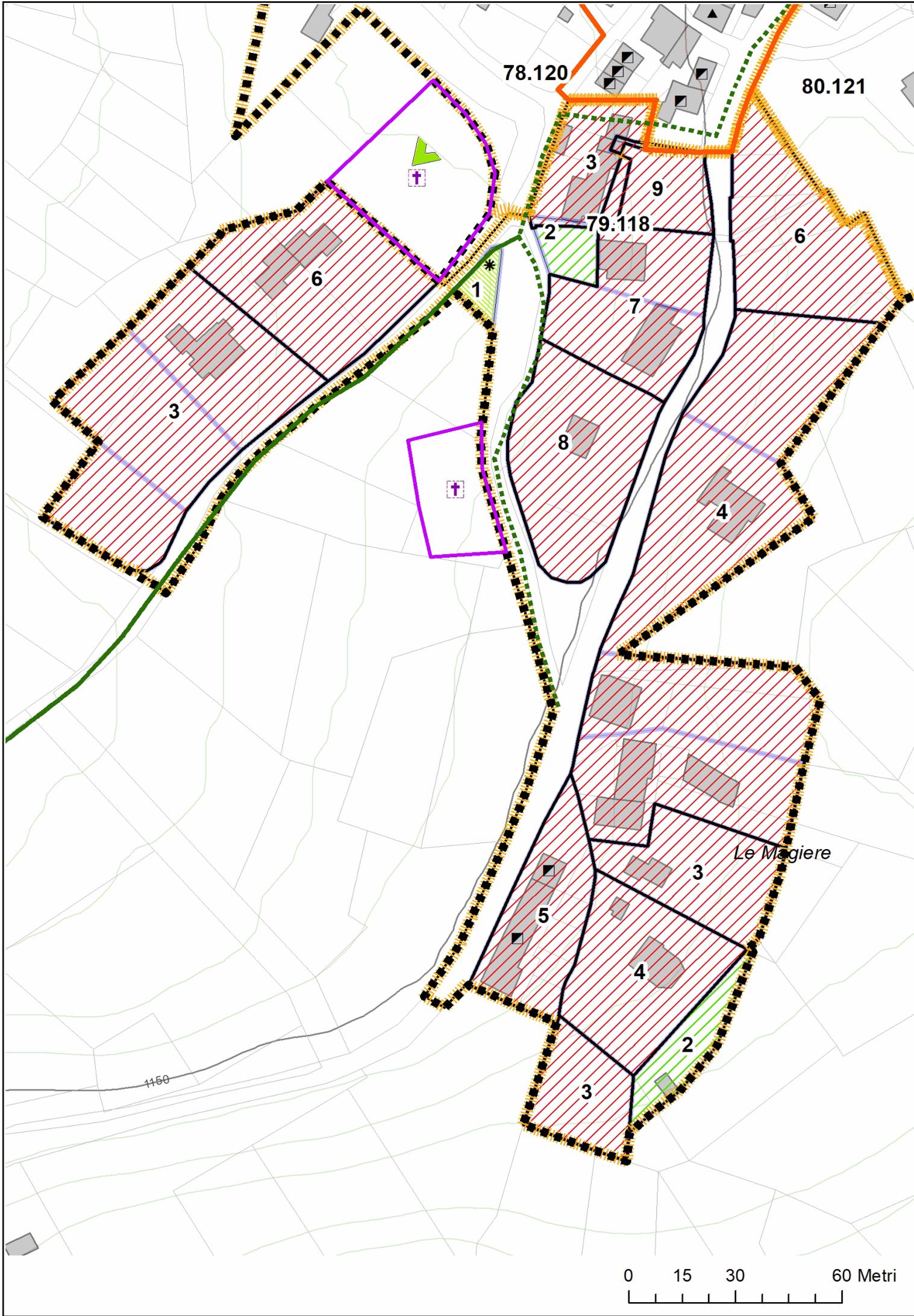
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 28.800

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 2 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 79.118

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2	G05	-	-	
3	A0	2	2 pft	
4	A0	3	2 pft	
5	A0	conforme	conforme	
6	A0	4	2 pft	
7	A0	2	3 pft	
8	A0	3	3 pft	
9	A0	1	3 pft	



78.120

80.121

79.118

1150

Le Magiere

0 15 30 60 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**AAG 79.125**

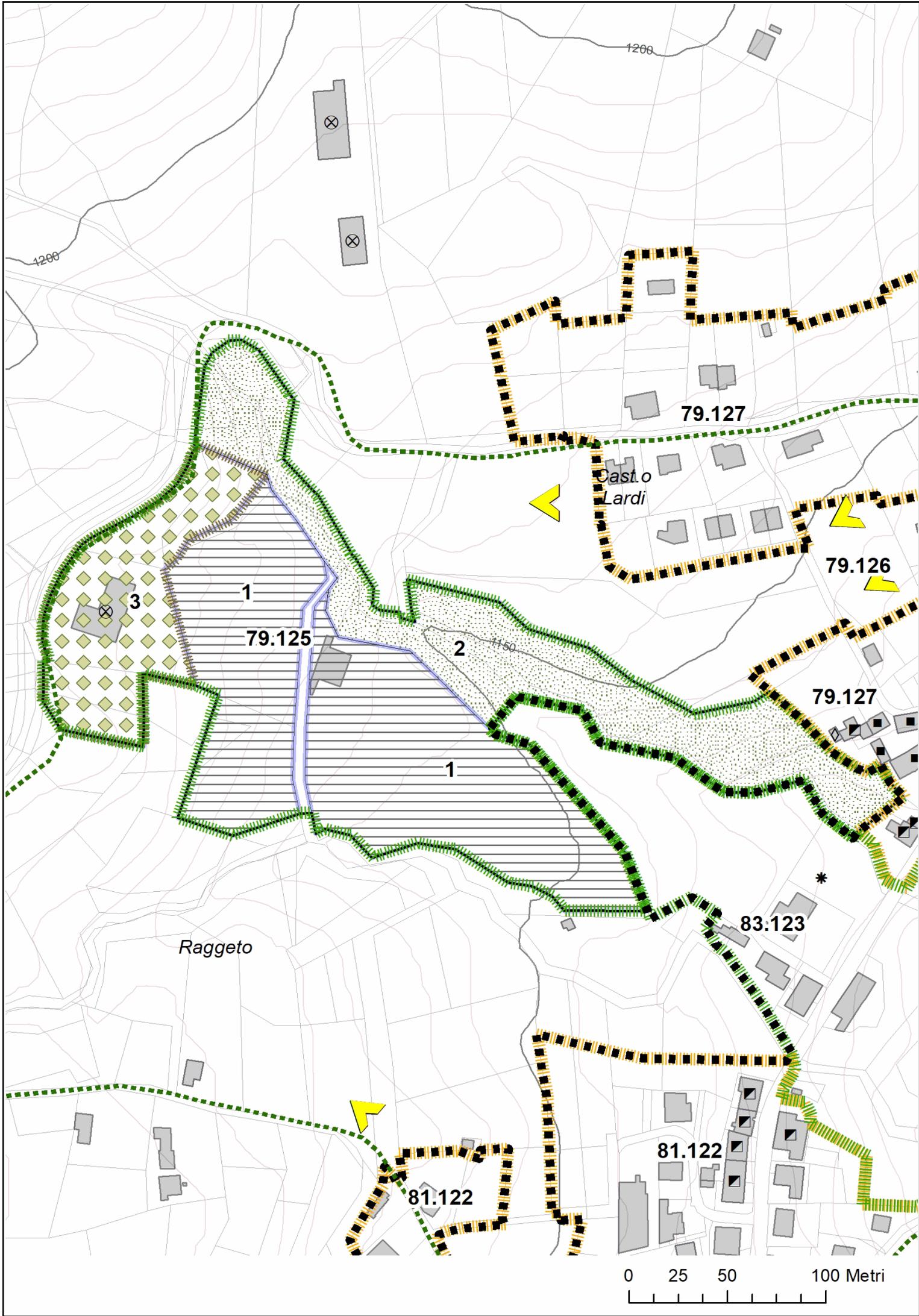
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 46.200

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 2 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 79.125

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G03	-	-	Necessità di ulteriore capacità edificatoria deve essere appurata e concordata con accordo operativo. Particolare attenzione è da porre al progetto di percorsi pedonale di accesso al centro abitato di Frassinoro tramite l'area 7 del l'areale omogeneo 83.123.
2		-	-	Area per dotazione ecologica
3		-	-	Area da riqualificare poichè comprendente opera incongrua come definita dalla legge regionale 16/2002. L'intervento di riqualificazione comprende la demolizione del fabbricato esistente ed è soggetto ad accordo operativo, che ne definisce la capacità edificatoria e le destinazioni d'uso ammissibili. Il progetto deve essere accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale (a scala di progetto edilizio o piano particolareggiato) che evidenzi la coerenza delle soluzioni progettuali al contesto paesaggistico di pregio e l'assenza di ricadute negative sullo stesso, anche mediante fotoinserti e simulazioni riferite ad un opportuno intorno; altezza massima due piani fuori terra, tipologie edilizie e costruttive compatibili con il contesto rurale dell'area.



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 79.127**

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 57.800

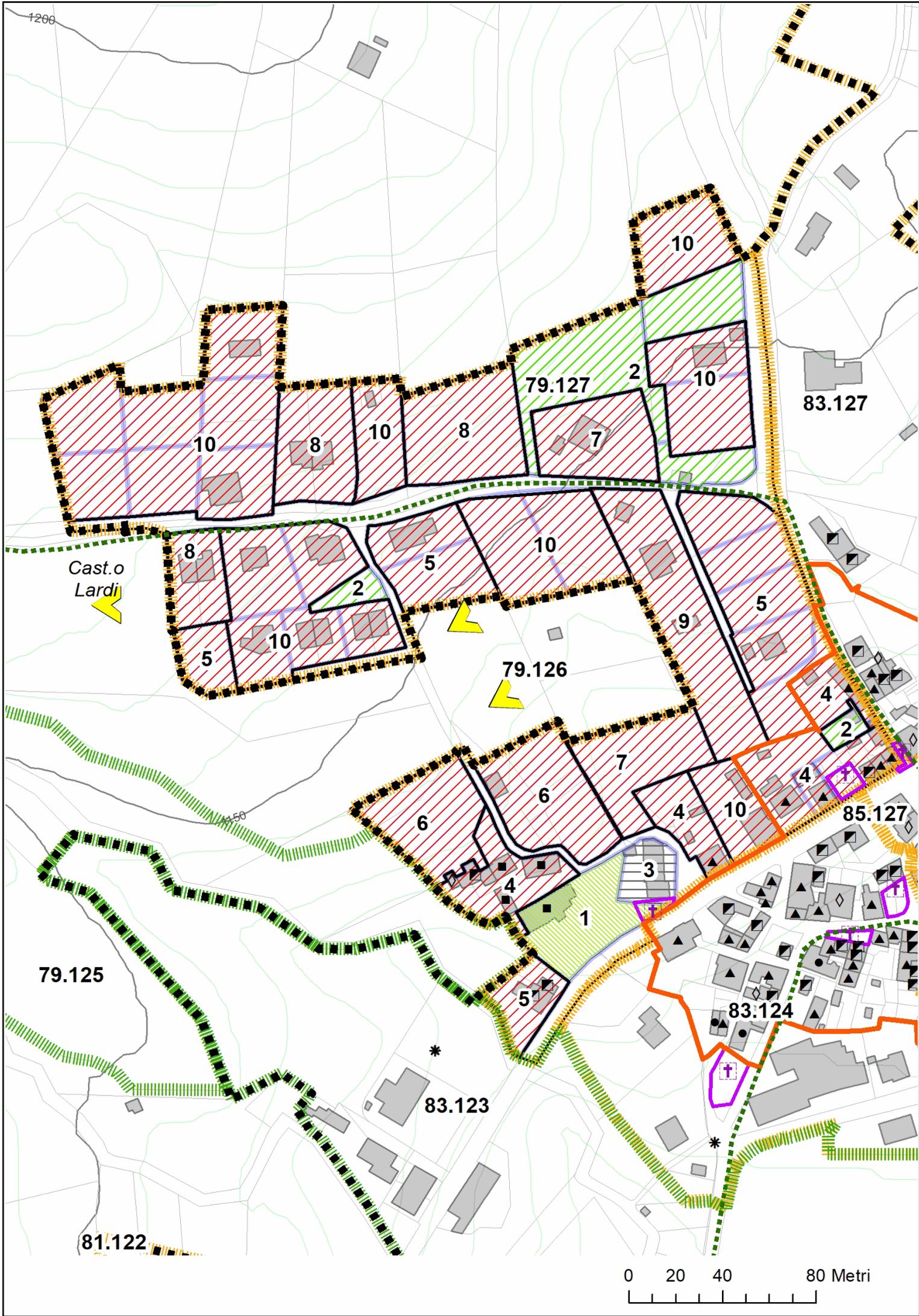
La strategia locale persegue obiettivi specifici di valorizzazione dell'emergenza storico- testimoniale ambientale del Castello e di promozione dell'offerta delle opportunità di fruizione dello stesso al territorio.

Nelle aree di verde pubblico e di impianti sportivi esistenti sono da realizzarsi percorsi pedonali e spazi per la sosta, con arredi ed eventuali strutture leggere, a supporto della loro fruizione, connettendo le e aree a verde lungo il Fosso della Badia.

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 3 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 79.127

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
10	A0	2	2 pft	
2	G05	-	-	
3	CO1/D02	-	-	A tutela e valorizzazione del castello Lardi, eventuale progetto di recupero dell'edificio dovrà essere accompagnato da un idoneo studio di inserimento paesaggistico-ambientale. Lo studio dovrà evidenziare la coerenza delle soluzioni progettuali con il contesto e l'assenza di ricadute negative sullo stesso, anche mediante fotoinserimenti e simulazioni riferite ad un opportuno intorno.
3	CO1/D02	-	-	E' confermata la destinazione attuale per alberghi e pensioni nonché ristorazione. E' possibile ampliare la struttura di 50 metri di superficie coperta. In alternativa alla destinazione terziaria è possibile destinare il fabbricato a residenza, per una capacità massima di 3 abitazioni.
4	A0	conforme	conforme	
5	A0	1	2 pft	
6	A0	2	2 pft	Interventi di nuova costruzione devono essere accompagnati da uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale (a scala di progetto edilizio o piano particolareggiato) che dovrà evidenziare la coerenza delle soluzioni progettuali prospettate rispetto al contesto e l'assenza di ricadute negative sullo stesso, anche mediante fotoinserimenti e simulazioni riferite ad un opportuno intorno; le tipologie edilizie e costruttive, nonché le altezze degli edifici dovranno risultare compatibili con il contesto dell'area di valorizzazione; i materiali di finitura esterna, incluse le coperture, come pure i serramenti, ecc., dovranno essere propri per tipologia e colorazione della tradizione locale: dovranno essere utilizzate coperture in lastre di arenaria, paramenti murari in sasso o intonacati (con esclusione di colorazioni diverse dalle gamme cromatiche naturali di tonalità chiara: es. sabbia, ecc.), ecc.;

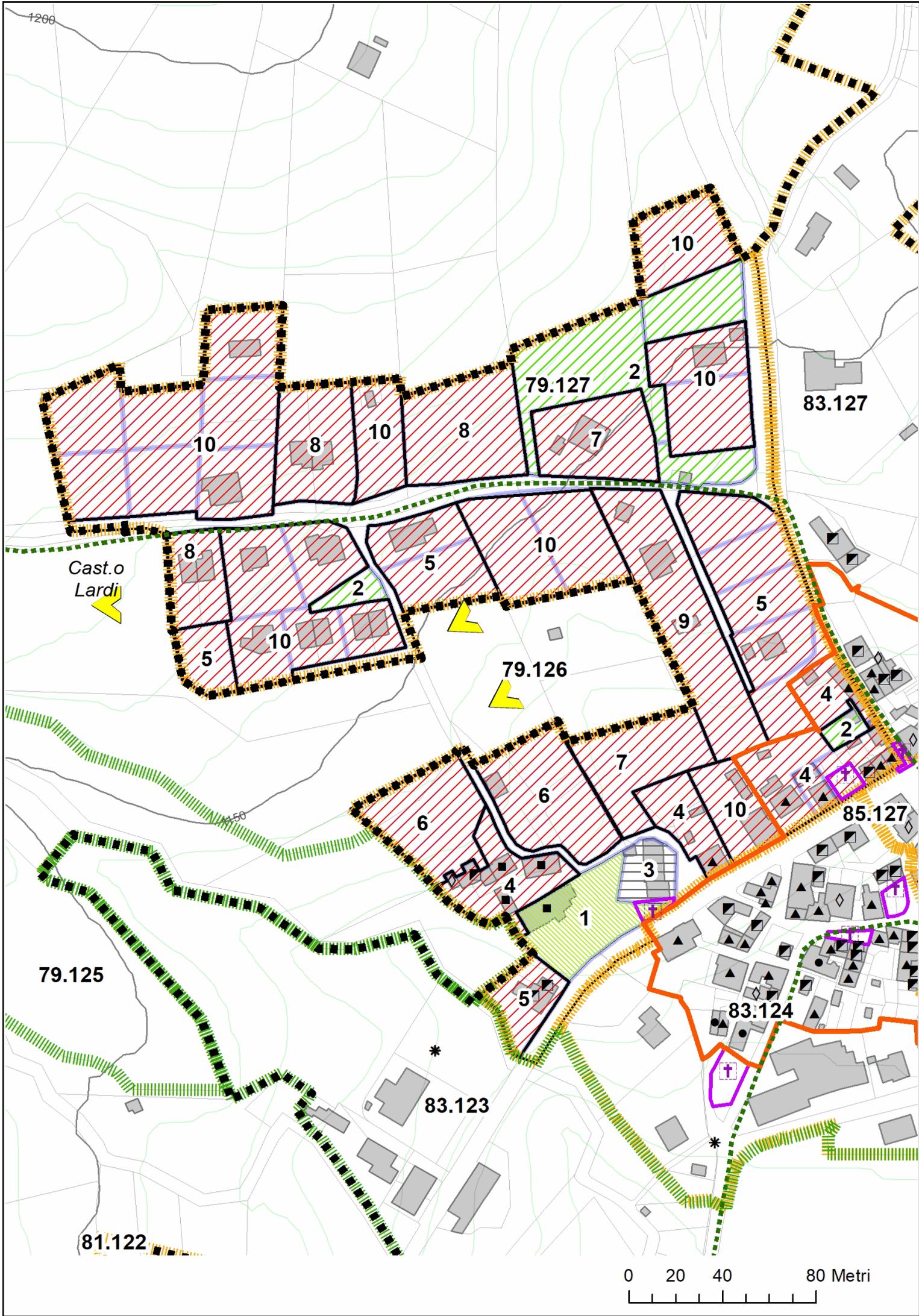


Cast. o  
Lardi

0 20 40 80 Metri

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 79.127

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
7	A0	3	2 pft	
8	A0	4	2 pft	
9	A0	6	2 pft	



0 20 40 80 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 80.120**

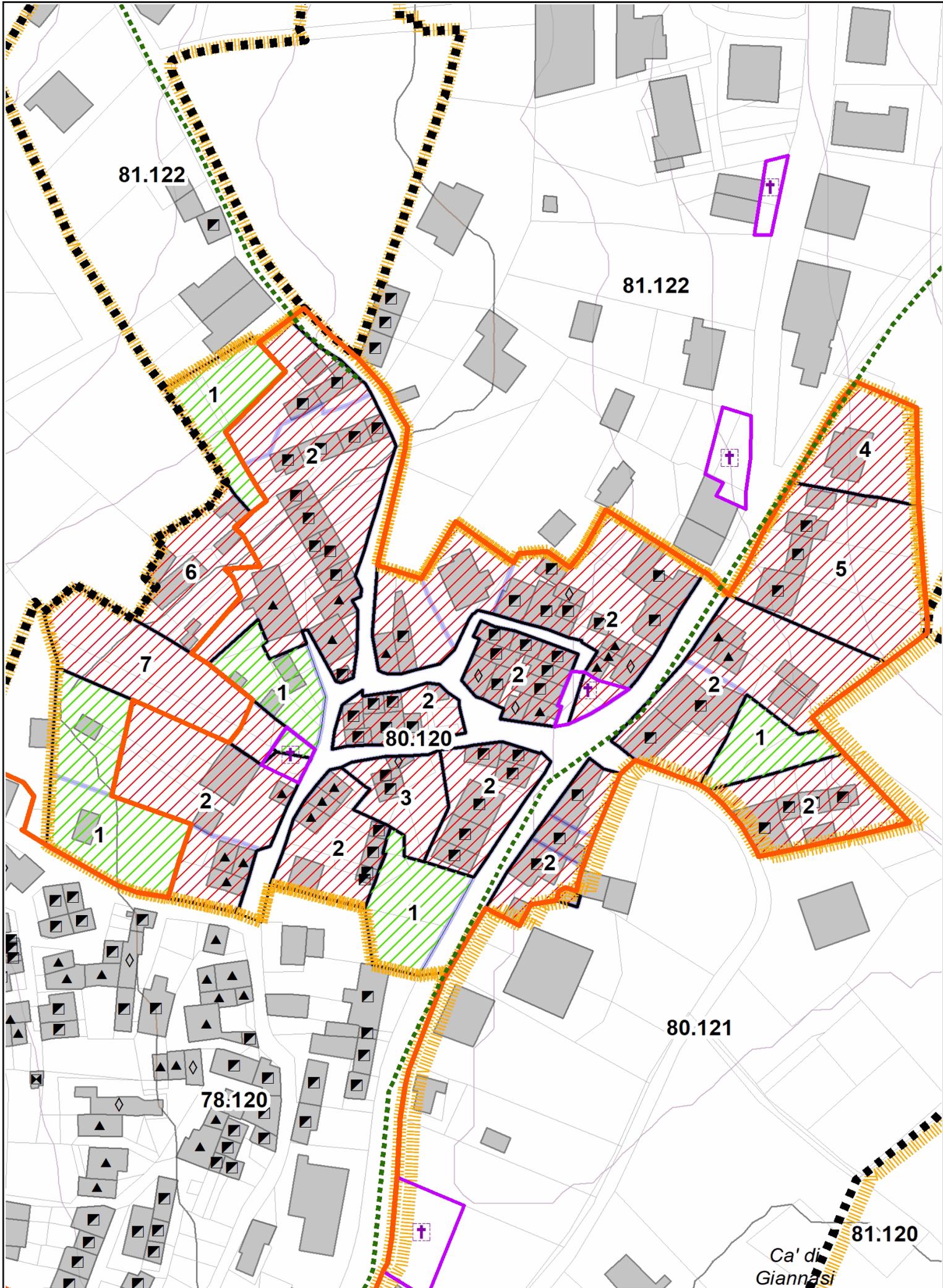
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 21.200

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 5 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 80.120

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	G05	-	-	
2	A0	conforme	conforme	
3	A0	conforme	conforme	
4	A0	1	3 pft	
5	A0	conforme	conforme	
6	A0	1	2 pft	
7	A0	2	2 pft	



81.122

81.122

80.120

80.121

78.120

81.120

Ca' di  
Giannasi

0 12,5 25 50 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 80.121**

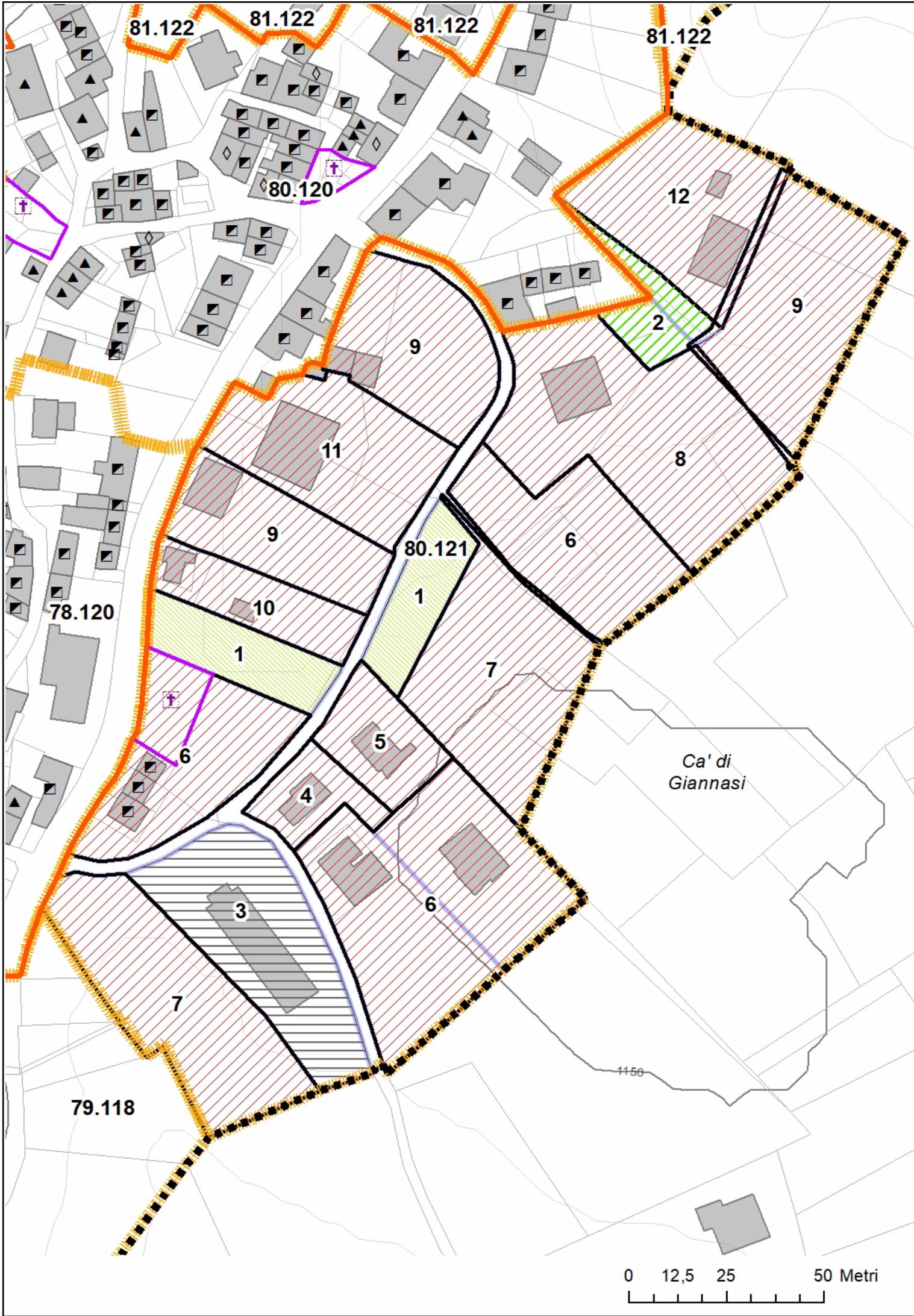
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 28.600

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 2 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 80.121

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
10	A0	1	3 pft	
11	A0	5	3 pft	
12	A0	6	3 pft	
2	G05	-	-	
3	C01/D08	-	-	
4	A0	1	2 pft	
5	A0	2	2 pft	
6	A0	3	2 pft	
7	A0	4	2 pft	
8	A0	6	2 pft	E' ammessa la destinazione D10, alternativa alla destinazione residenziale.
9	A0	2	3 pft	



Ca' di Giannasi

0 12,5 25 50 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 81.100**

Cargedolo

Superficie territoriale (mq): 14.000

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 1 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 81.100

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	A0	conforme	conforme	
2	G05	-	-	
3	A0	2	2 pft	
4	A0	1	2 pft	
5		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
5		-	-	Si conferma l'ammissibilità della destinazione residenziale attuale. Il piano individua in questa area la necessità di localizzare un'area per parcheggi per autovetture. Il progetto deve prestare particolare attenzione al rapporto con il contesto paesaggistico di pregio. Il progetto deve considerare anche la possibilità di realizzare l'opportunità insediativa 82.100.

950



900

Cargedolo

0 10 20 40 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 81.122**

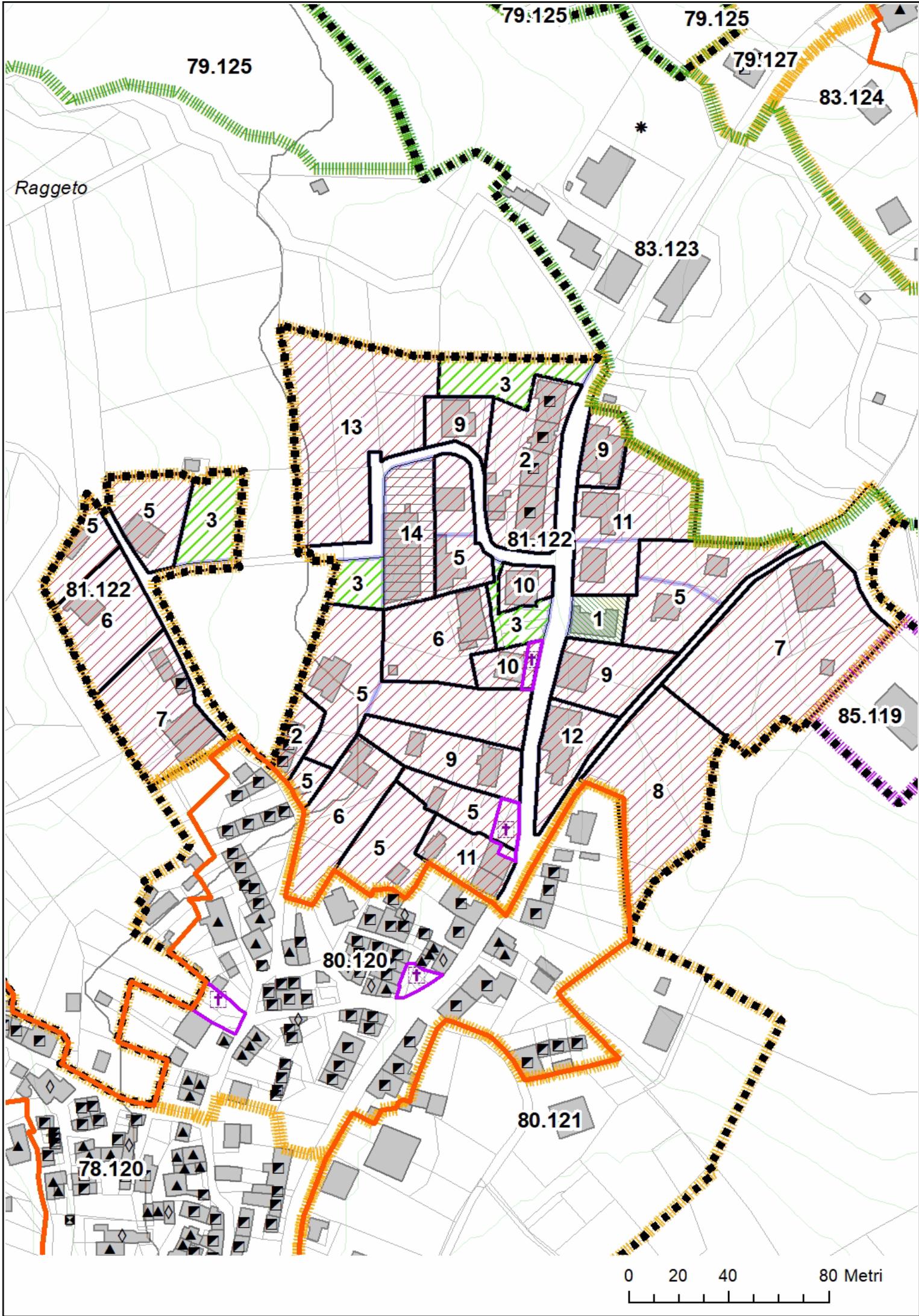
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 44.700

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 3 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 81.122

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
10	A0	3	3 pft	
11	A0	4	3 pft	
12	A0	5	3 pft	
13	A0	8	2 pft	
14	A0/C01	-	2 pft	Si conferma l'ammissibilità della destinazione attuale, con la possibilità di realizzare un ampliamento di 50 mq di superficie coperta. E' possibile insediare funzioni residenziali, solo in alternativa alla funzione terziaria, con una capacità massima di 3 abitazioni. La funzione terziaria è compatibile con il solo insediamento di una abitazione di custodia al piano della costruzione.
2	A0	conforme	conforme	
3	G05	-	-	
5	A0	2	2 pft	
5	A0	1	2 pft	
6	A0	3	2 pft	
7	A0	4	2 pft	
8	A0	5	2 pft	
9	A0	2	3 pft	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 82.99**

Cargedolo

Superficie territoriale (mq): 9.100

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 4 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 82.99

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI <small>(per lotto)</small>	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2	G05	conforme	conforme	
3	A0	conforme	conforme	



DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

AAG 83.123

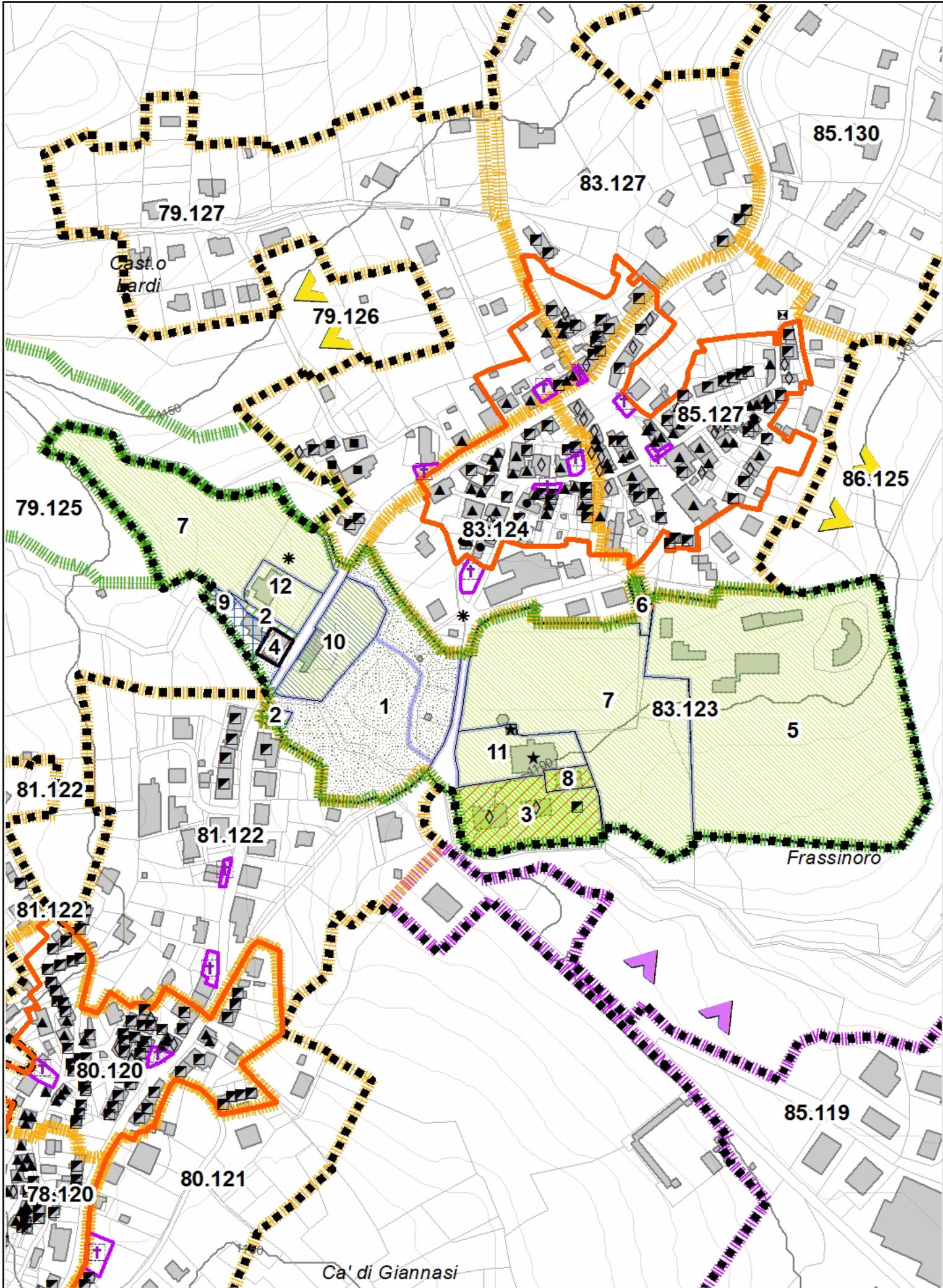
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 81.700

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 2 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 83.123

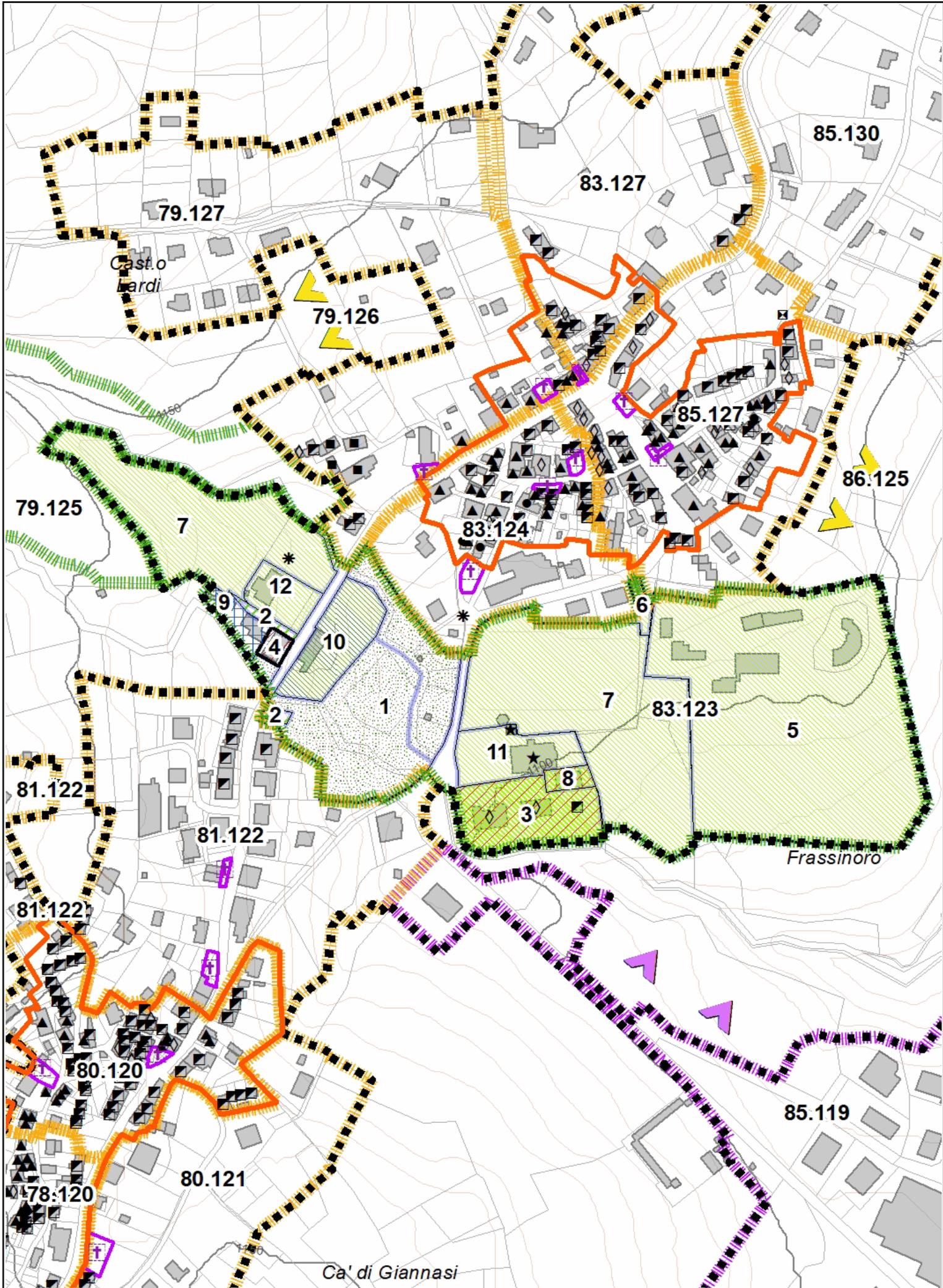
AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per dotazione ecologica
10		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
11		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
12		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2	G05	-	-	
3		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3		conforme	conforme	Le costruzioni si presentano come edifici di pertinenza dell'abbazia. Non è ammissibile pertanto costruire recinzioni o delimitazioni dello spazio aperto comune aggiuntive a quanto esistente; inoltre eventuale pavimentazione degli spazi all'aperto, condivisi deve essere coordinata da un progetto unitario dell'intera area abbaziale (area 11, 8 e 3). Progetti sugli edifici devono essere accompagnati da uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale (a scala di progetto edilizio o piano particolareggiato) che dovrà evidenziare la coerenza delle soluzioni progettuali prospettate rispetto al contesto e l'assenza di ricadute negative sullo stesso, anche mediante fotoinserti e simulazioni riferite ad un opportuno intorno. Le possibilità di trasformazione dell'edificio sono definite dalle tutele disposte.
4	A0	4	2 pft	
5		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
6		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
7		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.



0 37,5 75 150 Metri

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 83.123

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
8		conforme	conforme	La costruzione si presenta come pertinenza dell'abbazia. Non è ammissibile pertanto costruire recinzioni o delimitazioni dello spazio aperto comune; inoltre eventuale pavimentazione degli spazi condivisi deve essere coordinata da un progetto unitario degli spazi dell'abbazia (area 11, 8 e 3). Progetti sull'edificio devono essere accompagnati da uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale (a scala di progetto edilizio o piano particolareggiato) che dovrà evidenziare la coerenza delle soluzioni progettuali rispetto al contesto e l'assenza di ricadute negative sullo stesso, anche mediante fotoinserti e simulazioni riferite ad un opportuno intorno. La possibilità di trasformazione dell'edificio è definita dalla tutela disposta.
8		conforme	conforme	Area per attrezzature e spazi collettivi.
9	C01/C02/C03/D10	-	7,5 mt	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 83.124**

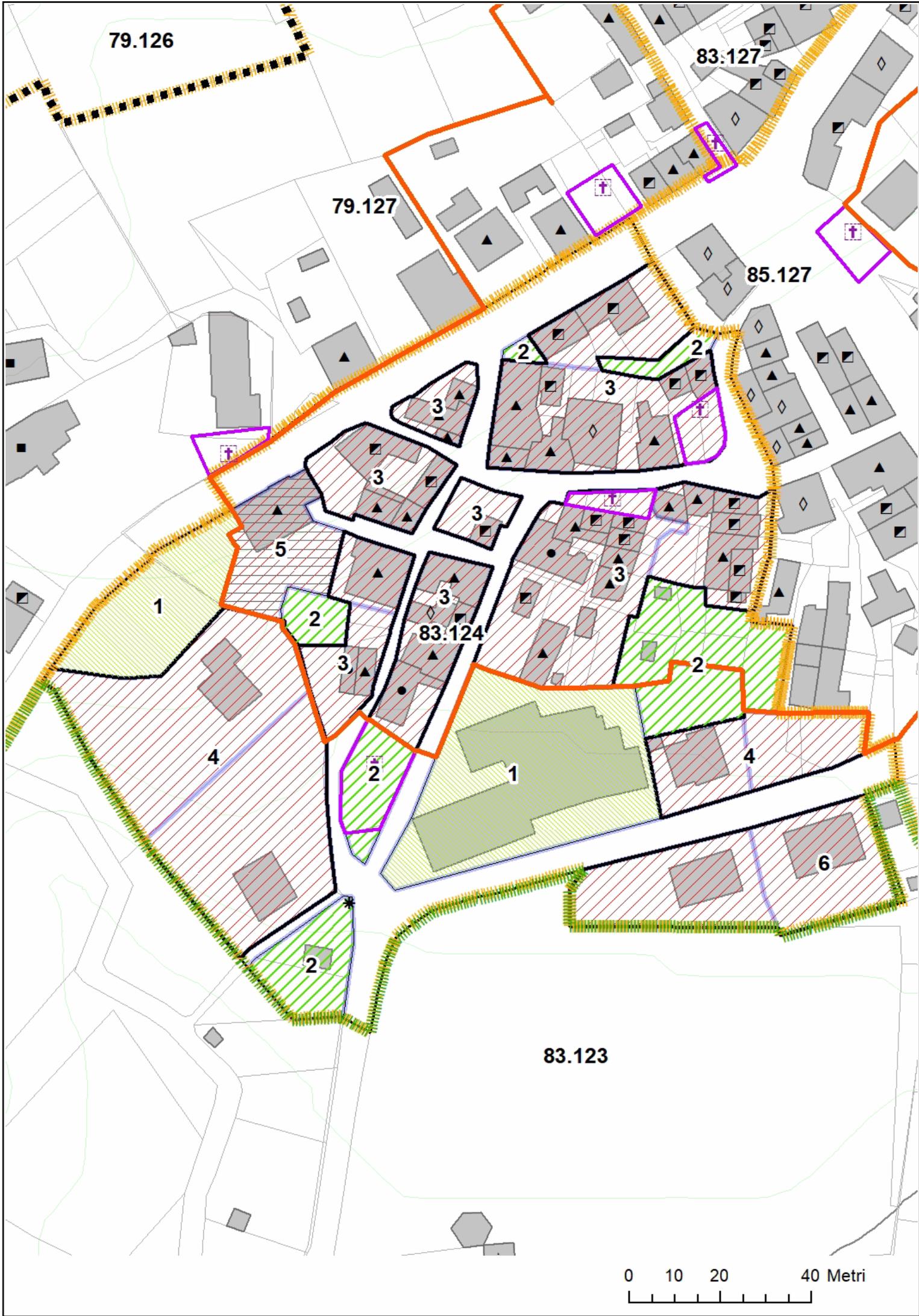
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 19.600

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 5 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 83.124

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2	G05	-	-	
3	A0	conforme	conforme	
4	A0	2	2 pft	
5	A0/A10/C01/D05	conforme	conforme	
6	A0	3	3 pft	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 83.127**

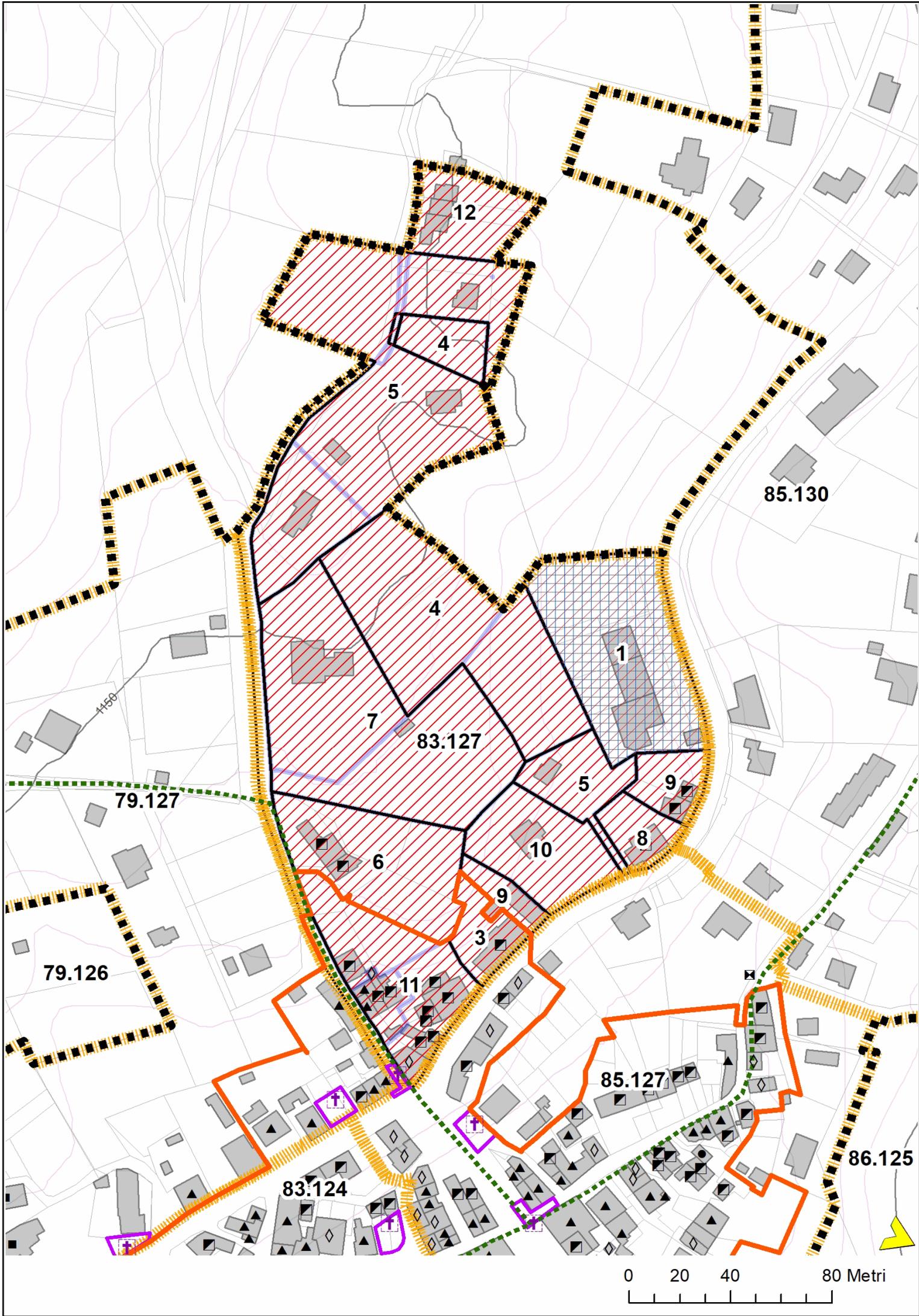
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 37.500

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 7 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 83.127

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	A0/C01/C03/G08	1	9 mt	
10	A0	3	3 pft	
11	A0	conforme	conforme	
12	A0	3	2 pft	
3	A0	4	3 pft	
4	A0	-	-	Il lotto è soggetto ad accordo operativo che ne definisce la capacità edificatoria e i criteri insediativi coerentemente alle disposizione dell'areale omogeneo. Particolare attenzione è da porre alla verifica geologica di stabilità del lotto.
5	A0	1	2 pft	
6	A0	4	2 pft	
7	A0	6	2 pft	
8	A0	1	3 pft	
9	A0	2	3 pft	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**AAP 85.119**

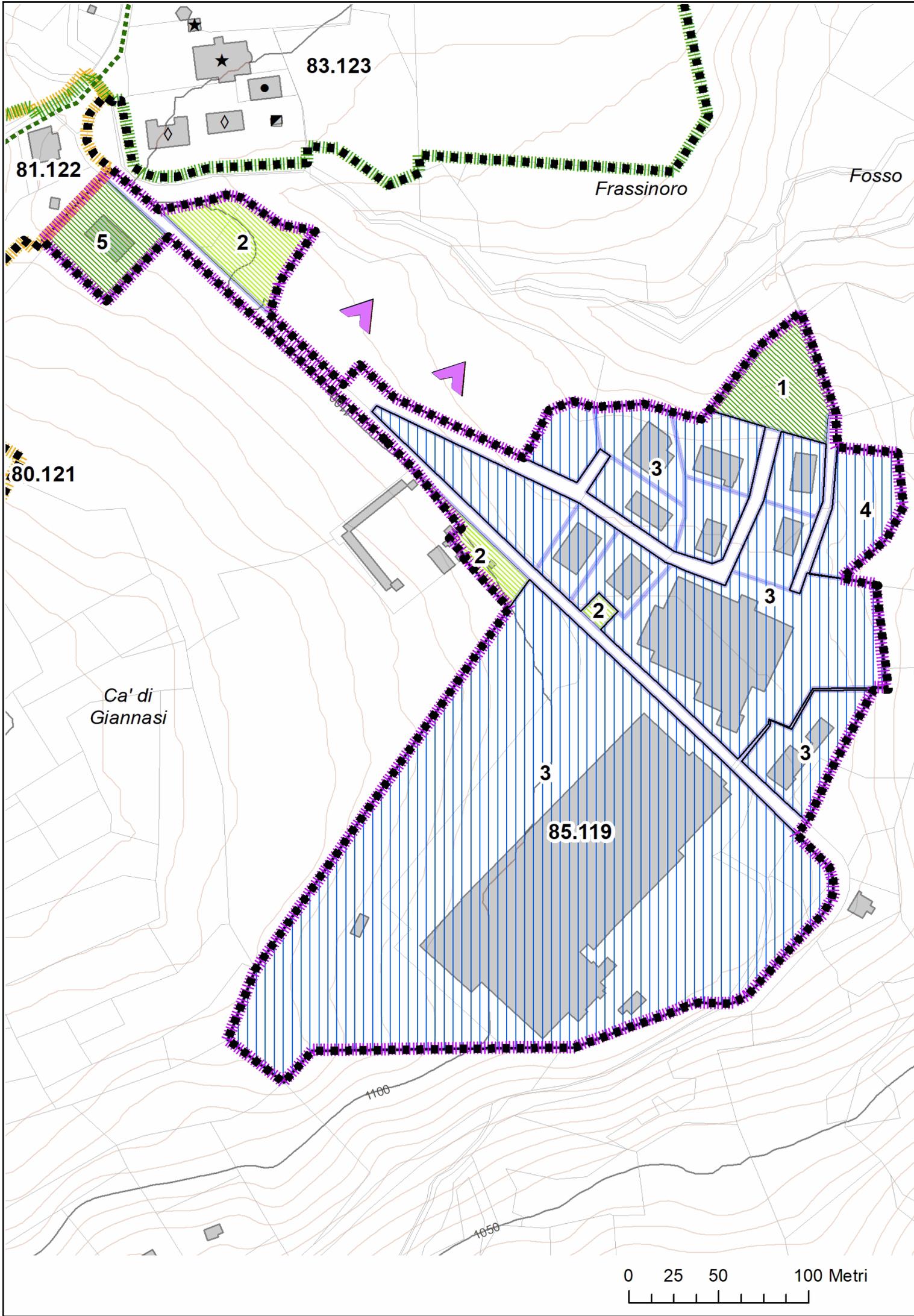
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 99.900

La criticità dell'attraversamento di Cà Giannasi da parte dei mezzi pesanti diretti a questo areale è da superarsi con la realizzazione di un nuovo collegamento viario a sud del capoluogo, di connessione fra la SP32 e il tratto extraurbano di via Matilde di Canossa.  
Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica è localizzabile 1 ulteriore abitazione. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 85.119

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
2		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3	C01/C02/C03/D01	-	9 mt	
4	C01/C02/C03/D01	-	9 mt	Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato che dovrà stabilire le modalità attuative in merito: <ul style="list-style-type: none"> <li>- al progetto unitario e paesaggisticamente coerente con il contesto dei nuovi fabbricati;</li> <li>- alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento e adeguamento delle reti infrastrutturali;</li> </ul>
5		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 85.127**

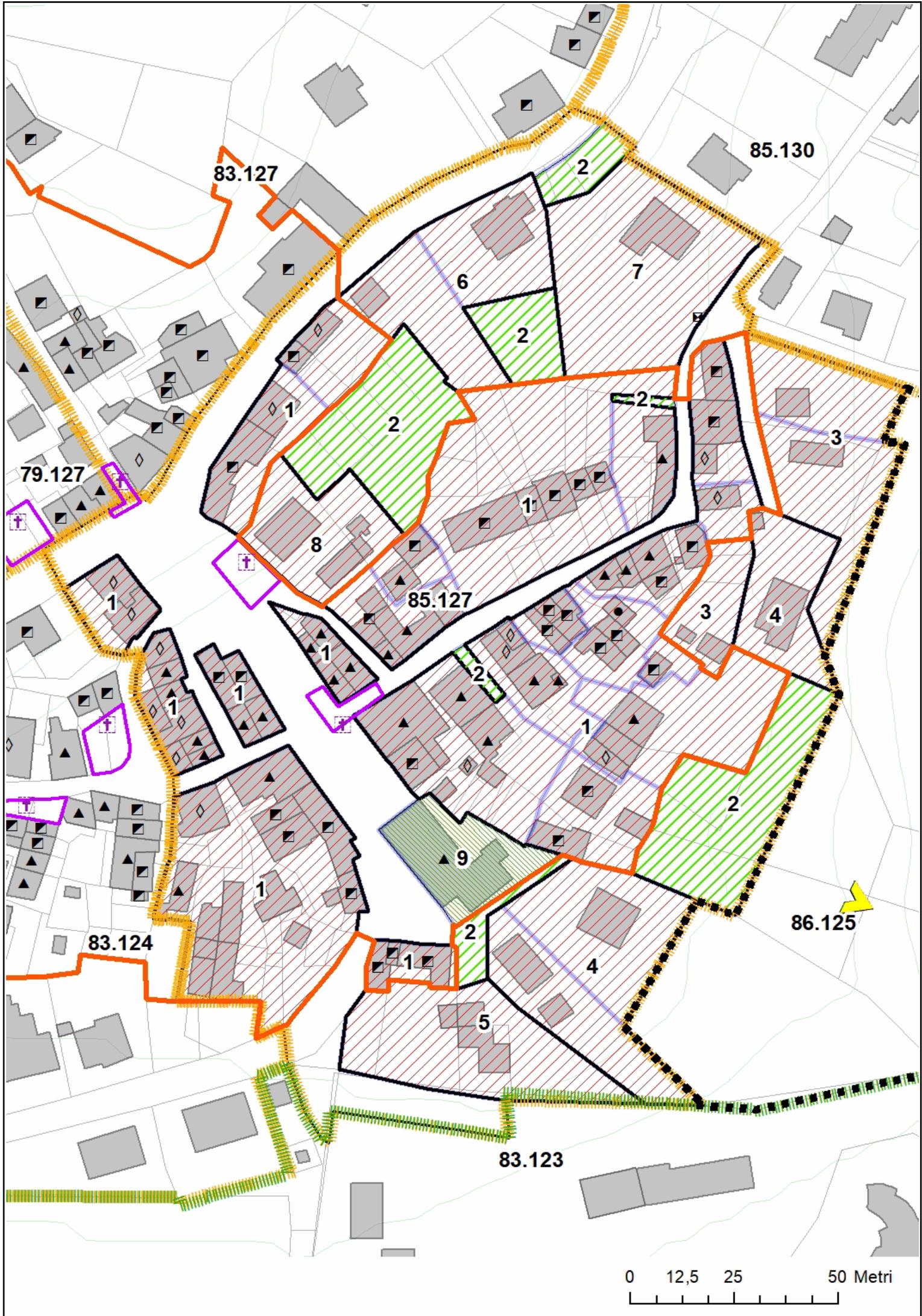
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 32.800

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 7 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 85.127

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	A0	conforme	conforme	
2	G05	-	-	
3	A0	1	2 pft	
4	A0	2	2 pft	
5	A0	3	2 pft	
6	A0	1	3 pft	
7	A0	3	3 pft	
8	A0	8	3 pft	La capacità insediativa di 8 abitazioni è subordinata al completamento compositivo della facciata. Il progetto deve essere condiviso con l'amministrazione comunale.
9		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 85.130**

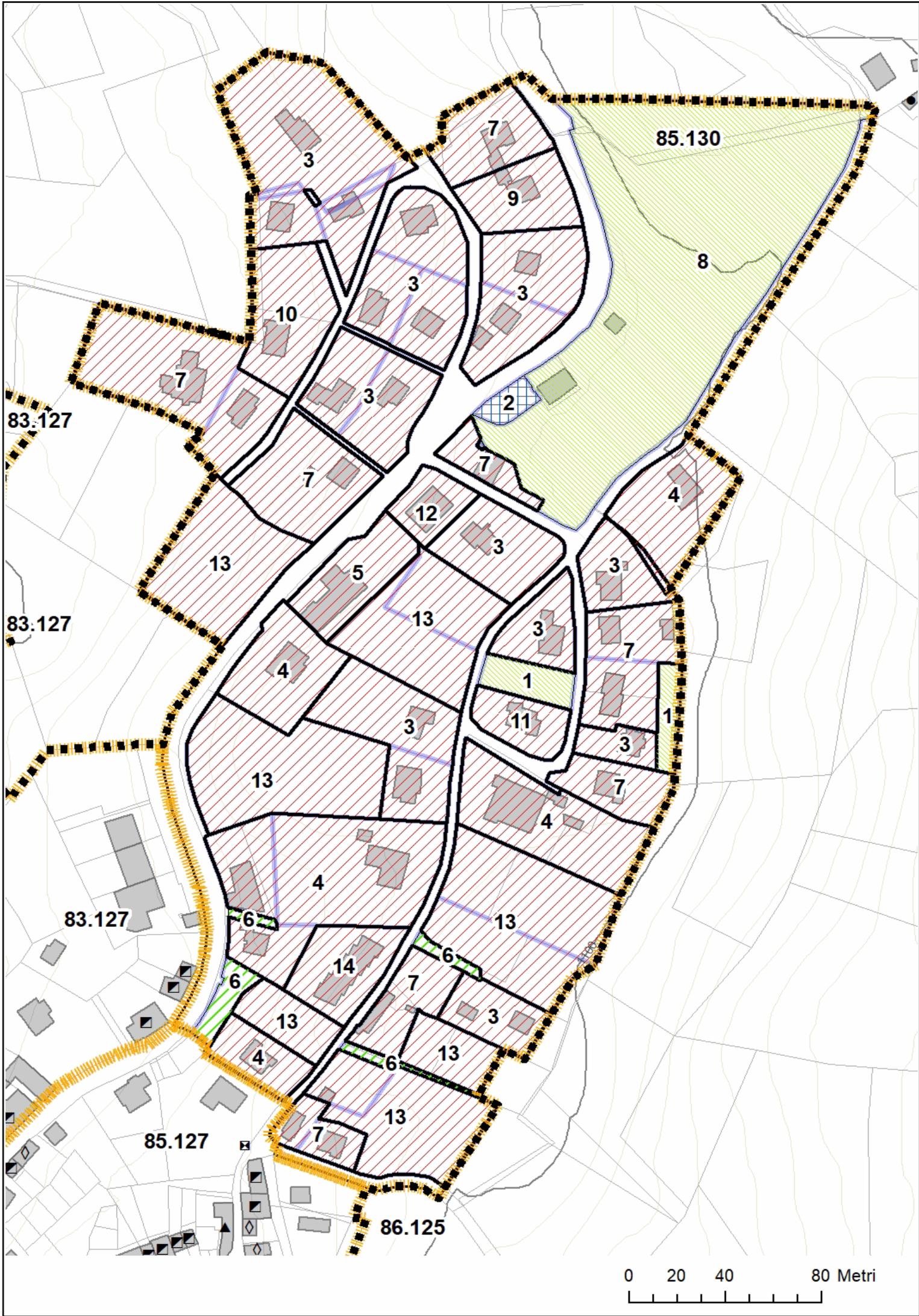
Frassinoro

Superficie territoriale (mq): **88.900**

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 11 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 85.130

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
10	A0	4	2 pft	
11	A0	2	3 pft	
12	A0	4	3 pft	
13	A0	-	-	Il lotto è soggetto ad accordo operativo che ne definisce la capacità edificatoria e i criteri insediativi coerentemente alle disposizione dell'areale omogeneo. Particolare attenzione è da porre alla verifica geologica di stabilità del lotto.
14	A0	6	3 pft	
2	E03	-	-	
3	A0	1	2 pft	
4	A0	1	3 pft	
5	A0	2	3 pft	
6	G05	-	-	
7	A0	2	2 pft	
8		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
9	A0	3	2 pft	



AAG 90.151

la Ca

Superficie territoriale (mq):

18.000

-
---

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 90.151

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
------	--------------	---------------------------	---------	-----------------------

1

-

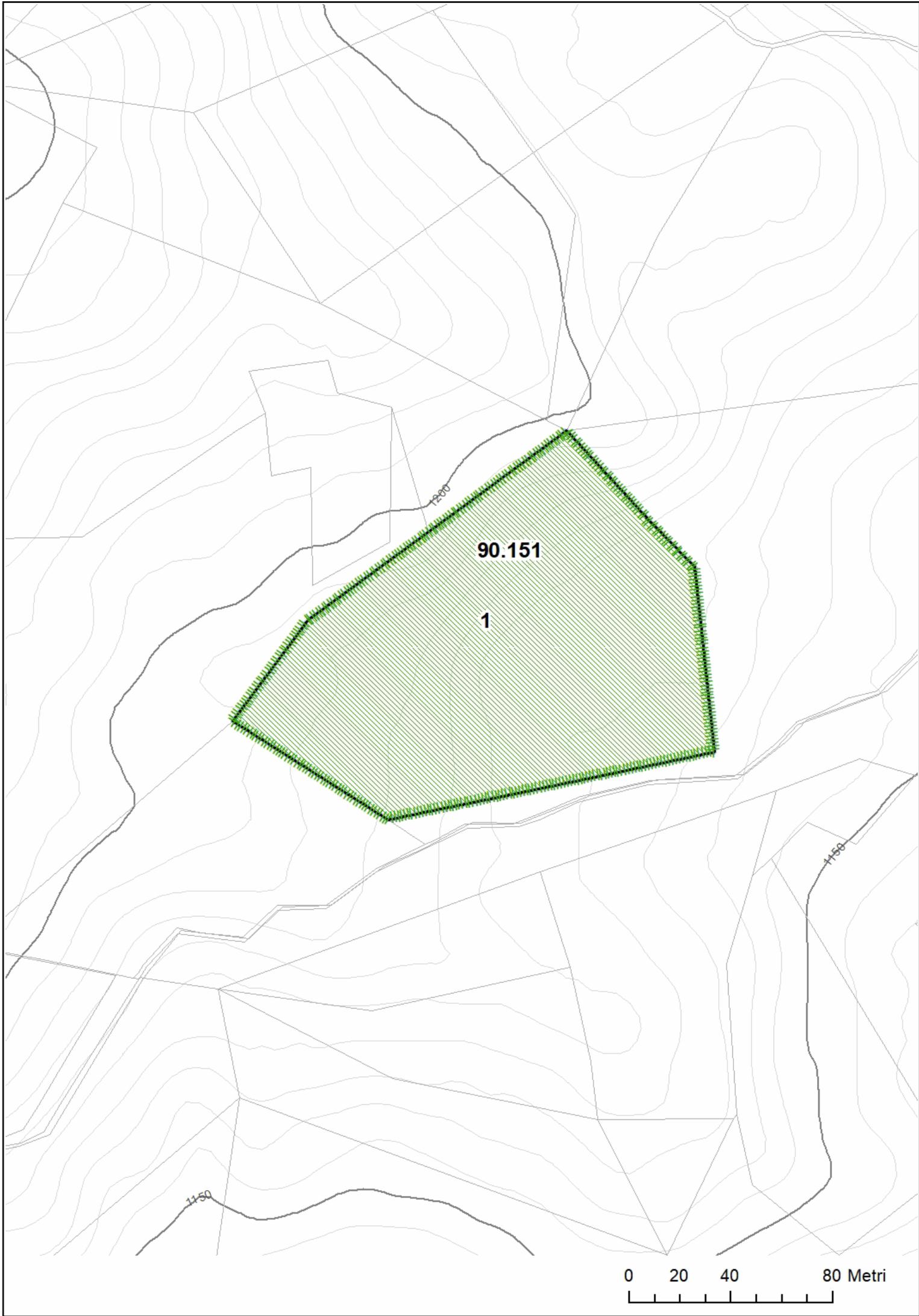
-

Area per attrezzature e spazi collettivi. E' ammessa la realizzazione di un fabbricato di servizio con caratteristiche costruttive e tipologiche di tipo tradizionale, conformi al contesto paesaggistico, di superficie utile non superiore a 200 metri quadrati e altezza non superiore a ml 3,50. Il lotto minimo coincide con l'intero comparto.

Le distanze minime da rispettarsi:

- dai confini di proprietà: ml 6,00 (strutture fisse)
- dal confine stradale: ml 10,00 (strutture fisse)
- fra pareti finestrate: ml 10, 00 (residenza stabile)

Trattandosi di un'attività sportiva è richiesta la realizzazione di una dotazione minima di parcheggi ad uso pubblico, corrispondente almeno al 3 posti auto per ogni linea di tiro.



**90.151**

**1**

1200

1150

1150

0 20 40 80 Metri

# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**ARE 92.109**

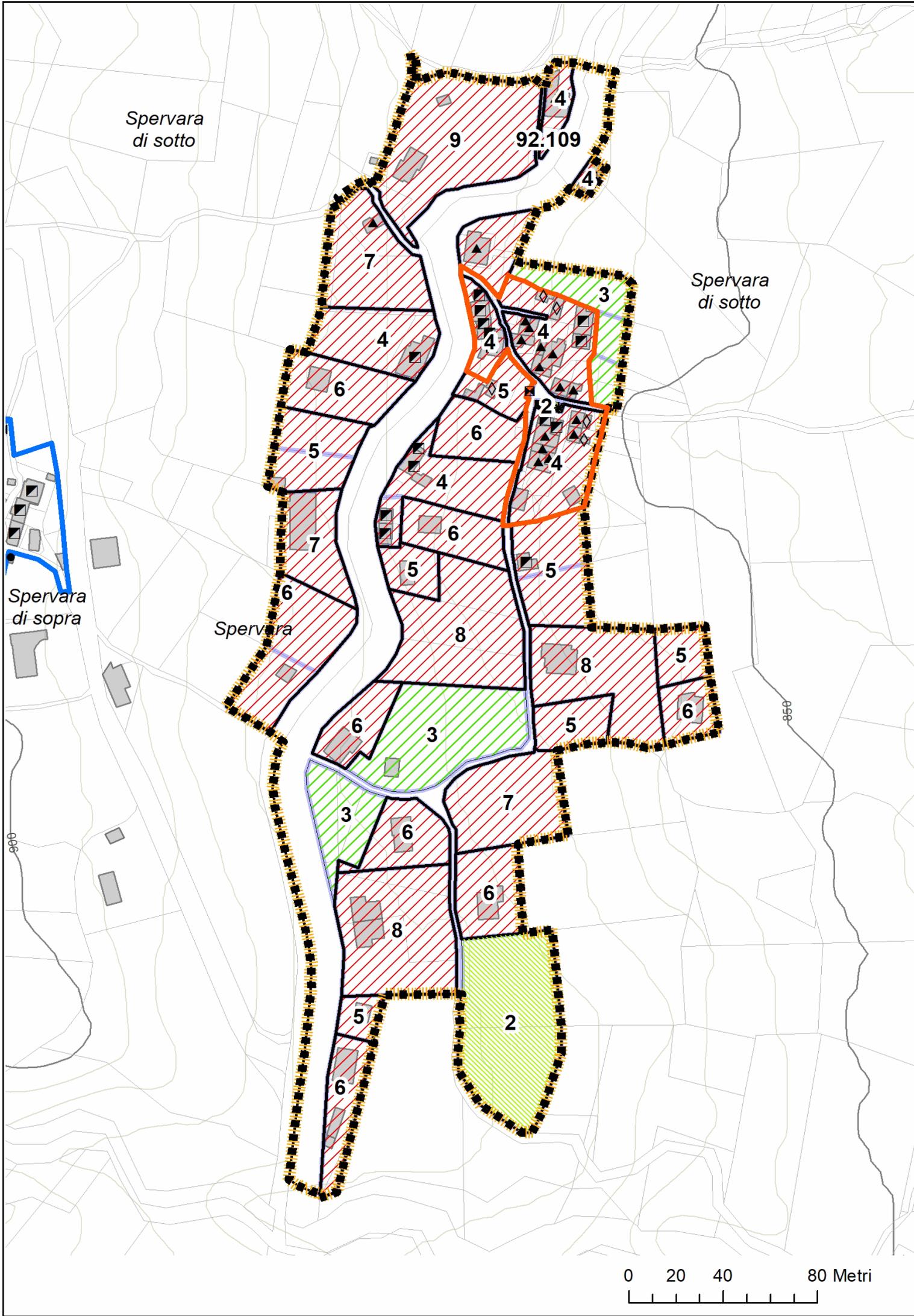
Spervara

Superficie territoriale (mq): 54.500

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 8 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 92.109

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
2		-	-	Area per attrezzature e spazi collettivi.
3	G05	-	-	
4	A0	conforme	conforme	
5	A0	1	2 pft	
6	A0	2	2 pft	
7	A0	3	2 pft	
8	A0	4	2 pft	
9	A0	6	2 pft	



# DISCIPLINA URBANISTICA DI DETTAGLIO

**AAP 99.122**

Sassatella

Superficie territoriale (mq): 6.700

Mediante accordi operativi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono localizzabili ulteriori 2 abitazioni. La ValSAT ha accertato la sostenibilità dell'entità dell'intensificazione.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AREALE 99.122

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI (per lotto)	ALTEZZA	ALTRE DISPOSIZIONI
1	C01/C02/C03/D01	-	13 mt	Nel lotto è ammessa la capacità di 2.500 mq di superficie utile. Tale intervento è subordinato alla completa realizzazione delle misure di mitigazione paesaggistica da realizzarsi almeno sul margine a valle dell'area. Le opere di mitigazione consistono nella collocazione e nel mantenimento di cortine arboree di specie autoctone ad alto fusto e rapido accrescimento, costituite da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive. In caso di ampliamenti superiori al 10% l'intervento è soggetto a procedimento unico o ad accordo operativo.
2	A0	3	2 pft	
3	G05	-	-	

