

# PUG

piano urbanistico generale

2023



Comune di Frassinoro  
Provincia di Modena

► EC

componente strategica  
**STRATEGIE LOCALI**



OTTOBRE 2023

#### 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

Stefania Asti  
*geologia e sismicità*  
Valeriano Franchi  
*geologia e sismicità*  
Alessandro Ghinoi  
*geologia e sismicità*  
Alberto Monti  
*potenzialità archeologiche*  
Roberto Odorici  
*zonizzazione acustica*  
Simone Ruini  
*patrimonio di interesse e paesaggio*  
Pietro Natale Capitani  
*agricoltura e zootecnia*



**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**

Stefania Asti  
*geologia e sismicità*

Valeriano Franchi  
*geologia e sismicità*

Alessandro Ghinoi  
*geologia e sismicità*

Alberto Monti  
*beni archeologici*

Roberto Odorici  
*acustica*

Pietro Natale Capitani  
*Agricoltura e zootecnia*

Simone Ruini  
*patrimonio di interesse e paesaggio*

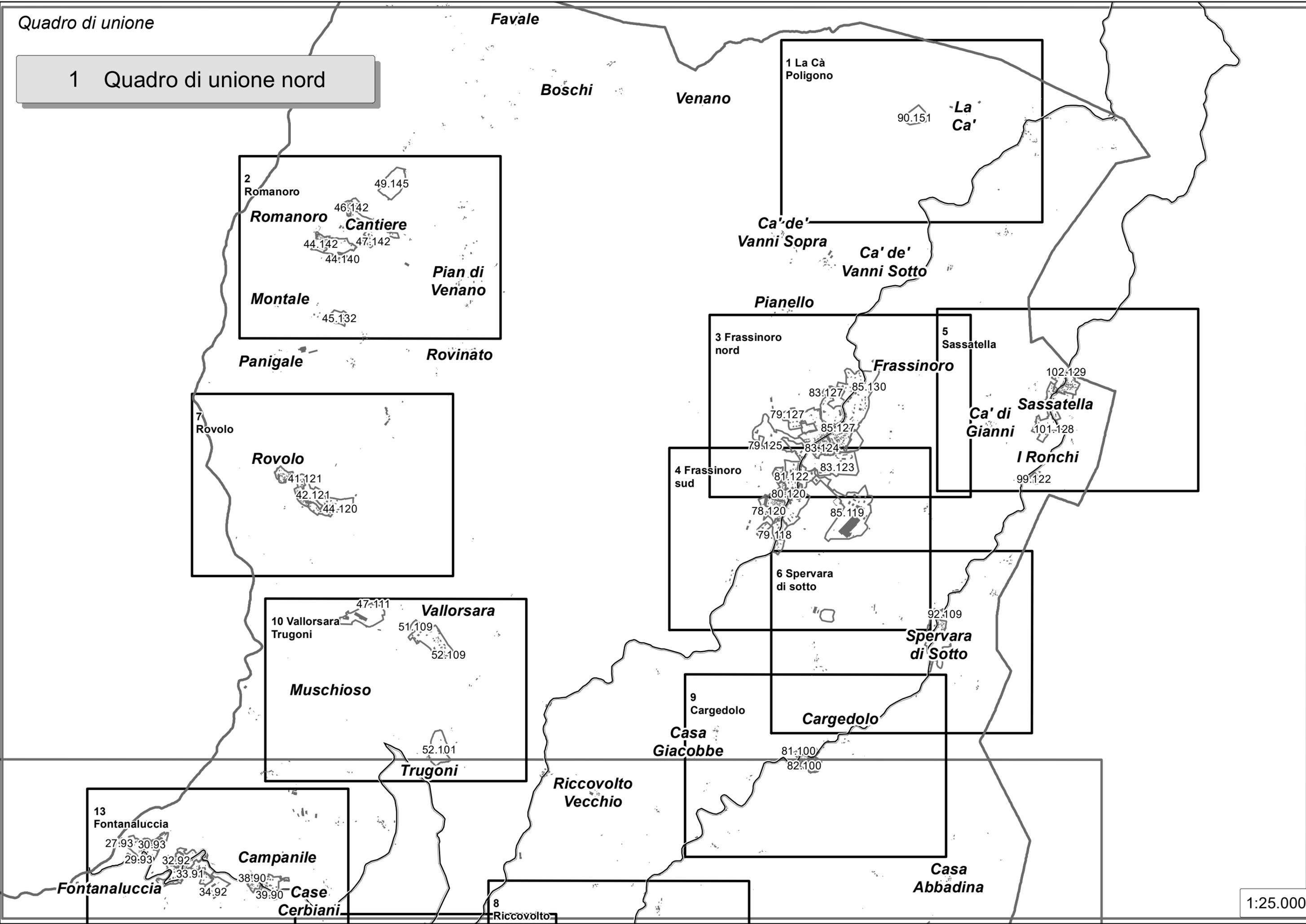
**LE STRATEGIE LOCALI**

**fattori preclusivi e limitanti, opportunità di sviluppo insediativo, strategie**

Ezio Righi  
Simone Ruini

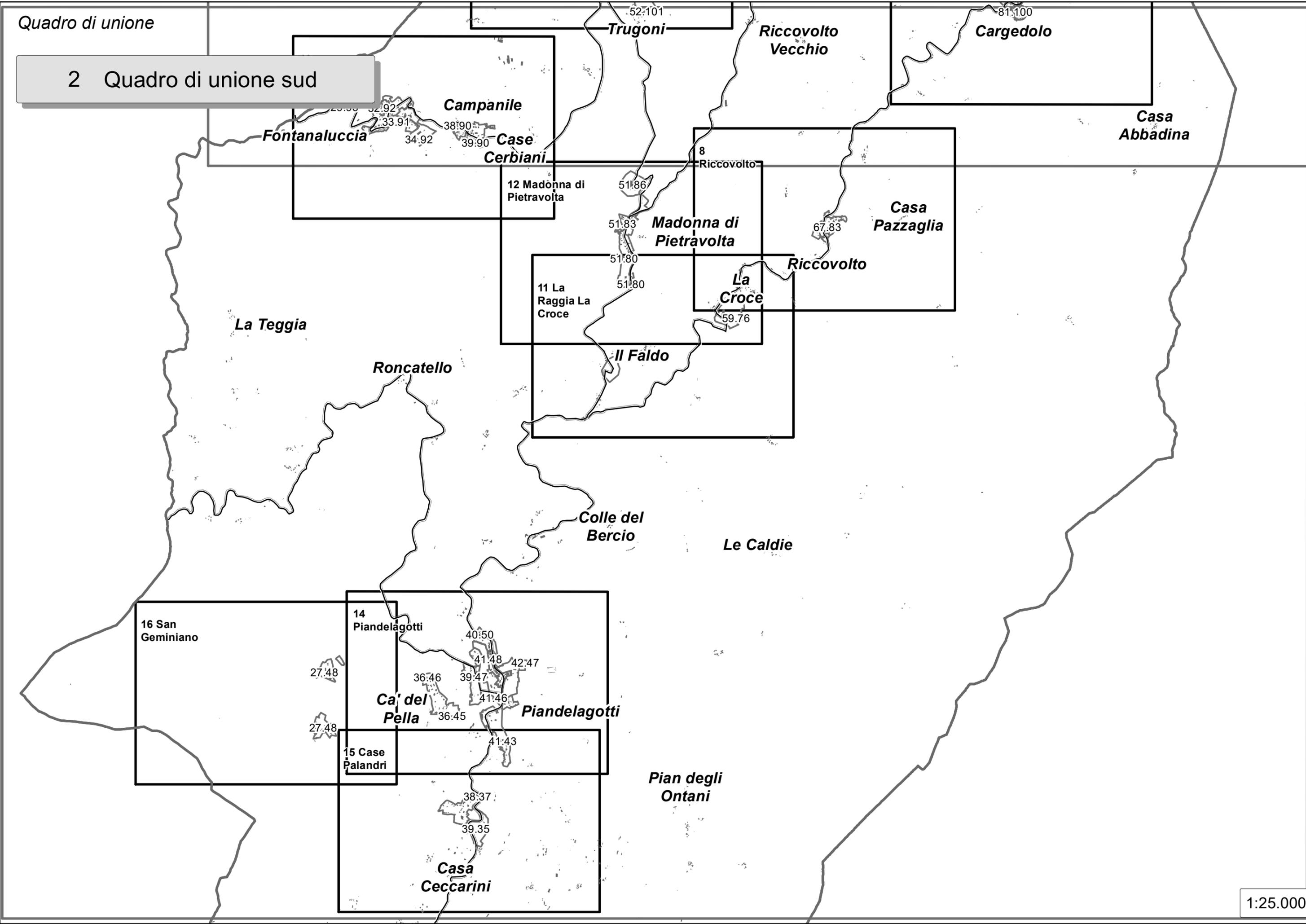
settembre 2023

1 Quadro di unione nord

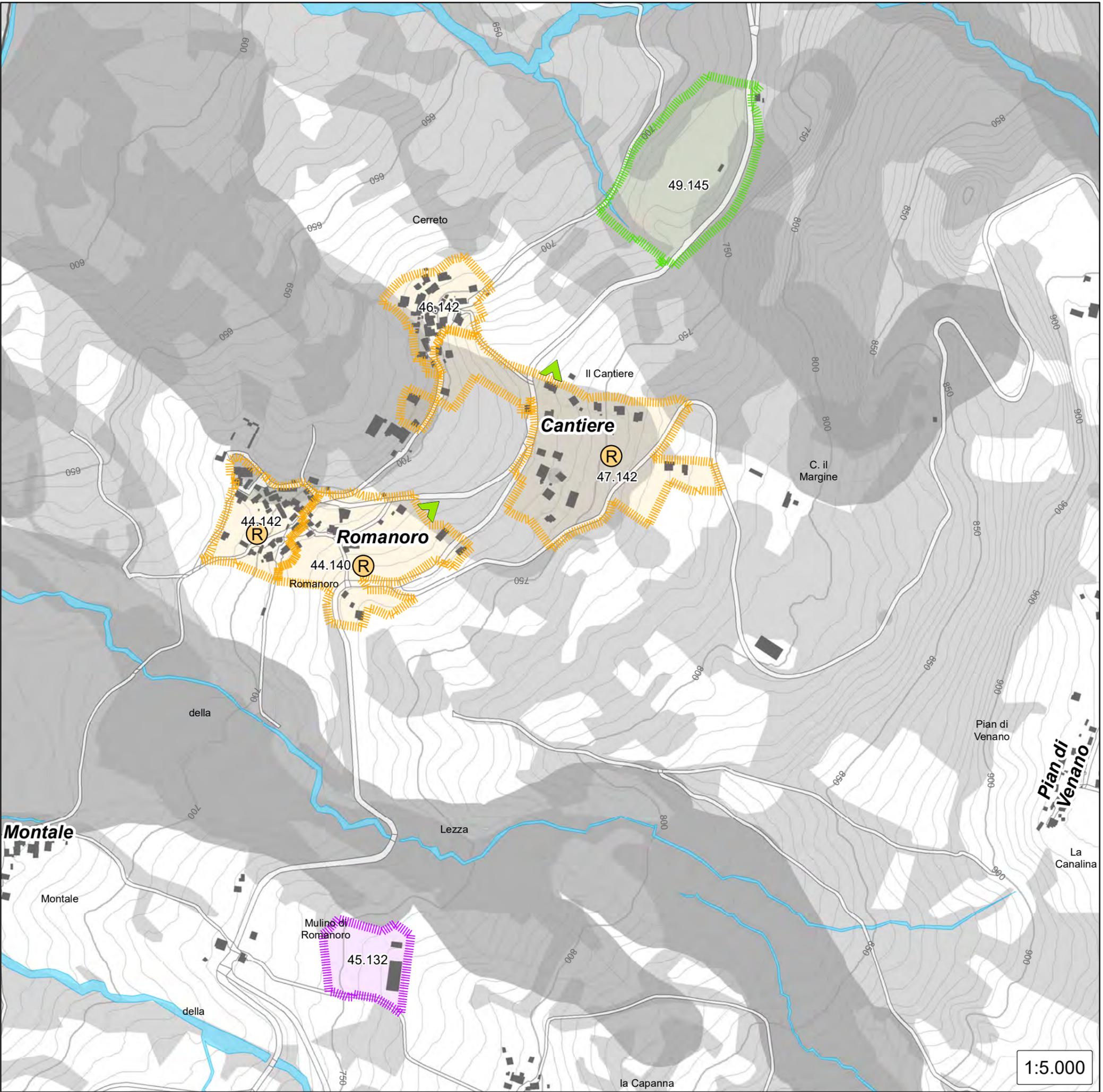


Quadro di unione

2 Quadro di unione sud



# 1 Romanoro



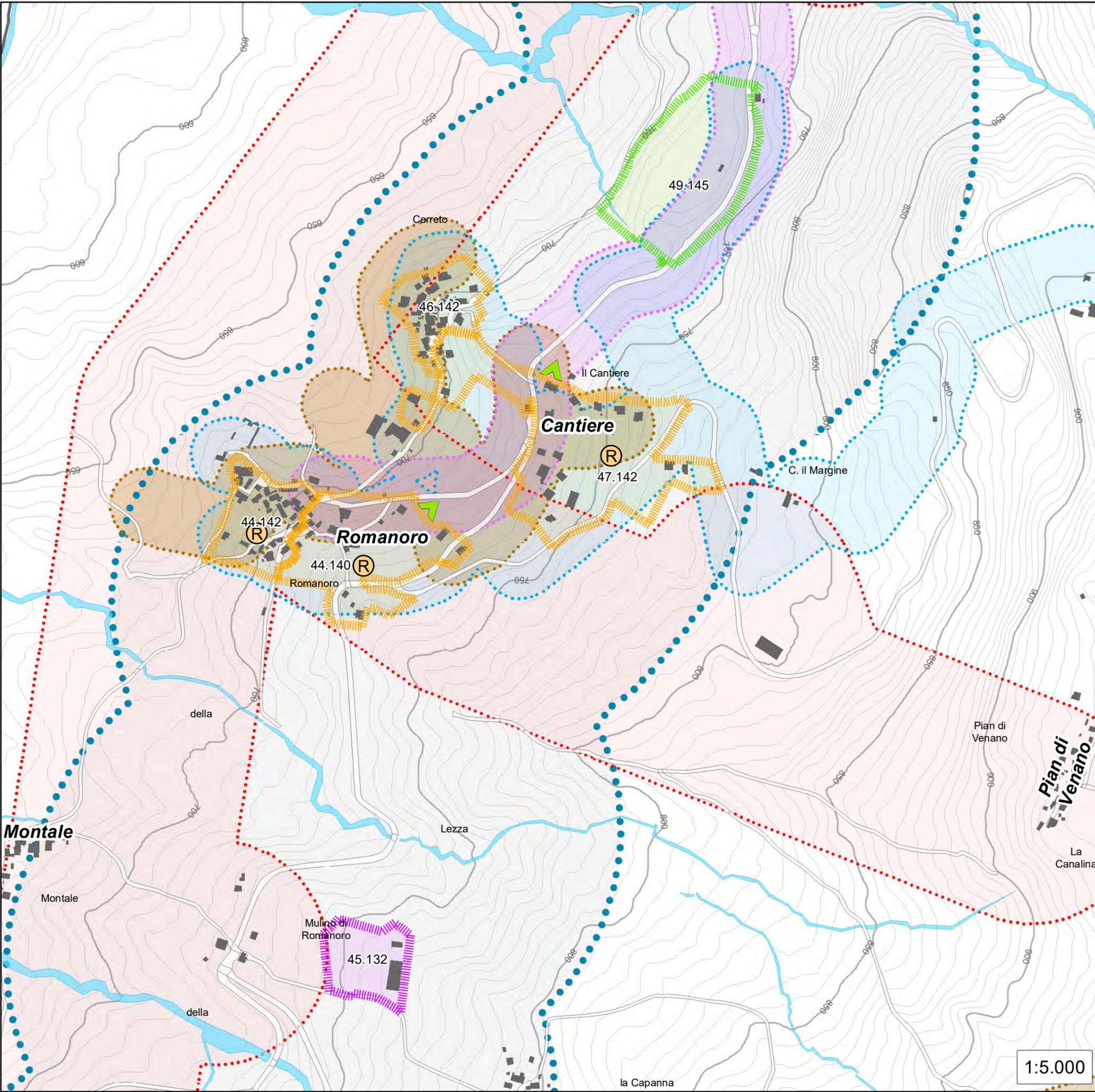
### Fattori preclusivi

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

### Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 1 Romanoro



**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

1 Romanoro

**Attrezzature e spazi collettivi**

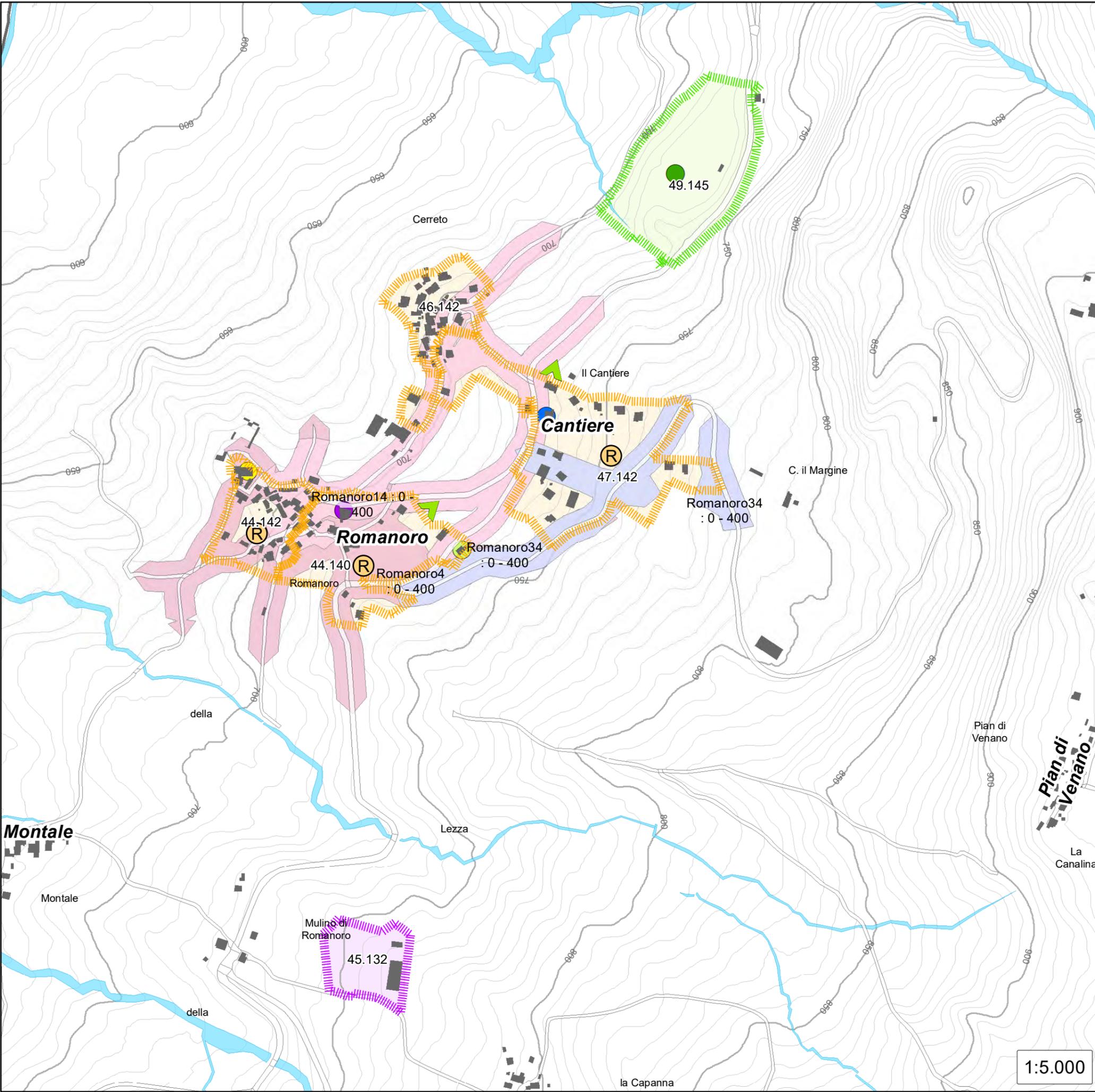
Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

**Servizi di prossimità**

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- ▲ 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
- Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



1 Romanoro

Strategie locali



Criticità



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

— nuova infrastruttura

— quinta

— Tutela del fosso

— Qualificazione dell'asse viario

— Relazione da rafforzare

● Marginatura verde di mitigazione

— Intervento di riassetto del verde lineare

— Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

— Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

— Servizi ecosistemici

XX Conflitto di destinazioni d'uso

— Progetto unitario della dotazione per servizi

— Tessuto disomogeneo

— Polo dei servizi comunali

— Valorizzazione del ruolo della piazza

— Riqualficazione di spazi pubblici

— Struttura turistica

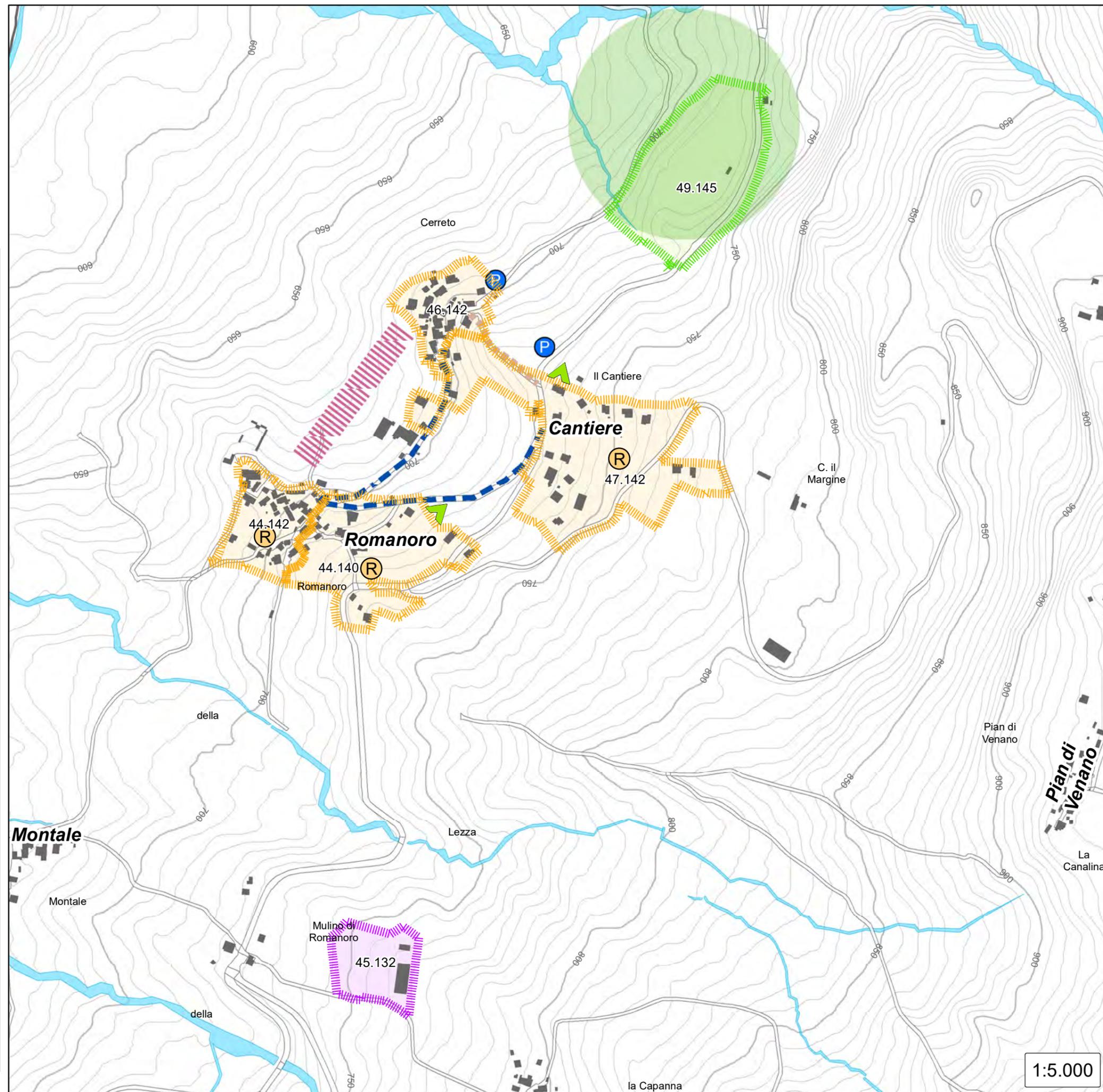
Le opportunità di sviluppo insediativo

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali

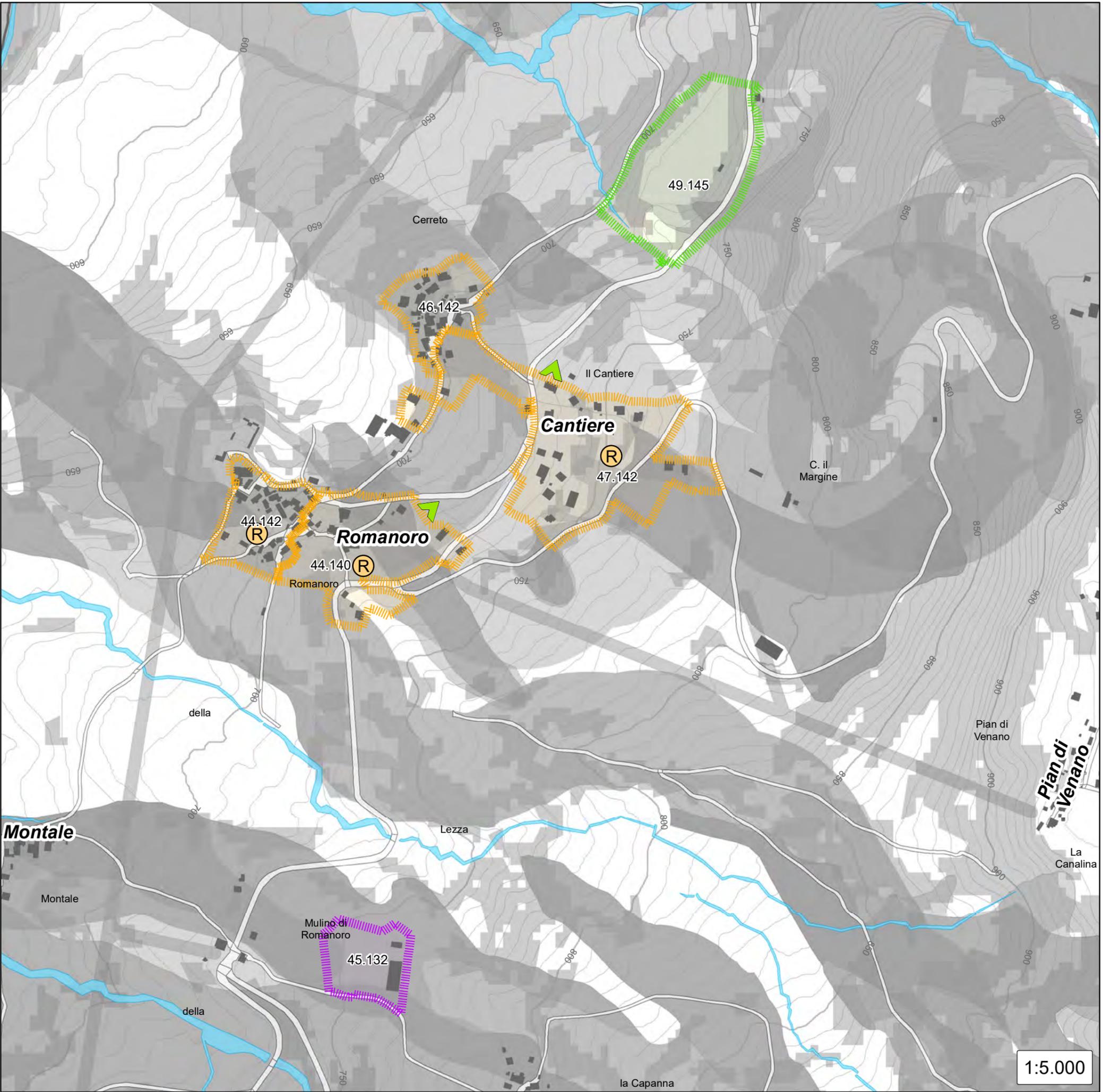
▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali

Ⓡ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



1 Romanoro



**Fattori limitanti**

- Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
- Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
- Frane quiescenti da inventario regionale
- Frane quiescenti da PTCP
- Centri e nuclei storici
- Sistema forestale boschivo da PTCP
- Rischio idrogeologico elevato - Zona C
- Parco del Frignano
- Acclività superiore al 15%
- Rispetto geometrico alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio

## STRATEGIA LOCALE

**ARE 44.140**

Romanoro

Superficie territoriale (mq): 26.100

### LO STATO ATTUALE

L'insediamento è di densità molto bassa, consistendo di tipi uni-bifamiliari con ampia area di pertinenza o giardino. E' presente un consistente numero di lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli interventi sul patrimonio edilizio e le nuove costruzioni in prossimità del perimetro del centro storico sono regolate, oltre che dalla disciplina urbanistica di dettaglio, dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

È da salvaguardare la qualità paesaggistica di via Morsiano, che connette i due nuclei storici di Cerreto e Romanoro e uno di recente attuazione (il Cantiere), con caratteri anche rurali (in particolare fienili e ricoveri attrezzi) dei tipi edilizi.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermata la funzione residenziale, al caso integrata da attività compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni specifiche dell'areale. Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale e a supporto del territorio rurale circostante, ad eccezione dei servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in fascia di attenzione a una frana attiva, e parzialmente in zona classificata frana quiescente dall'inventario regionale delle frane.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	16	47
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
550	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 44.142

Romanoro

Superficie territoriale (mq): 13.300

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde al centro storico di Romanoro.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

L'areale comprende la totalità dei servizi di prossimità a disposizione di Sassatella e della parte del territorio comunale che su di essa gravita.

È confermato l'impianto intrinsecamente polifunzionale, ammettendo intensificazioni delle funzioni produttive e terziarie di regola ai piani terreni.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di apposti progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale e asupporto del territorio rurale circostante, ad eccezione dei servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il margine nord dell'areale ricade nella fascia di rispetto ad una frana attiva.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	49	71
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
800	0



## STRATEGIA LOCALE

AAP 45.132

Mulino di Romanoro

Superficie territoriale (mq): 10.500

### LO STATO ATTUALE

Sito in territorio rurale, in località Mulino di Romanoro, l'areale consiste in una struttura produttiva in funzione, suscettibile di consistente ampliamento. Il fabbricato, isolato e del tutto scoperto, ha un forte impatto nel contesto di un paesaggio agrario integro.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

In occasione di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione integrale devono essere attuate misure di mitigazione, mediante l'impianto di appropriate cortine alberate.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni ammesse nell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

L'ammissibilità di interventi di ampliamento e ristrutturazione integrale è subordinata all'esito delle verifiche della capacità delle reti infrastrutturali di sostenerli da parte degli enti gestori.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in area classificata in frana quiescente dal PTCP, ed è pertanto soggetto alle relative disposizioni.

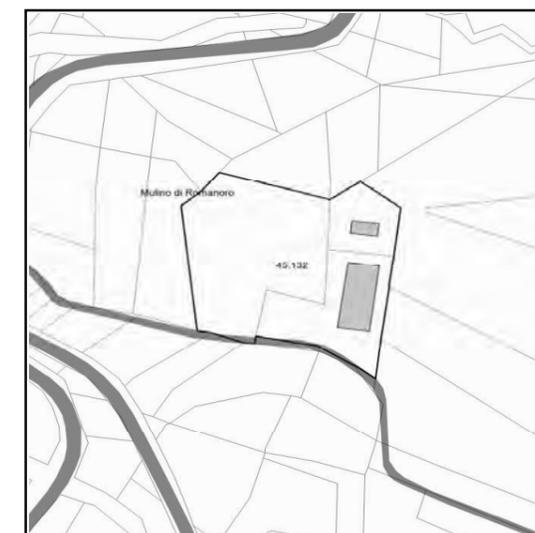
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	800	5.000

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 46.142

Romanoro

Superficie territoriale (mq): 11.100

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde al centro storico di Cerreto, compresa nel territorio urbanizzato di Romanoro.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nei centri storici sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse. Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermata la funzione essenzialmente residenziale

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale. Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale, a supporto anche del territorio rurale circostante. Mancano i servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non ne ricorrono.

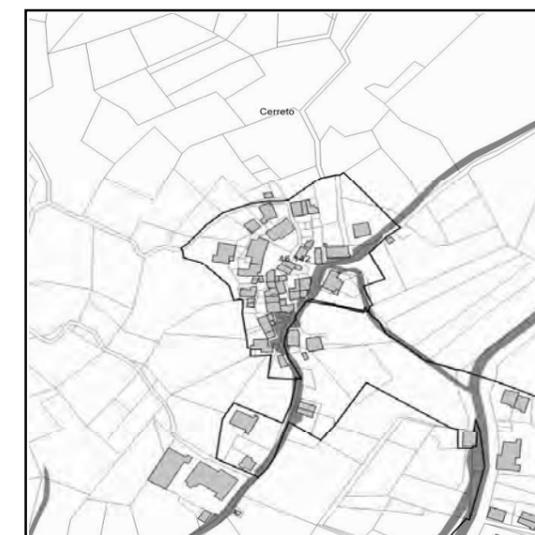
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	29	35
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 47.142

Romanoro

Superficie territoriale (mq): 45.800

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde alla località Il Cantiere, compresa nel territorio urbanizzato di Romanoro. ampia area di pertinenza o giardino. E' presente un modesto numero di lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le caratteristiche e l'assortimento tipologico dell'areale sono da mantenersi e preservarsi. In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammessi incrementi della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante accordi operativi o permessi di costruire convenzionati, a soddisfacimento di esigenze abitative, nei limiti dell'intensificazione sostenibile quantificata dalla ValSAT e specificata nel prospetto Capacità insediativa. E' auspicabile uno specifico progetto di riassetto dell'arredo urbano di via Roma, capace di valorizzarne maggiormente la funzione di elemento ordinatore degli spazi pubblici dell'areale.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono a prevalente carattere residenziale o funzioni a queste compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Accessibilità viabilistica: dalla rete viaria di distribuzione locale.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale, a supporto anche del territorio rurale circostante. Mancano i servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in una zona classificata frana attiva dall'inventario regionale delle frane e nelle relative fasce di rispetto e di attenzione.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

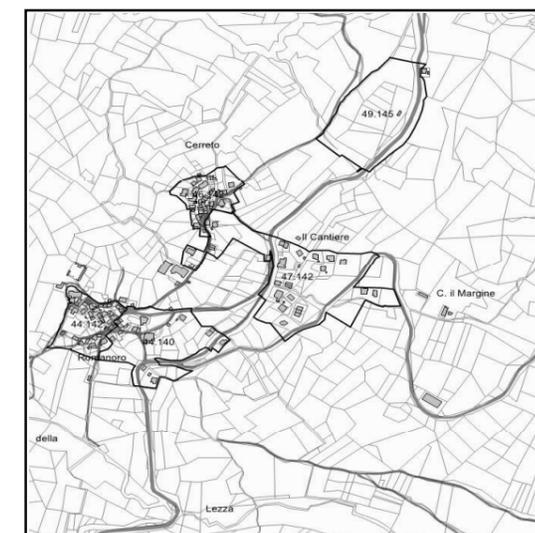
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	33	58
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ASC 49.145

Romanoro

Superficie territoriale (mq): 31.900

### LO STATO ATTUALE

L'areale comprende esclusivamente impianti sportivi pubblici.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Sono raccomandate sistemazioni per l'ulteriore valorizzazione paesaggistica e funzionale dell'area.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'areale sono essenzialmente sportivo-ricreative e attrezzature e spazi collettivi.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola gli interventi ammissibili nell'areale de i relativi requisiti.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.

L'areale è una dotazione territoriale interamente dedicata ad attrezzature e spazi collettivi, che costituisce il fulcro dell'offerta sportivo-ricreativa del capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in una zona classificata frana attiva dall'inventario regionale delle frane e nelle relative fasce di rispetto e di attenzione.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

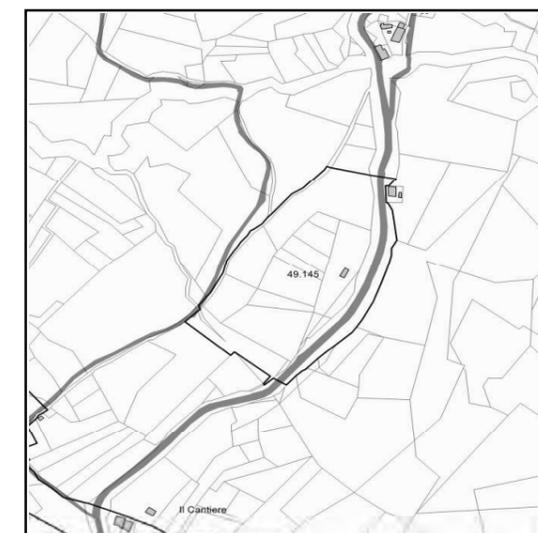
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

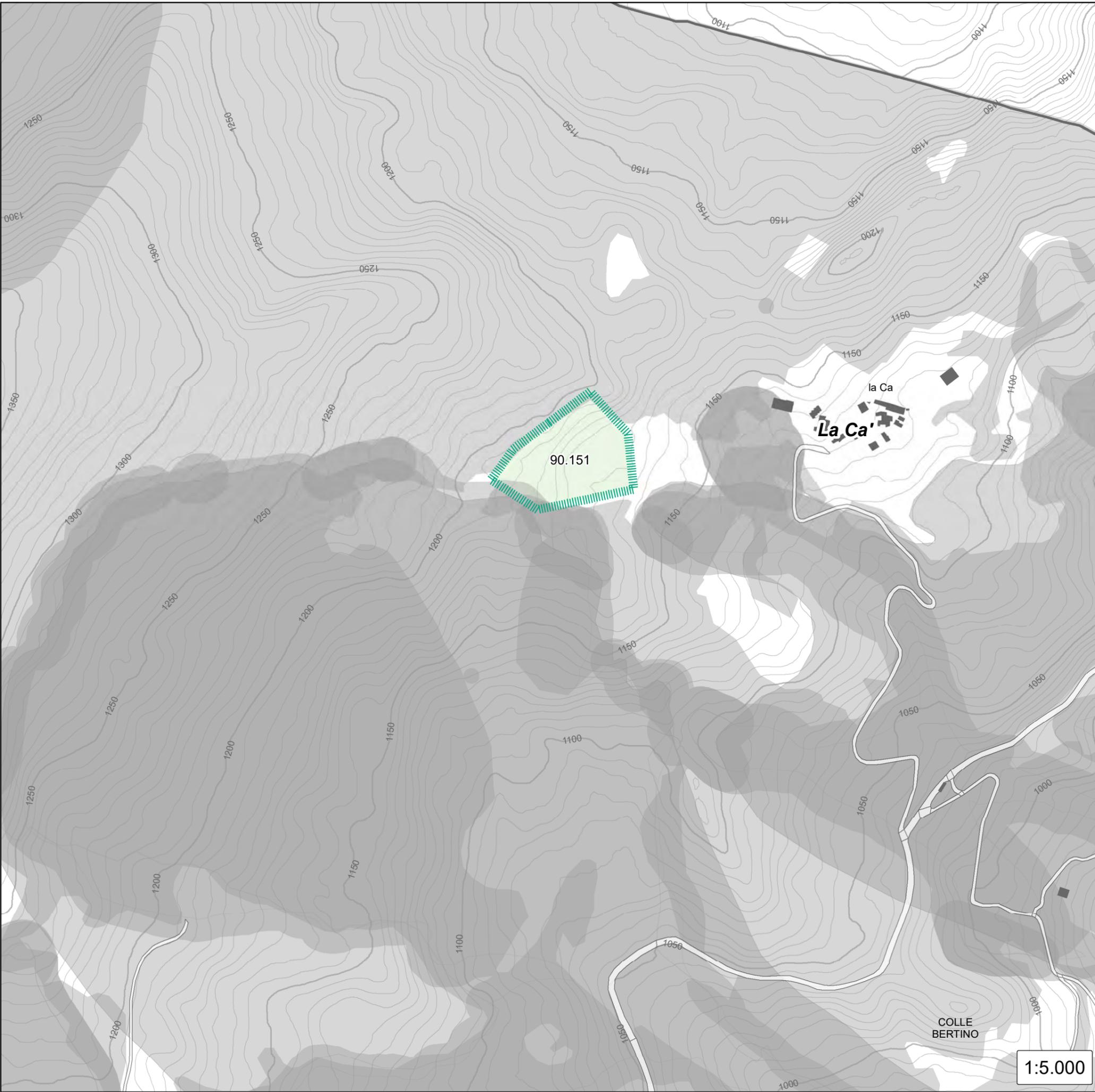
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
25.100	0



# 2 La Cà Poligono



### Fattori preclusivi

-  Frane attive da inventario regionale
-  Rispetto alle frane attive da inventario regionale
-  Frane attive da PTCP
-  Rispetto alle frane attive da PTCP
-  Beni geologici
-  Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
-  Rischio idrogeologico elevato
-  Tutela naturalistica
-  Rispetto assoluto alle sorgenti

### Le opportunità di sviluppo insediativo

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

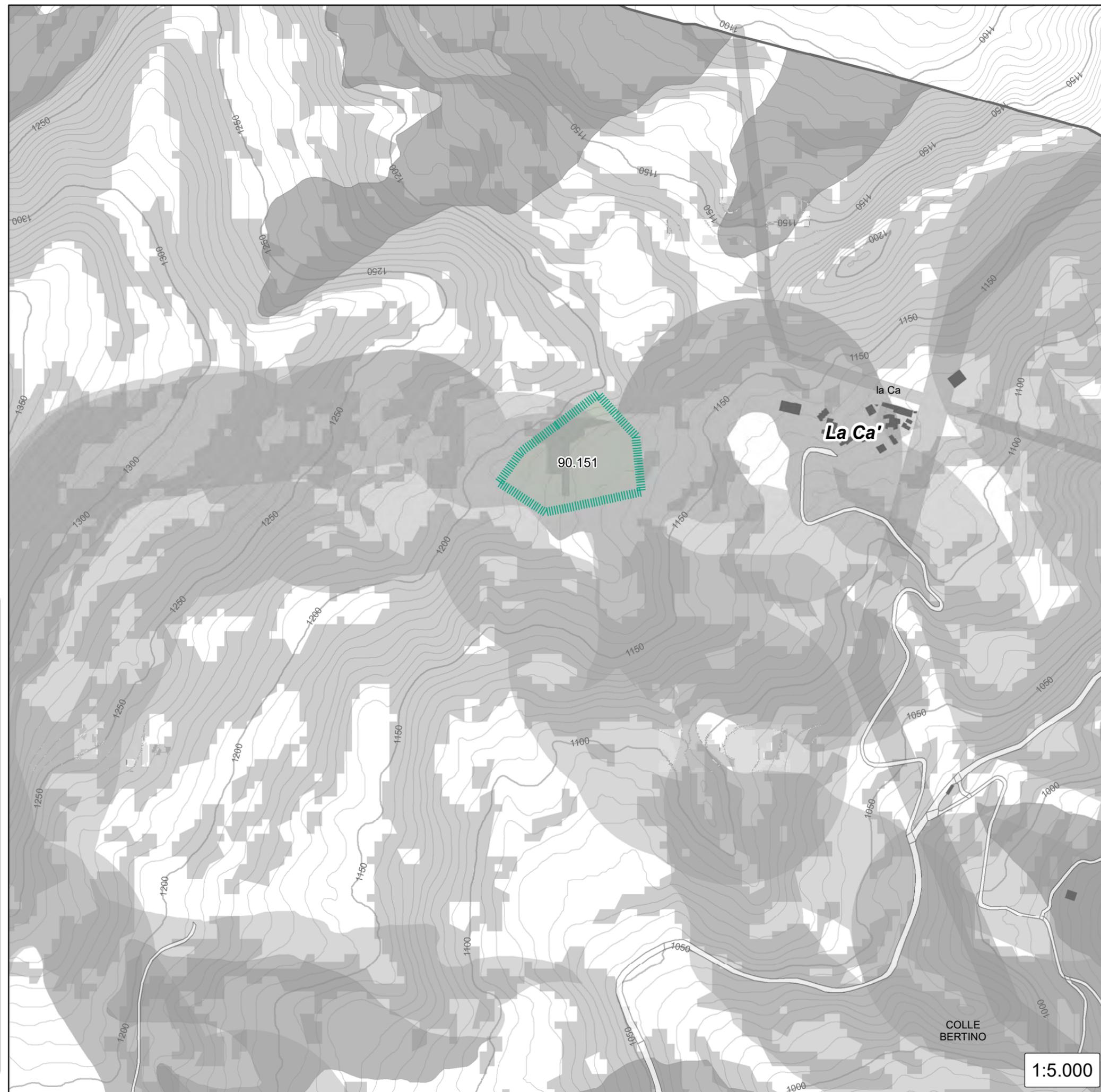
## 2 La Cà Poligono

### Fattori limitanti

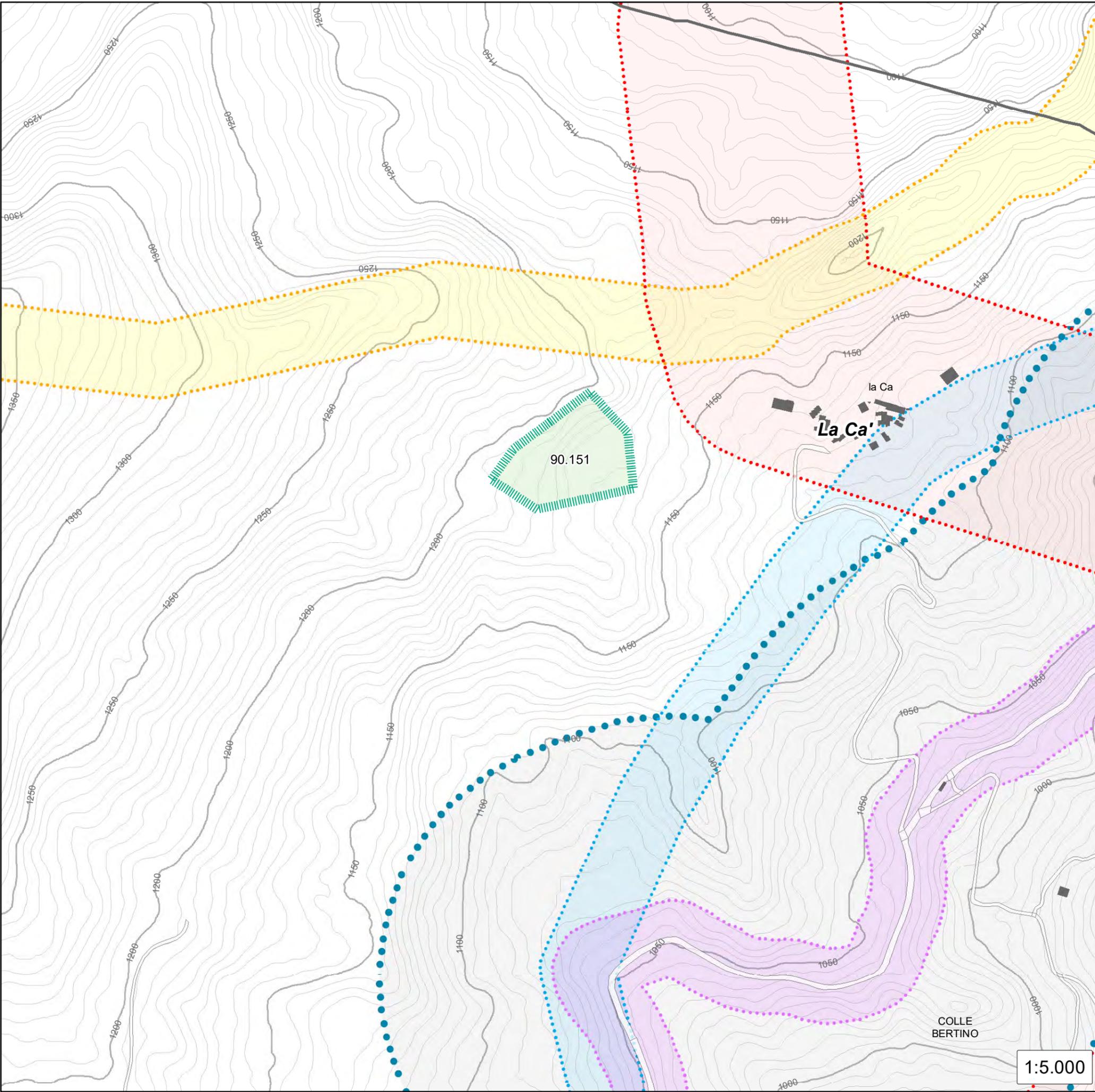
- Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
- Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
- Frane quiescenti da inventario regionale
- Frane quiescenti da PTCP
- Centri e nuclei storici
- Sistema forestale boschivo da PTCP
- Rischio idrogeologico elevato - Zona C
- Parco del Frignano
- Acclività superiore al 15%
- Rispetto geometrico alle sorgenti

### Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio



# 2 La Cà Poligono



**Reti direttamente disponibili**

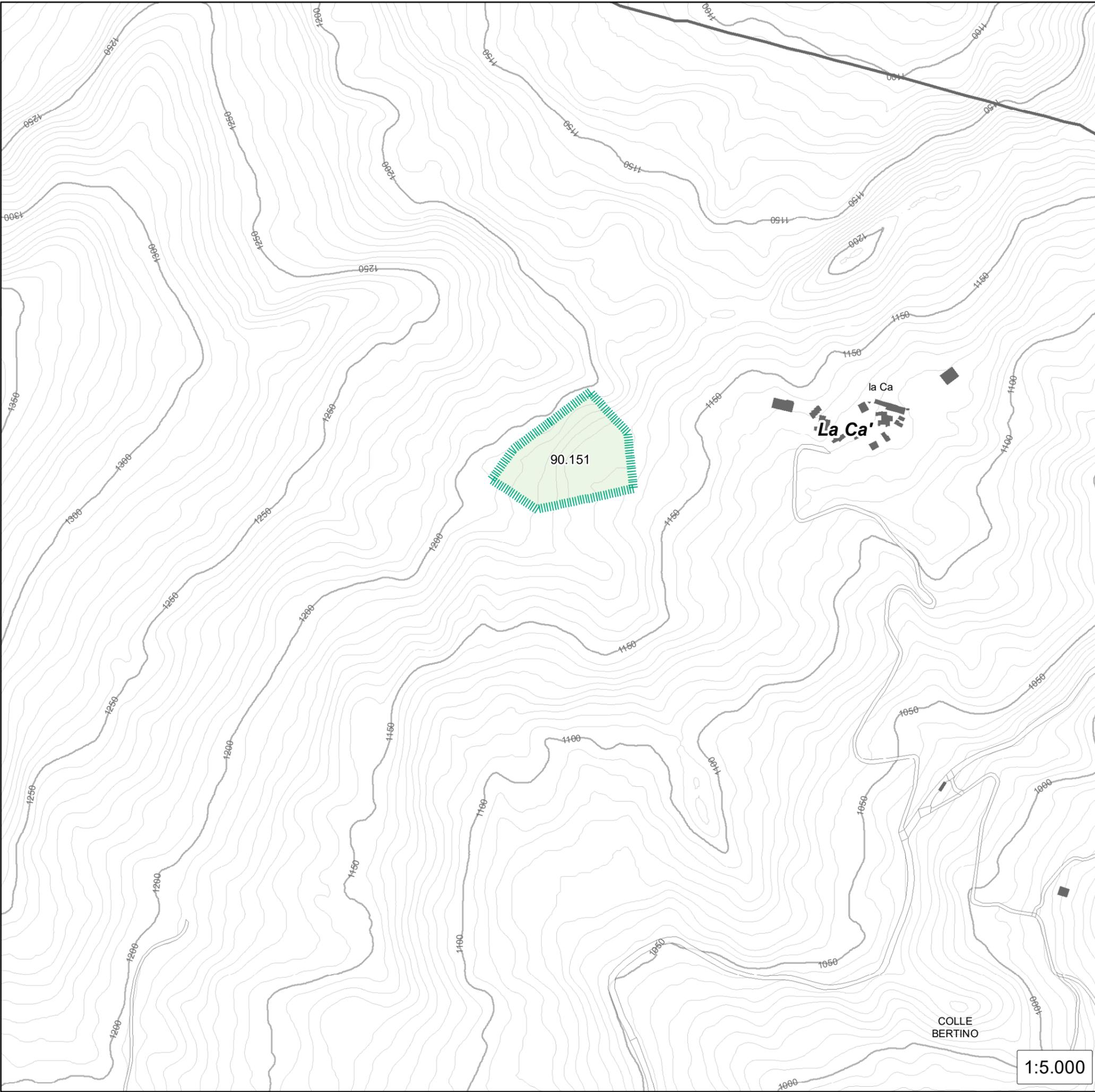
- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

1:5.000

# 2 La Cà Poligono



**Attrezzature e spazi collettivi**

Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

**Servizi di prossimità**

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- ▲ 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

## 2 La Cà Poligono

### Strategie locali



Criticita



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

— nuova infrastruttura

— quinta

— Tutela del fosso

— Qualificazione dell'asse viario

— Relazione da rafforzare

● Marginatura verde di mitigazione

● Intervento di riassetto del verde lineare

— Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

— Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

— Servizi ecosistemici

XX Conflitto di destinazioni d'uso

— Progetto unitario della dotazione per servizi

— Tessuto disomogeneo

— Polo dei servizi comunali

— Valorizzazione del ruolo della piazza

— Riqualficazione di spazi pubblici

— Struttura turistica

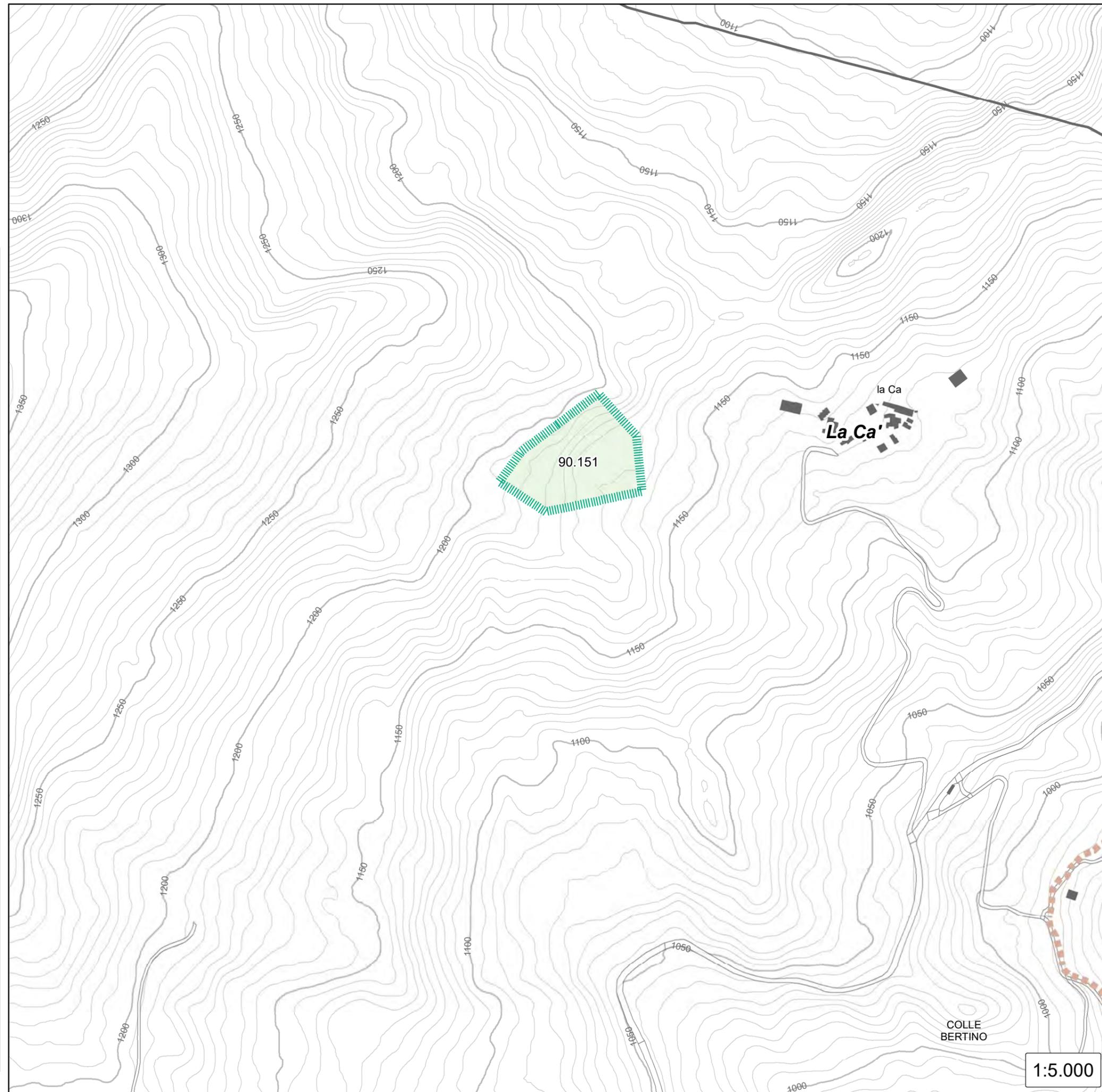
### Le opportunità di sviluppo insediativo

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali

Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

AAG 90.151

la Ca

Superficie territoriale (mq): 18.000

### LO STATO ATTUALE

Il comparto è insediato un poligono di tiro sportivo, consistente in terrapieni e trincee scoperte conformi ai requisiti dei regolamenti federali e di sicurezza.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Devono ammettersi le modifiche e le integrazioni all'impianto che in progresso di tempo si rendano necessarie anche in adeguamento a nuove regole che sopravvengano.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermata destinazione del comparto a impianti sportivi, con una modesta quota di costruzioni accessorie e di servizio.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato,

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il comparto deve disporre di una adeguata dotazione di parcheggi.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

-

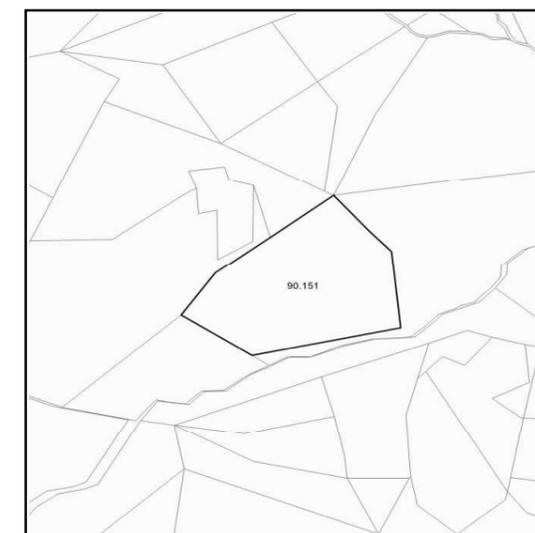
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

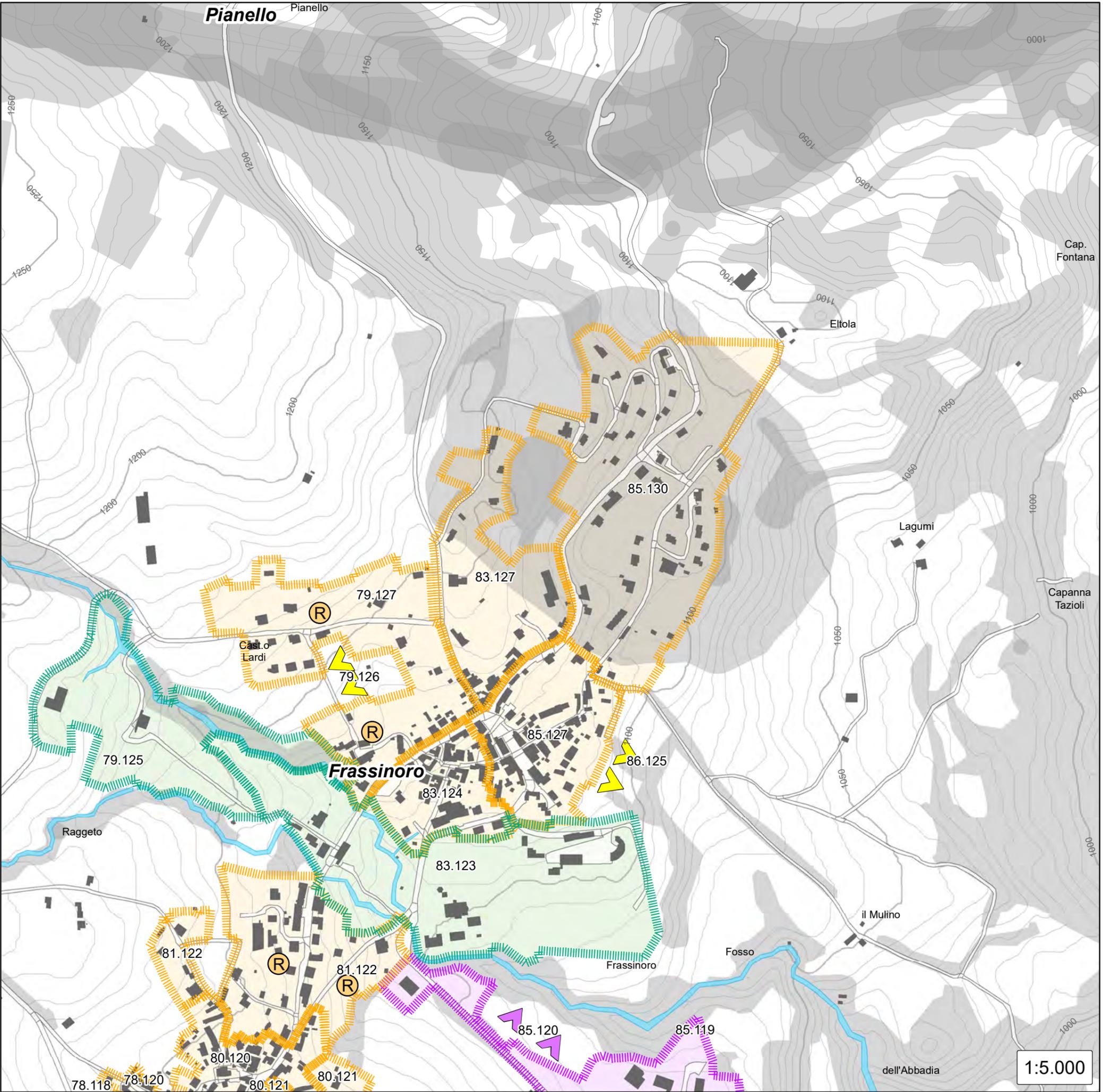
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	18.000



# 3 Frassinoro nord



**Fattori preclusivi**

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

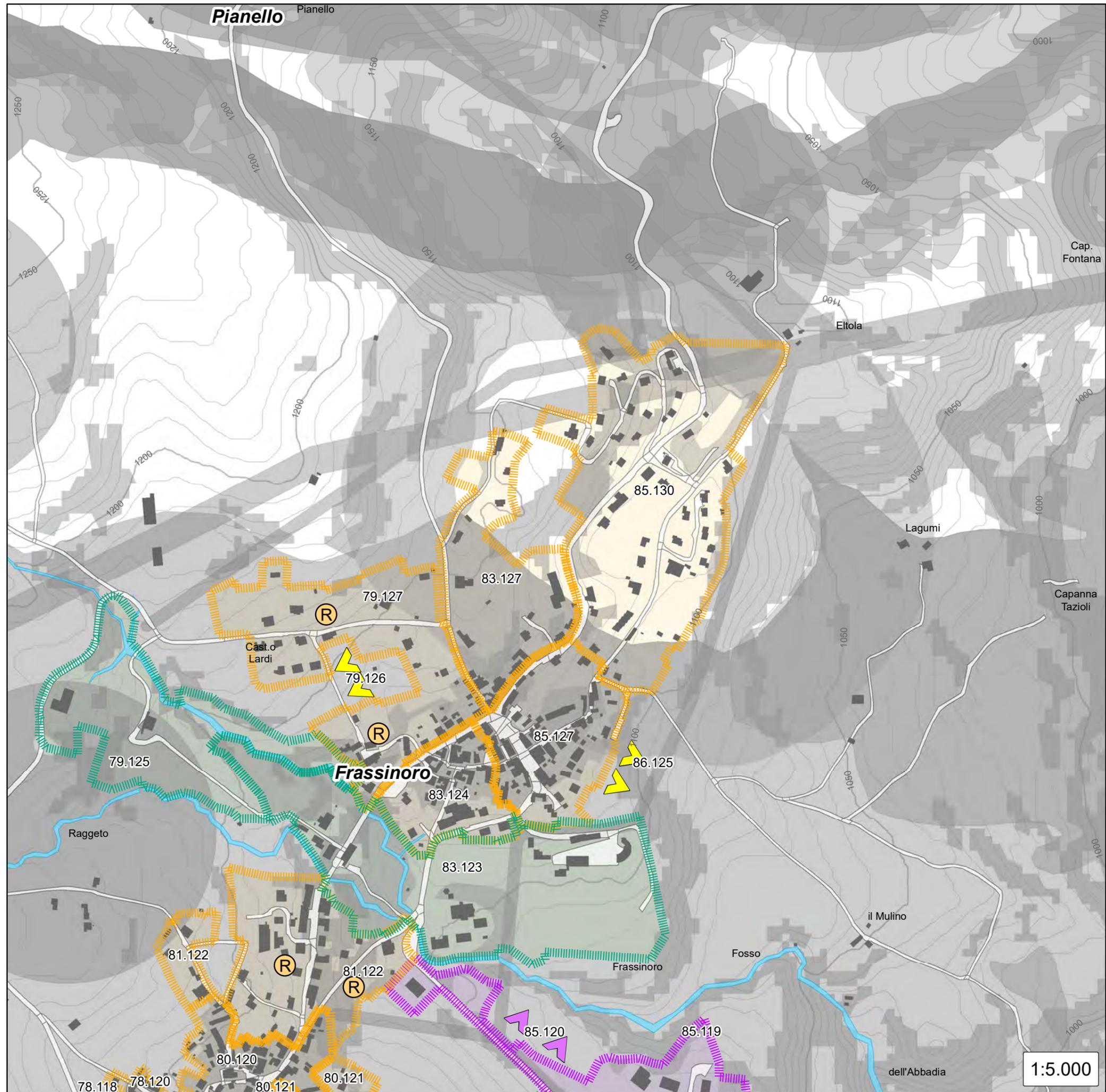
3 Frassinoro nord

**Fattori limitanti**

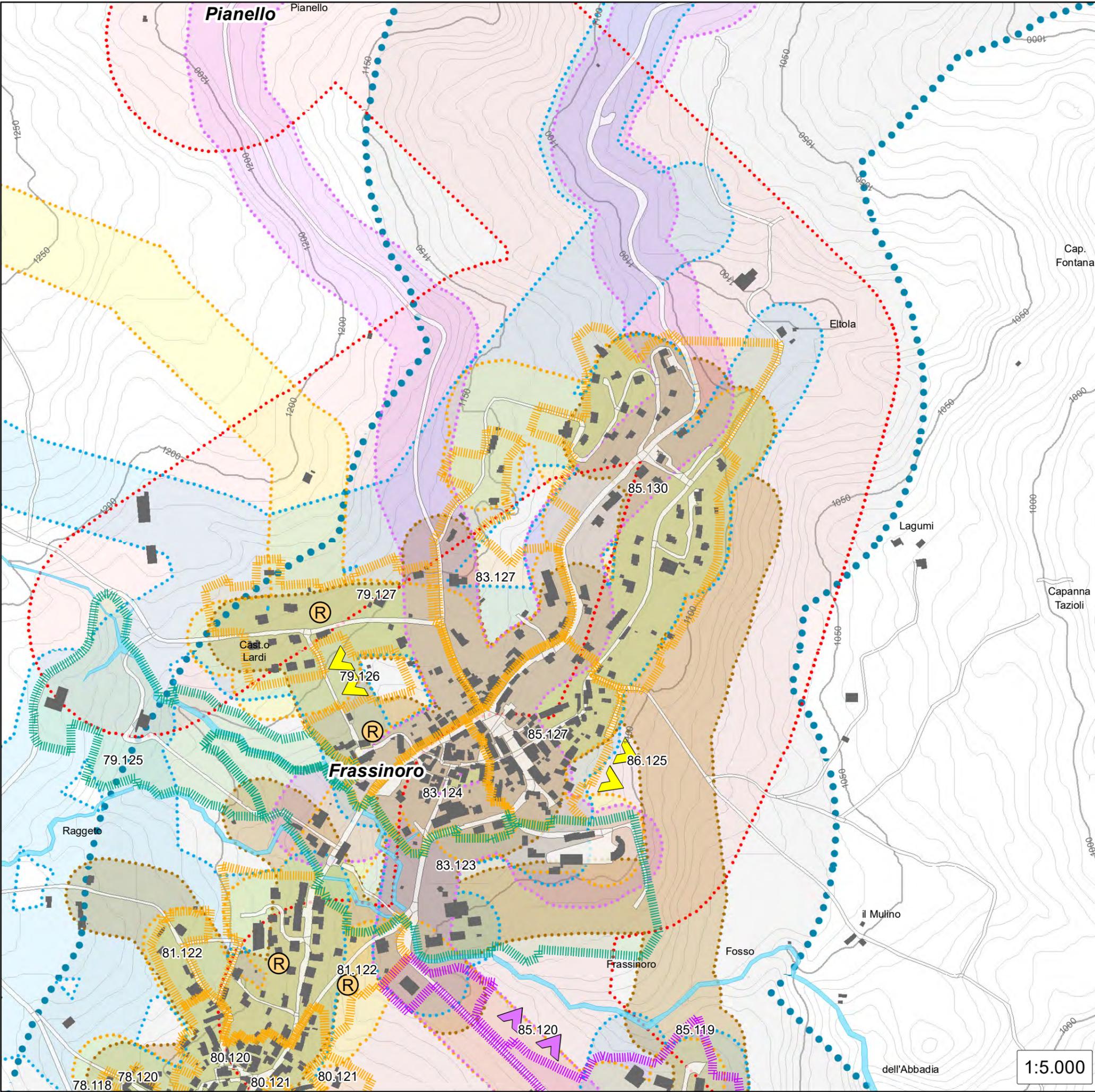
-  Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
-  Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
-  Frane quiescenti da inventario regionale
-  Frane quiescenti da PTCP
-  Centri e nuclei storici
-  Sistema forestale boschivo da PTCP
-  Rischio idrogeologico elevato - Zona C
-  Parco del Frignano
-  Acclività superiore al 15%
-  Rispetto geometrico alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio



# 3 Frassinoro nord



**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

### 3 Frassinoro nord

#### Attrezzature e spazi collettivi

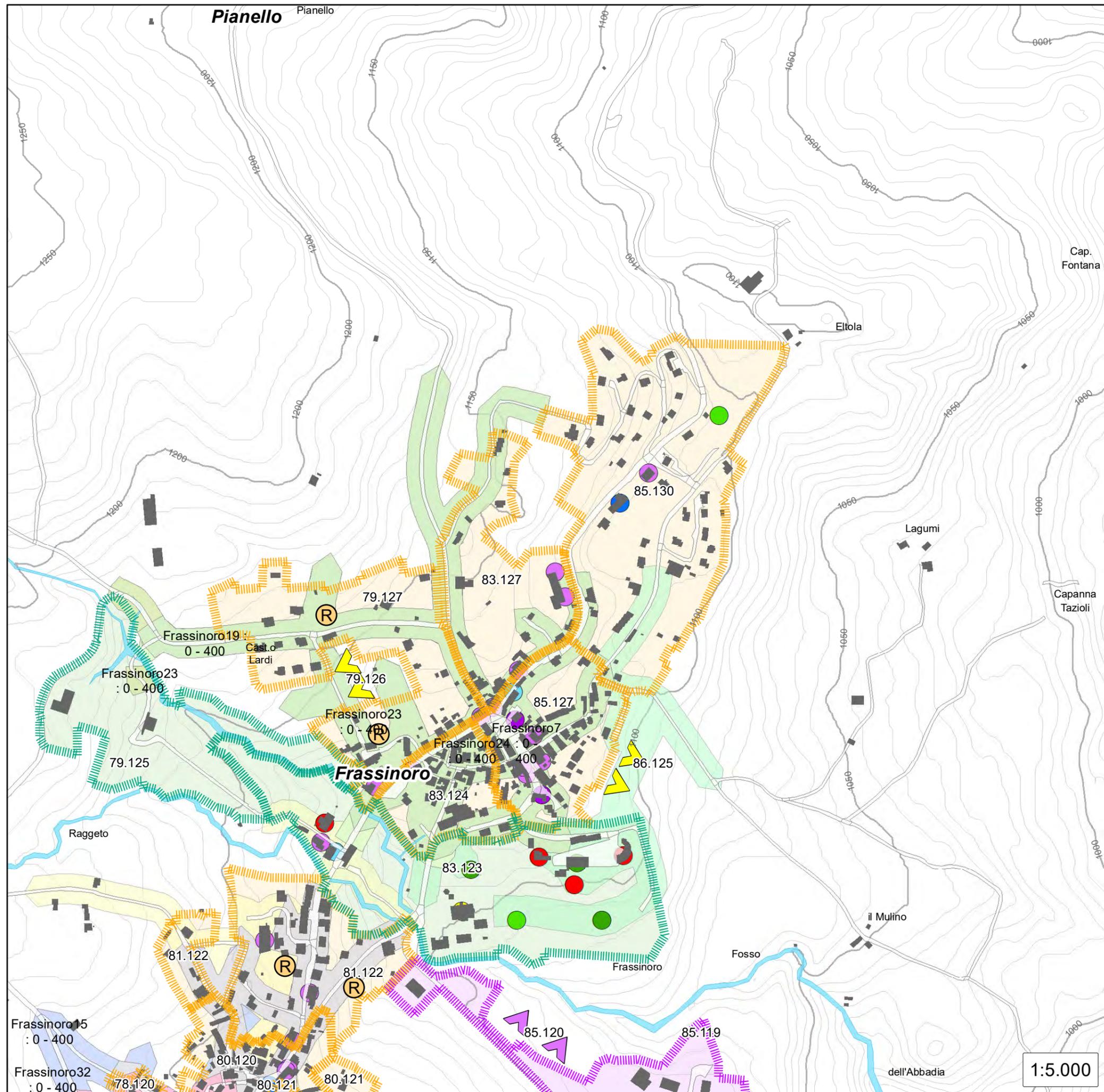
Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

#### Servizi di prossimità

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

#### Le opportunità di sviluppo insediativo

- ▲ 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



### 3 Frassinoro nord

#### Strategie locali



Criticità



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare

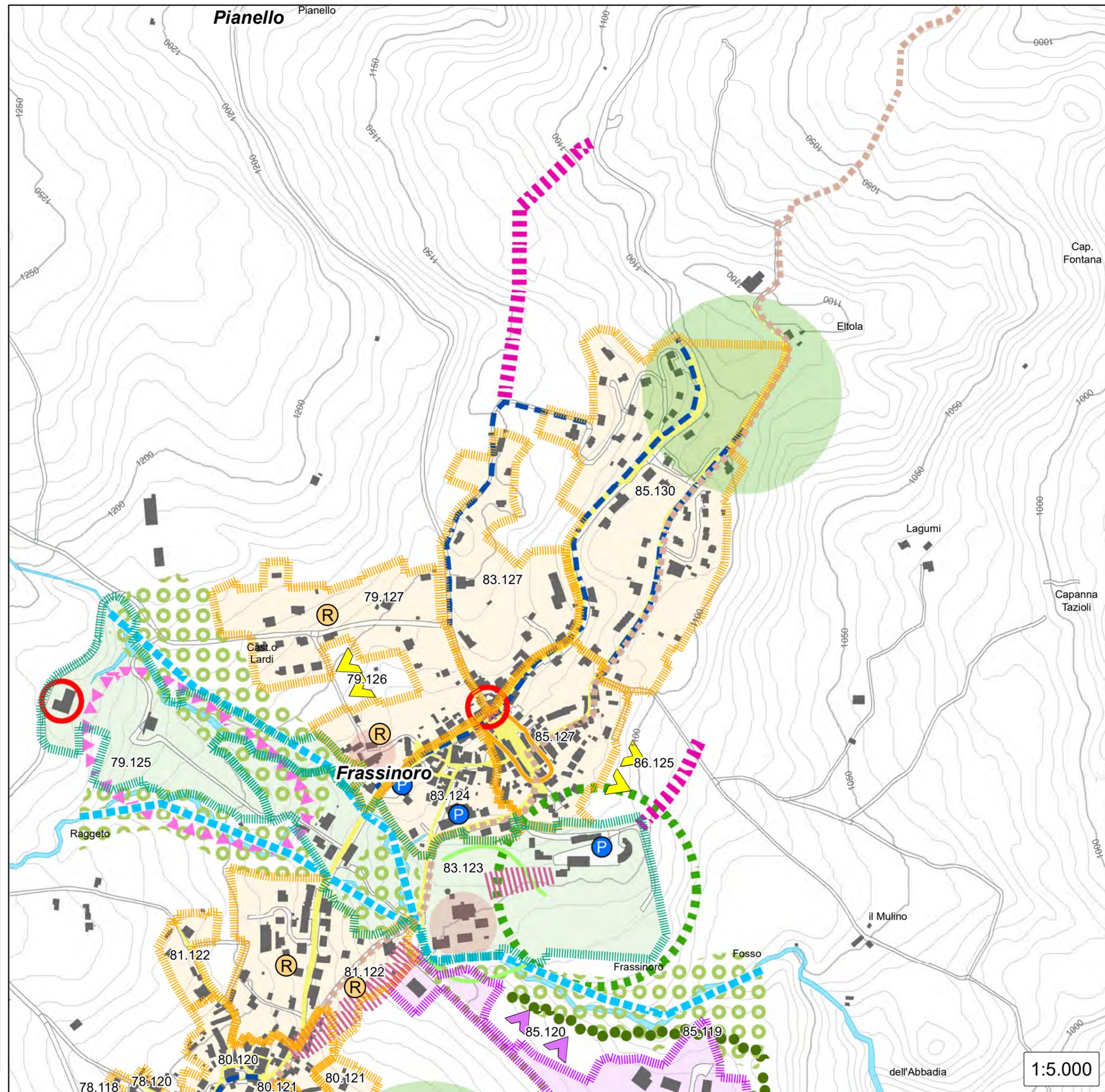


Area di sosta per camper

- nuova infrastruttura
- quinta
- Tutela del fosso
- Qualificazione dell'asse viario
- Relazione da rafforzare
- Marginatura verde di mitigazione
- Intervento di riassetto del verde lineare
- Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
- Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
- Servizi ecosistemici
- XX Conflitto di destinazioni d'uso
- Progetto unitario della dotazione per servizi
- Tessuto disomogeneo
- Polo dei servizi comunali
- Valorizzazione del ruolo della piazza
- Riqualificazione di spazi pubblici
- Struttura turistica

#### Le opportunità di sviluppo insediativo

- ▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali
- ▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali
- ▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali
- Ⓡ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

AAG 79.125

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 46.200

### LO STATO ATTUALE

L'areale è localizzato in territorio rurale e compreso tra il fosso dell'Abbadina e il fosso Costa del Raggeto. Si trova a ovest del territorio urbanizzato del capoluogo, al quale è collegato tramite il parco pubblico della Fontanina. L'areale ospita l'unico camping attivo del territorio comunale, e l'esito di un intervento lasciato incompiuto per la realizzazione di un albergo per il turismo invernale, il cui rustico degradato è oggi fortemente impattante sul paesaggio in contesto sostanzialmente integro come quello del tracciato di via

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi principali per l'ambito sono il mantenimento dell'offerta turistica del camping e la rigenerazione attraverso accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica dell'area che ora ospita il fabbricato da dichiararsi impattante. L'area del camping merita un miglioramento della qualità degli spazi aperti, delle relazioni fra le sue diverse componenti e con il contesto. Di particolare importanza è la relazione con il territorio urbanizzato, che deve trovare la valorizzazione di percorsi ciclopedonali attraverso la riqualificazione del parco della Fontanina.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Si conferma la destinazione turistica dell'area. E' demandata ad accordo operativo la definizione delle destinazioni da localizzare nell'area elementare oggetto di rigenerazione.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale, demandando ad accordo operativo o permesso di costruire convenzionato determinazioni innovative, escludendosi funzioni produttive di elevato impatto o intensità.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: non disponibile.

Rete fognaria: l'areale non è collegato al depuratore esistente.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale non servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Parte dell'areale presenta fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale. Non la parte di monte.

Servizi scolastici e gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale.

Accessibilità veicolare: da via Gronde del Mare, via Roma e via del Pianello.

Ad ovviare alla criticità di via del Pianello, e migliorare in misura sostanziale deve provvedere il nuovo collegamento con la SP32 previsto a nord del centro urbano, a completamento della viabilità a nord del capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Mantenimento dei caratteri e delle funzioni sia ambientali che ecologiche dei fossi e delle rive di questi.

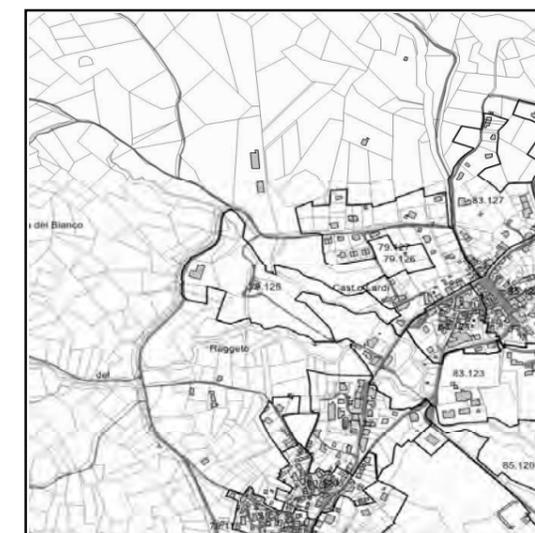
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	6
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

OSI 79.126

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 7.000

### LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo per residenza è riconosciuta nel capoluogo Frassinoro, in un'area compresa tra aree attuate del territorio urbanizzato, a nord del centro storico nell'ultima parte urbanizzata del territorio comunale. L'accessibilità all'area avviene da via Gronde del Mare e via del Pianello, l'areale è attraversato da via Castello, asse viario dalla sezione ridotta a basso livello di servizio.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 12 abitazioni, con adeguata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive, omogeneo al tessuto edilizio circostante. Particolare attenzione sarà da porsi in sede progettuale alle condizioni di inserimento e di impatto paesaggistico dell'insediamento. Il contesto urbano è di elevata qualità con eccellenze storiche quali il castello Lardi. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo deve essere definito con apposito accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica e rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma ai due piani;
- alta qualità degli spazi pubblici;
- adeguamento della carreggiata e opportuna valorizzazione dell'asse viario via Castello.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.

Rete fognaria: l'areale è allacciabile al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata. L'ente gestore richiede l'applicazione del principio di invarianza idraulica.

Rete idrica: Verifiche puntuali devono essere effettuate.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Servizi scolastici, e gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale.

Accessibilità veicolare: da via Gronde del Mare e via del Pianello.

Ad ovviare alla criticità di via del Pianello, e migliorare in misura sostanziale deve provvedere il nuovo collegamento con la SP32 previsto a nord del centro urbano, a completamento della viabilità a nord del capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in frana quiescente da inventario del dissesto regionale. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	12
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 79.127

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 53.600

### LO STATO ATTUALE

Nella parte nord Il tessuto edilizio è di recente attuazione, composto da tipi uni-bifamiliari con ampio giardino. Sono presenti lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.  
Via del Pianello, sola connessione con il resto del territorio urbano, è di sezione insufficiente in prossimità dell'immissione su via Roma, tratto interno della SP32.  
La parte sud include una modesta porzione del centro storico e il complesso del castello Lardi.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata.  
In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato e tutelato il carattere residenziale.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni edilizie ammesse nell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.  
Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.  
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.  
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.  
Servizi scolastici, e gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale.  
Accessibilità veicolare: da via Grande del Mare e via del Pianello.  
Ad ovviare alla criticità di via del Pianello, e migliorare in misura sostanziale deve provvedere il nuovo collegamento con la SP32 previsto a nord del centro urbano, a completamento della viabilità a nord del capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in una zona classificata frana quiescente dall'inventario regionale delle frane; in parte ricade nella fascia di attenzione alla frana attiva presente nel medesimo inventario.  
All'interno di tali zone l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

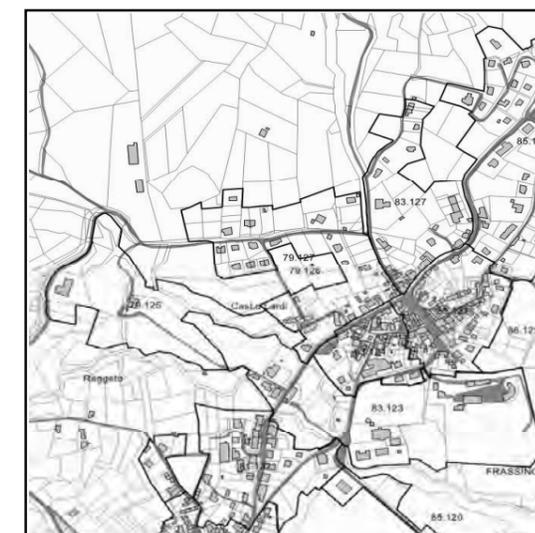
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	44	108
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.600	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 81.122

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 44.700

## LO STATO ATTUALE

Il tessuto edilizio è di attuazione prevalentemente novecentesca, composto da tipi uni-bifamiliari e a cortina. È presente un significativo numero di lotti edificabili da piano regolatore, non ancora attuati.

## GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata, particolarmente nelle parti edificate nella prima metà del Novecento.

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

## I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato e tutelato il carattere residenziale, con possibilità di funzioni commerciali e direzionali ai piani terra.

### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni edilizie ammesse nell'areale.

## LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Servizi scolastici, e gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale.

Accessibilità veicolare: da SP32.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in una zona classificata frana quiescente dall'inventario regionale delle frane.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

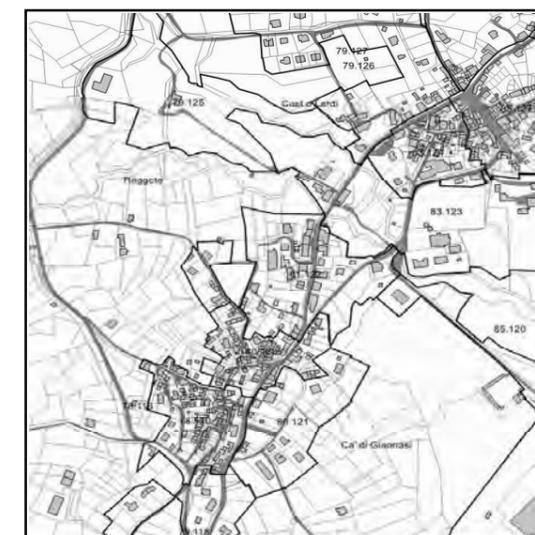
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	65	113
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

AAG 83.123

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 81.700

### LO STATO ATTUALE

L'areale consiste in un vasto complesso che riunisce servizi pubblici e di interesse pubblico, di primaria importanza per l'intero territorio comunale. Vi sono compresi il complesso monumentale dell'abbazia, il polo scolastico comunale, impianti sportivi anche di attrazione turistica.  
Lo stato di attuazione è sostanzialmente completo.  
Straordinario per dimensione, completezza, fruibilità della posizione, e per la mirabile visione che lo ha

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Il complesso merita un miglioramento della qualità degli spazi aperti, delle relazioni fra le sue diverse componenti e con il contesto, delle sistemazioni di margine.  
Di particolare importanza è lo sviluppo di agevoli connessioni pedonali con il sistema di Frassinoro e Cà Giannasi, in cui occupa la posizione centrale.  
Nella parte a monte di via Roma l'area verde di proprietà comunale merita una sistemazione anche minimale che ne consenta la fruizione come verde pubblico, da attuarsi anche in relazione agli sviluppi insediativi ammissibili in sua prossimità.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Sono integralmente confermate le funzioni pubbliche dell'areale, di primaria importanza per l'intero territorio comunale.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale e indica i requisiti di massima degli interventi raccomandati.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.  
Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.  
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.  
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Accessibilità veicolare: dalla rete di distribuzione locale, in cui non si rilevano criticità.  
È a distanza pedonale d fermate del trasporto pubblico.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in frana quiescente registrata dall'inventario regionale.

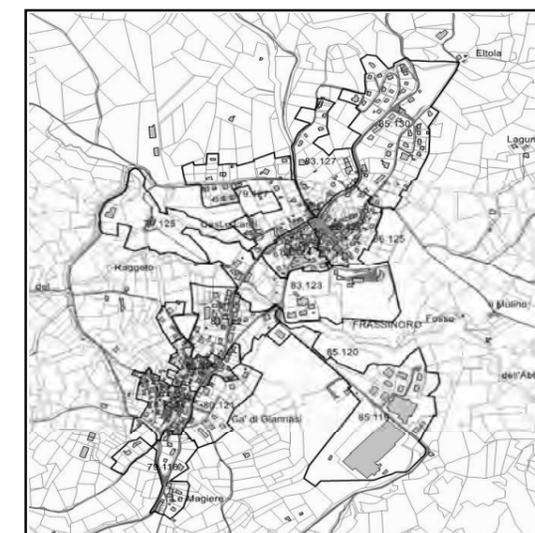
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	8	10
superficie utile per attività produttive (mq)	280	280

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
29.400	3.100



## STRATEGIA LOCALE

ARE 83.124

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 19.600

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo comprende la parte occidentale del centro storico del capoluogo, e costruzioni di frangia.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Gli interventi sul restante patrimonio edilizio e le nuove costruzioni sono regolate dalla disciplina urbanistica di dettaglio e dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

E' auspicabile uno specifico progetto di riassetto dell'arredo urbano di via Roma, capace di valorizzarne maggiormente la funzione di elemento ordinatore degli spazi pubblici dell'areale.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

L'areale comprende massima parte dei servizi terziari e direzionali del territorio comunale, nonché del commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi alle persone in dotazione al capoluogo.

È confermato l'impianto intrinsecamente polifunzionale, ammettendo intensificazioni delle funzioni produttive e terziarie di regola ai piani terreni.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Servizi scolastici, e gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria, quasi sufficiente quella di parcheggi di urbanizzazione.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in una zona classificata frana quiescente dall'inventario regionale delle frane.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

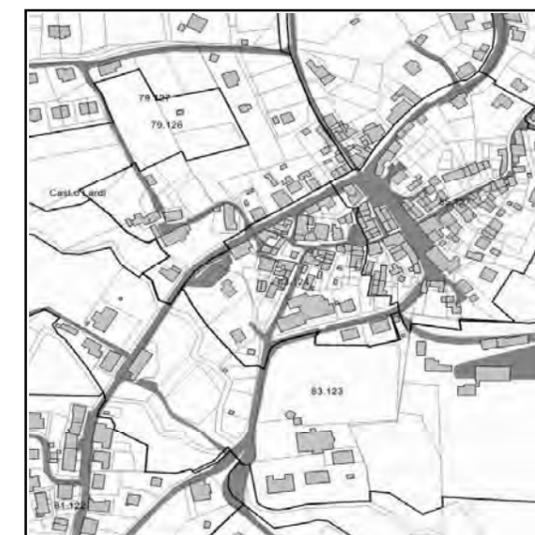
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	57	76
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
2.600	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 83.127

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 37.000

### LO STATO ATTUALE

Il tessuto edilizio dell'areale è di recente attuazione, composto da tipi uni-bifamiliari con ampio giardino. Sono presenti lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati. Via del Pianello, sola connessione con il resto del territorio urbano, è di sezione insufficiente in prossimità dell'immissione su via Roma, tratto interno della SP32.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata. In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato e tutelato il carattere residenziale.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni edilizie ammesse nell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.  
 Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.  
 Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.  
 Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
 Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
 Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.  
 Servizi scolastici, e gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale.  
 Accessibilità veicolare: da SP32 e via del Pianello.  
 Ad ovviare alla criticità di via del Pianello, e migliorare in misura sostanziale deve provvedere il nuovo collegamento con la SP32 previsto a nord del centro urbano.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in una zona classificata frana quiescente dall'inventario regionale delle frane, con relativa fascia di rispetto; in parte ricade nella fascia di attenzione alla frana attiva presente nel medesimo inventario. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

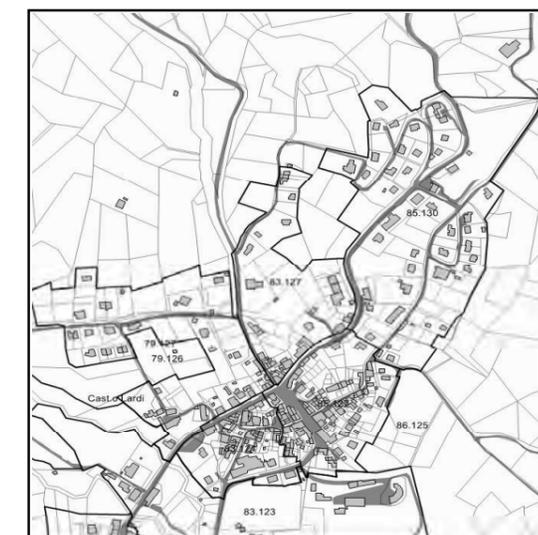
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	34	59
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 85.127

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 32.800

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo comprende la parte orientale del centro storico del capoluogo, e costruzioni di frangia.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Gli interventi sul restante patrimonio edilizio e le nuove costruzioni sono regolate dalla disciplina urbanistica di dettaglio e dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

E' auspicabile uno specifico progetto di riassetto dell'arredo urbano di via Roma, capace di valorizzarne maggiormente la funzione di elemento ordinatore degli spazi pubblici dell'areale.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

L'areale comprende massima parte dei servizi terziari e direzionali del territorio comunale, nonché del commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi alle persone in dotazione al capoluogo.

È confermato l'impianto intrinsecamente polifunzionale, ammettendo intensificazioni delle funzioni produttive e terziarie di regola ai piani terreni.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Servizi scolastici, e gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria, quasi sufficiente quella di parcheggi di urbanizzazione.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in parte una zona classificata frana quiescente dall'inventario regionale delle frane, in parte in zona classificata quale frana attiva dal medesimo inventario, con relativa fascia di rispetto.

All'interno di tali zone l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

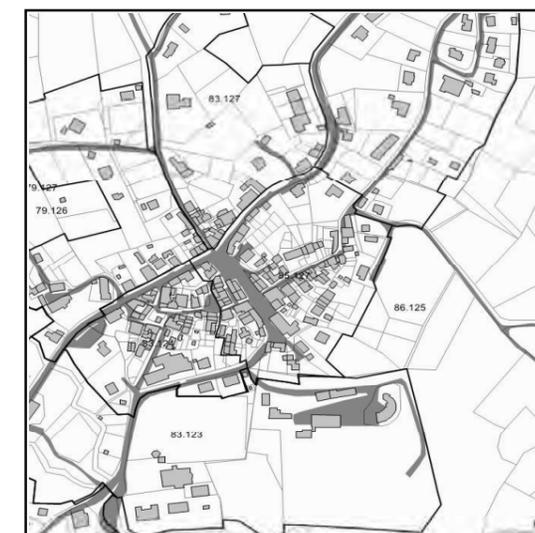
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	110	139
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	600



## STRATEGIA LOCALE

ARE 85.130

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 91.400

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde alla porzione nord dell'abitato del capoluogo, urbanizzata negli ultimi decenni del secolo scorso.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata. In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammessi incrementi della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante accordi operativi o permessi di costruire, a soddisfacimento di esigenze abitative, nei limiti dell'intensificazione sostenibile quantificata dalla ValSAT e specificata nel prospetto Capacità insediativa. E' auspicabile uno specifico progetto di riassetto dell'arredo urbano di via Roma, capace di valorizzarne maggiormente la funzione di elemento ordinatore degli spazi pubblici dell'areale.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono a prevalente carattere residenziale o funzioni a queste compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.  
Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.  
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.  
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Accessibilità viabilistica: dalla SP32 e rete viaria di distribuzione.  
Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade quasi nella sua interezza in una zona classificata frana attiva dall'inventario regionale delle frane e nelle relative fasce di rispetto e di attenzione. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

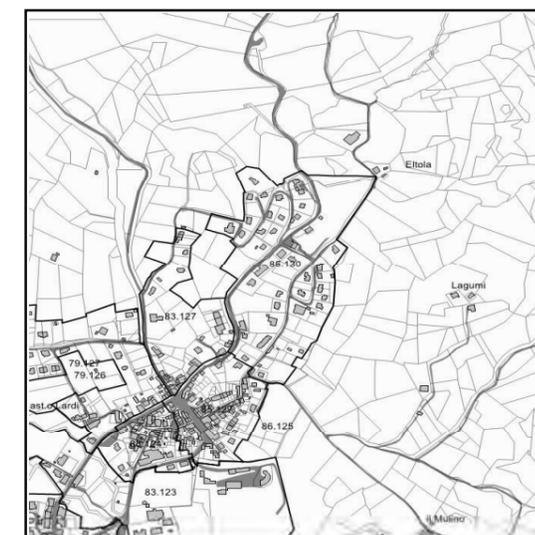
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	66	84
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
14.500	0



## STRATEGIA LOCALE

OSI 86.125

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 13.300

### LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo per residenza è riconosciuta nel capoluogo Frassinoro, in un'area posta a valle del centro storico, contigua al polo dei servizi scolastici comunali compreso nell'areale 83.123. L'accessibilità avviene da via Don Gnocchi e dalla via Bibulca.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 16 abitazioni, con adeguata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive. Particolare attenzione sarà da porsi in sede progettuale alle condizioni di inserimento e di impatto paesaggistico dell'insediamento con il territorio rurale a valle dell'areale, ma anche con il vicino centro storico del capoluogo. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo deve essere definito con apposito accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica e rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma ai due piani;
- alta qualità degli spazi pubblici;
- elevata qualità dell'asse viario di servizio dell'areale che dovrà congiungere via Gnocchi a via Mulino;
- adeguamento della carreggiata e opportuna valorizzazione dell'asse viario via Mulino.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.  
Rete fognaria: l'areale è allacciabile al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata. L'ente gestore richiede l'applicazione del principio di invarianza idraulica.  
Rete idrica: verifiche puntuali devono essere effettuate.  
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Accessibilità veicolare: dalla rete di distribuzione locale, in cui non si rilevano criticità.  
È a distanza pedonale d fermate del trasporto pubblico. Servizi scolastici, e gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in frana quiescente da inventario del dissesto regionale. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

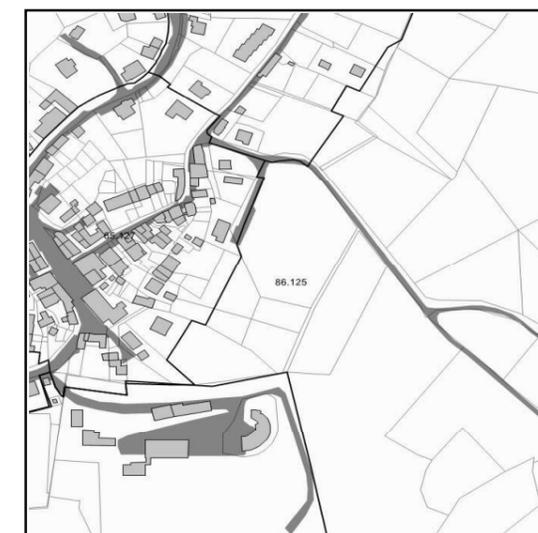
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

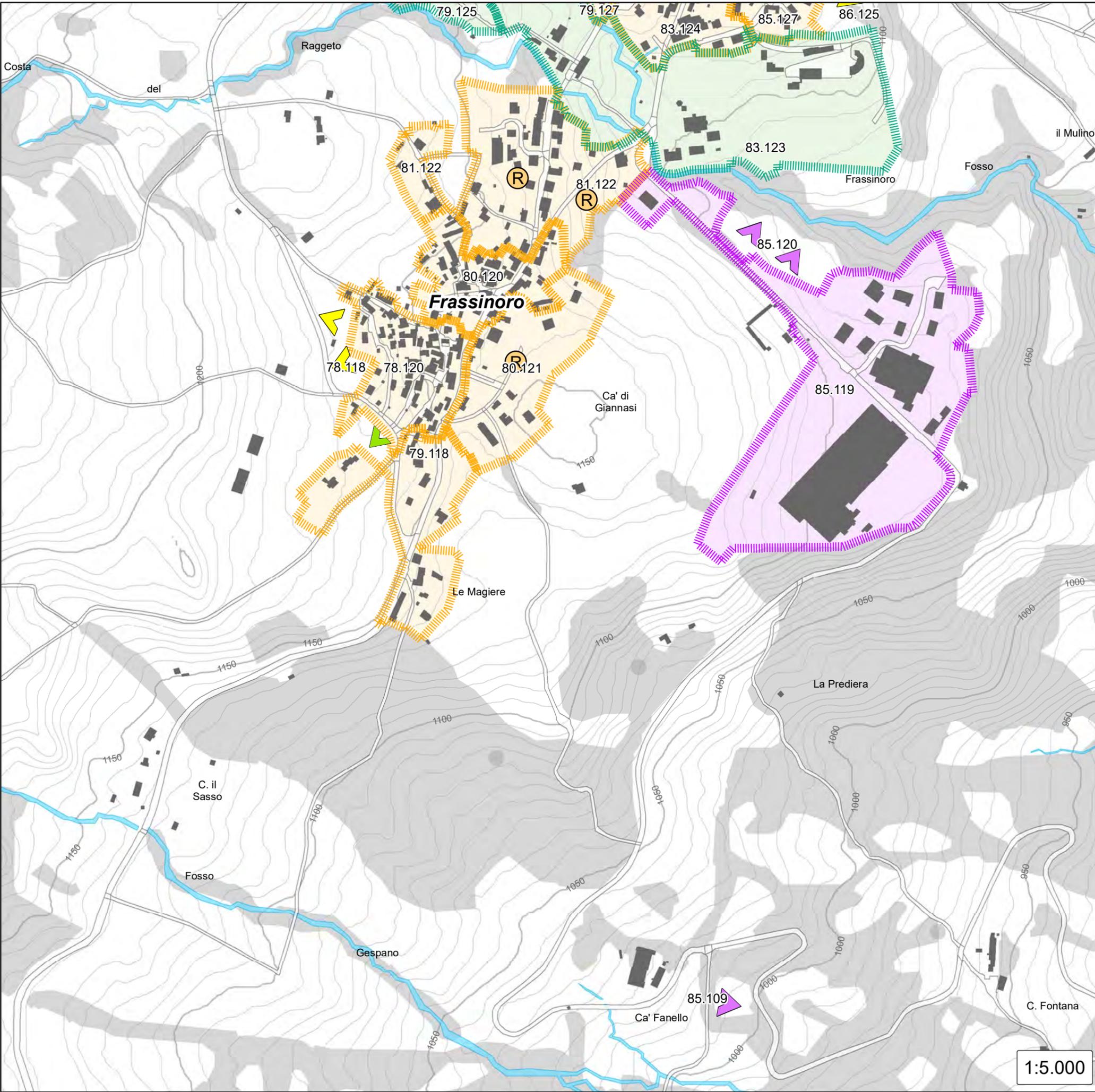
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	16
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



# 4 Frassinoro sud



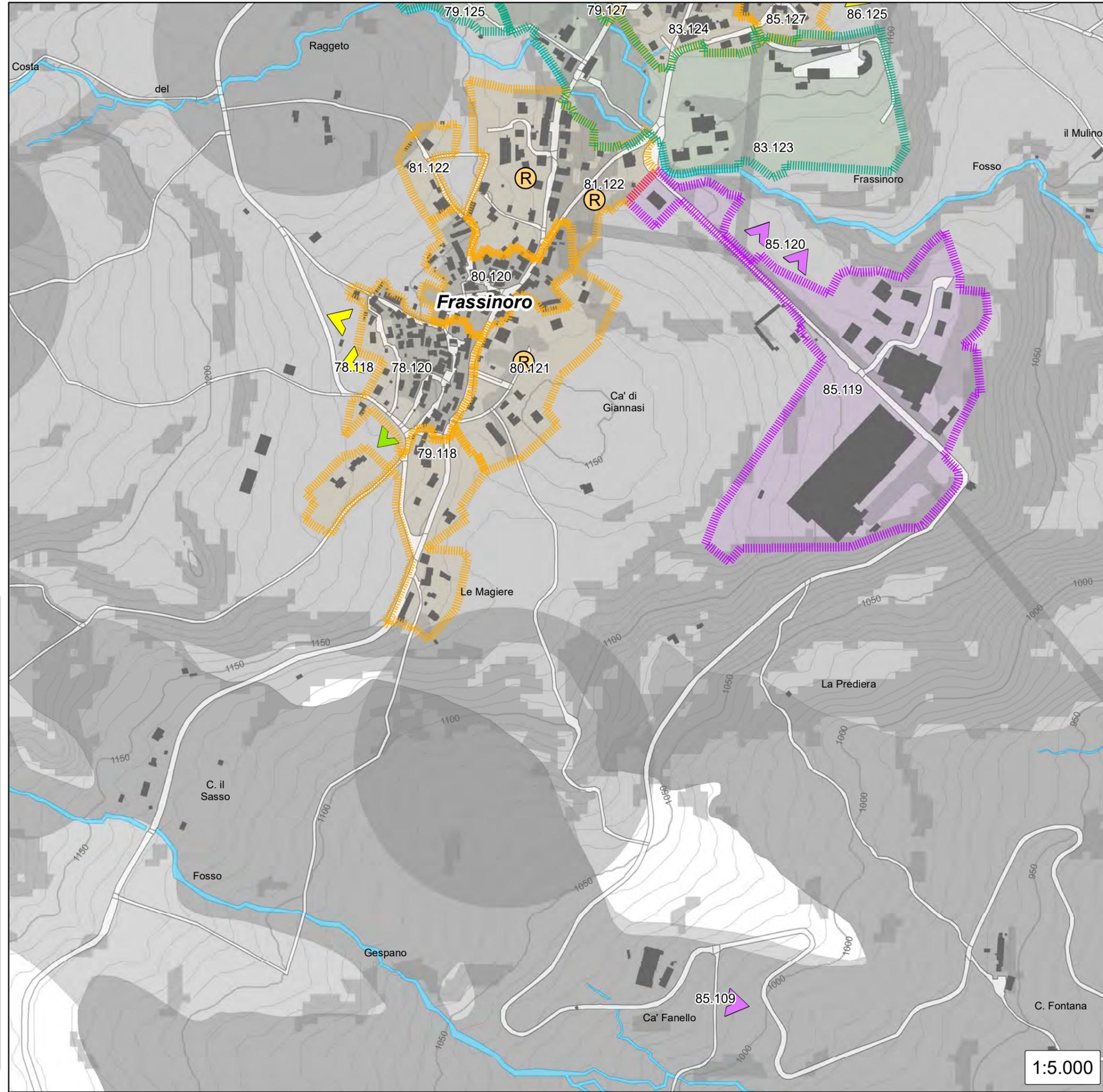
### Fattori preclusivi

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

### Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

4 Frassinoro sud



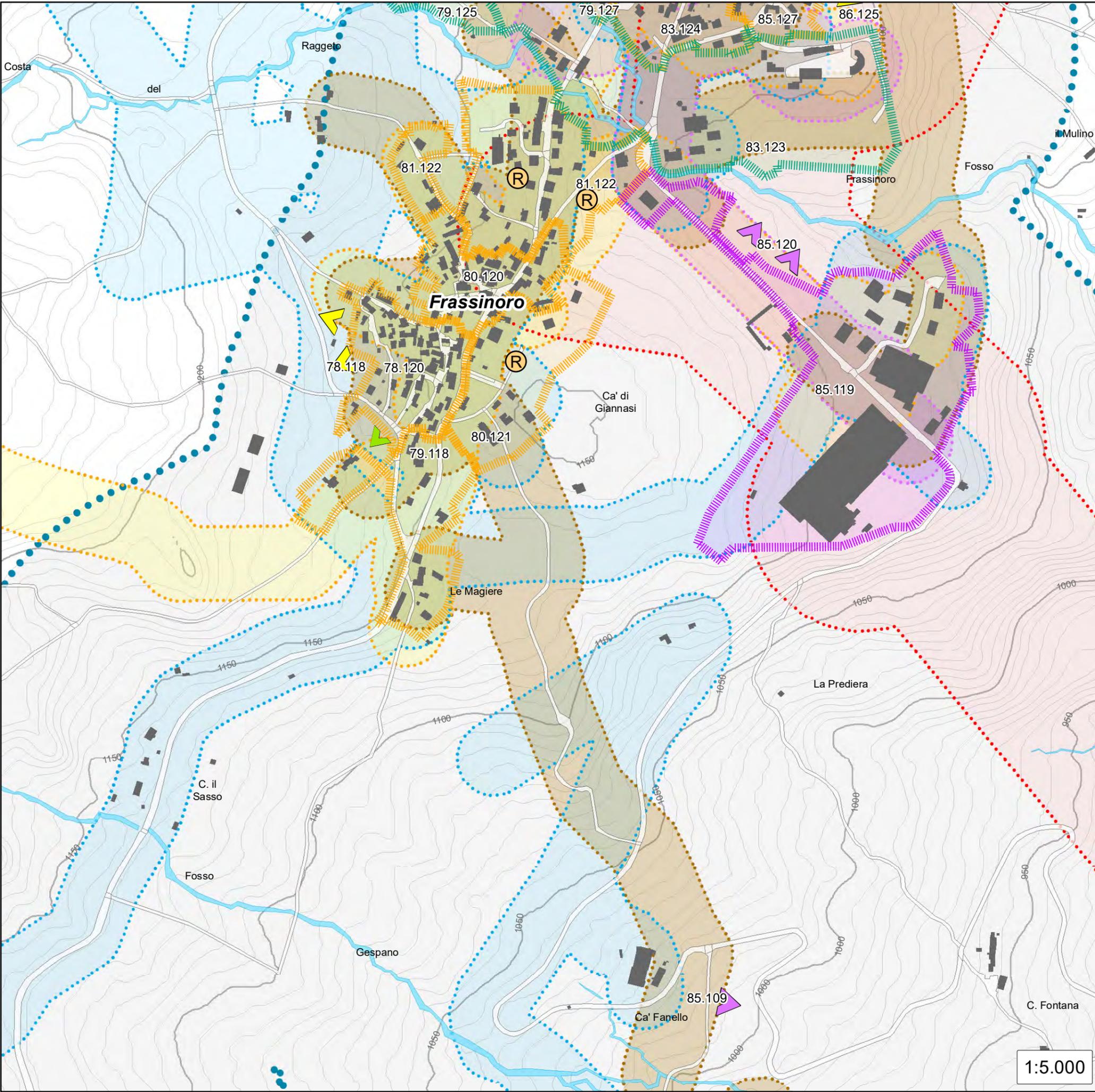
**Fattori limitanti**

- Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
- Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
- Frane quiescenti da inventario regionale
- Frane quiescenti da PTCP
- Centri e nuclei storici
- Sistema forestale boschivo da PTCP
- Rischio idrogeologico elevato - Zona C
- Parco del Frignano
- Acclività superiore al 15%
- Rispetto geometrico alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio

# 4 Frassinoro sud



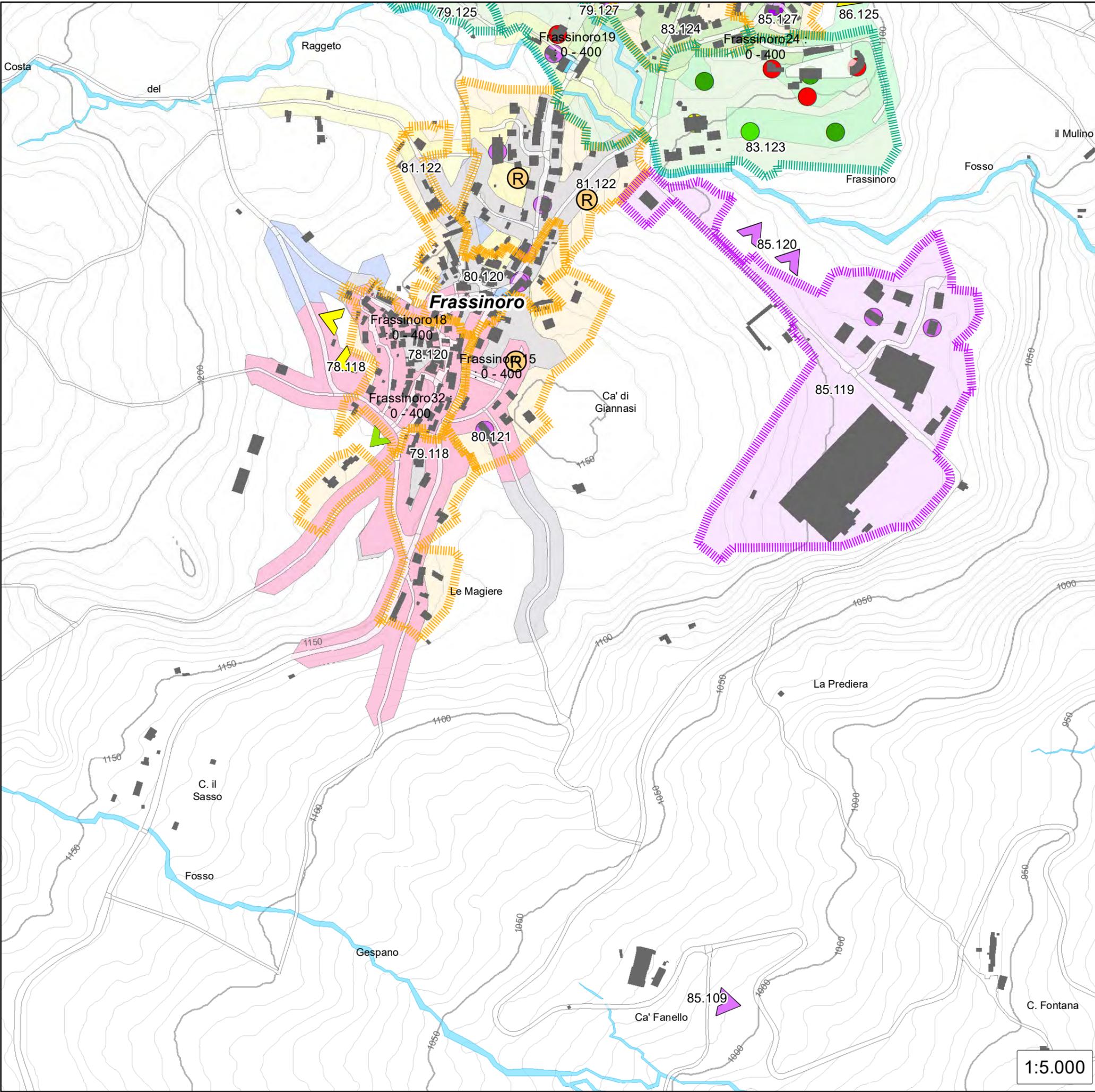
**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 4 Frassinoro sud



**Attrezzature e spazi collettivi**

- Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

**Servizi di prossimità**

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

4 Frassinoro sud

Strategie locali



Criticità



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare

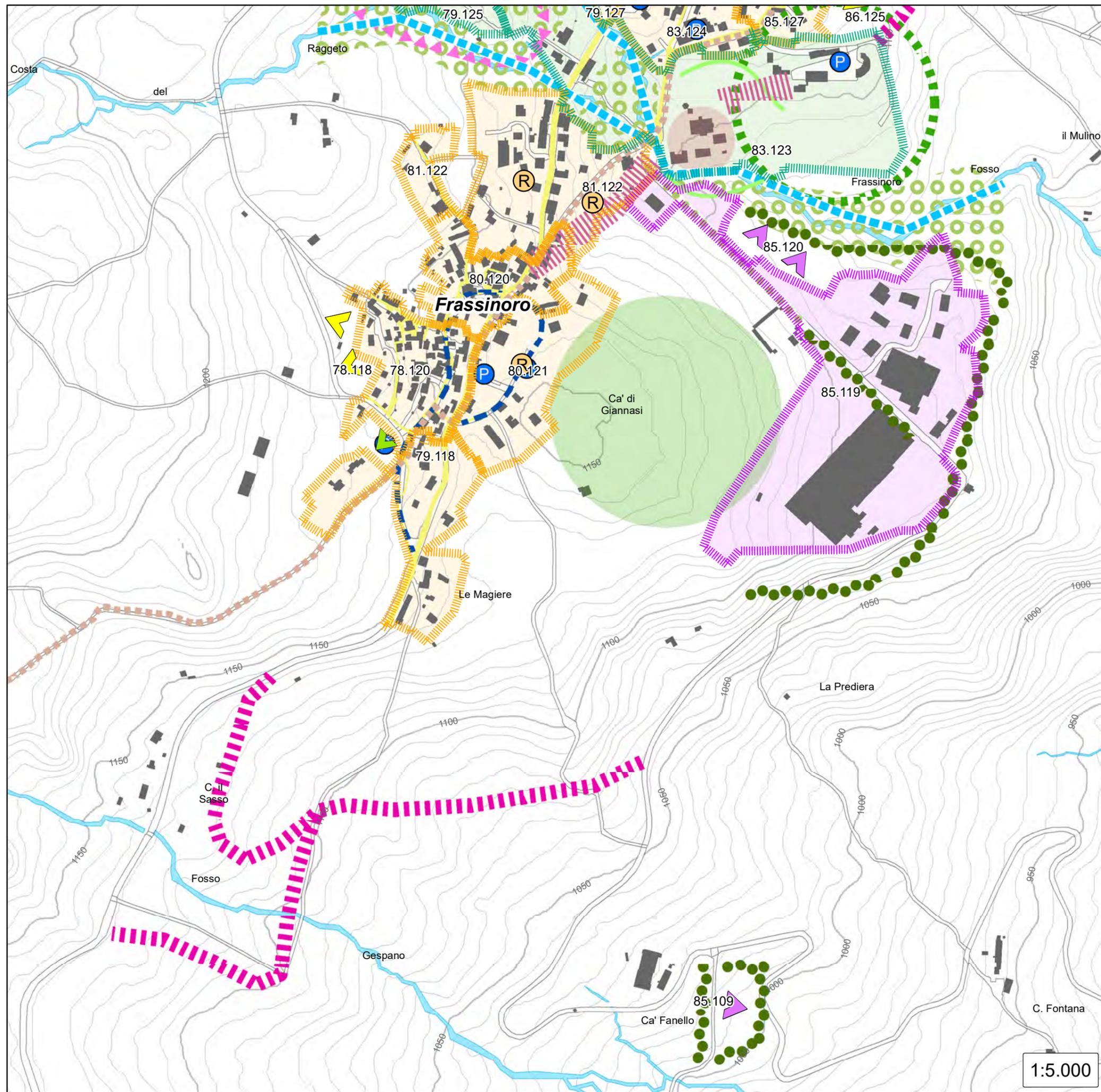


Area di sosta per camper

-  nuova infrastruttura
-  quinta
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Servizi ecosistemici
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Polo dei servizi comunali
-  Valorizzazione del ruolo della piazza
-  Riqualficazione di spazi pubblici
-  Struttura turistica

Le opportunità di sviluppo insediativo

-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali
-  Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

OSI 78.118

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 5.400

### LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo per residenza è riconosciuta nel capoluogo Frassinoro, in un'area compresa tra il centro storico di Cà di Giannasi e via Gronda del Mare. L'accessibilità all'area avviene da via Gronda del Mare.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 8 abitazioni, con adeguata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive. Particolare attenzione sarà da porsi in sede progettuale alle condizioni di inserimento e di impatto paesaggistico dell'insediamento. Il contesto urbano è connesso all'insediamento storico di Cà di Giannasi con le qualità paesaggistico e spaziali che tale insediamento offre, ma anche con le criticità ad esso connesse. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo deve essere definito con apposito accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica e rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma ai due piani;
- alta qualità degli spazi pubblici;
- adeguamento dell'assetto di via Gronda del Mare che da asse rurale diventa urbano.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è allacciabile al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata. L'ente gestore richiede l'applicazione del principio di invarianza idraulica.  
Rete idrica: verifiche puntuali devono essere effettuate.  
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.  
Gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale, ad eccezione dei servizi scolastici.  
La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è fortemente deficitaria in tutte le sue componenti nell'areale contiguo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in frana quiescente da inventario del dissesto regionale. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	8
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 78.120

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 23.600

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo comprende la parte meridionale del centro storico di Cà Giannasi e costruzioni di frangia.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Gli interventi sul restante patrimonio edilizio e le nuove costruzioni sono regolate dalla disciplina urbanistica di dettaglio e dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

E' auspicabile uno specifico progetto di riassetto dell'arredo urbano di via Roma, capace di valorizzarne maggiormente la funzione di elemento ordinatore degli spazi pubblici dell'areale.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

L'areale comprende massima parte dei servizi terziari e direzionali del territorio comunale, nonché del commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi alle persone in dotazione al capoluogo.

È confermato l'impianto intrinsecamente polifunzionale, ammettendo intensificazioni delle funzioni produttive e terziarie di regola ai piani terreni.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

La Disciplina urbanistica di dettaglio individua localizzazioni appropriate a nuove dotazioni di parcheggi.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale, ad eccezione dei servizi scolastici.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è fortemente deficitaria in tutte le sue componenti.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Dall'inventario regionale delle frane l'areale risulta ricadere nella sua interezza in frana quiescente.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

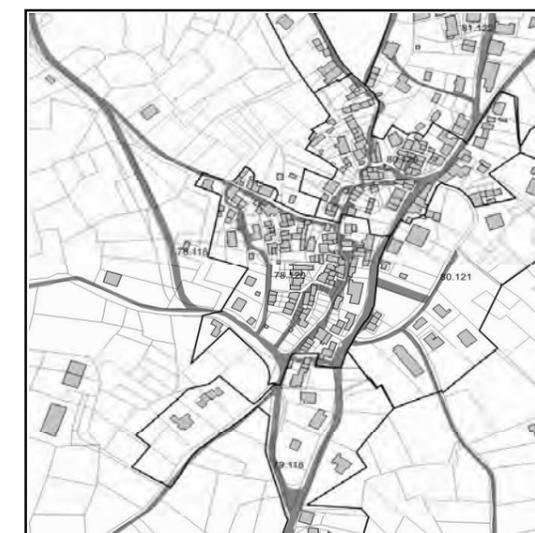
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	89	114
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 79.118

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 27.500

### LO STATO ATTUALE

Il tessuto edilizio è di attuazione relativamente recente, a bassa densità, composto da tipi singoli uni-bifamiliari. È presente un significativo numero di lotti edificabili da piano regolatore, non ancora attuati.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

I caratteri insediativi e l'assortimento tipologico sono da confermarsi. In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono attuabili le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato e tutelato il carattere residenziale, con possibilità di funzioni commerciali e direzionali ai piani terra.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni edilizie ammesse nell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale, ad esclusione dei servizi scolastici.

Accessibilità veicolare: da SP32 e via Gronda del Mare.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Dall'inventario regionale delle frane l'areale risulta ricadere nella sua interezza in frana quiescente. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

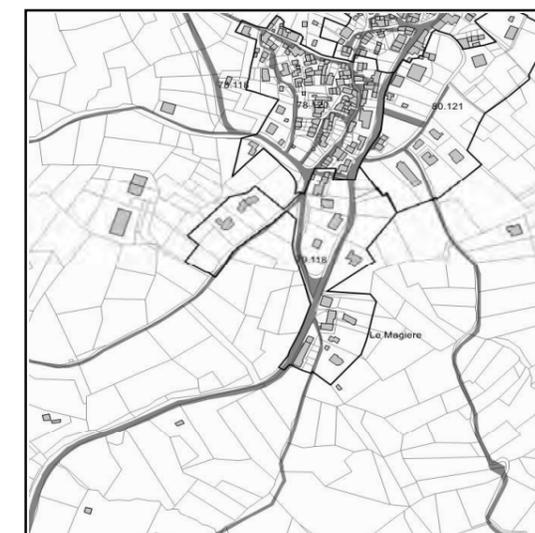
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	21	55
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
150	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 80.120

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 19.000

## LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo comprende la parte settentrionale del centro storico di Cà Giannasi.

## GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti di territorio classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

E' auspicabile uno specifico progetto di riassetto dell'arredo urbano di via Roma, capace di valorizzarne maggiormente la funzione di elemento ordinatore degli spazi pubblici dell'areale.

## I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

### L'ASSETTO FUNZIONALE

L'areale comprende massima parte dei servizi terziari e direzionali del territorio comunale, nonché del commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi alle persone in dotazione al capoluogo.

È confermato l'impianto intrinsecamente polifunzionale, ammettendo intensificazioni delle funzioni produttive e terziarie di regola ai piani terreni.

### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

## LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Servizi scolastici, e gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria, quasi sufficiente quella di parcheggi di urbanizzazione.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in una zona classificata frana quiescente dall'inventario regionale delle frane.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	75	93
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 80.121

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 28.600

## LO STATO ATTUALE

Il tessuto edilizio è di attuazione relativamente recente, composto da tipi singoli uni-bifamiliari. È presente un significativo numero di lotti edificabili da piano regolatore, non ancora attuati.

## GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

I caratteri insediativi e l'assortimento tipologico sono da confermarsi. In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono attuabili le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

## I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato e tutelato il carattere residenziale, con possibilità di funzioni commerciali e direzionali ai piani terra.

### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni edilizie ammesse nell'areale.

## LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale, ad esclusione dei servizi scolastici

Accessibilità veicolare: da SP32.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Dall'inventario regionale delle frane l'areale risulta ricadere nella sua interezza in frana quiescente. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

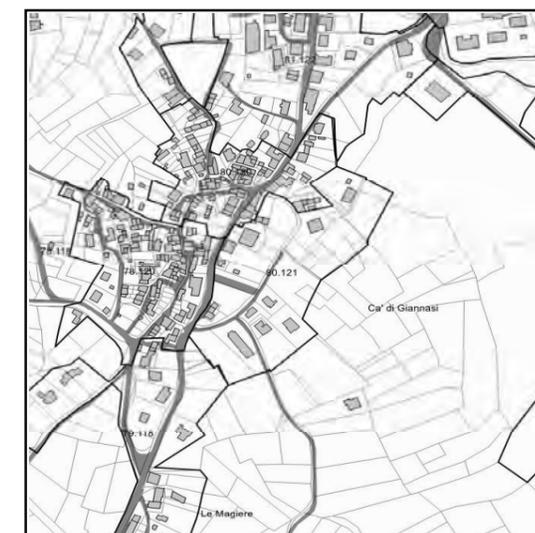
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	22	57
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.300	0



## STRATEGIA LOCALE

AAP 85.119

Frassinoro

Superficie territoriale (mq): 99.900

### LO STATO ATTUALE

L'areale corrisponde ad un insediamento esclusivamente produttivo, quasi interamente saturato da strutture industriali, artigianali e di servizio.

Il movimento di mezzi pesanti generato dalle attività presenti è critico nell'attraversamento di Caà Giannasi.

L'insediamento ha un forte impatto visivo nel contesto paesaggistico, soprattutto nelle visuali da nord e da sud est.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Ampliamenti e altri interventi maggiori devono essere occasioni per dare anche attuazione a opere di mitigazione paesaggistica, in particolare disponendo congrue cortine alberate lungo i fronti nord e sud est dell'areale.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

L'areale è confermato per funzioni artigianali, industriali o commerciali di servizio alle attività produttive.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'areale è composto da aree di differenti dimensioni che si affacciano sull'asse distributivo di via Matilde di Canossa.

La Disciplina urbanistica di dettaglio ne disciplina l'assetto.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fibra ottica: disponibile.

Rete fognaria: agglomerato servito da fognatura con scarico trattato.

Rete idrica: l'areale deve collegarsi alla rete acquedottistica esistente attraverso una nuova condotta.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito dalla rete di adduzione del metano esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è servito dal sistema di elettrodotti di media tensione.

Accessibilità viabilistica: il collegamento alla viabilità primaria (SP32 e SP 486R) è supportato da via Matilde di Canossa, quale asse di quartiere.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in una zona classificata frana quiescente dall'inventario regionale delle frane.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

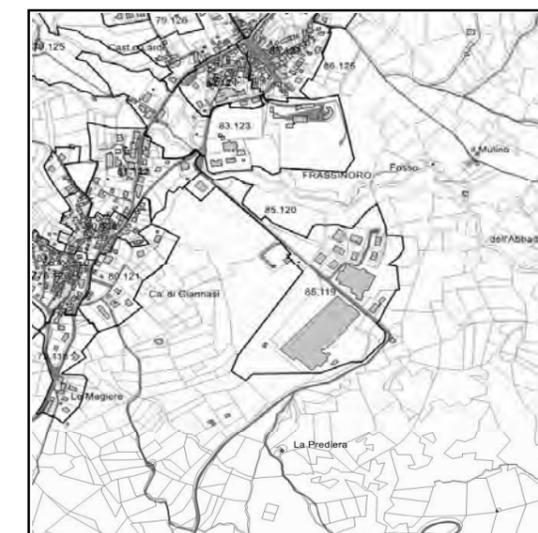
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

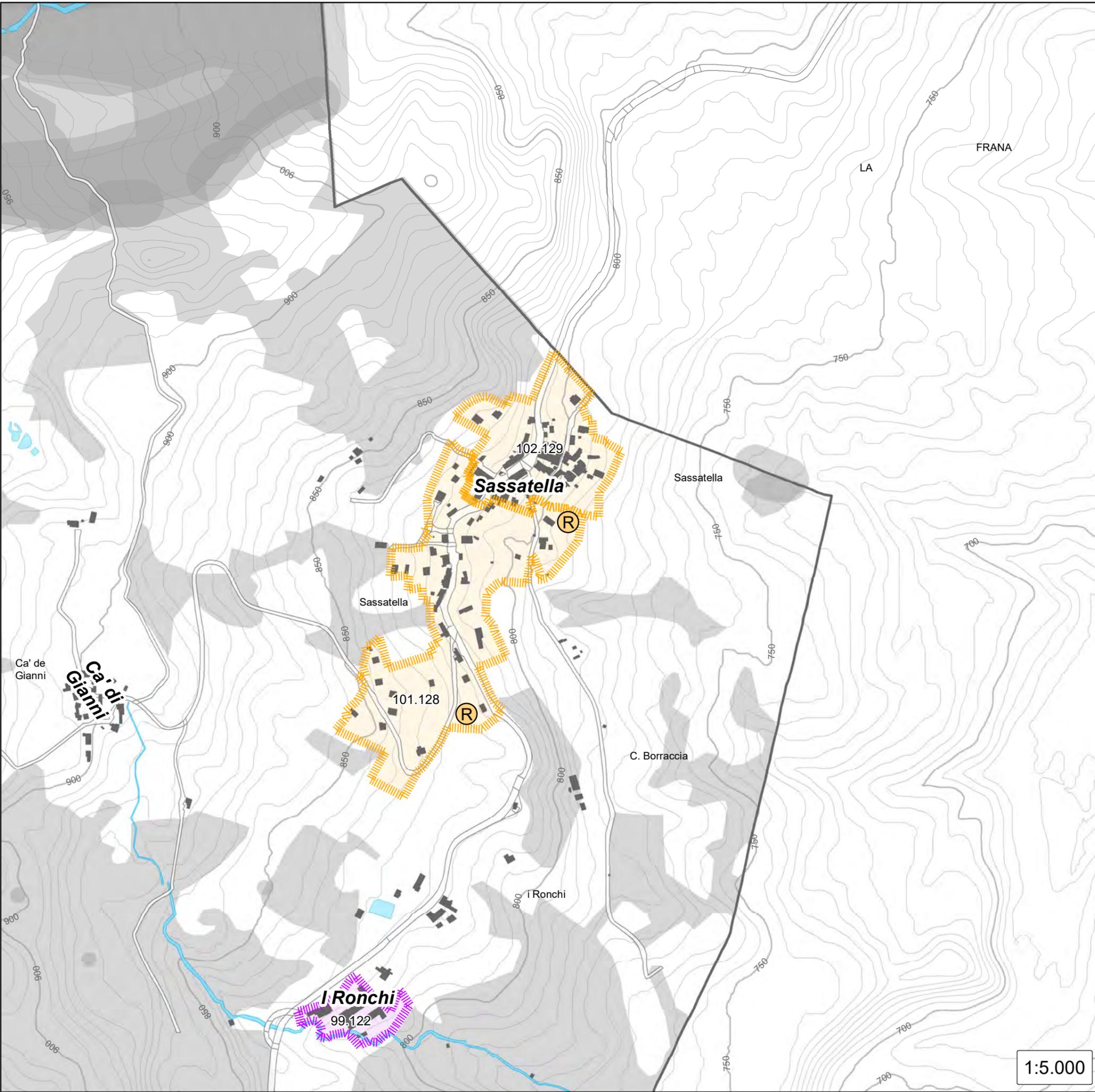
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	2	4
superficie utile per attività produttive (mq)	21.400	41.400

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.800	2.800



# 5 Sassatella



### Fattori preclusivi

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

### Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

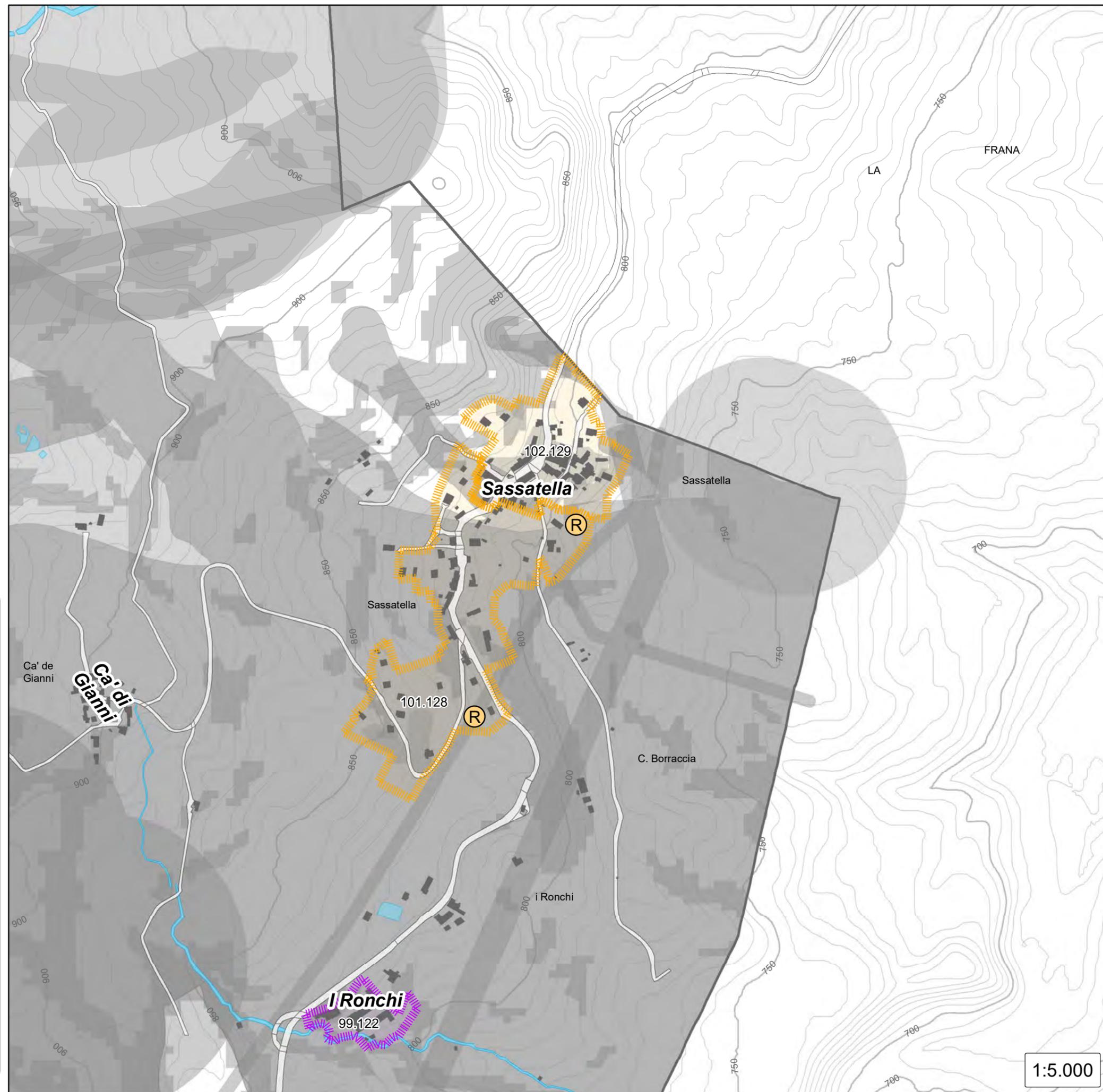
# 5 Sassatella

## Fattori limitanti

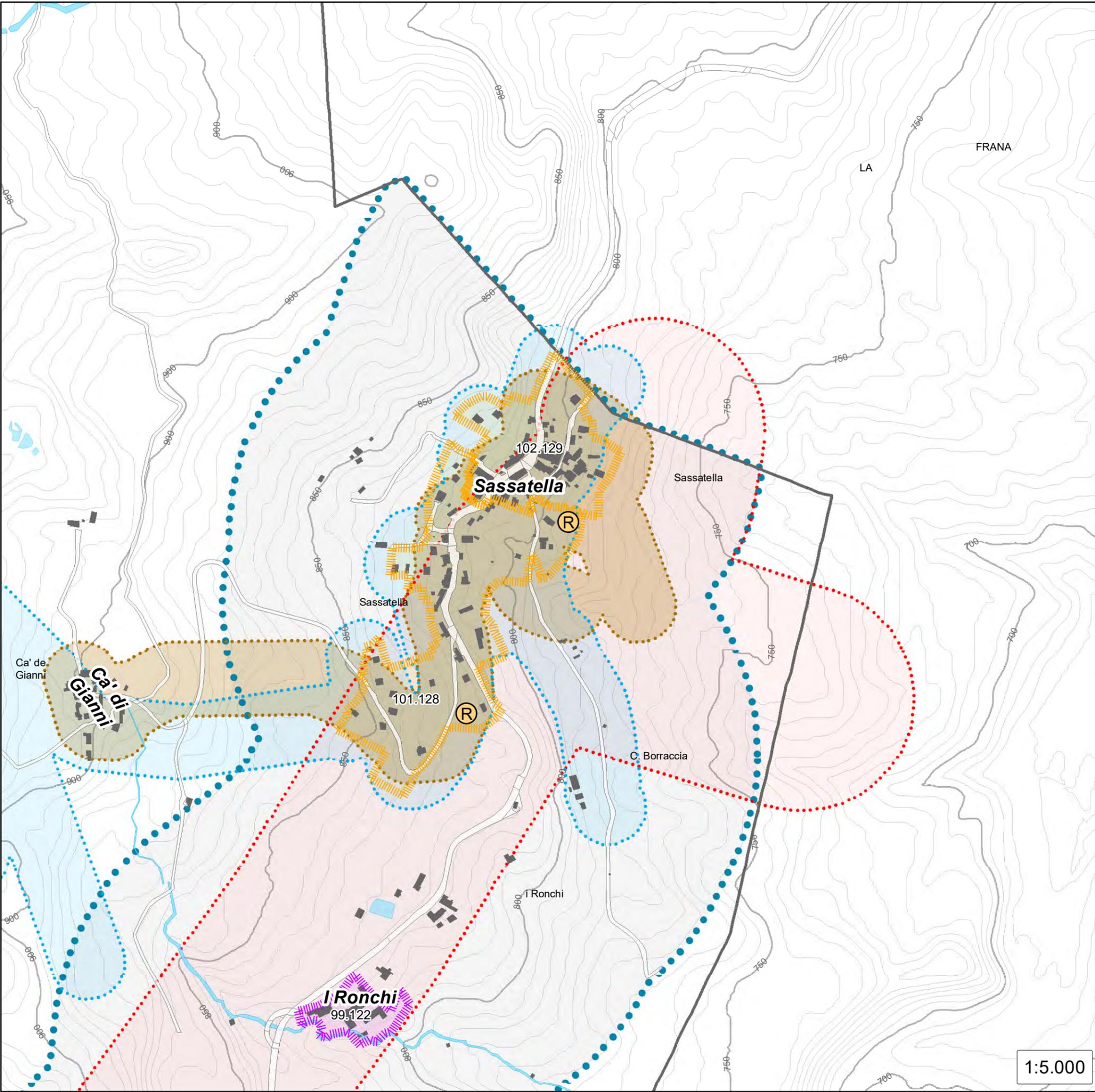
- Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
- Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
- Frane quiescenti da inventario regionale
- Frane quiescenti da PTCP
- Centri e nuclei storici
- Sistema forestale boschivo da PTCP
- Rischio idrogeologico elevato - Zona C
- Parco del Frignano
- Acclività superiore al 15%
- Rispetto geometrico alle sorgenti

## Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio



# 5 Sassatella



**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

## 5 Sassatella

### Attrezzature e spazi collettivi

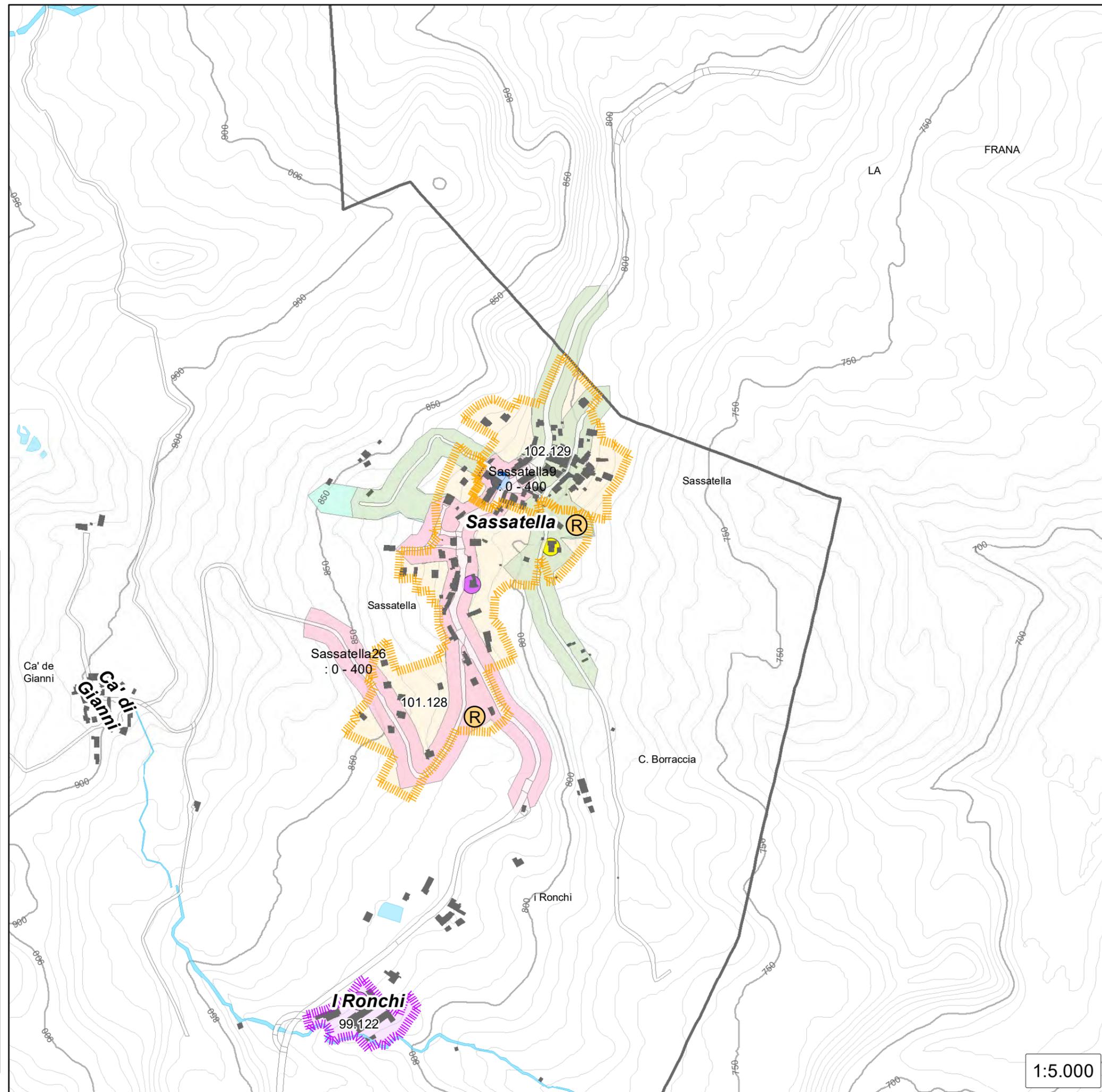
Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

### Servizi di prossimità

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

### Le opportunità di sviluppo insediativo

- ▲ 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



5 Sassatella

Strategie locali



Criticità



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

— nuova infrastruttura

— quinta

— Tutela del fosso

— Qualificazione dell'asse viario

— Relazione da rafforzare

● Marginatura verde di mitigazione

● Intervento di riassetto del verde lineare

— Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

— Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

— Servizi ecosistemici

XX Conflitto di destinazioni d'uso

— Progetto unitario della dotazione per servizi

— Tessuto disomogeneo

— Polo dei servizi comunali

— Valorizzazione del ruolo della piazza

— Riqualficazione di spazi pubblici

— Struttura turistica

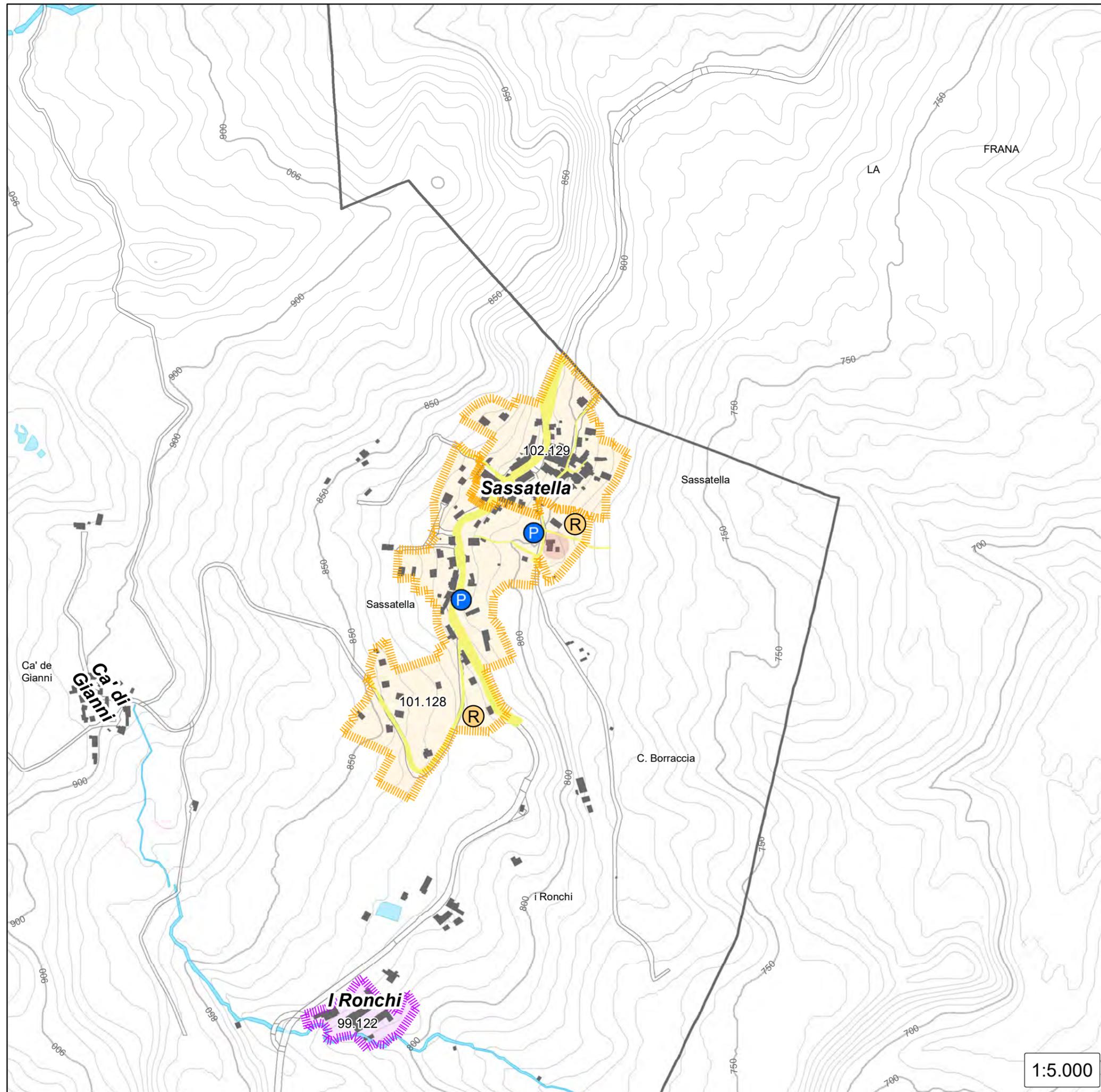
**Le opportunità di sviluppo insediativo**

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali

Ⓡ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

AAP 99.122

Sassatella

Superficie territoriale (mq): 6.700

### LO STATO ATTUALE

Sito in territorio rurale, in località I Ronchi, l'areale è caratterizzato dalla presenza di un'attività produttiva in funzione e della residenza dei titolari.  
Non si osservano criticità nel contesto paesaggistico, in quanto il complesso è schermato da aree boschive.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Sono confermate le funzioni in atto.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni ammesse nell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.  
Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

L'ammissibilità di interventi di ampliamento e ristrutturazione integrale è subordinata all'esito delle verifiche della capacità delle reti infrastrutturali di sostenerli da parte degli enti gestori.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in area classificata in frana quiescente dal PTCP, ed è pertanto soggetto alle relative disposizioni.

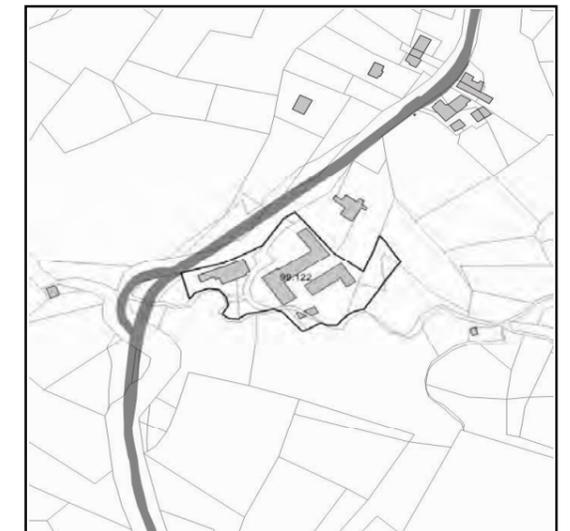
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	4	6
superficie utile per attività produttive (mq)	1.300	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 101.128

Sassatella

Superficie territoriale (mq): 56.500

### LO STATO ATTUALE

Il tessuto edilizio è di attuazione relativaemntne recente, composto da tipi singoli uni-bifamiliari. È presente un significativo numero di lotti edificabili da piano regolatore, non ancora attuati.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

I caratteri insediativi e l'assortimento tipologico sono da confermarsi.  
In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono attuabili le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.  
Gli interventi sugli immobili contigui al perimetro del centro storico sono regolate dalla disciplina urbanistica di dettaglio e dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

L'areale comprende la totalità dei servizi di prossimità a disposizione di Sassatella e della parte del territorio comunale che su di essa gravita.  
È confermato e tutelato il carattere residenziale, con possibilità di funzioni commerciali e direzionali ai piani terra.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni edilizie ammesse nell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.  
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.  
Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.  
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.  
Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.  
Gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale, ad esclusione dei servizi scolastici  
Accessibilità veicolare: da SP486 .

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale, risulta ricadere quasi nella sua interezza in frana quiescente.

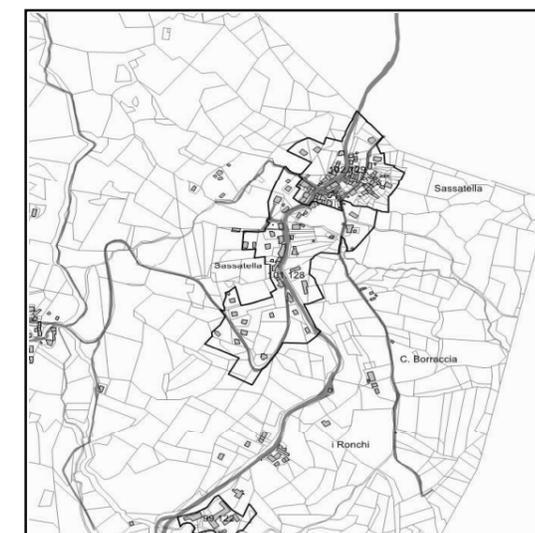
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	33	78
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
2.150	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 102.129

Sassatella

Superficie territoriale (mq): 27.600

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo comprende il centro storico di Sassatella e lotti edificati al suo margine e lungo la SP 486.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti di territorio classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Gli interventi sul restante patrimonio edilizio e le nuove costruzioni sono regolate dalla disciplina urbanistica di dettaglio e dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato e tutelato il carattere residenziale, con possibilità di funzioni commerciali e terziarie ai piani terra.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale. Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Gamma completa dei servizi di prossimità a distanza pedonale, ad eccezione dei servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade parzialmente in una zona classificata frana quiescente dall'inventario regionale delle frane. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

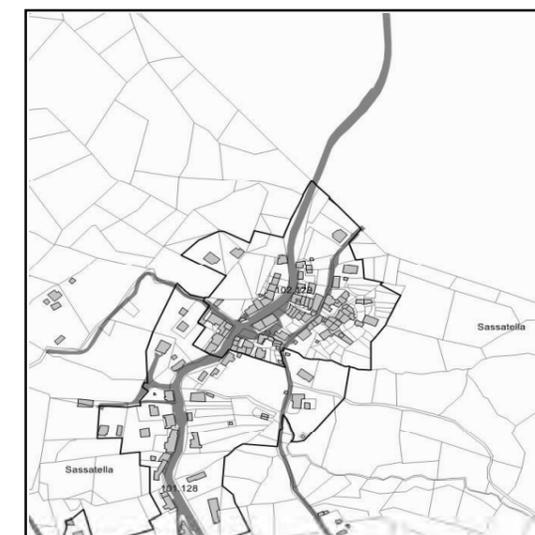
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

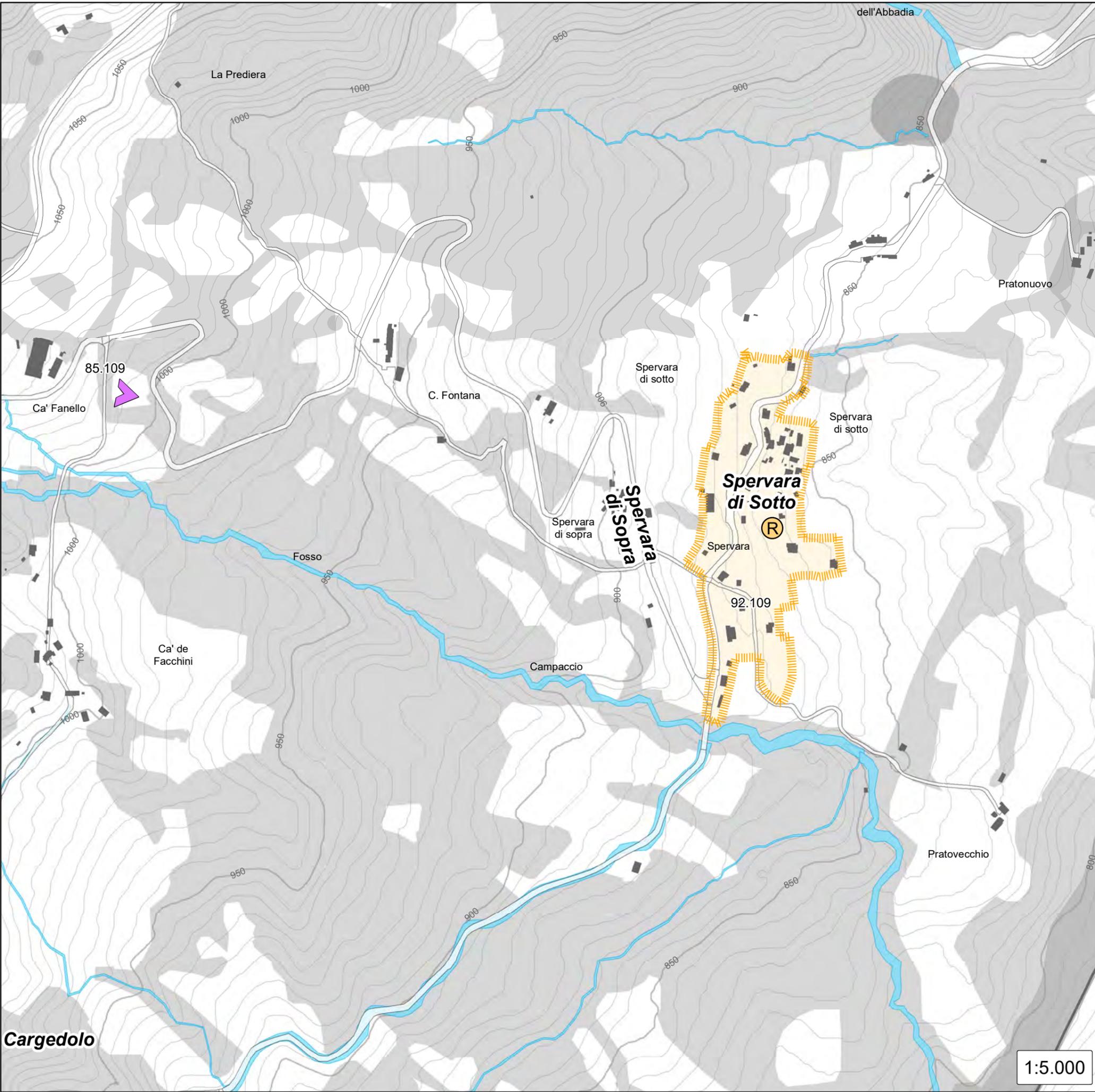
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	76	92
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
40	0



# 6 Spervara di sotto



**Fattori preclusivi**

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- ▲ 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
- Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

Cargedolo

1:5.000

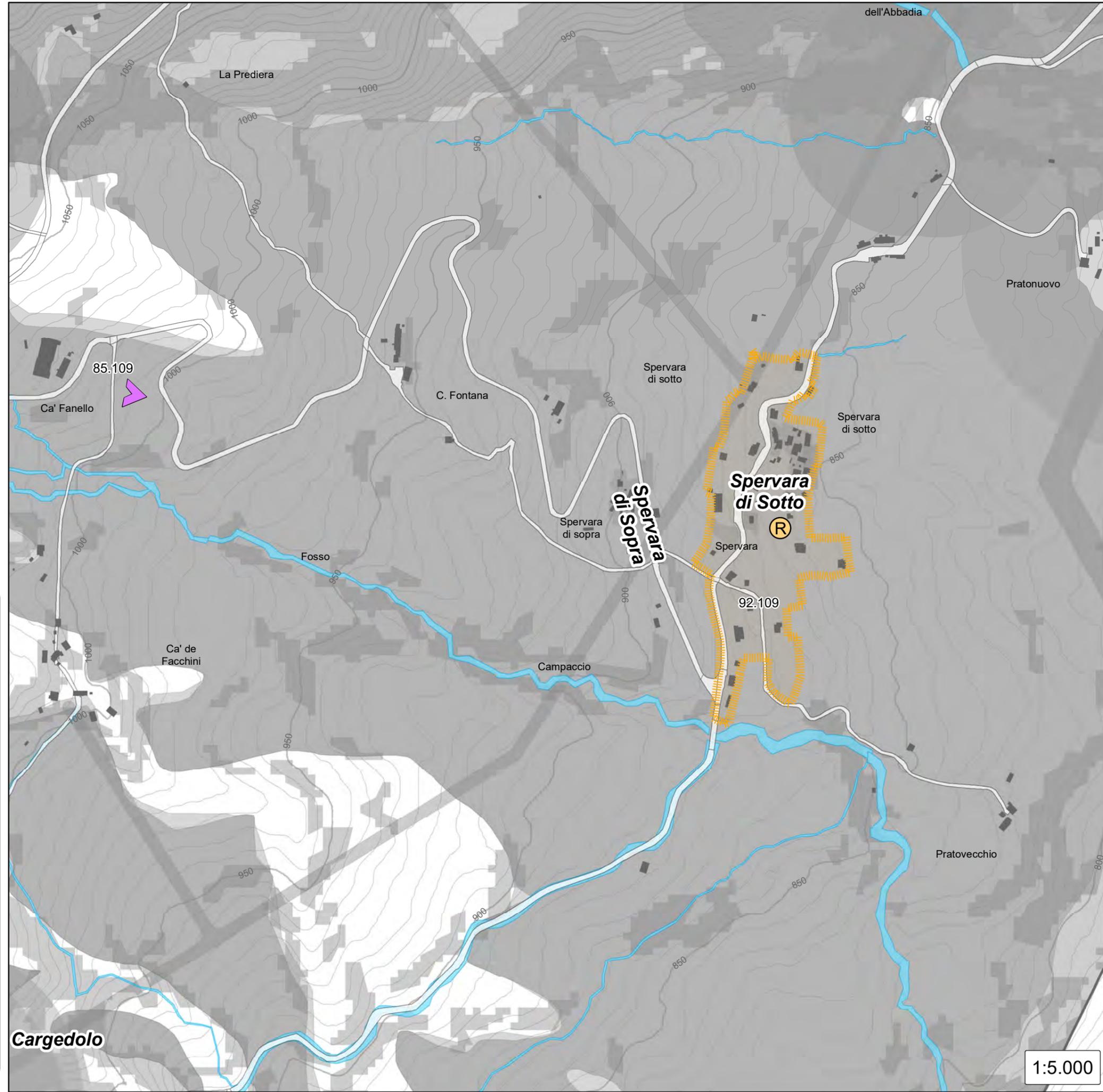
6 Spervara di sotto

**Fattori limitanti**

-  Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
-  Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
-  Frane quiescenti da inventario regionale
-  Frane quiescenti da PTCP
-  Centri e nuclei storici
-  Sistema forestale boschivo da PTCP
-  Rischio idrogeologico elevato - Zona C
-  Parco del Frignano
-  Acclività superiore al 15%
-  Rispetto geometrico alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

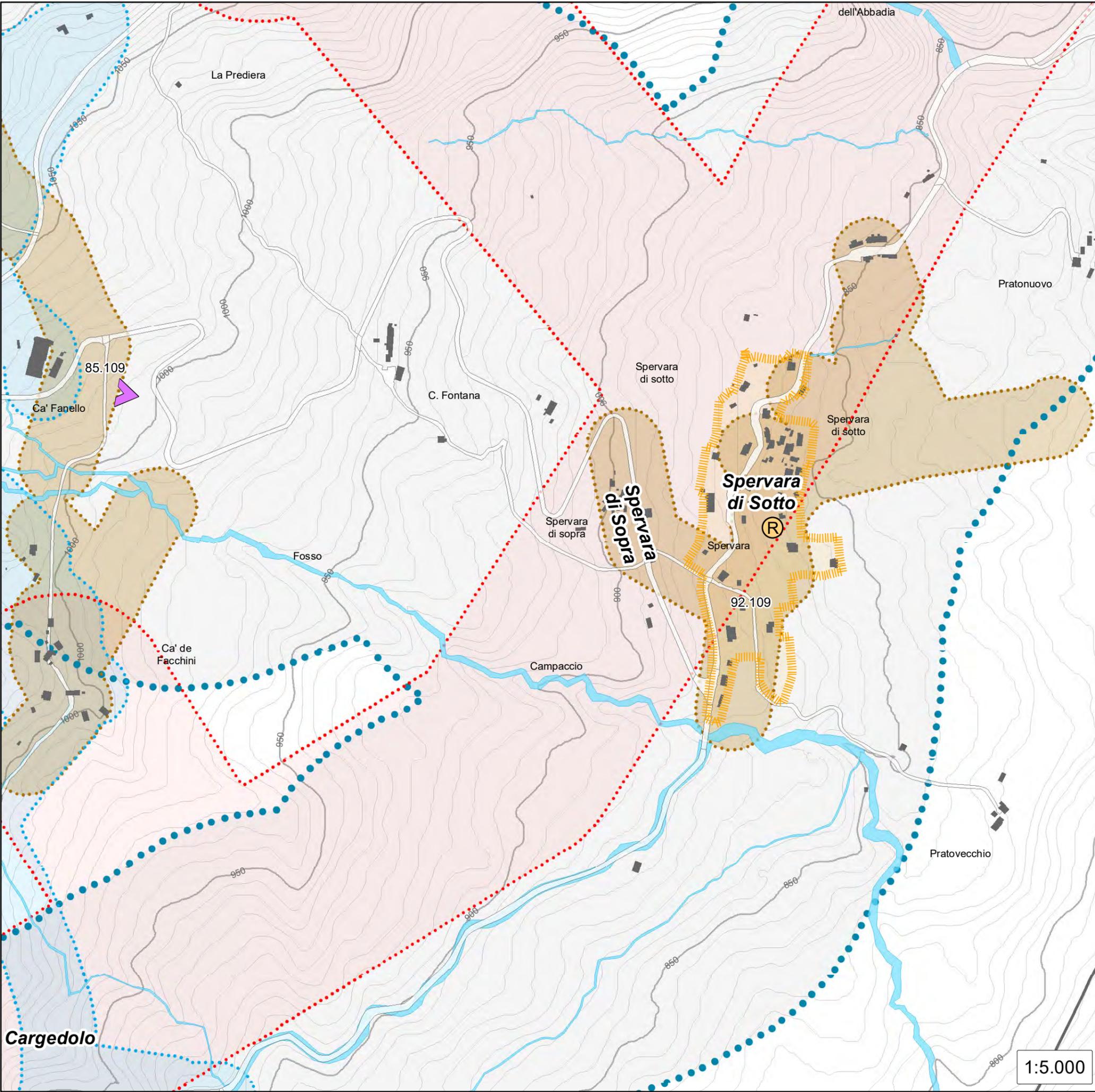
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Intensificazioni di residenza nel territorio



**Cargedolo**

1:5.000

# 6 Spervara di sotto



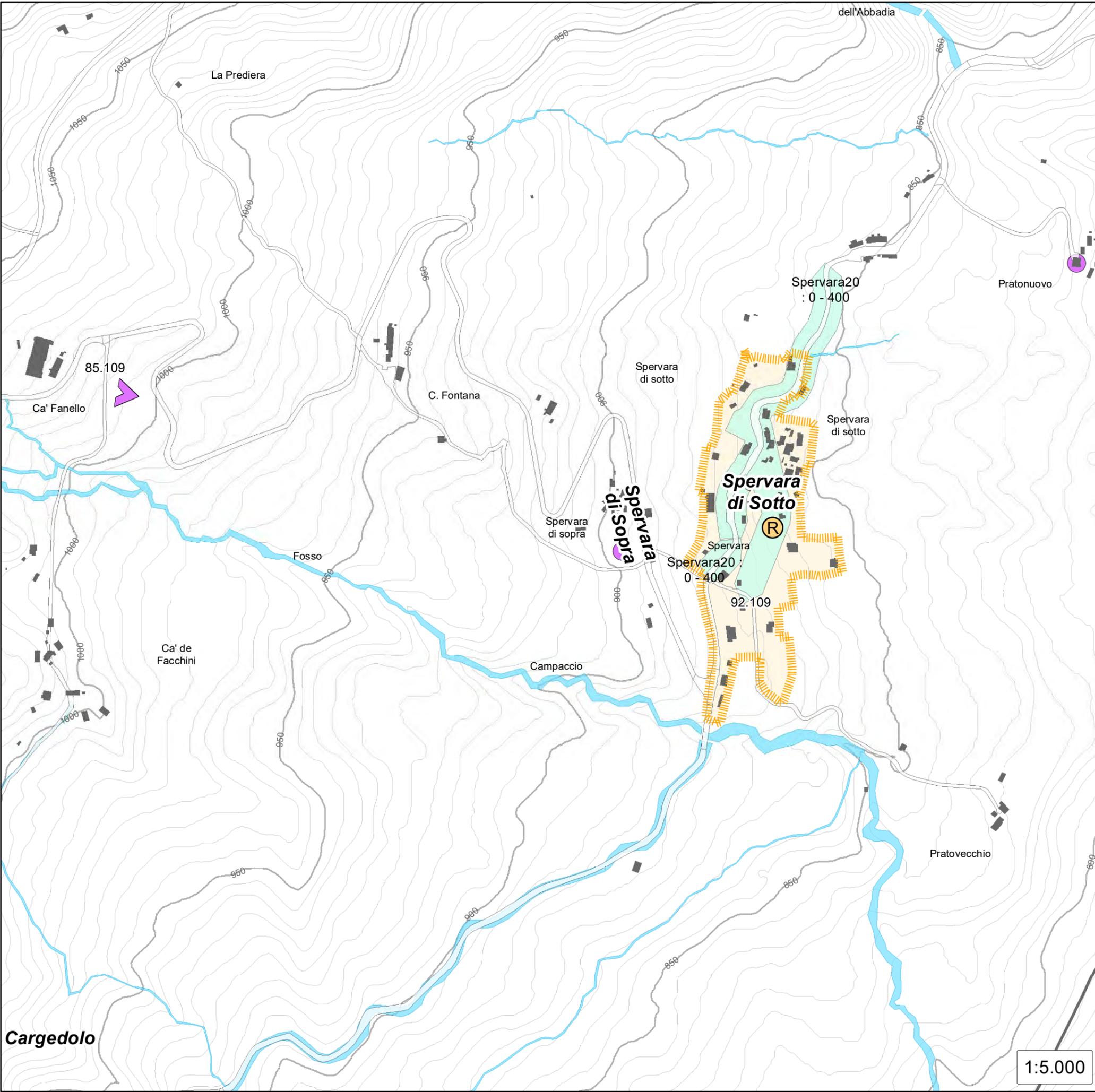
**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 6 Spervara di sotto



**Attrezzature e spazi collettivi**

Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

**Servizi di prossimità**

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 6 Spervara di sotto

## Strategie locali



Criticita



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

nuova infrastruttura

quinta

Tutela del fosso

Qualificazione dell'asse viario

Relazione da rafforzare

Marginatura verde di mitigazione

Intervento di riassetto del verde lineare

Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

Servizi ecosistemici

Conflitto di destinazioni d'uso

Progetto unitario della dotazione per servizi

Tessuto disomogeneo

Polo dei servizi comunali

Valorizzazione del ruolo della piazza

Riqualificazione di spazi pubblici

Struttura turistica

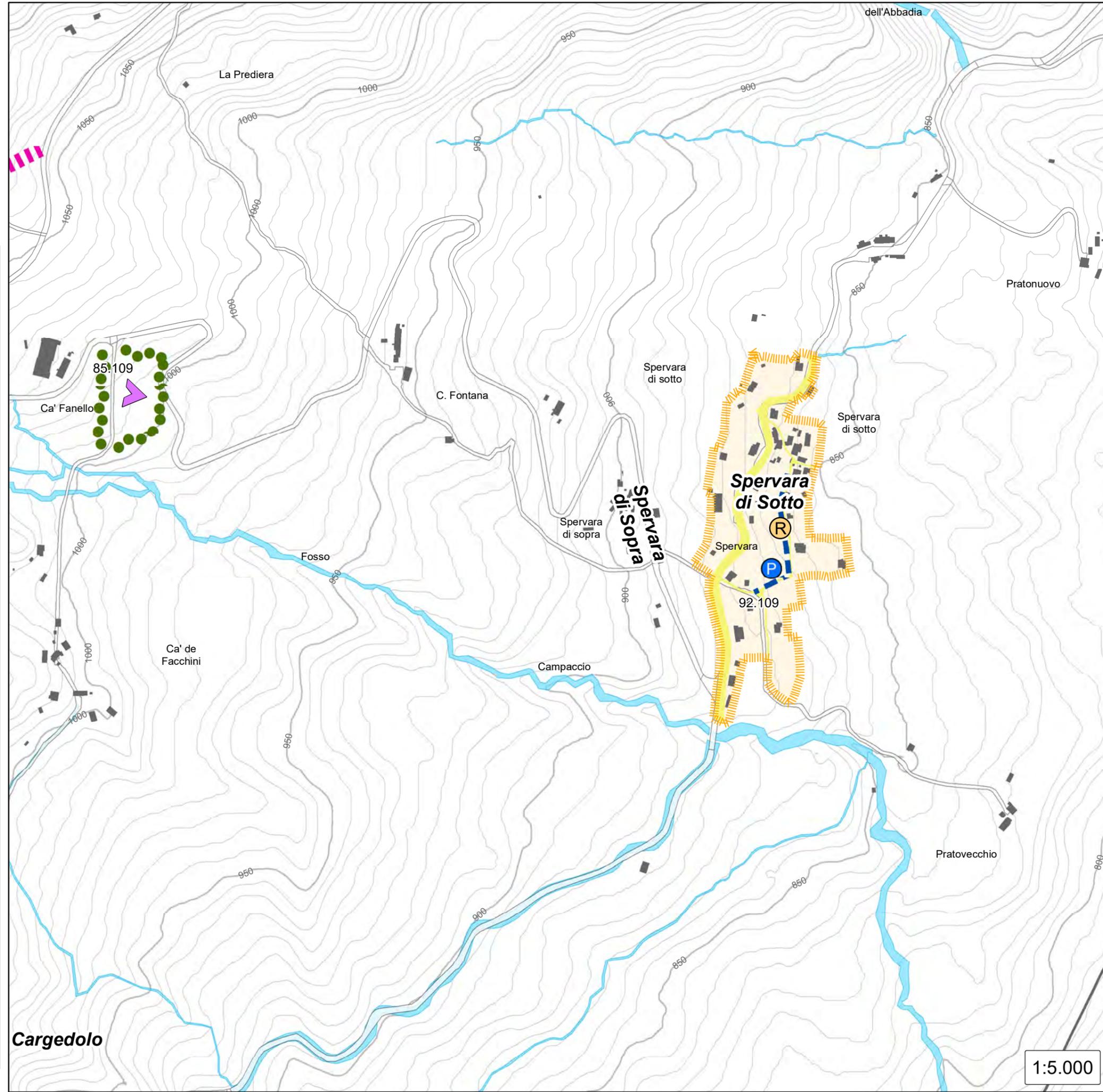
### Le opportunità di sviluppo insediativo

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

Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



Cargedolo

1:5.000

## STRATEGIA LOCALE

OSI 85.109

Ca Fanello

Superficie territoriale (mq): 0

### LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo per attività produttive è localizzata lungo via Frassinoro, a circa 700 metri a valle della zona industriale del capoluogo. L'area è territorio rurale, a nord di questa è localizzato un centro aziendale.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo produttivo di ridotta estensione. Particolare attenzione sarà da porsi in sede progettuale alle condizioni di inserimento e di impatto paesaggistico dell'insediamento. Il contesto rurale è di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati nonché appropriate opere di mitigazione.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in destinazioni produttive artigianali o industriali e destinazioni con queste compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo deve essere definito con apposito accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Accessibilità veicolare direttamente da via Frassinoro.

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura il servizio agli AE esistenti. Verifiche puntuali devono essere effettuate per assicurare la sostenibilità delle trasformazioni previste..

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in frana quiescente. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

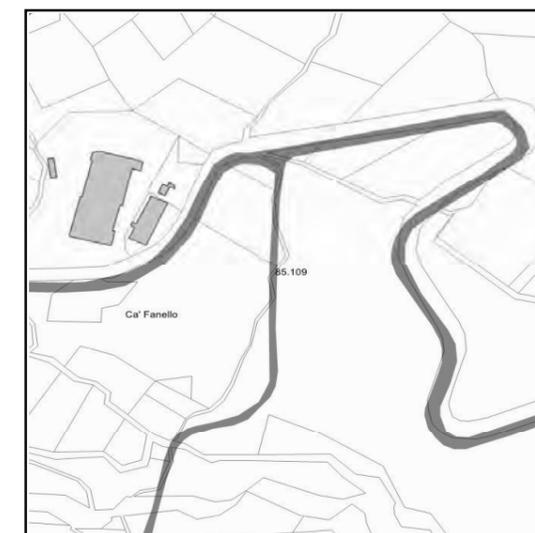
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 92.109

Spervara

Superficie territoriale (mq): 54.500

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde al centro frazionale Spervara di Sotto, e ne comprende il centro storico. L'insediamento è di densità molto bassa, consistendo di tipi uni-bifamiliari con ampia area di pertinenza o giardino. E' presente un numero significativo di lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Gli interventi sul restante patrimonio edilizio e le nuove costruzioni in prossimità del perimetro del centro storico sono regolate, oltre che dalla disciplina urbanistica di dettaglio, dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata.

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da apposti accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione essenzialmente residenziale può essere integrata da dotazioni minime di servizi di prossimità e attrezzature e spazi collettivi.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni specifiche dell'areale.

Nel suo insieme al centro abitato si pone l'obiettivo di raggiungere consistenza e assetto compiuti, ed essere adeguato nelle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e parcheggi, di cui è privo.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di apposti progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: non disponibile

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Servizi scolastici e servizi di prossimità sono disponibili nel capoluogo, vicino ma non a distanza pedonale.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in una zona classificata frana quiescente dall'inventario regionale delle frane, con relativa fascia di rispetto; In parte ricade nella fascia di attenzione alla frana attiva presente nel medesimo inventario

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

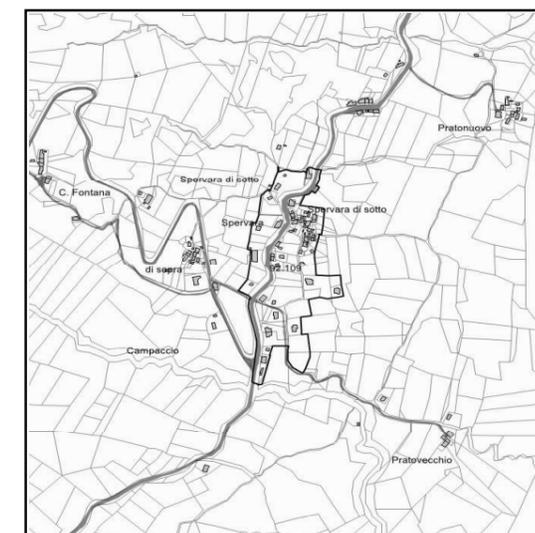
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	43	96
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.800	0



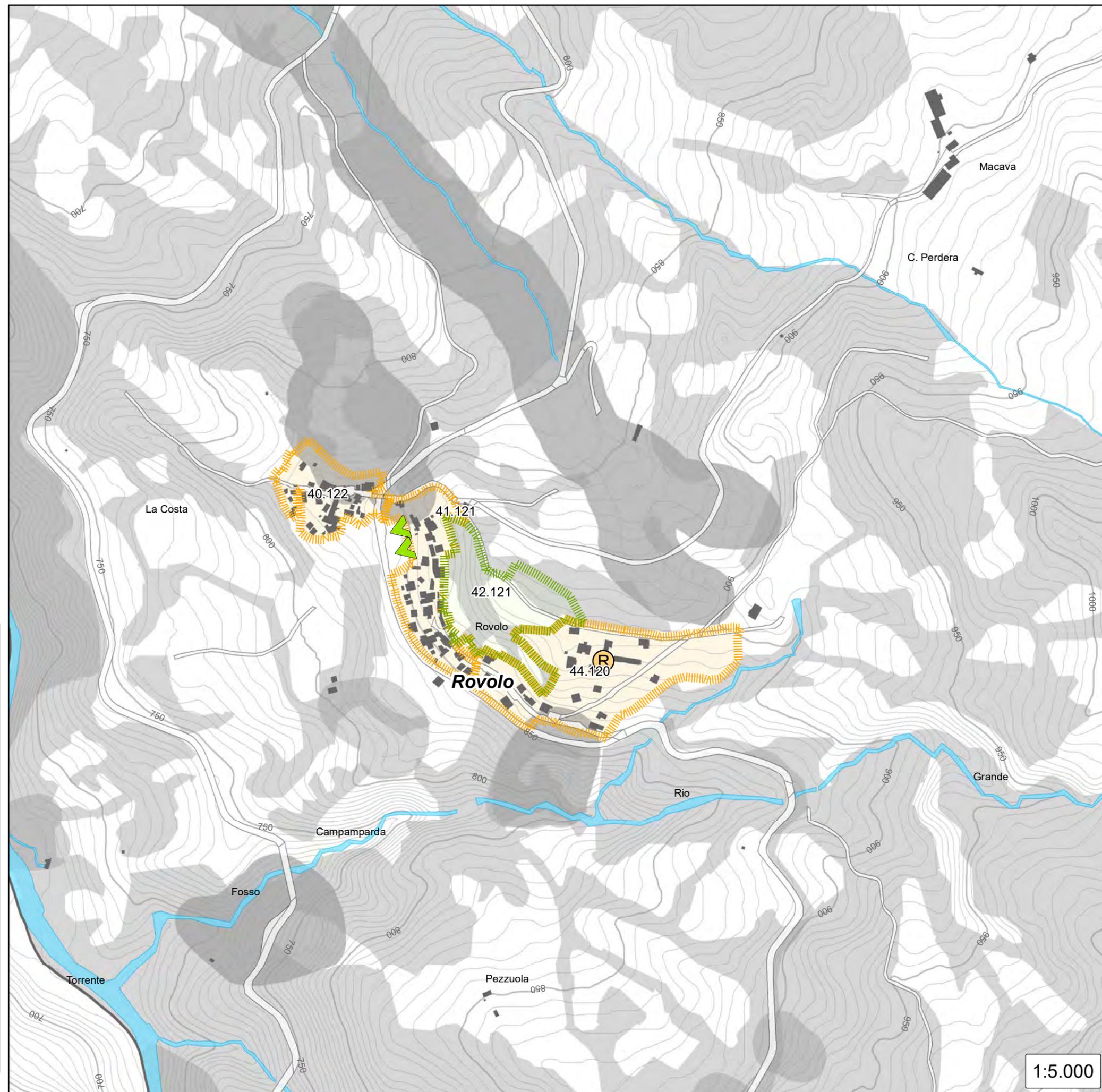
7 Rovolo

**Fattori preclusivi**

-  Frane attive da inventario regionale
-  Rispetto alle frane attive da inventario regionale
-  Frane attive da PTCP
-  Rispetto alle frane attive da PTCP
-  Beni geologici
-  Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
-  Rischio idrogeologico elevato
-  Tutela naturalistica
-  Rispetto assoluto alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



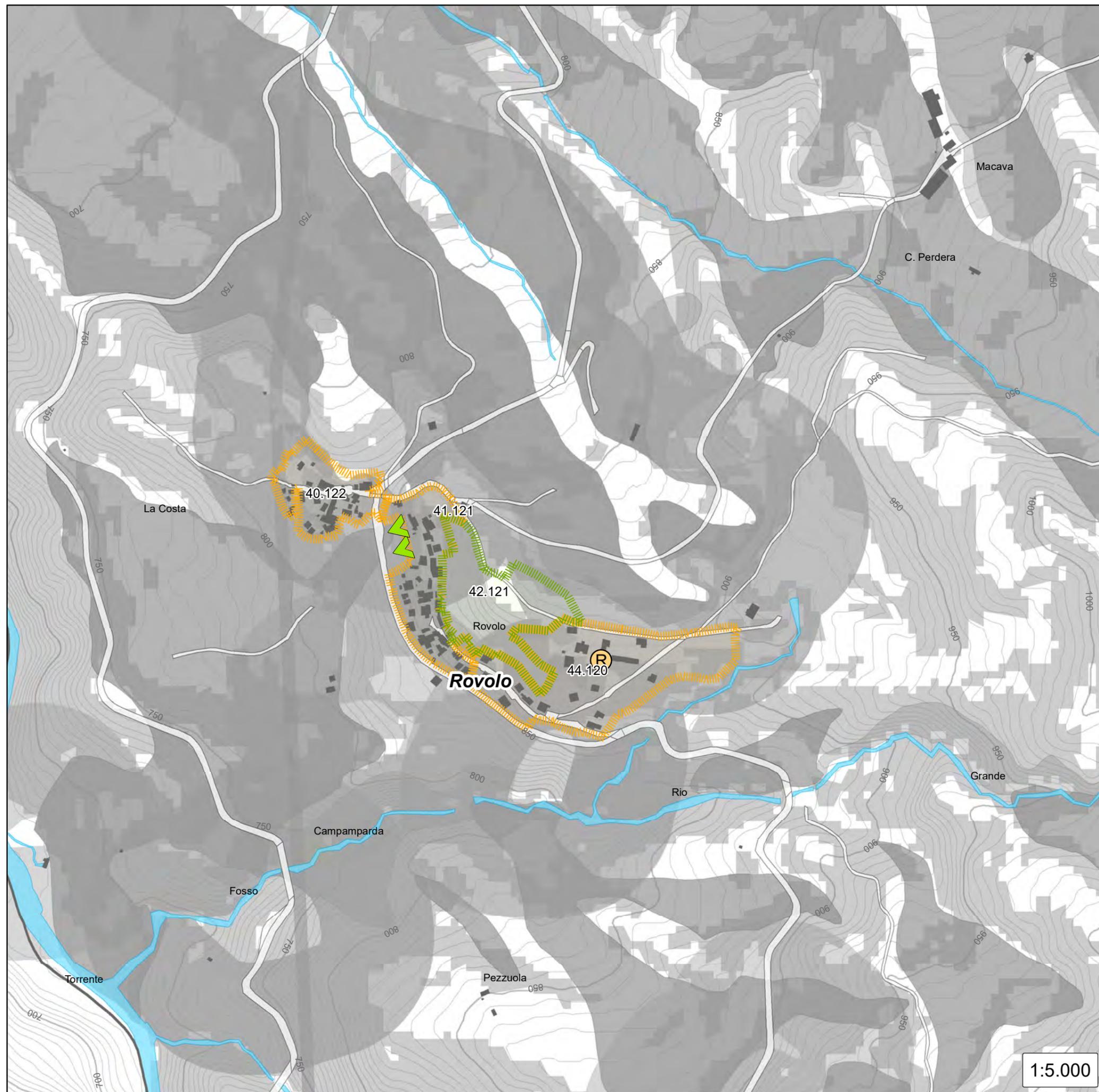
7 Rovolo

**Fattori limitanti**

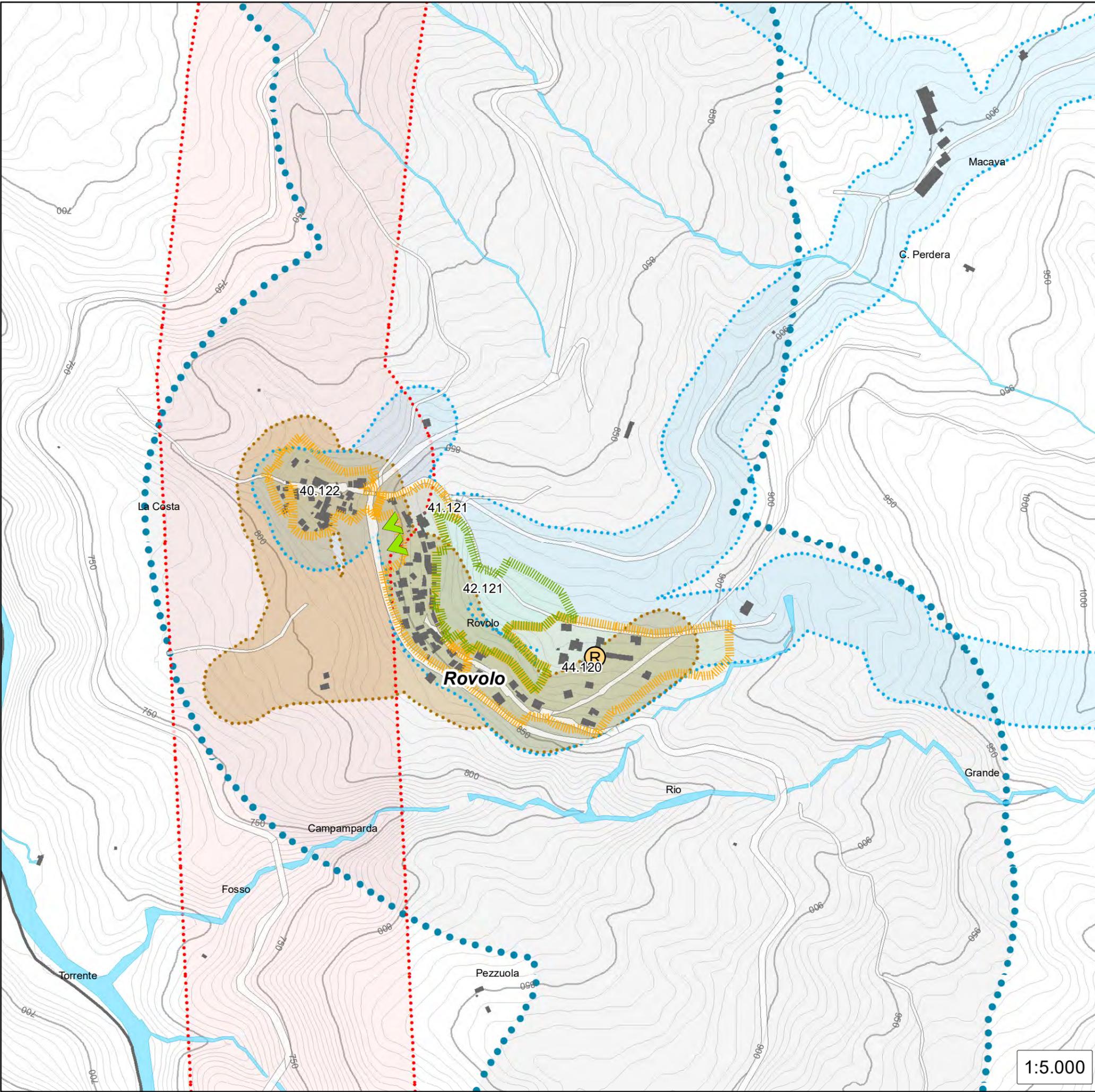
-  Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
-  Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
-  Frane quiescenti da inventario regionale
-  Frane quiescenti da PTCP
-  Centri e nuclei storici
-  Sistema forestale boschivo da PTCP
-  Rischio idrogeologico elevato - Zona C
-  Parco del Frignano
-  Acclività superiore al 15%
-  Rispetto geometrico alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio



7 Rovolo



**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 7 Rovolo

## Attrezzature e spazi collettivi

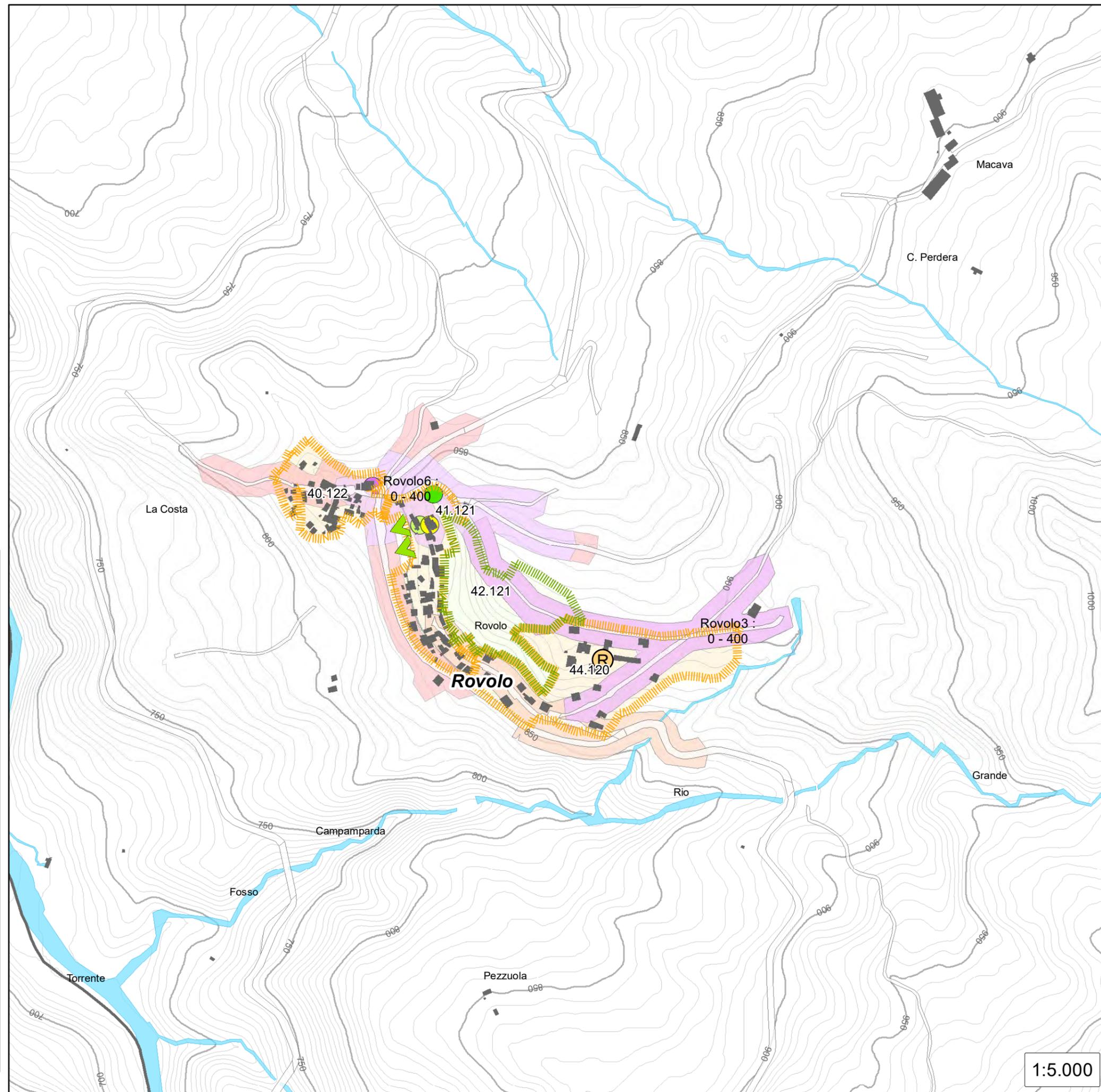
Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

## Servizi di prossimità

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

## Le opportunità di sviluppo insediativo

- ▲ 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



7 Rovolo

Strategie locali



Criticita



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare

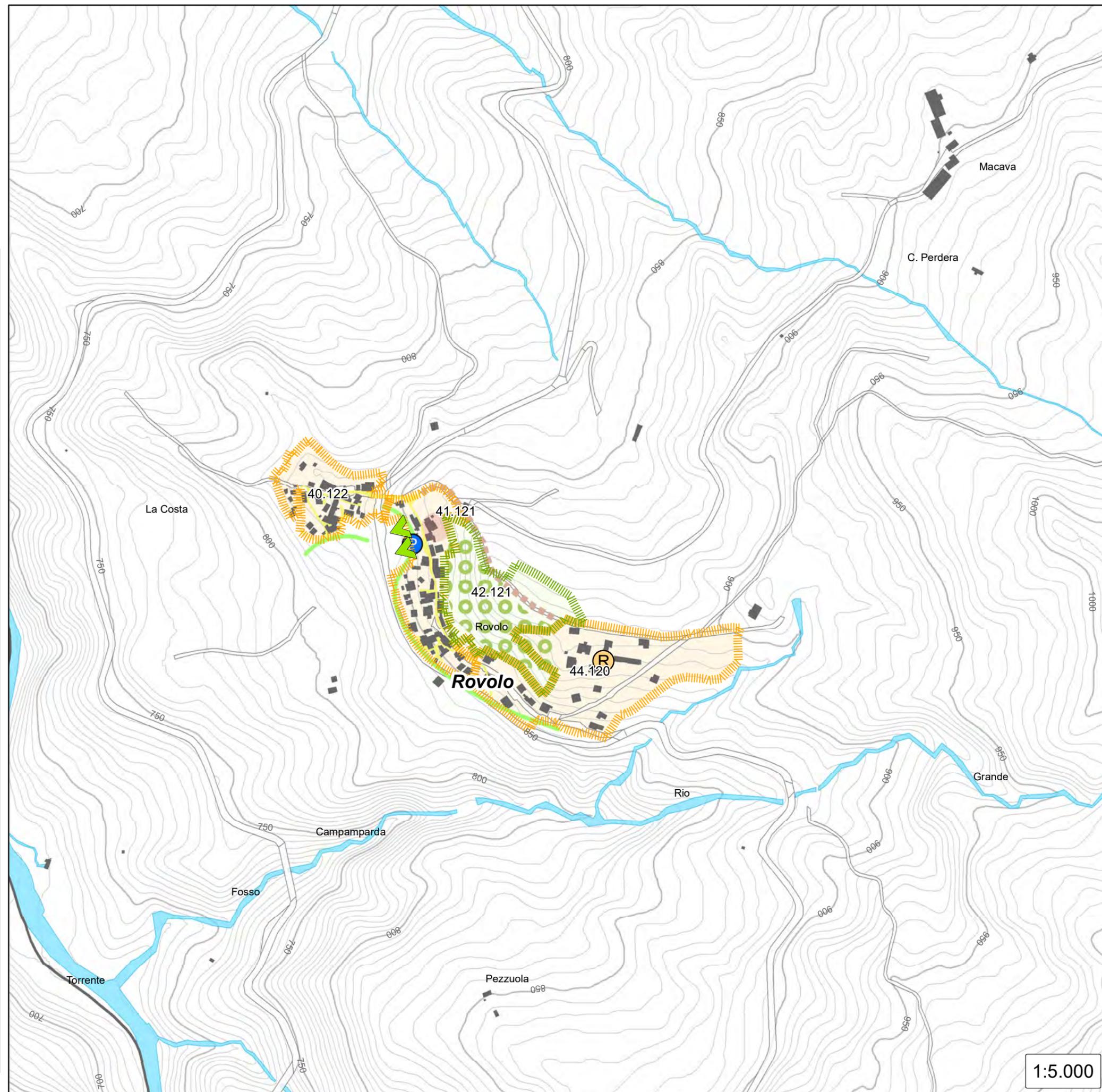


Area di sosta per camper

-  nuova infrastruttura
-  quinta
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopeditonale di progetto prioritario
-  Servizi ecosistemici
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Polo dei servizi comunali
-  Valorizzazione del ruolo della piazza
-  Riqualficazione di spazi pubblici
-  Struttura turistica

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

ARE 40.122

Rovolo

Superficie territoriale (mq): 11.500

### LO STATO ATTUALE

L'areale è contiguo alla porzione ovest del centro storico. comprende la parte meridionale del centro storico di Rovolo.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli interventi sul patrimonio edilizio e le nuove costruzioni in prossimità del perimetro dei centri storici sono regolati dalla disciplina urbanistica di dettaglio e dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato la funzione essenzialmenteresidenziale.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale. Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: separata, con alimentazione locale.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

La modesta dotazione esistente di servizi di prossimità è a distanza pedonale, ad eccezione dei servizi scolastici, presenti nel solo capoluogo,

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è fortemente deficitaria in tutte le sue componenti.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La porzione settentrionale dell'areale ricade nella sua interezza in fascia di rispetto a frana attiva.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

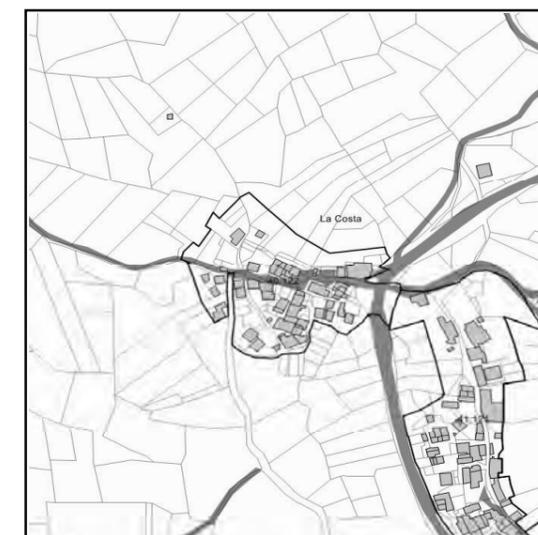
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	34	52
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
250	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 41.121

Rovolo

Superficie territoriale (mq): 15.100

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo comprende la parte del centro storico di Rovolo posta ad est della strada di aggiramento.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti di territorio classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

L'areale accoglie l'intera dotazione di attività commerciali, pubblici esercizi e servizi alle persone di cui Rovolo e il suo territorio dispongono.

È confermato l'impianto intrinsecamente polifunzionale, ammettendo intensificazioni delle funzioni produttive e terziarie di regola ai piani terreni.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito da una rete di distribuzione alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È presente una modesta dotazione di servizi di prossimità, accessibili a distanza pedonale dalle parti storiche, non dalla espansione più recente. E' molto elevata la disponibilità di verde pubblico, accessibile tuttavia dalle estremità dell'abitato.

La dotazione di spazi per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade prevalentemente in fasce di attenzione a frane attive.

All'interno di queste l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

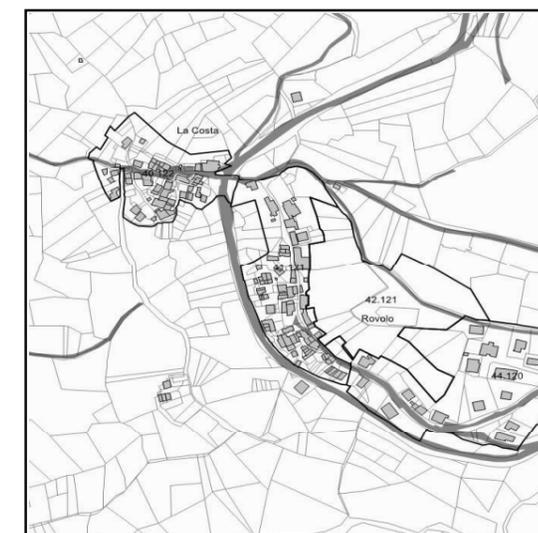
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	68	81
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.500	0



## STRATEGIA LOCALE

ADE 42.121

Rovolo

Superficie territoriale (mq): 18.900

### LO STATO ATTUALE

L'areale consiste in una vasta area allo stato naturale, parzialmente coperta da bosco, in parte di proprietà comunale, estesa parallelamente all'abitato ma accessibile agevolmente solo alle estremità, direttamente fruibile come verde pubblico.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Sono raccomandate opere per l'ulteriore valorizzazione paesaggistica e funzionale dell'area, anche a miglioramento della sua accessibilità e praticabilità.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'areale sono essenzialmente sportivo-ricreative e attrezzature e spazi collettivi.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.

L'areale è una dotazione territoriale interamente dedicata ad attrezzature e spazi collettivi, che costituisce il fulcro dell'offerta sportivo-ricreativa del capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non ne ricorrono.

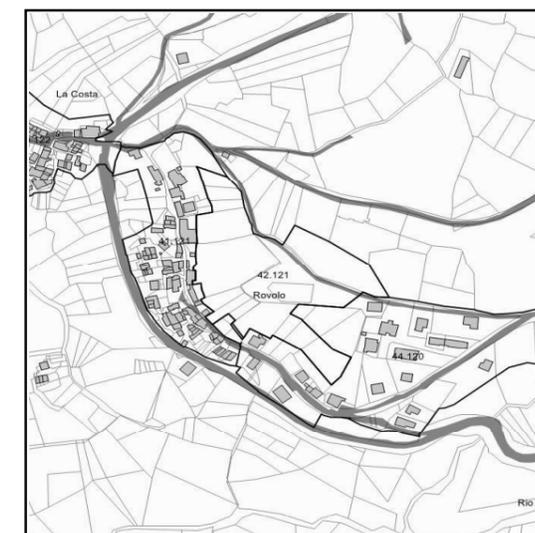
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
7.150	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 44.120

Rovolo

Superficie territoriale (mq): 32.300

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde all'estremità orientale dell'abitato di Rovolo.  
L'insediamento è di costruzione relativamente recente, con densità bassa, consistendo di tipi uni-bifamiliari con area di pertinenza o giardino. Sono presenti alcuni lotti edificabili già da piano regolatore, non ancora attuati.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermata la funzione esclusivamente residenziale.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le intensificazioni ammissibili, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: disponibile

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È presente una modesta dotazione di servizi di prossimità, mentre è molto elevata la disponibilità di verde pubblico.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	36	76
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



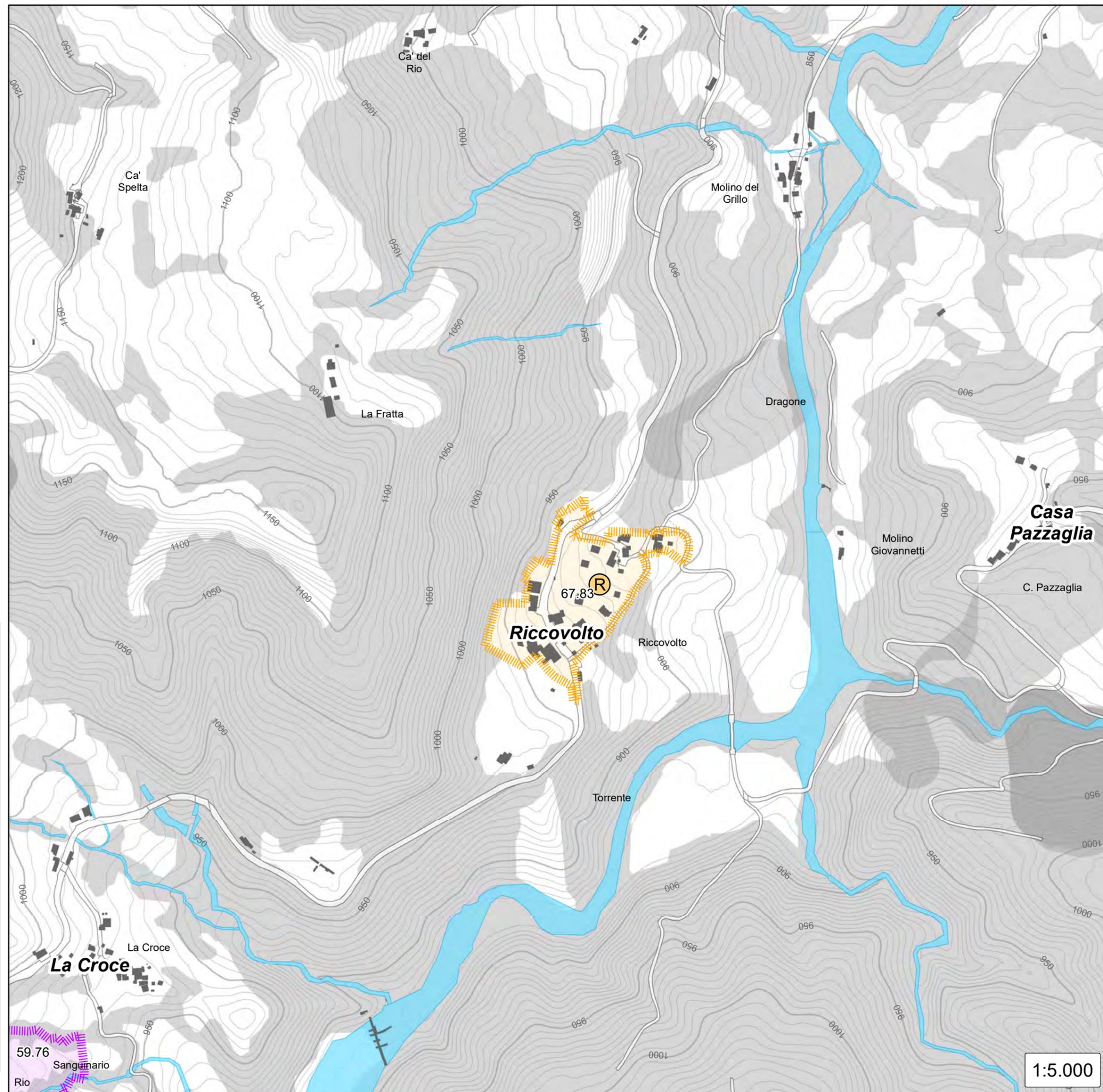
# 8 Riccovolto

## Fattori preclusivi

-  Frane attive da inventario regionale
-  Rispetto alle frane attive da inventario regionale
-  Frane attive da PTCP
-  Rispetto alle frane attive da PTCP
-  Beni geologici
-  Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
-  Rischio idrogeologico elevato
-  Tutela naturalistica
-  Rispetto assoluto alle sorgenti

## Le opportunità di sviluppo insediativo

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



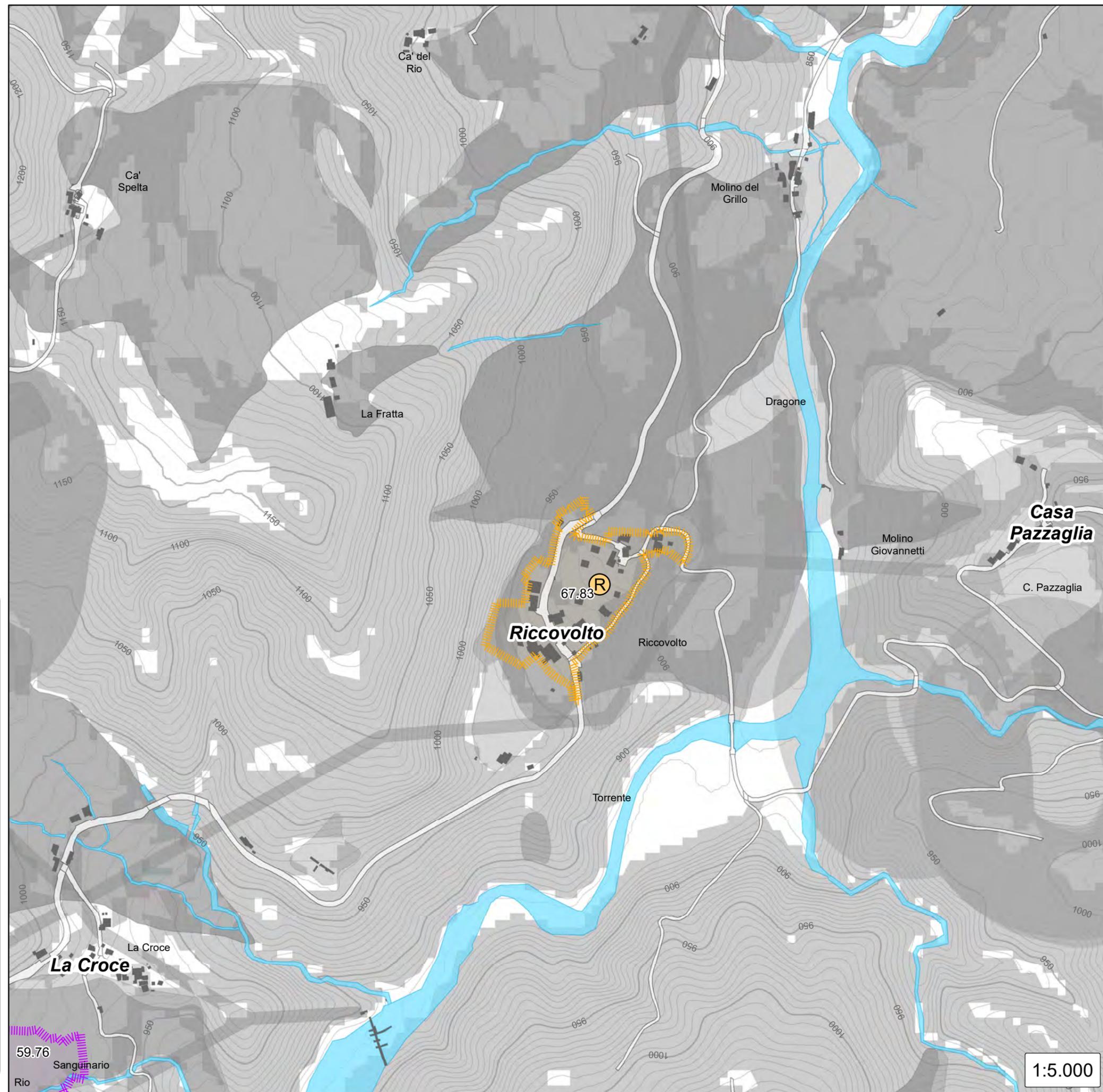
8 Riccovolto

**Fattori limitanti**

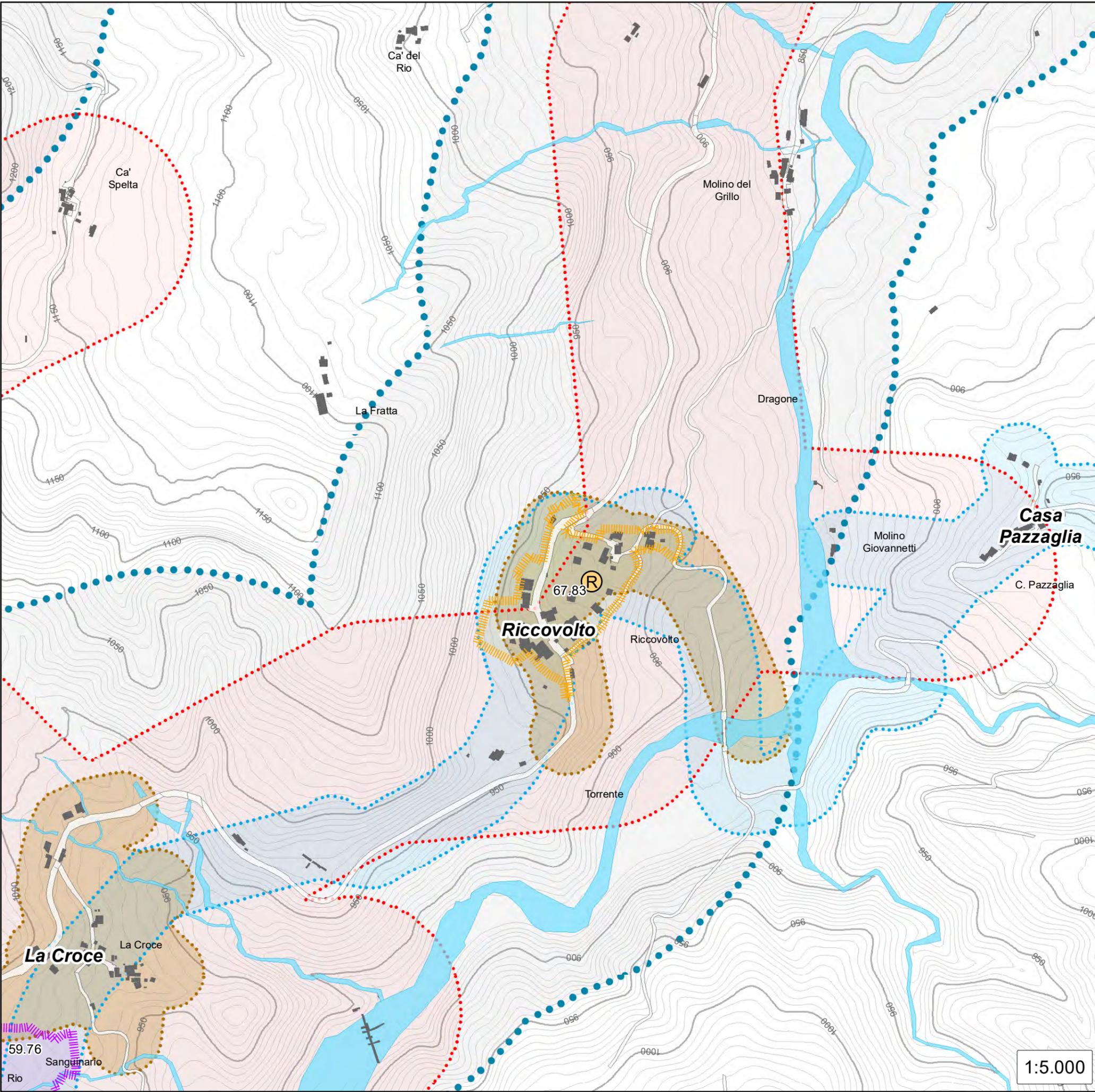
-  Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
-  Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
-  Frane quiescenti da inventario regionale
-  Frane quiescenti da PTCP
-  Centri e nuclei storici
-  Sistema forestale boschivo da PTCP
-  Rischio idrogeologico elevato - Zona C
-  Parco del Frignano
-  Acclività superiore al 15%
-  Rispetto geometrico alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio



# 8 Riccovolto



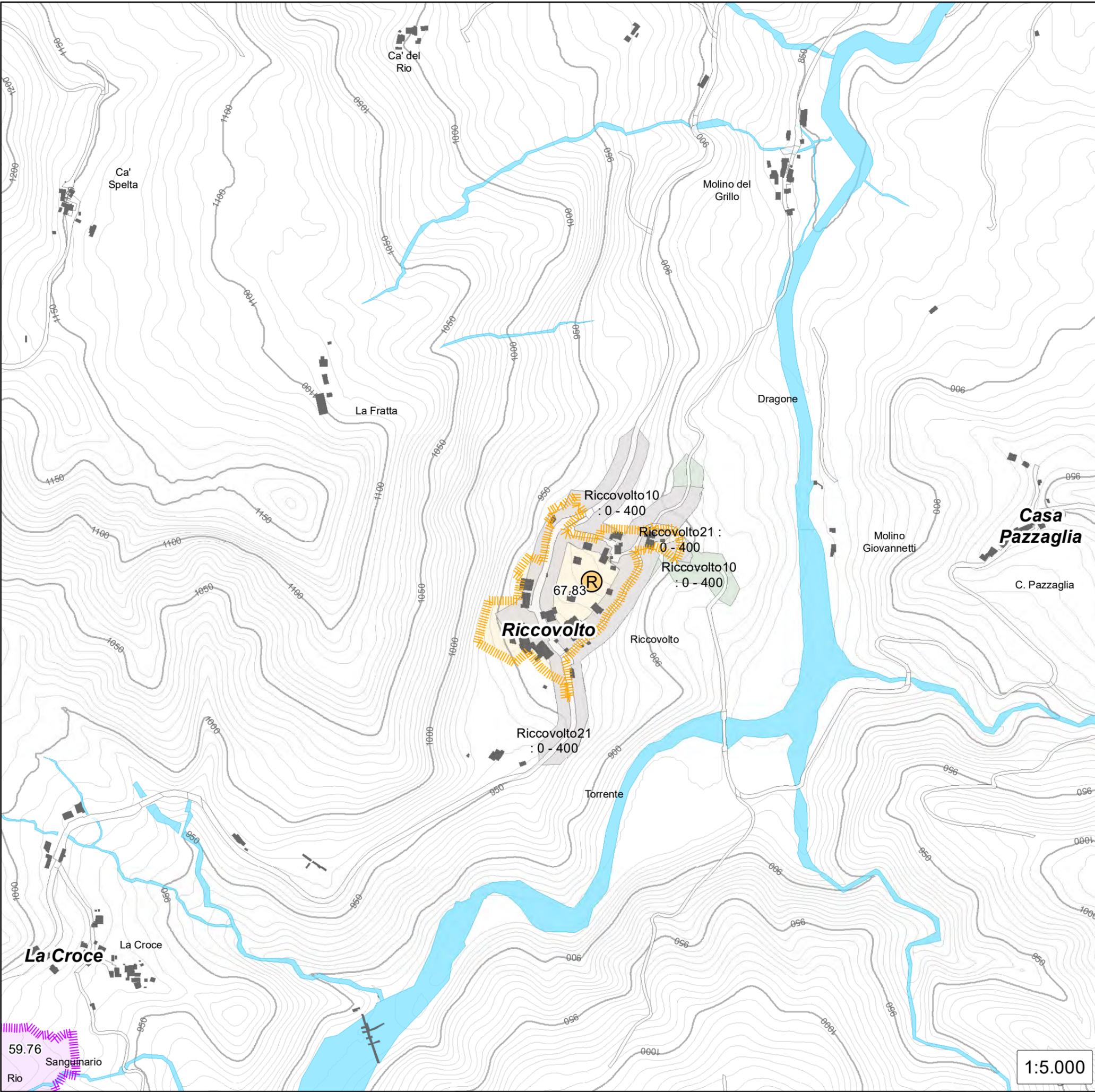
**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 8 Riccovolto



**Attrezzature e spazi collettivi**

Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

**Servizi di prossimità**

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- ▲ 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

8 Riccovolto

Strategie locali



Criticita



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

— nuova infrastruttura

— quinta

— Tutela del fosso

— Qualificazione dell'asse viario

— Relazione da rafforzare

● Marginatura verde di mitigazione

● Intervento di riassetto del verde lineare

— Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

— Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

— Servizi ecosistemici

XX Conflitto di destinazioni d'uso

— Progetto unitario della dotazione per servizi

— Tessuto disomogeneo

— Polo dei servizi comunali

— Valorizzazione del ruolo della piazza

— Riqualficazione di spazi pubblici

— Struttura turistica

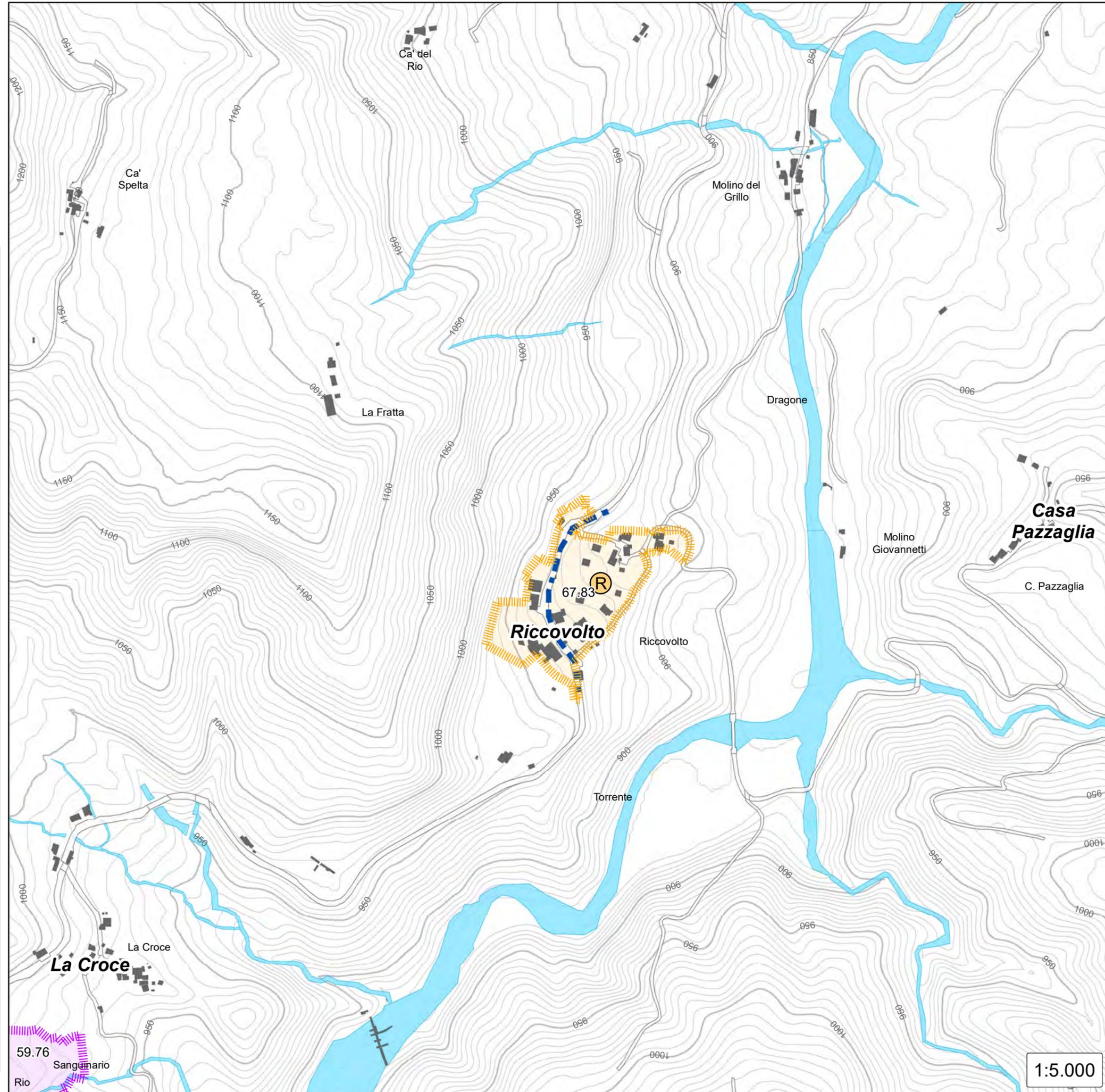
Le opportunità di sviluppo insediativo

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali

Ⓡ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

ARE 67.83

Riccovolto

Superficie territoriale (mq): 28.000

### LO STATO ATTUALE

L'areale corrisponde al centro abitato di Riccovolto.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'insediamento esistente consiste di tipi uni-bifamiliari con ampia area di pertinenza o giardino nella parte più recente, e in tradizionali tipi a cortina disposti sulla viabilità di attraversamento. Sono presenti lotti già edificabili da piano regolatore, non ancora attuati.

L'obiettivo primario è condurre nel tempo ad un assetto compiuto questa parte di territorio, edificata per successive addizioni di interventi diretti, indirizzando a questo scopo la strategia di intensificazione sostenibile.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione essenzialmente residenziale può essere integrata da dotazioni minime di servizi di prossimità e attrezzature e spazi collettivi

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

Nel suo insieme l'areale deve nel tempo raggiungere consistenza e assetto compiuti, mediante le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: disponibile.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

I servizi di prossimità esistenti consistono esclusivamente nel centro di culto e in una struttura di aggregazione: gli altri servizi devono essere reperiti nel capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La parte sud dell'areale ricade in zona a rischio idrogeologico elevato tipo B.

All'interno di tale zona gli interventi edilizi, anche se ammessi dalla Disciplina urbanistica di dettaglio, sono soggetti al rispetto delle specifiche norme, comprese nella Scheda dei vincoli, e subordinati all'esito delle prescritte verifiche.

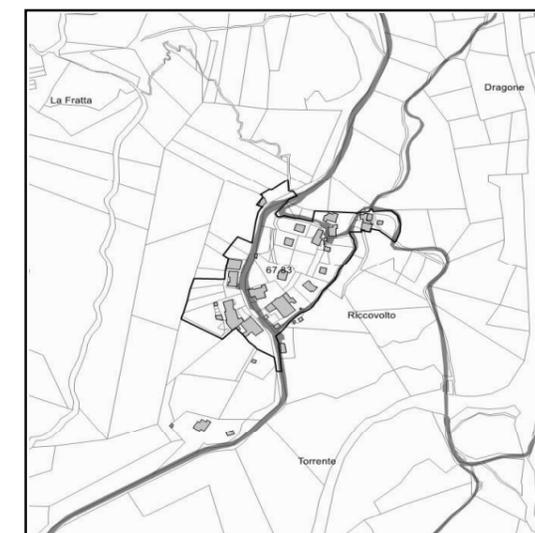
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	34	69
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
2.400	0



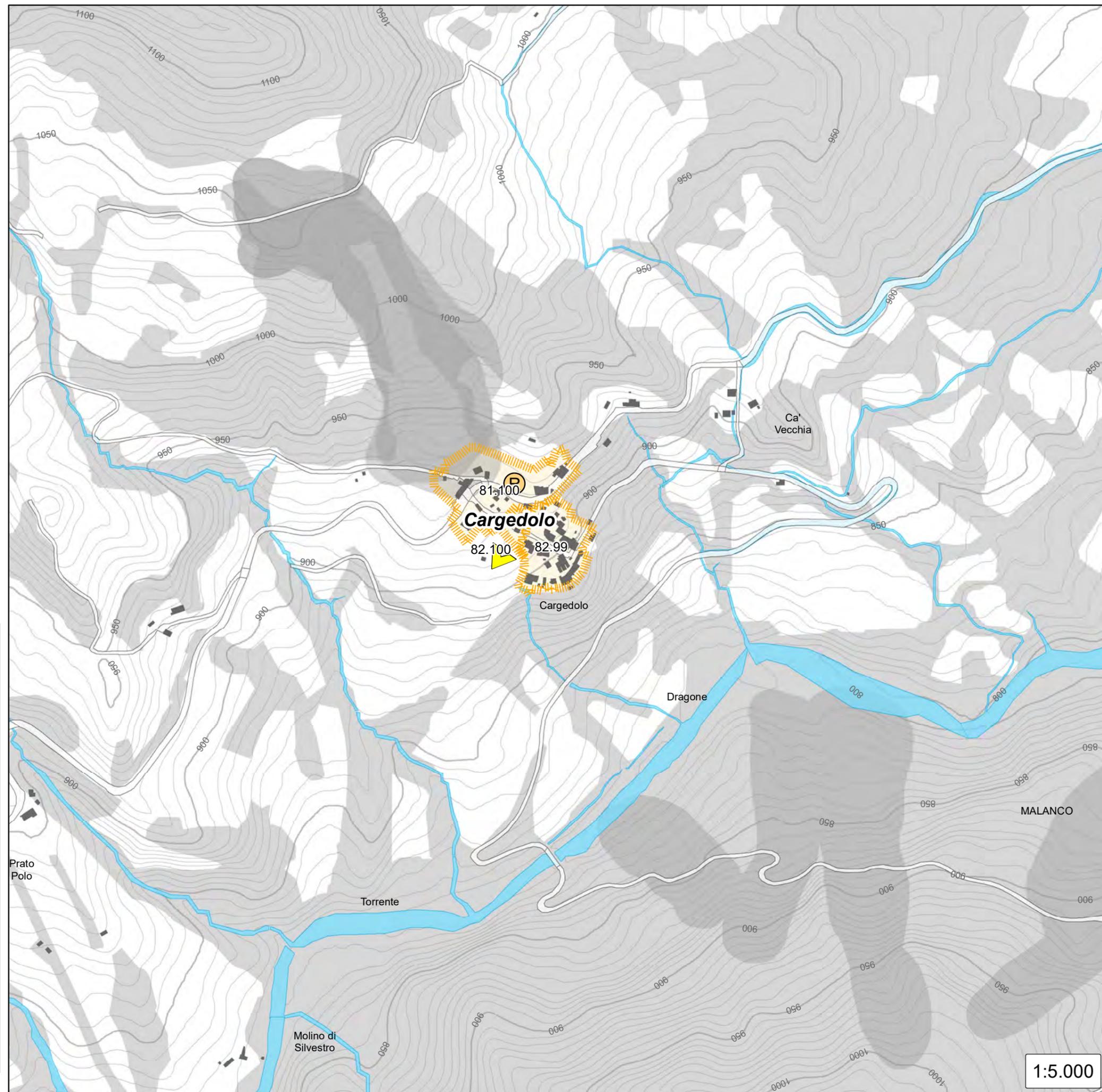
# 9 Cargedolo

## Fattori preclusivi

-  Frane attive da inventario regionale
-  Rispetto alle frane attive da inventario regionale
-  Frane attive da PTCP
-  Rispetto alle frane attive da PTCP
-  Beni geologici
-  Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
-  Rischio idrogeologico elevato
-  Tutela naturalistica
-  Rispetto assoluto alle sorgenti

## Le opportunità di sviluppo insediativo

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



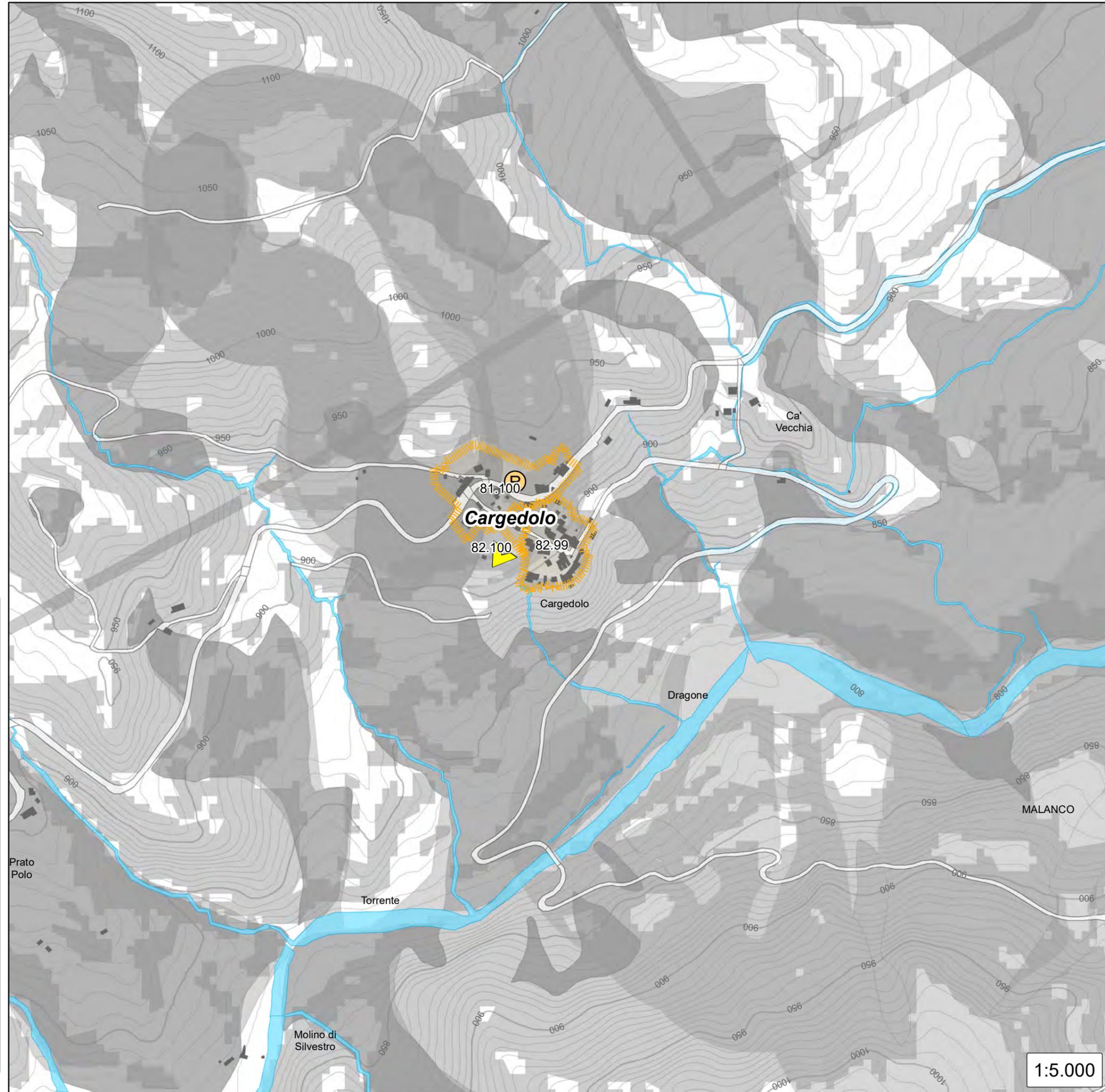
# 9 Cargedolo

## Fattori limitanti

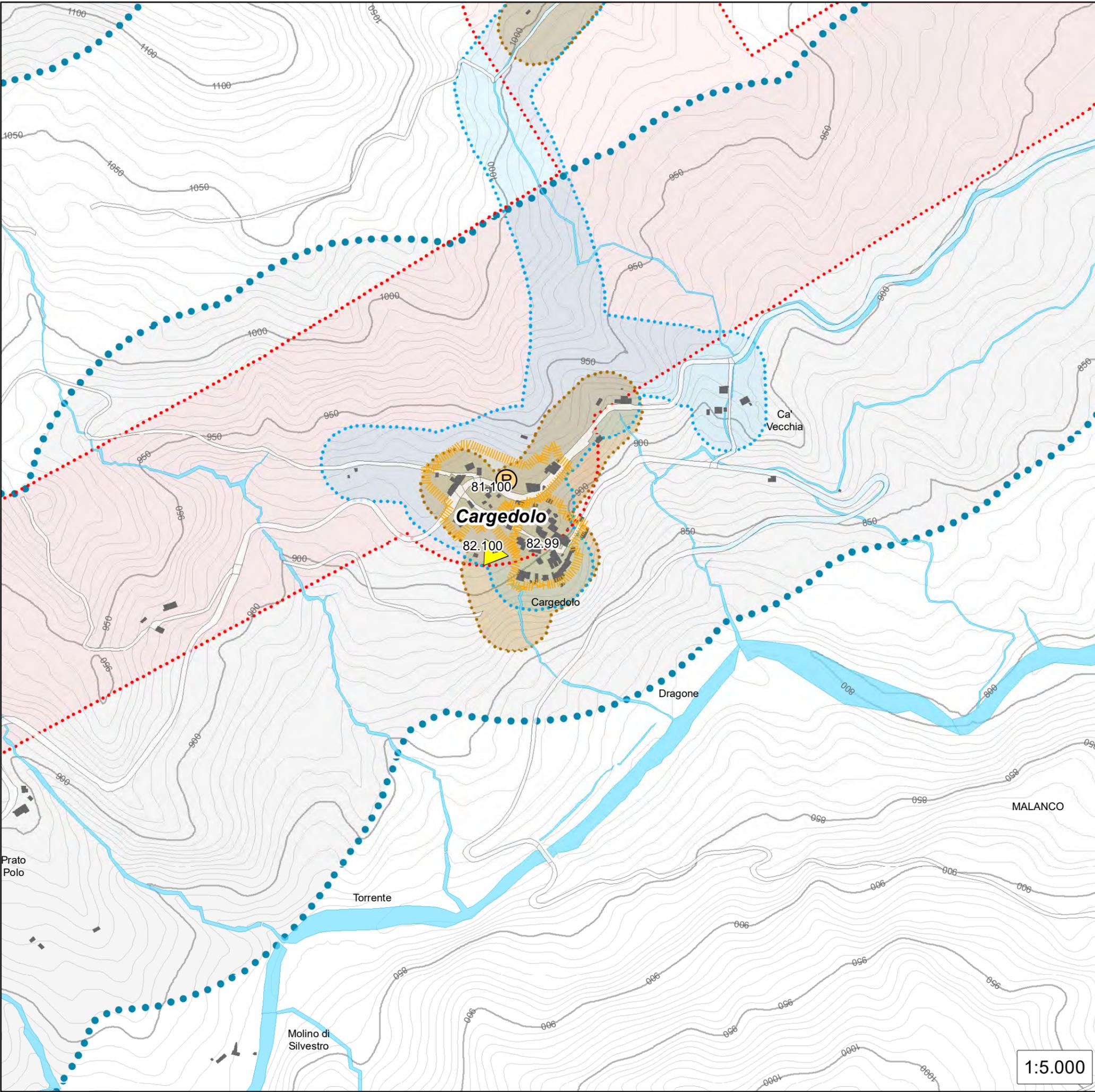
- Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
- Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
- Frane quiescenti da inventario regionale
- Frane quiescenti da PTCP
- Centri e nuclei storici
- Sistema forestale boschivo da PTCP
- Rischio idrogeologico elevato - Zona C
- Parco del Frignano
- Acclività superiore al 15%
- Rispetto geometrico alle sorgenti

## Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio



# 9 Cargedolo



**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 9 Cargedolo

## Attrezzature e spazi collettivi

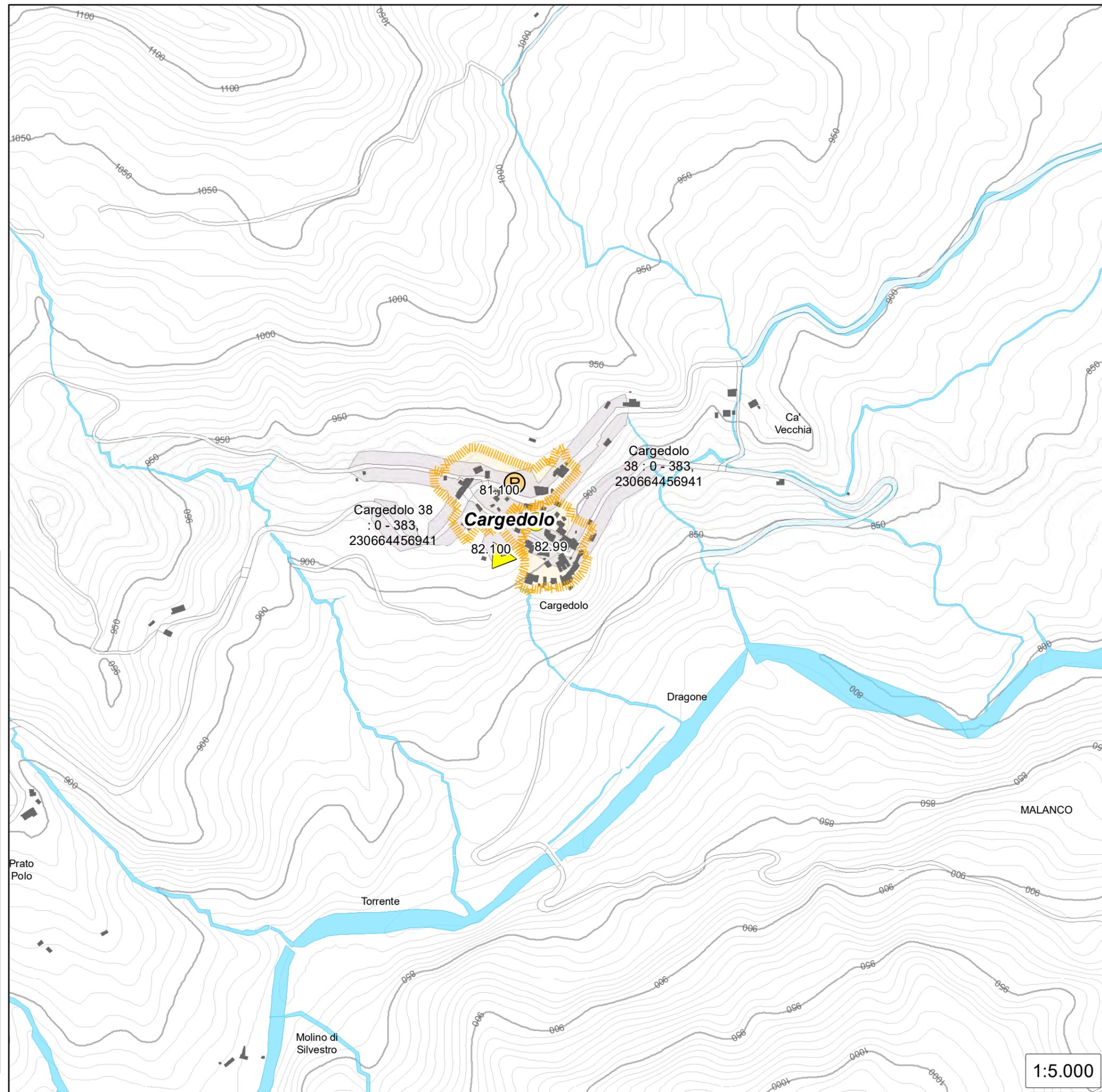
Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

## Servizi di prossimità

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

## Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



# 9 Cargedolo

## Strategie locali



Criticità



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

— nuova infrastruttura

— quinta

— Tutela del fosso

— Qualificazione dell'asse viario

— Relazione da rafforzare

● Marginatura verde di mitigazione

● Intervento di riassetto del verde lineare

— Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

— Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

— Servizi ecosistemici

XX Conflitto di destinazioni d'uso

— Progetto unitario della dotazione per servizi

— Tessuto disomogeneo

— Polo dei servizi comunali

— Valorizzazione del ruolo della piazza

— Riqualficazione di spazi pubblici

— Struttura turistica

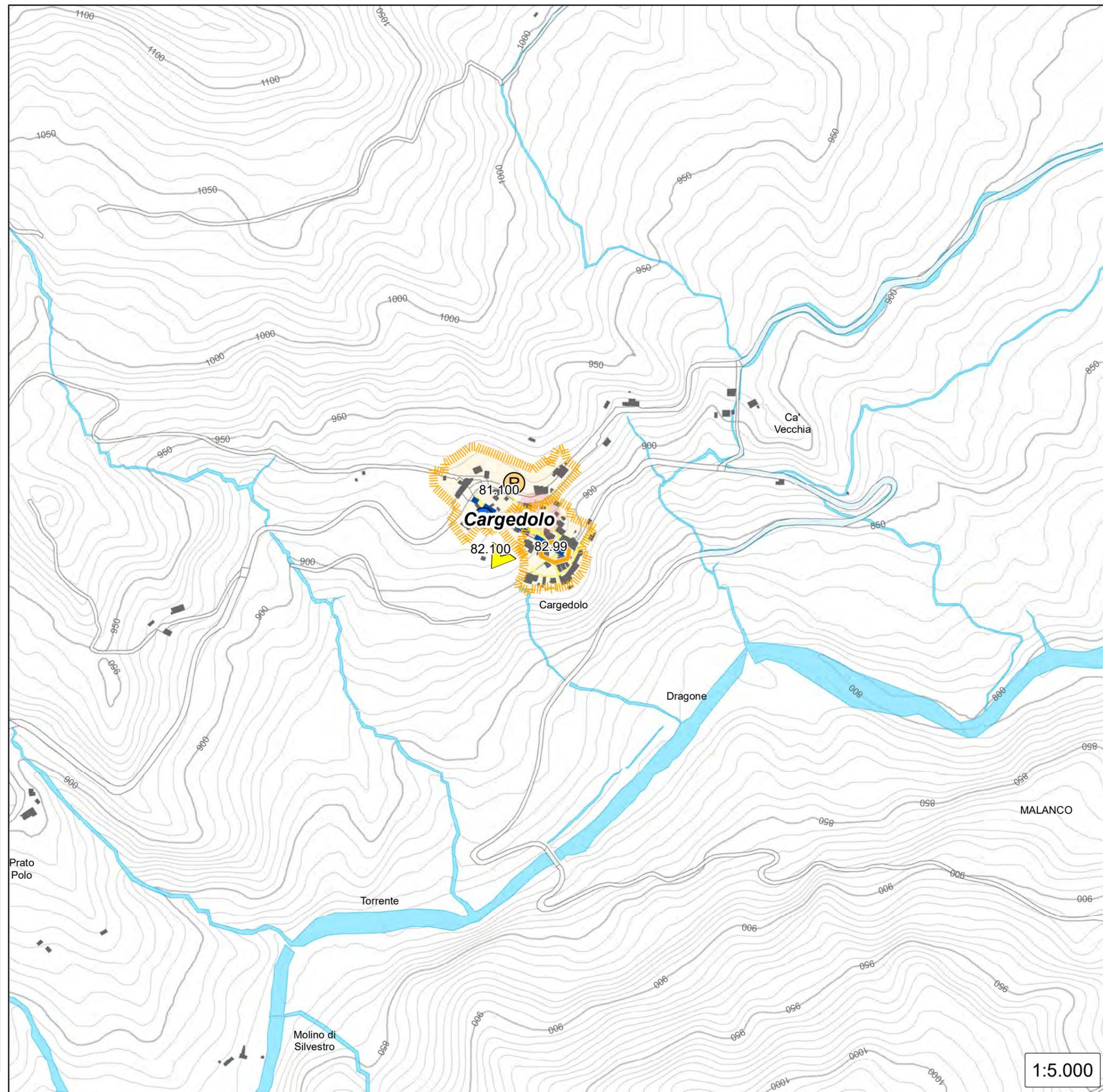
### Le opportunità di sviluppo insediativo

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali

Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



1:5.000

## STRATEGIA LOCALE

ARE 81.100

Cargedolo

Superficie territoriale (mq): 14.000

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde all'area di più recente edificazione del centro frazionale di Cargedolo. L'insediamento è di densità molto bassa, consistendo di tipi uni-bifamiliari con ampia area di pertinenza o giardino. E' presente un numero significativo di lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Gli interventi sul restante patrimonio edilizio e le nuove costruzioni in prossimità del perimetro del centro storico sono regolate, oltre che dalla disciplina urbanistica di dettaglio, dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata.

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da apposti accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione essenzialmente residenziale può essere integrata da dotazioni minime di servizi di prossimità e attrezzature e spazi collettivi

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni specifiche dell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di apposti progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: disponibile

Rete di adduzione del gas metano: è disponibile una rete alimentata localmente

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Servizi scolastici e servizi di prossimità sono disponibili nel capoluogo, vicino ma non a distanza pedonale.

Sono presenti la chiesa e i servizi parrocchiali.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in fascia di attenzione a frana attiva presente nel medesimo inventario. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

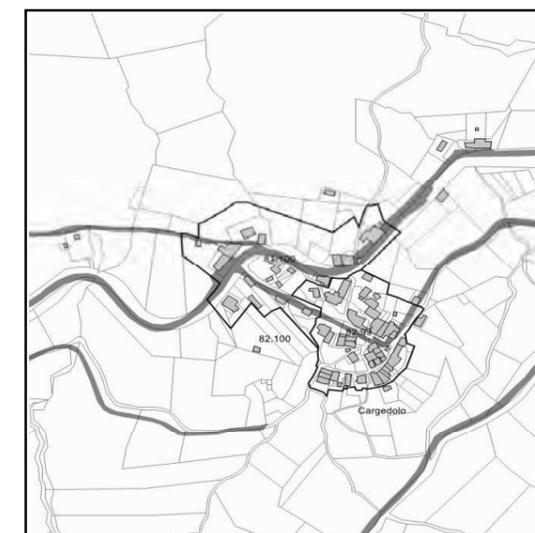
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	15	31
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 82.99

Cargedolo

Superficie territoriale (mq): 9.100

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde al centro storico frazionale di Cargedolo, e ne comprende il centro storico. L'insediamento è di densità molto bassa, consistendo di tipi uni-bifamiliari con ampia area di pertinenza o giardino. E' presente un numero significativo di lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli intereventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Gli interventi sul restante patrimonio edilizio e le nuove costruzioni in prossimità del perimetro del centro storico sono regolate, oltre che dalla disciplina urbanistica di dettaglio, dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata.

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da apposti accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni specifiche dell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di apposti progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: disponibile

Rete di adduzione del gas metano: non servito.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

Servizi scolastici e servizi di prossimità sono disponibili nel capoluogo. Sono presenti la chiesa e i servizi parrocchiali.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Parte dell'areale ricade nella fascia di attenzione alla frana attiva presente nell'inventario del dissesto regionale.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG.

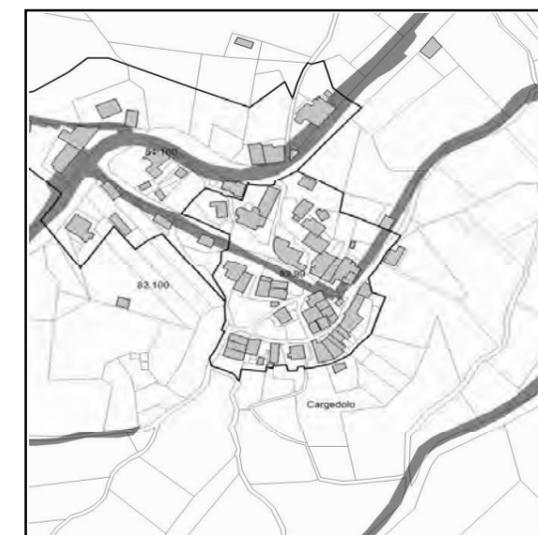
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	36	57
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
400	0



## STRATEGIA LOCALE

OSI 82.100

Cargedolo

Superficie territoriale (mq): 3.100

### LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo per residenza è riconosciuta nel nucleo di Cargedolo, in un'area pianeggiante posta a ovest del nucleo storico. L'areale non è direttamente accessibile.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 8 abitazioni, con adeguata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive. Particolare attenzione sarà da porsi in sede progettuale alle condizioni di accessibilità e di inserimento paesaggistico dell'insediamento. Il contesto urbano è connesso all'insediamento storico di Cargedolo con le qualità paesaggistico e spaziali che tale insediamento offre, ma anche con le criticità ad esso connesse. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo deve essere definito con apposito accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica e rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma ai due piani;
- alta qualità degli spazi pubblici;
- adeguamento dell'accessibilità attraverso l'area elementare 81.100-5 o dalla strada provinciale 486R.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: disponibile

Rete di adduzione del gas metano: non servito.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

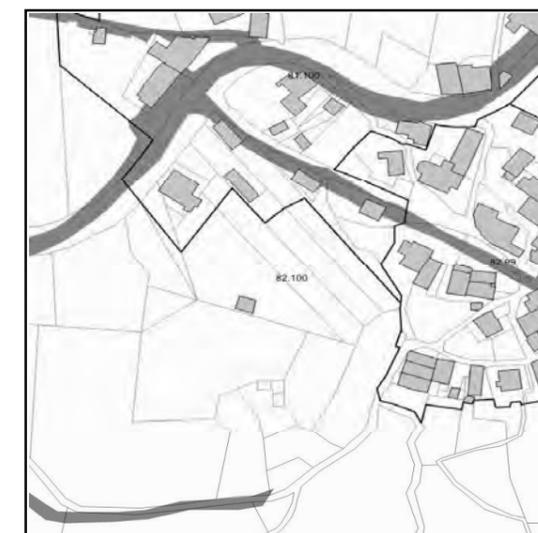
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	8
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

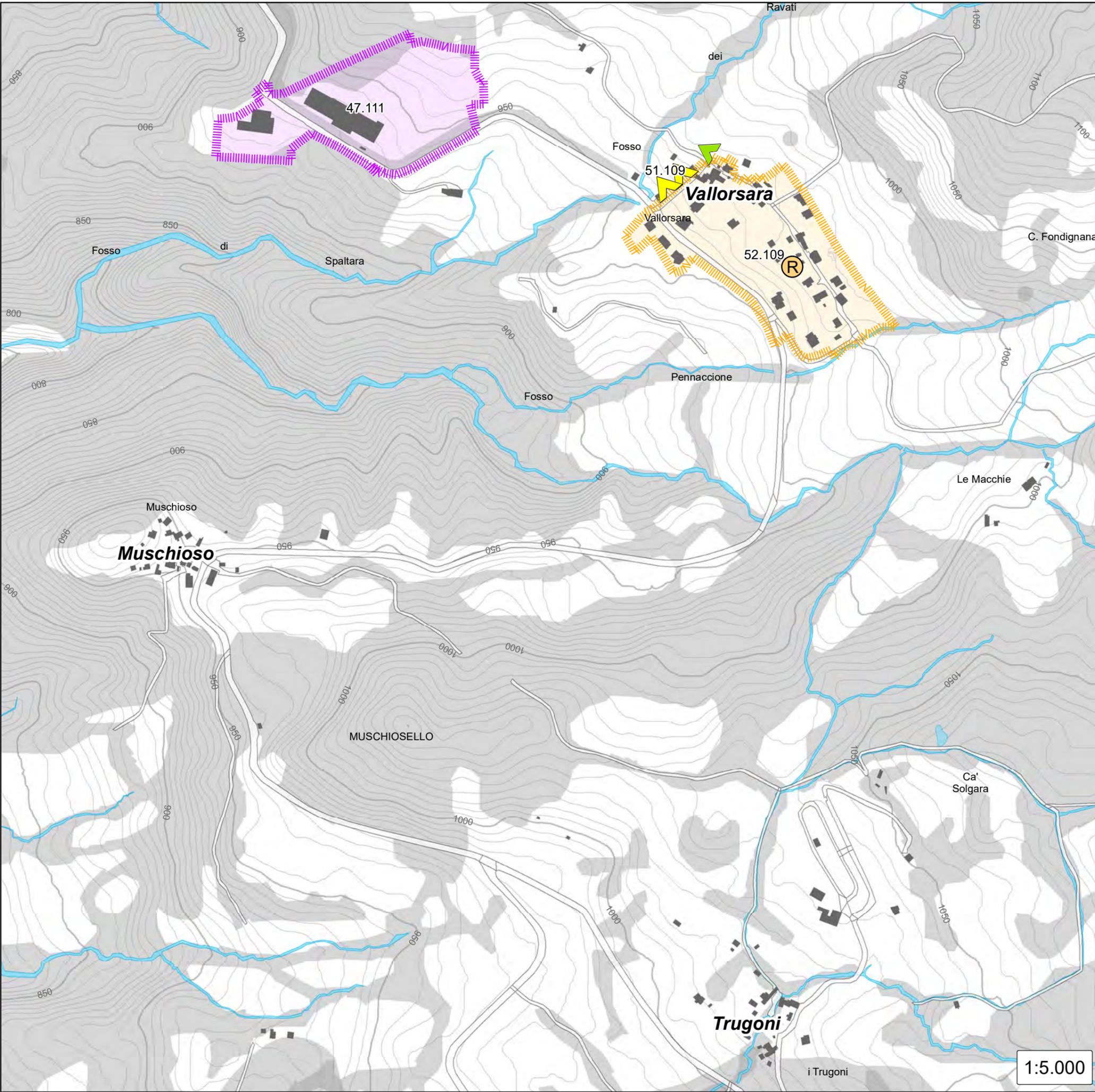
#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



Fattori preclusivi

10 Vallorsara Trugoni



**Fattori preclusivi**

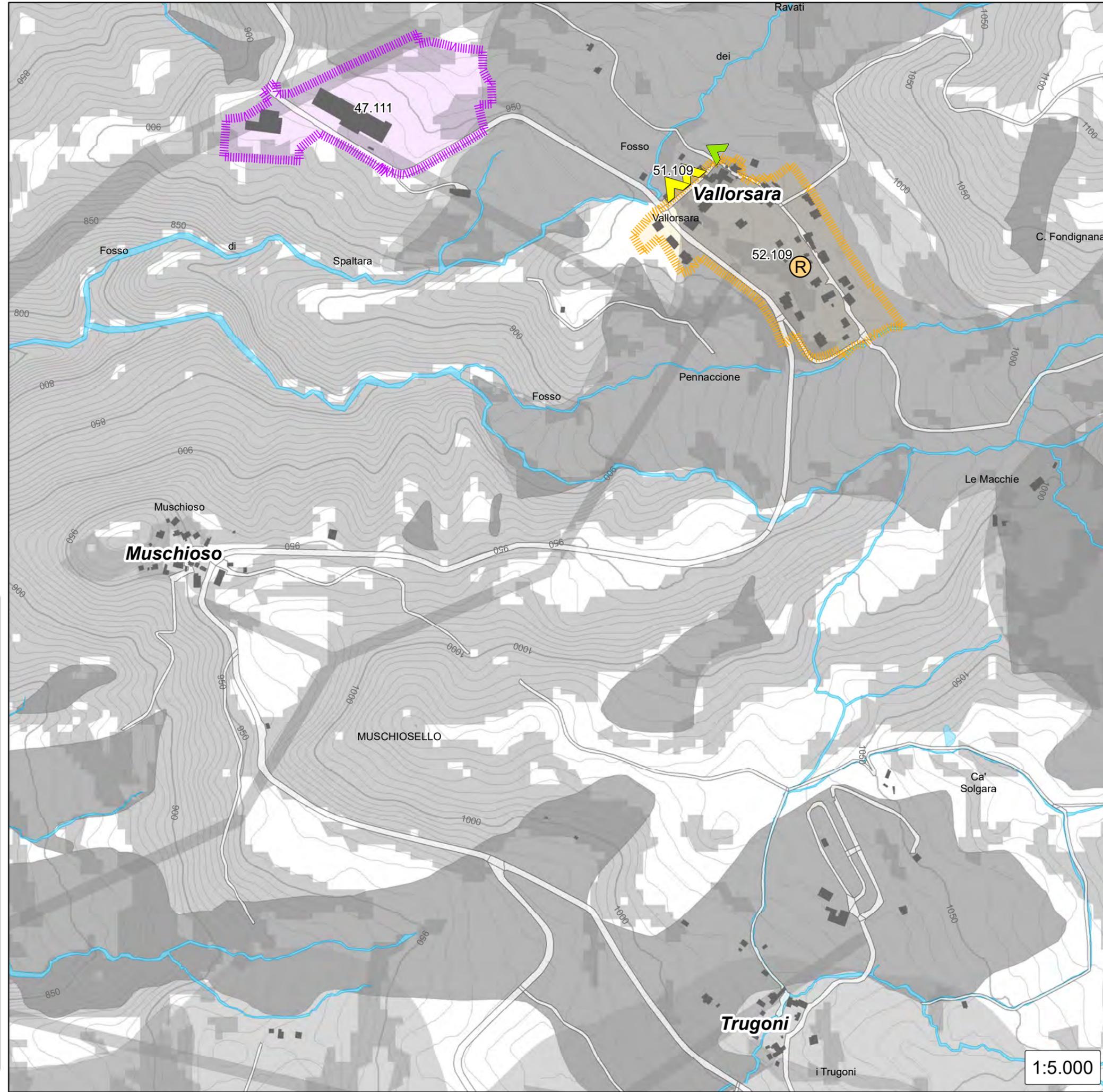
- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- ▲ 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
- Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

Fattori limitanti

10 Vallorsara Trugoni



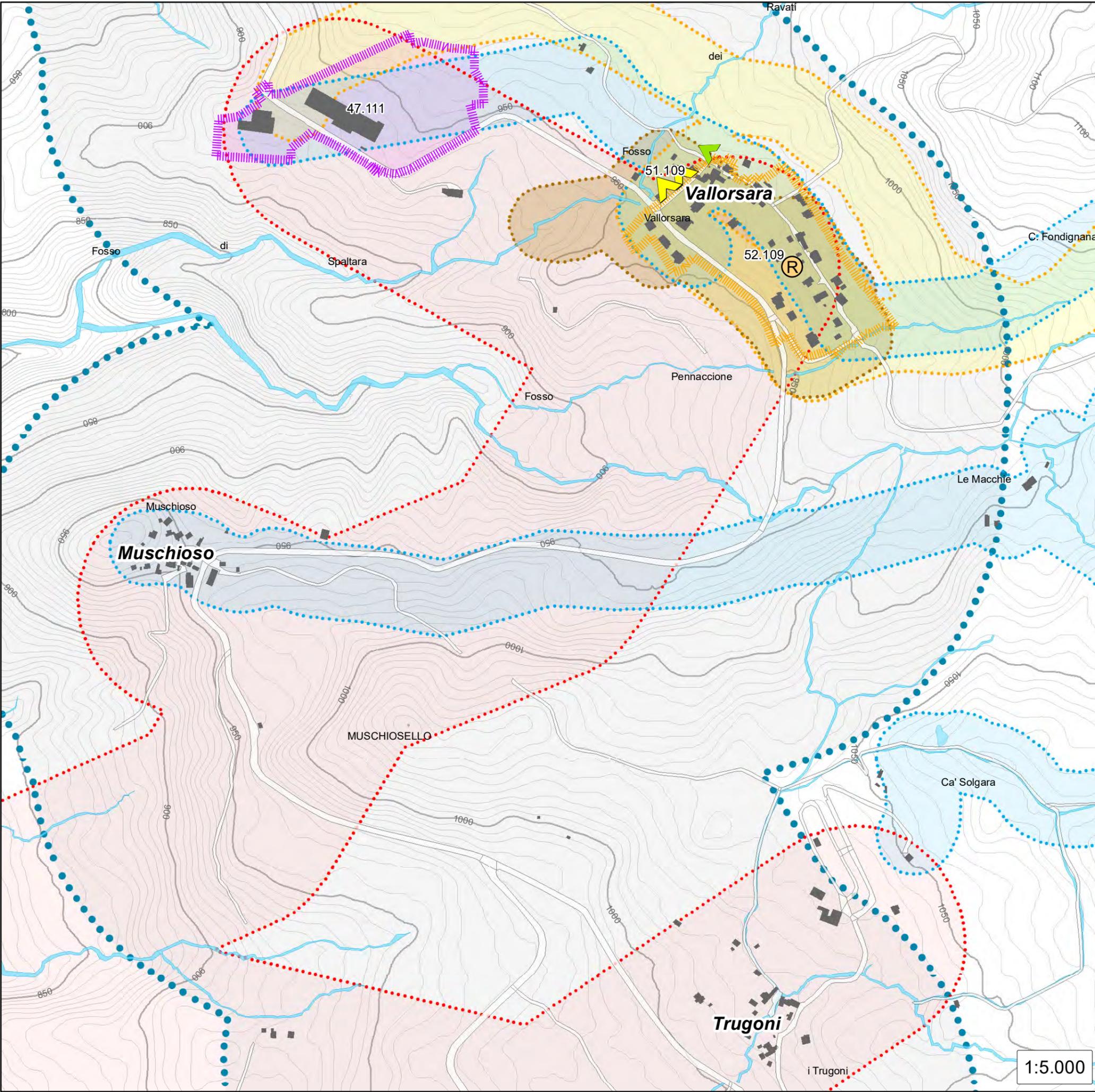
Fattori limitanti

-  Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
-  Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
-  Frane quiescenti da inventario regionale
-  Frane quiescenti da PTCP
-  Centri e nuclei storici
-  Sistema forestale boschivo da PTCP
-  Rischio idrogeologico elevato - Zona C
-  Parco del Frignano
-  Acclività superiore al 15%
-  Rispetto geometrico alle sorgenti

Le opportunità di sviluppo insediativo

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio

# 10 Vallorsara Trugoni



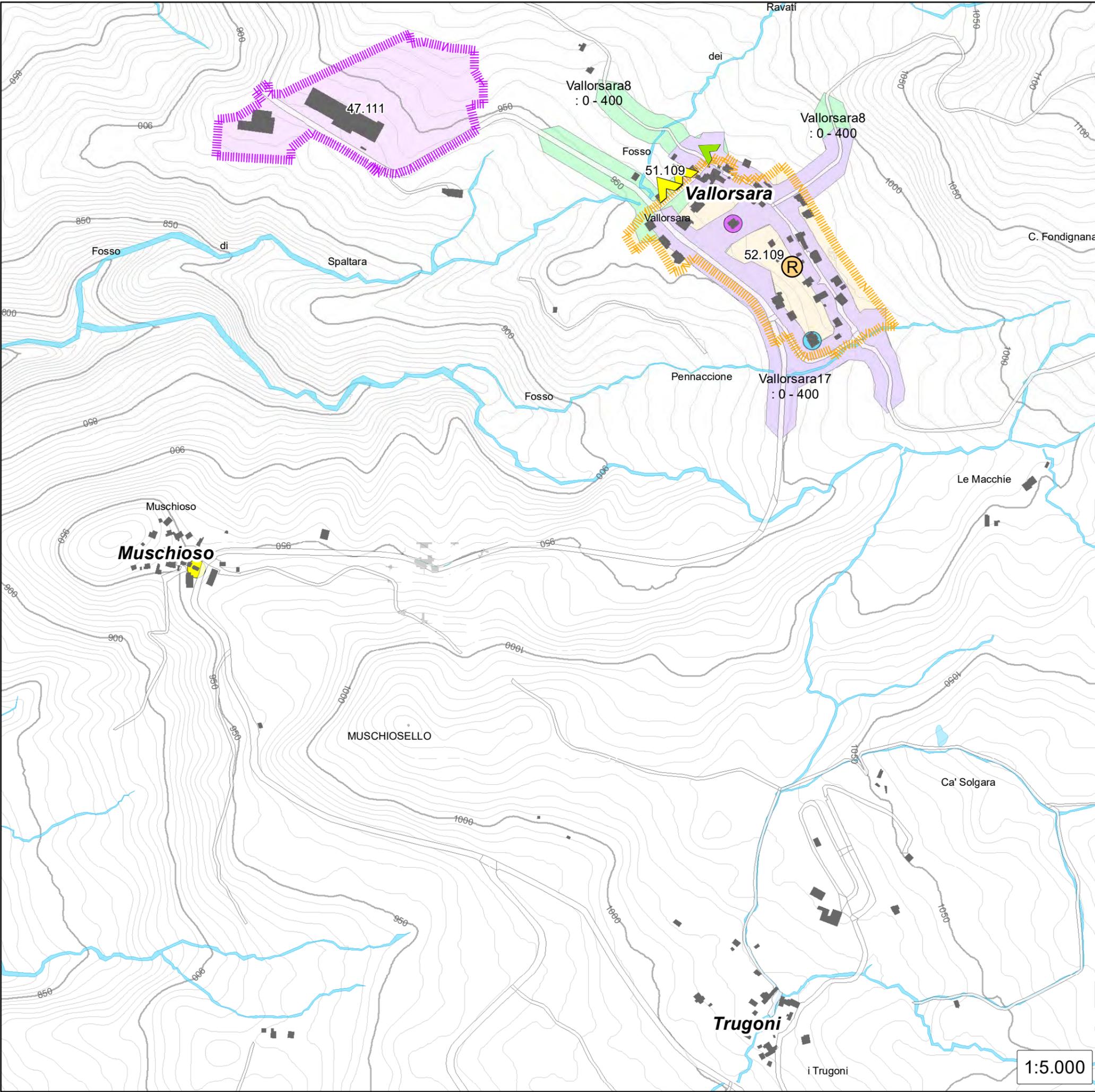
**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 10 Vallorsara Trugoni



### Attrezzature e spazi collettivi

Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

### Servizi di prossimità

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

### Le opportunità di sviluppo insediativo

- ▲ 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

10 Vallorsara Trugoni

Strategie locali



Criticita



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

— nuova infrastruttura

— quinta

— Tutela del fosso

— Qualificazione dell'asse viario

— Relazione da rafforzare

● Marginatura verde di mitigazione

● Intervento di riassetto del verde lineare

— Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

— Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

— Servizi ecosistemici

XX Conflitto di destinazioni d'uso

— Progetto unitario della dotazione per servizi

— Tessuto disomogeneo

— Polo dei servizi comunali

— Valorizzazione del ruolo della piazza

— Riqualficazione di spazi pubblici

— Struttura turistica

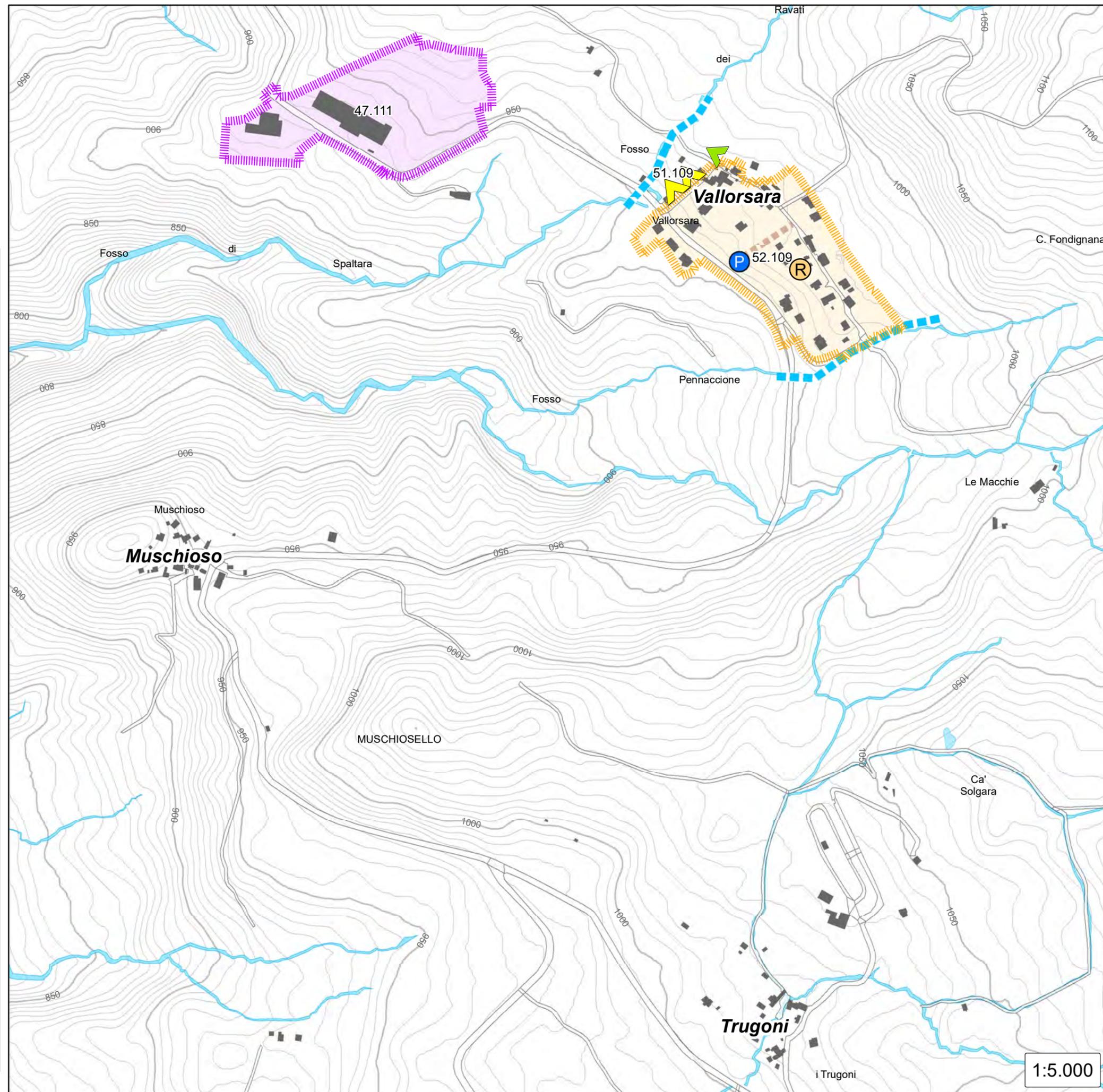
Le opportunità di sviluppo insediativo

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali

Ⓡ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

AAP 47.111

Vallorsara

Superficie territoriale (mq): 39.700

### LO STATO ATTUALE

Sito in territorio rurale, in prossimità del centro abitato di Vallorsara, l'areale comprende un complesso produttivo .  
Il complesso, sito in posizione elevata, in prossimità di un crinale minore, ha un forte impatto sul contesto paesaggistico anche a grande distanza.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

In occasione di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione integrale devono essere attuate misure di sostanziale mitigazione paesaggistica, mediante l'impianto di appropriate cortine alberate. E' inoltre raccomandata la qualificazione delle antistanti aree di pertinenza.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermata la funzione esclusivamente produttiva dell'areale

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni ammesse nell'areale, consentendo gli ampliamenti e adeguamenti che si possano rendere necessari.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

L'ammissibilità di interventi di ampliamento e ristrutturazione integrale è subordinata all'esito delle verifiche della capacità delle reti infrastrutturali di sostenerli da parte degli enti gestori.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in area classificata in frana quiescente dal PTCP, ed è pertanto soggetto alle relative disposizioni.

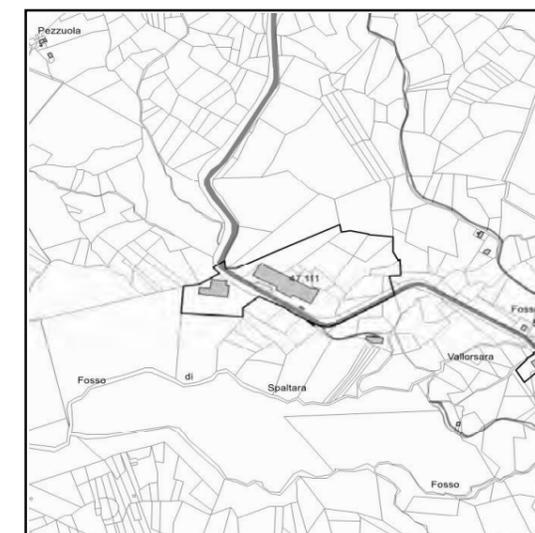
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	4.000	17.000

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

OSI 51.109

Vallorsara

Superficie territoriale (mq): 4.700

### LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo per residenza è riconosciuta a Vallorsara nel margine nord ovest del territorio urbanizzato, in un'area ben esposta che ora ospita capanni agricoli e aree coltivate.

L'accessibilità all'area avviene da via Vallorsara.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 6 abitazioni, con adeguata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive da ricavare lungo l'asse nord dell'areale. Particolare attenzione sarà da porsi in sede progettuale alle condizioni di inserimento e di impatto paesaggistico dell'insediamento. Il contesto urbano è a bassa densità e di elevata qualità paesaggistica, così come il contesto rurale. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo deve essere definito con apposito accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica e rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma ai due piani;
- alta qualità degli spazi pubblici;
- valorizzazione e miglioramento dell'assetto di via Vallorsara.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è allacciabile tramite rete all'impianto di depurazione esistente. L'impianto è al 2023 deficitario rispetto agli AE afferenti. L'ente gestore richiede inoltre l'applicazione del principio di invarianza idraulica.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente serve gli areali contigui. Verifiche puntuali devono essere effettuate per assicurare la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: disponibile.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità (di progetto) a distanza pedonale e a supporto del territorio rurale circostante, ad eccezione dei servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo. La strategia individua inoltre a nord dell'areale, in corrispondenza con l'incrocio con via Vallorsara, una ulteriore opportunità per dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in frana quiescente da inventario del dissesto regionale. In sede di pianificazione attuativa sarà necessario eseguire una campagna geognostica all'interno dell'areale e verificare la natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi (probabile) di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di strati argillosi o limo-argillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essiccazione, che potrebbero manifestare, nel tempo, danni strutturali agli edifici.

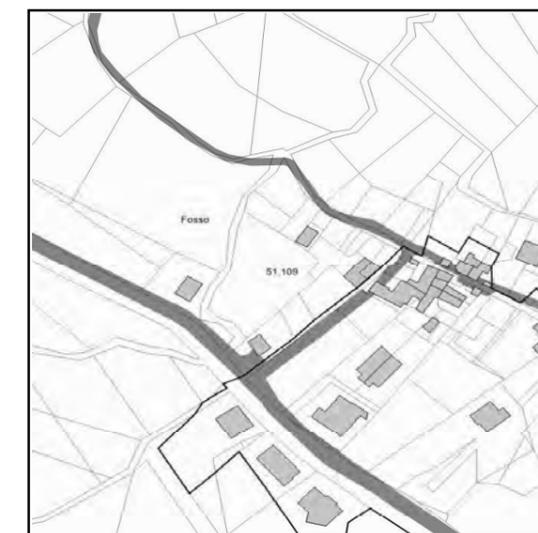
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	8
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 52.109

Vallorsara

Superficie territoriale (mq): 45.500

### LO STATO ATTUALE

L'areale comprende il territorio urbanizzato del centro abitato di Vallorsara, compreso il piccolo nucleo storico. È da rilevare la dinamica qui rilevata nelle nuove costruzioni, più intensa che nel resto del territorio comunale, certamente correlata allo sviluppo del vicino complesso produttivo.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'assetto dell'insediamento esistente presenta una densità molto bassa, consistendo di tipi uni-bifamiliari con ampia area di pertinenza o giardino. E' presente un consistente numero di lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.

L'obiettivo primario è conferire un assetto compiuto all'aggregato cresciuto per successive addizioni per intervento diretto, manchevole di dotazioni essenziali.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione essenzialmente residenziale deve essere integrata da dotazioni minime di servizi di prossimità e attrezzature e spazi collettivi

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

Gli interventi nel centro storico e al suo contorno sono regolati, oltre che dalla disciplina urbanistica di dettaglio, dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali. Nel suo insieme l'areale deve raggiungere consistenza e assetto compiuti, ed essere adeguato nelle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e parcheggi, di cui è privo.

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: disponibile.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale e asupporto del territorio rurale circostante, ad eccezione dei servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade nella sua interezza in una zona classificata frana quiescente.

All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle prescritte verifiche.

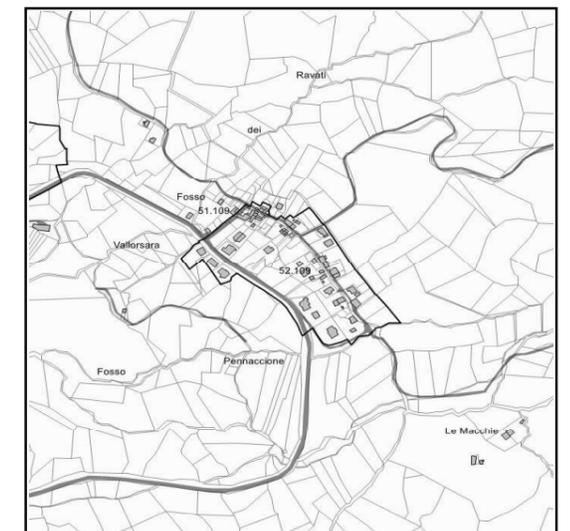
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

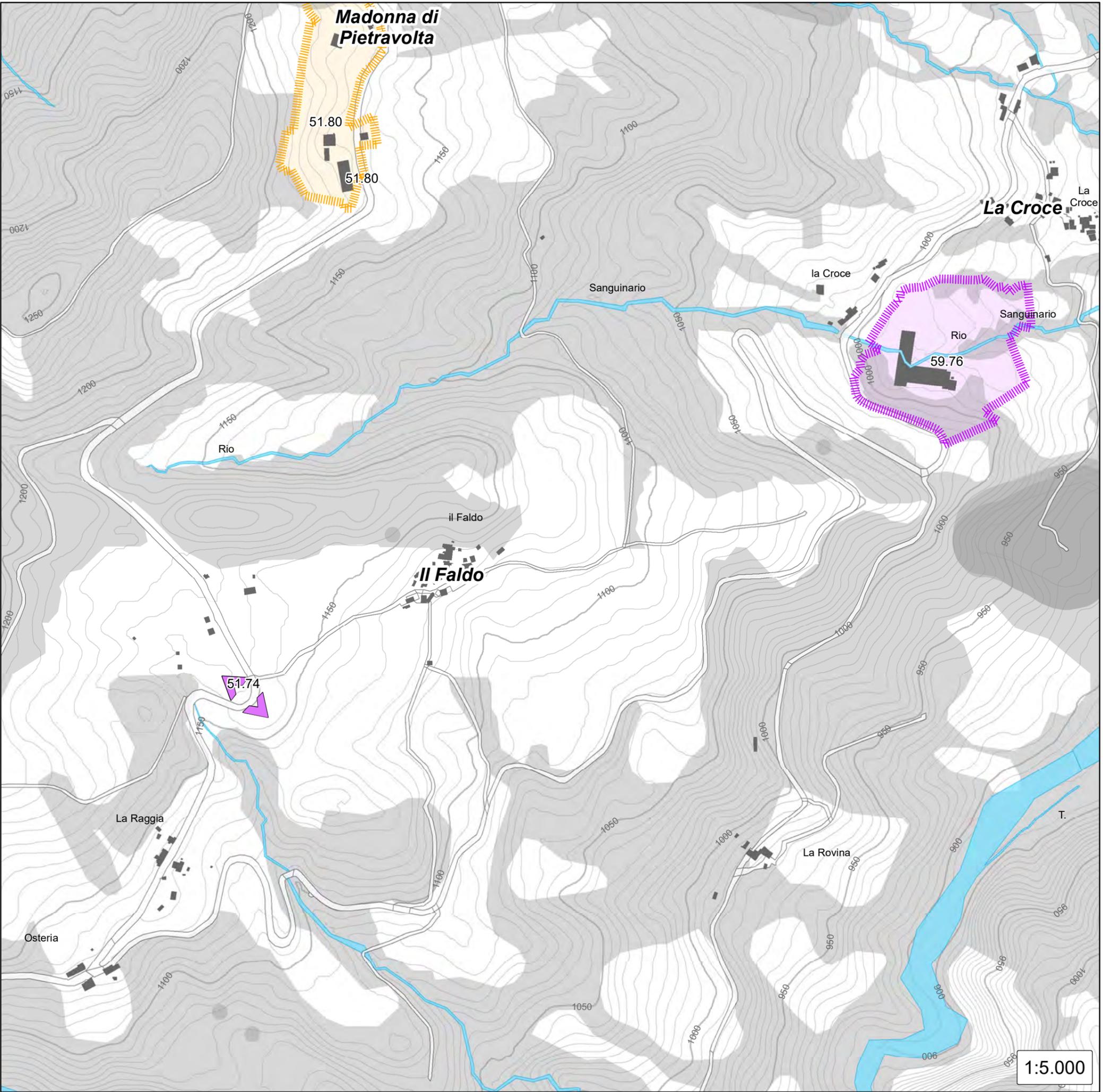
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	55	99
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.600	0



# 11 La Raggia La Croce



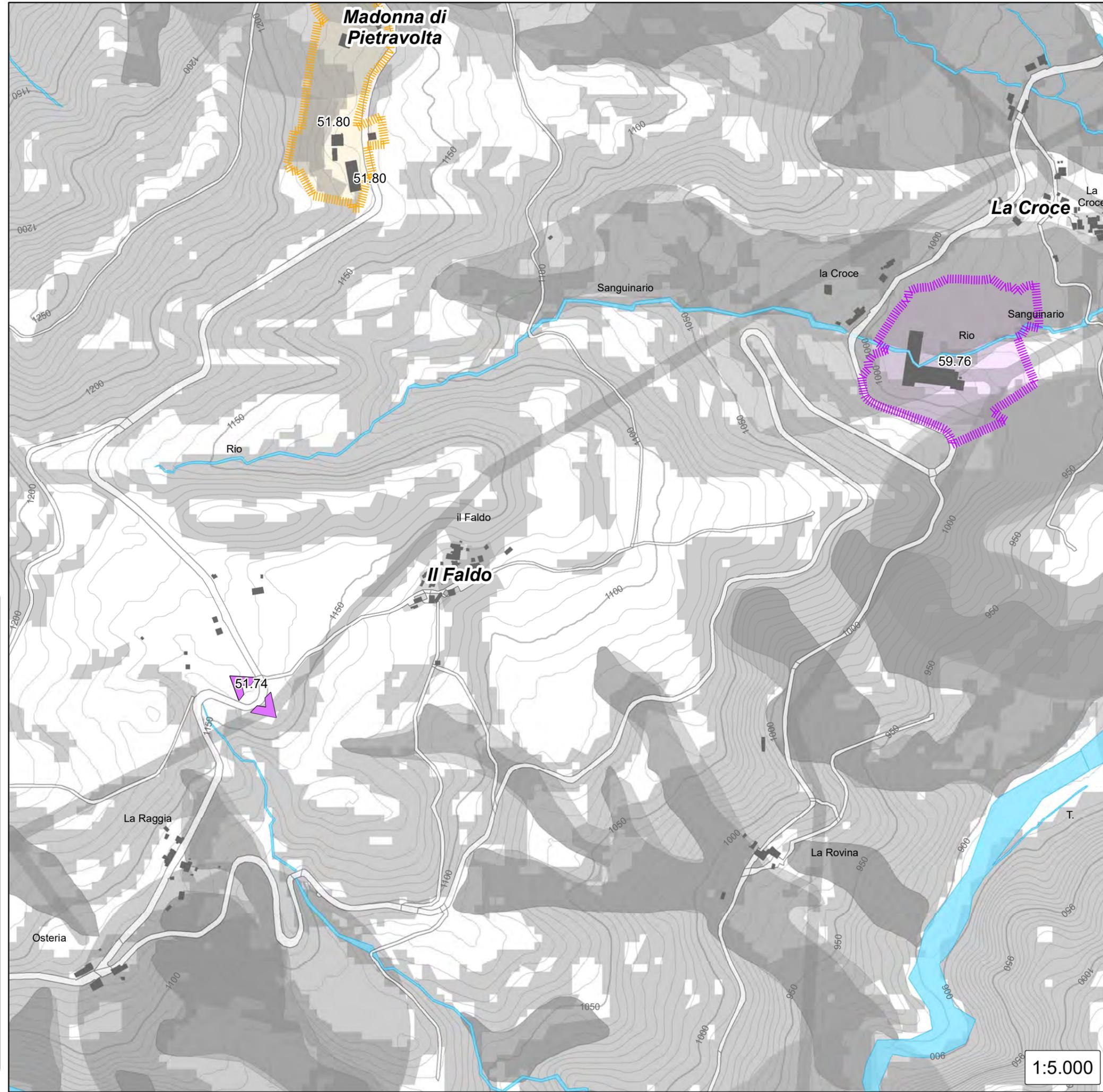
**Fattori preclusivi**

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- ▲ 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
- Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

11 La Raggia La Croce



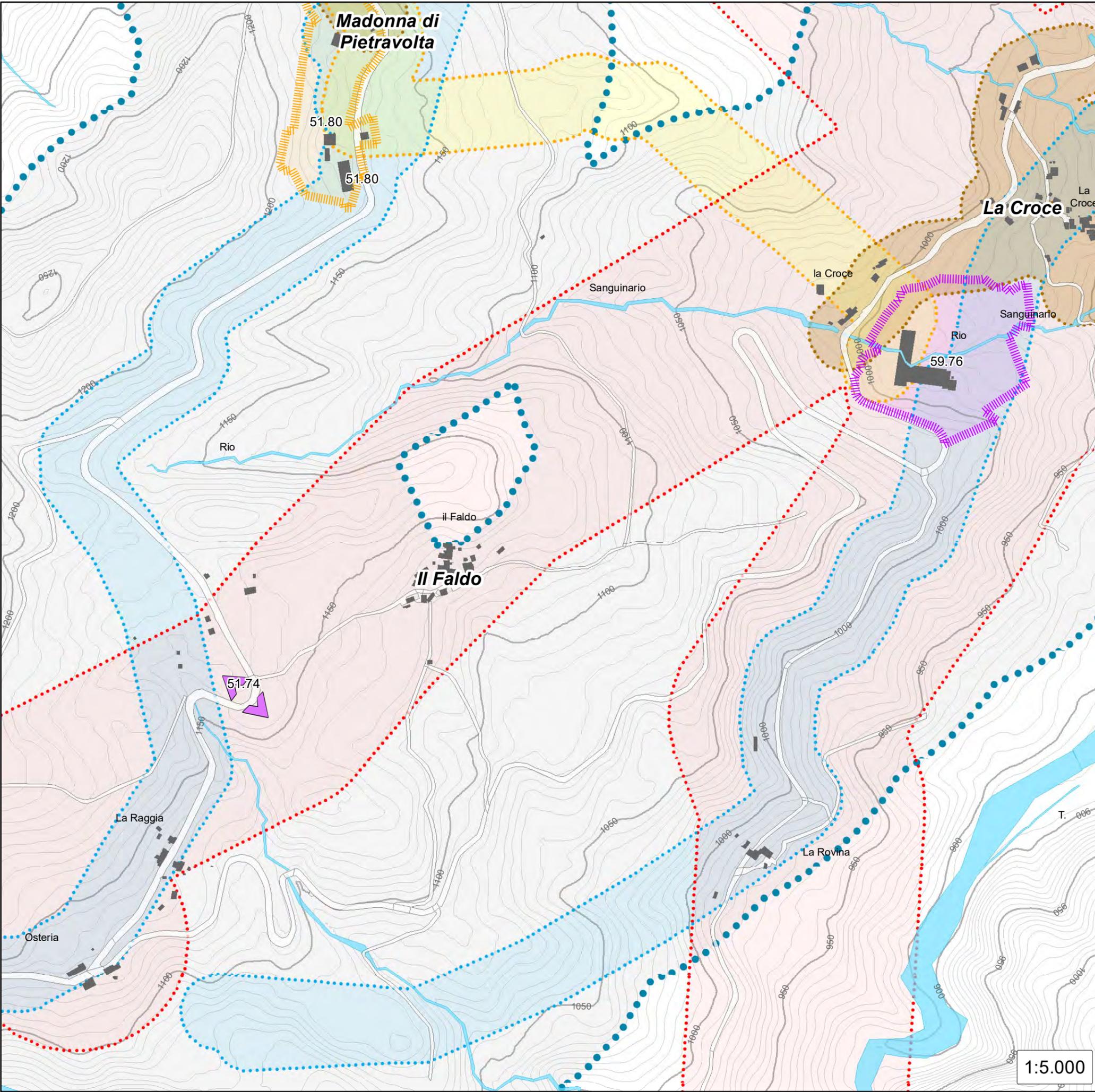
**Fattori limitanti**

- Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
- Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
- Frane quiescenti da inventario regionale
- Frane quiescenti da PTCP
- Centri e nuclei storici
- Sistema forestale boschivo da PTCP
- Rischio idrogeologico elevato - Zona C
- Parco del Frignano
- Acclività superiore al 15%
- Rispetto geometrico alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio

# 11 La Raggia La Croce



**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 11 La Raggia La Croce

## Attrezzature e spazi collettivi

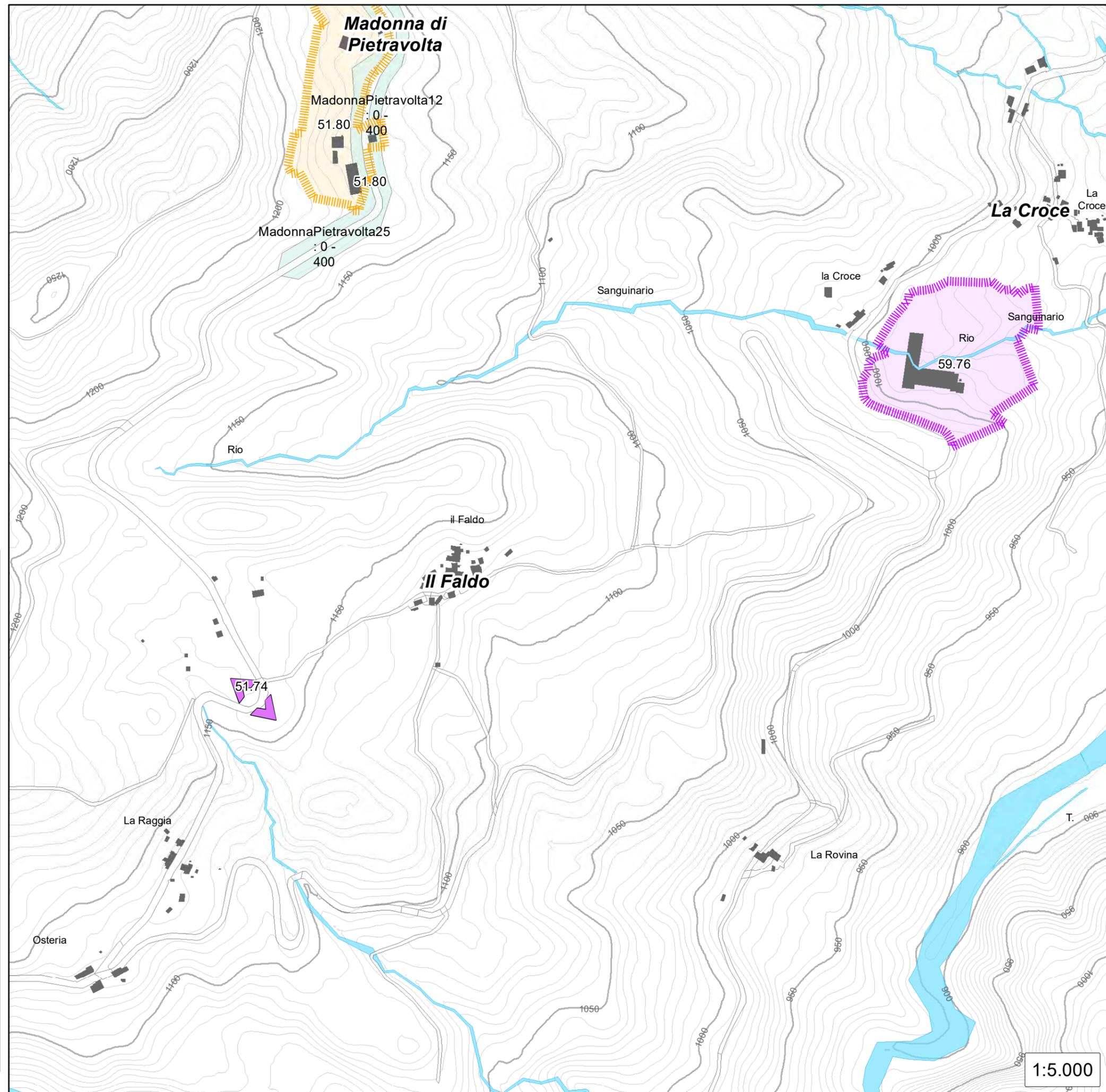
Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

## Servizi di prossimità

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

## Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



11 La Raggia La Croce

Strategie locali



Criticita



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

— nuova infrastruttura

— quinta

— Tutela del fosso

— Qualificazione dell'asse viario

— Relazione da rafforzare

● Marginatura verde di mitigazione

○ Intervento di riassetto del verde lineare

— Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

— Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

— Servizi ecosistemici

XX Conflitto di destinazioni d'uso

— Progetto unitario della dotazione per servizi

— Tessuto disomogeneo

— Polo dei servizi comunali

— Valorizzazione del ruolo della piazza

— Riqualficazione di spazi pubblici

— Struttura turistica

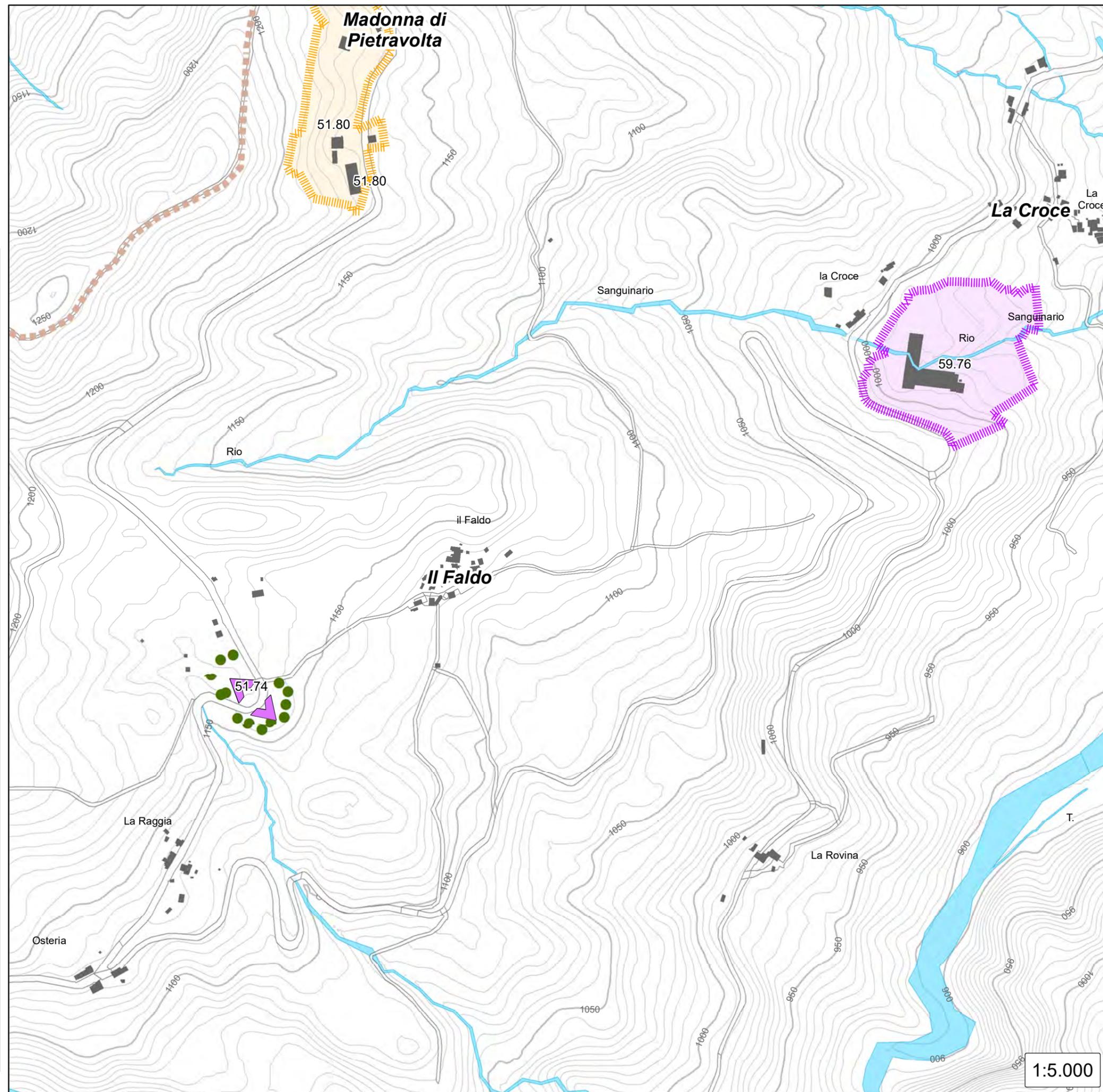
**Le opportunità di sviluppo insediativo**

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali

Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

OSI 51.74

La Raggia

Superficie territoriale (mq): 0

### LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo per attività produttive è localizzata lungo la SP35, nei pressi de la Raggia e il Faldo, in territorio rurale, area pianeggiante.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è individuata per un insediaemnto produttivo di ridotta estensione. Particolare attenzione sarà da porsi in sede progettuale alle condizioni di inserimento paesaggistico dell'insediamento. Il contesto rurale è di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati nonchè appropriate opere di mitigazione.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in destinazioni produttive artigianali o industriali e destinazioni con queste compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo deve essere definito con apposito accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Accessibilità veicolare diretta da SP35.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura I servizio agli AE esistenti. Verifiche puntuali devono essere effettuate per assicurare la sostenibilità delle trasformazioni previste ..

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale. gli allacciamenti ad acquedotto e media tensione.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

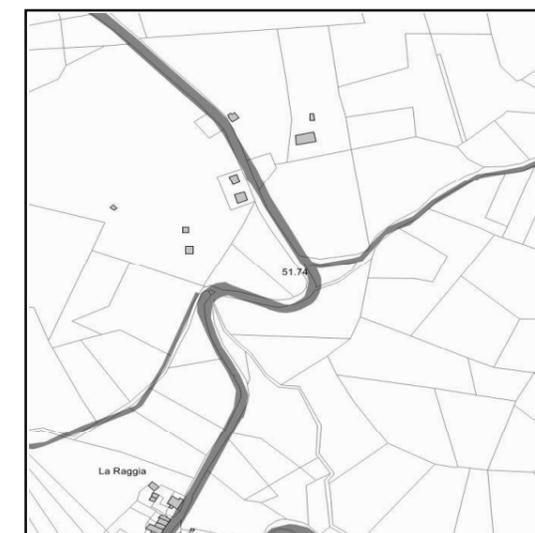
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

AAP 59.76

La Croce

Superficie territoriale (mq): 35.700

### LO STATO ATTUALE

Sito in territorio rurale, in località La Croce, l'areale comprende uno stabilimento ceramico. Il fabbricato, ha un modesto impatto nel contesto di un paesaggio integro, per effetto delle circostanti aree boschive

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

In occasione di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione integrale devono essere attuate misure di mitigazione, in particolare relativaemnte alla visu8ale dalla strada, mediante l'impianto di appropriate cortine alberate.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermata la funzione esclusivamente produttiva dell'areale

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni ammesse nell'areale, consentendo gli ampliamenti e adeguamenti che si possano rendere necessari.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

L'ammissibilità di interventi di ampliamento e ristrutturazione integrale è subordinata all'esito delle verifiche della capacità delle reti infrastrutturali di sostenerli da parte degli enti gestori.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in area classificata in frana quiescente dal PTCP, ed è pertanto soggetto alle relative disposizioni.

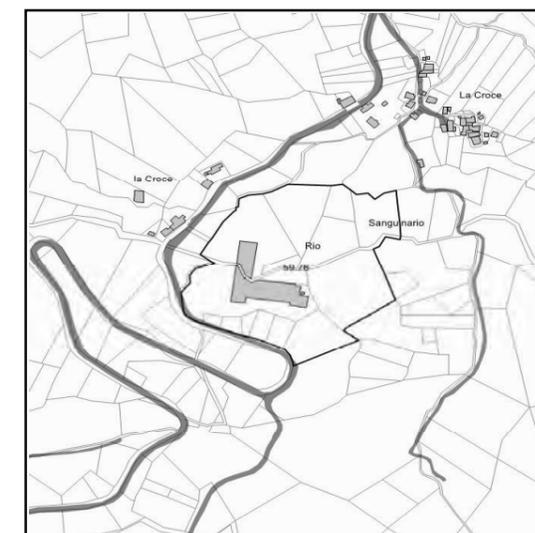
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

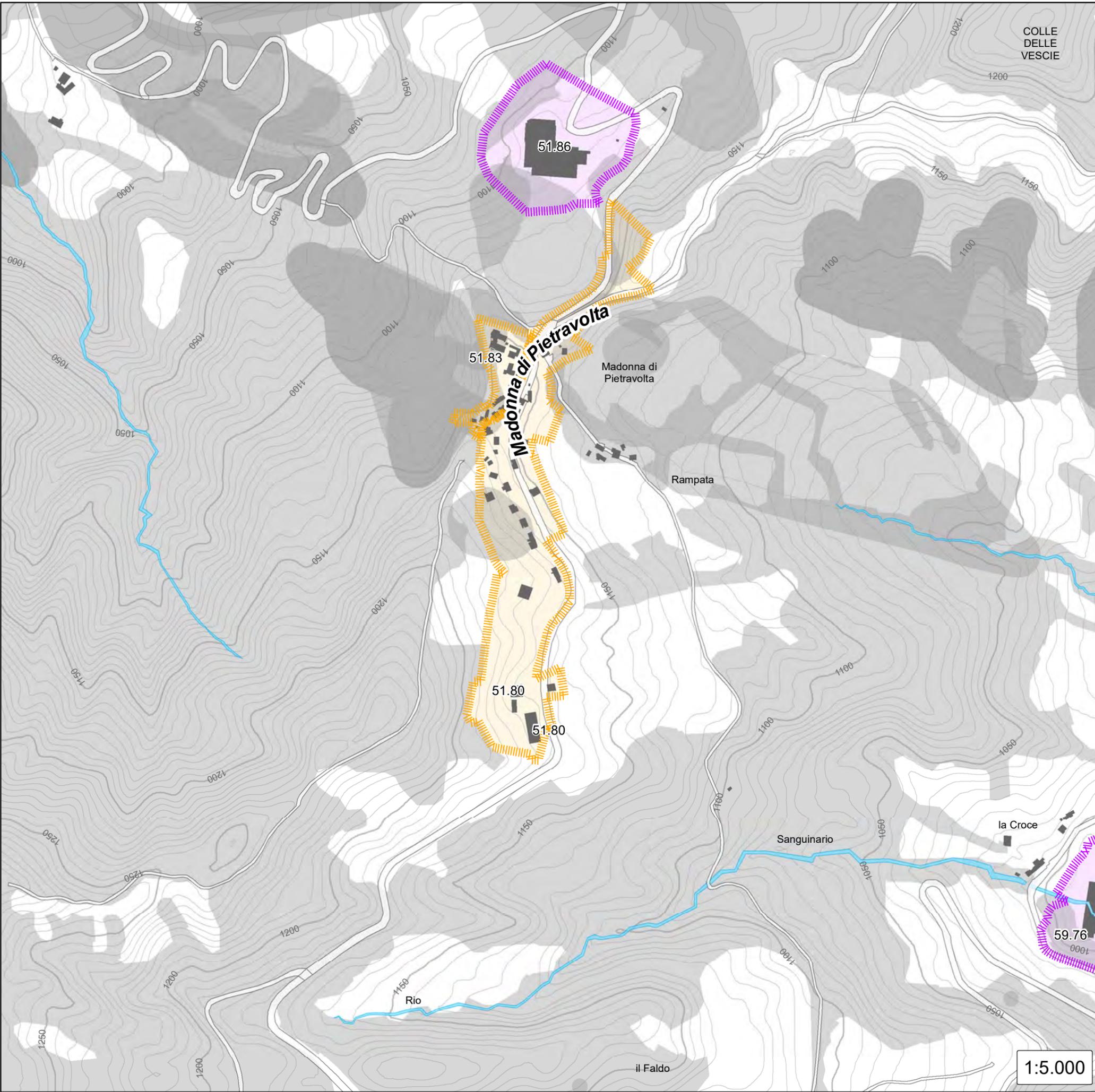
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	1
superficie utile per attività produttive (mq)	2.700	17.000

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



# 12 Madonna di Pietravolta



### Fattori preclusivi

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

### Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

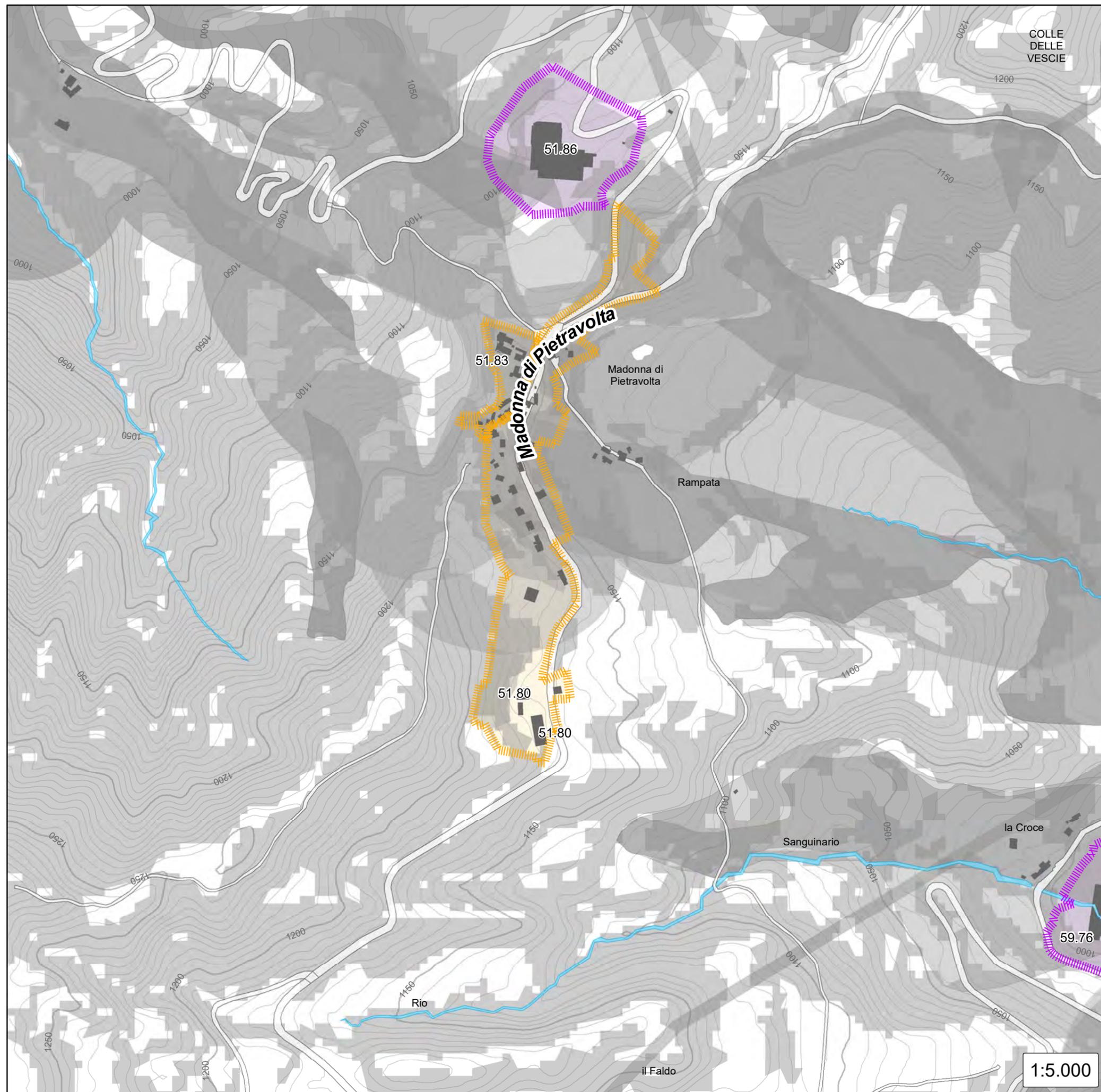
12 Madonna di Pietravolta

Fattori limitanti

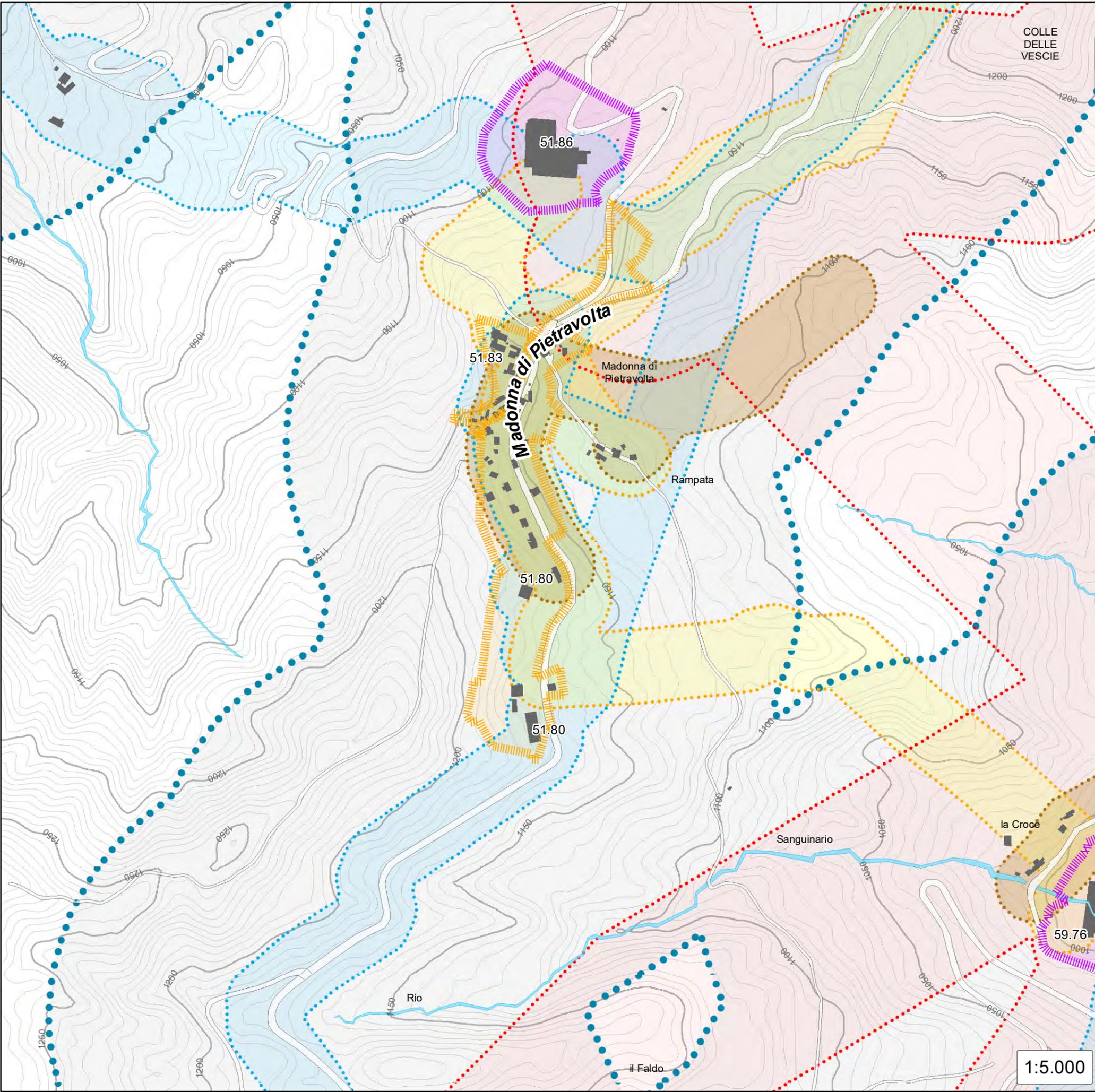
-  Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
-  Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
-  Frane quiescenti da inventario regionale
-  Frane quiescenti da PTCP
-  Centri e nuclei storici
-  Sistema forestale boschivo da PTCP
-  Rischio idrogeologico elevato - Zona C
-  Parco del Frignano
-  Acclività superiore al 15%
-  Rispetto geometrico alle sorgenti

Le opportunità di sviluppo insediativo

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio



# 12 Madonna di Pietravolta



**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 12 Madonna di Pietravolta

## Attrezzature e spazi collettivi

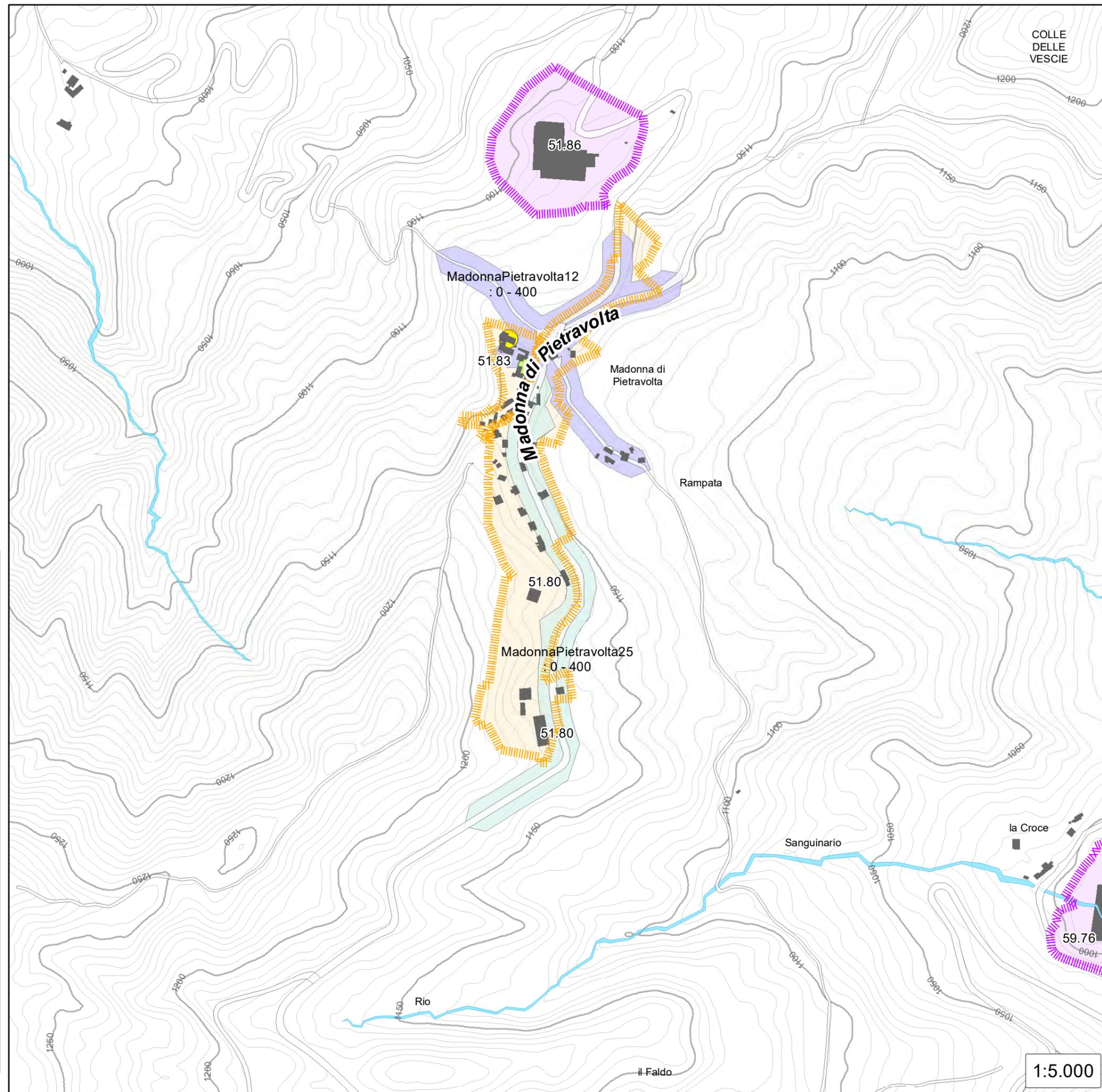
Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

## Servizi di prossimità

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

## Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



12 Madonna di Pietravolta

Strategie locali



Criticità



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

— nuova infrastruttura

— quinta

— Tutela del fosso

— Qualificazione dell'asse viario

— Relazione da rafforzare

● Marginatura verde di mitigazione

● Intervento di riassetto del verde lineare

— Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

— Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

— Servizi ecosistemici

XX Conflitto di destinazioni d'uso

— Progetto unitario della dotazione per servizi

— Tessuto disomogeneo

— Polo dei servizi comunali

— Valorizzazione del ruolo della piazza

— Riqualficazione di spazi pubblici

— Struttura turistica

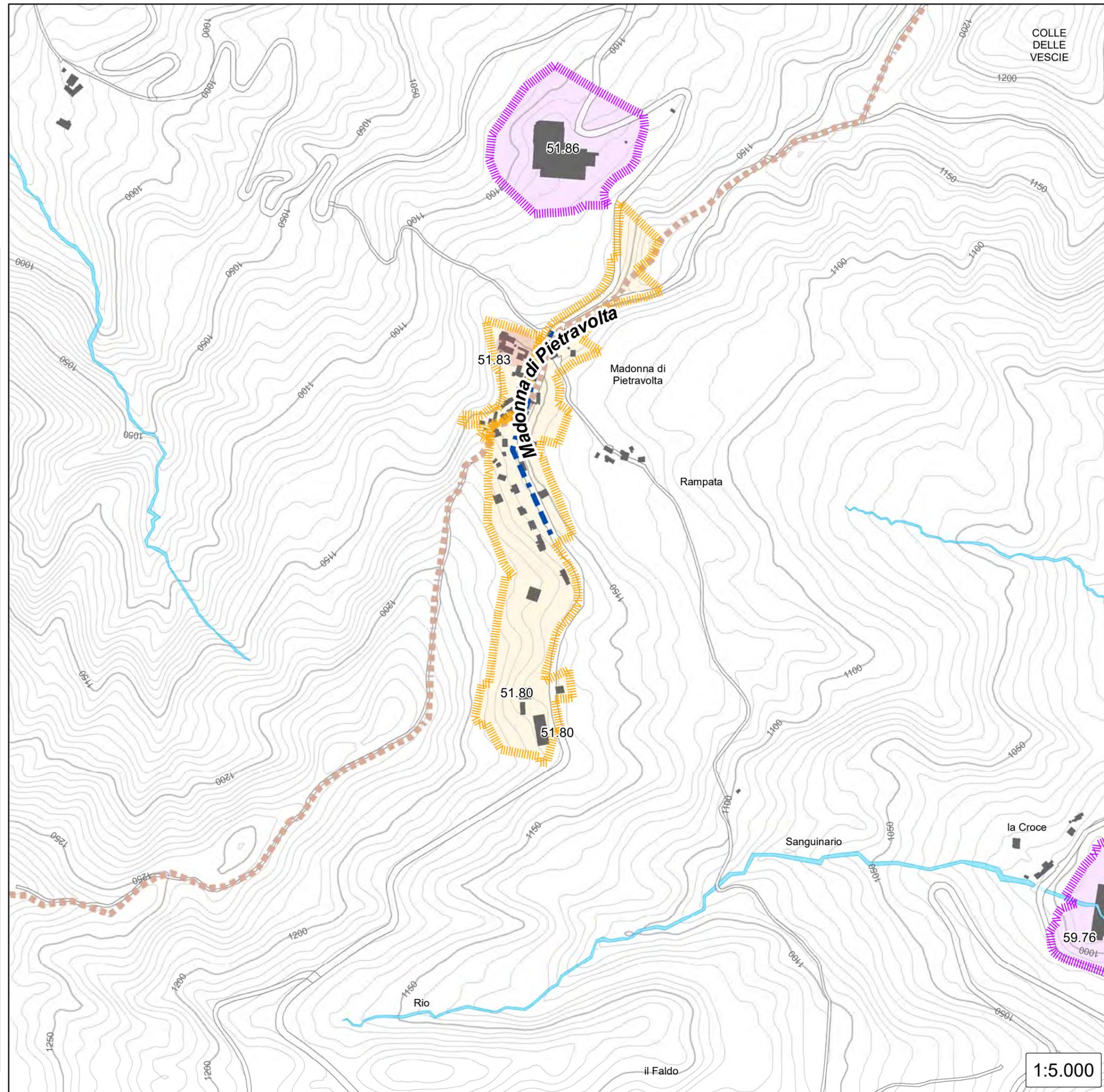
Le opportunità di sviluppo insediativo

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali

Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

ARE 51.80

Madonna di Pietravolta

Superficie territoriale (mq): 54.800

## LO STATO ATTUALE

L'areale comprende la parte non storica del territorio urbanizzato del nucleo di Madonna di Pietravolta.

## GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'assetto dell'insediamento esistente presenta una densità molto bassa, consistendo di tipi uni-bifamiliari con ampia area di pertinenza o giardino. E' presente un consistente numero di lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.

L'obiettivo primario è condurre nel tempo ad un assetto compiuto questa parte di territorio, edificata per successive addizioni di interventi diretti, indirizzando a questo scopo la strategia di intensificazione sostenibile.

## I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

### L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione essenzialmente residenziale può essere integrata da dotazioni minime di servizi di prossimità e attrezzature e spazi collettivi

### L'ASSETTO INSEDIATIVO

Nel suo insieme l'areale deve nel tempo raggiungere consistenza e assetto compiuti, mediante le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

## LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: disponibile.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

I servizi di prossimità esistenti consistono esclusivamente nel centro di culto e in una struttura di aggregazione: gli altri servizi devono essere reperiti a Fontanaluccia o nel capoluogo.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La parte sud dell'areale ricade in zona a rischio idrogeologico elevato tipo B.

All'interno di tale zona gli interventi edilizi, anche se ammessi dalla Disciplina urbanistica di dettaglio, sono soggetti al rispetto delle specifiche norme, comprese nella Scheda dei vincoli, e subordinati all'esito delle prescritte verifiche.

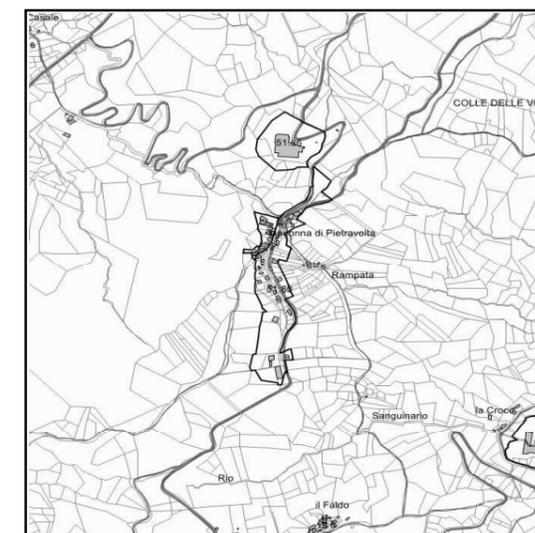
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	33	76
superficie utile per attività produttive (mq)	1.000	5.000

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.700	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 51.83

Madonna di Pietravolta

Superficie territoriale (mq): 6.400

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde al centro storico del nucleo di Madonna di Pietravolta.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti di territorio classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Gli interventi sul restante patrimonio edilizio e le nuove costruzioni sono regolate dalla disciplina urbanistica di dettaglio e dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione essenzialmente residenziale può essere integrata da dotazioni minime di servizi di prossimità e attrezzature e spazi collettivi.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale e a supporto del territorio rurale circostante, ad eccezione dei servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non ne ricorrono.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	15	34
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.100	0



## STRATEGIA LOCALE

AAP 51.86

Madonna di Pietravolta

Superficie territoriale (mq): 27.500

### LO STATO ATTUALE

Sito in territorio rurale, in prossimità di Madonna di Pietravolta, l'areale comprende uno stabilimento ceramico.  
Il fabbricato, isolato e del tutto scoperto, e il prospiciente parcheggio hanno un forte impatto nel contesto di un paesaggio integro.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

In occasione di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione integrale devono essere attuate misure di mitigazione, mediante l'impianto di appropriate cortine alberate.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermata la funzione esclusivamente produttiva dell'areale

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni ammesse nell'areale, consentendo gli ampliamenti e adeguamenti che si possano rendere necessari.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

L'ammissibilità di interventi di ampliamento e ristrutturazione integrale è subordinata all'esito delle verifiche della capacità delle reti infrastrutturali di sostenerli da parte degli enti gestori.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in area classificata in frana quiescente dal PTCP, ed è pertanto soggetto alle relative disposizioni.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

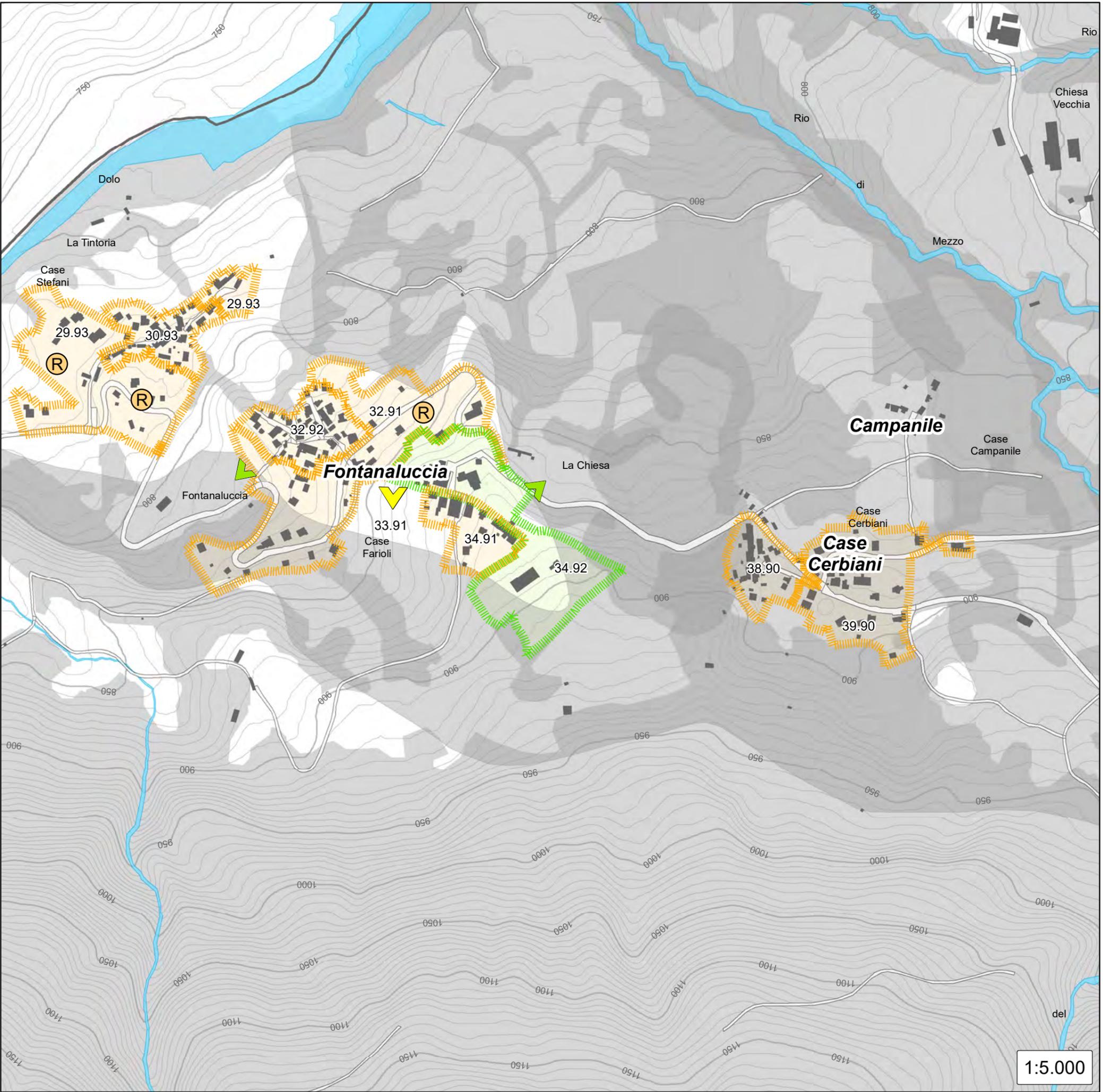
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	1	1
superficie utile per attività produttive (mq)	4.500	13.000

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



# 13 Fontanaluccia



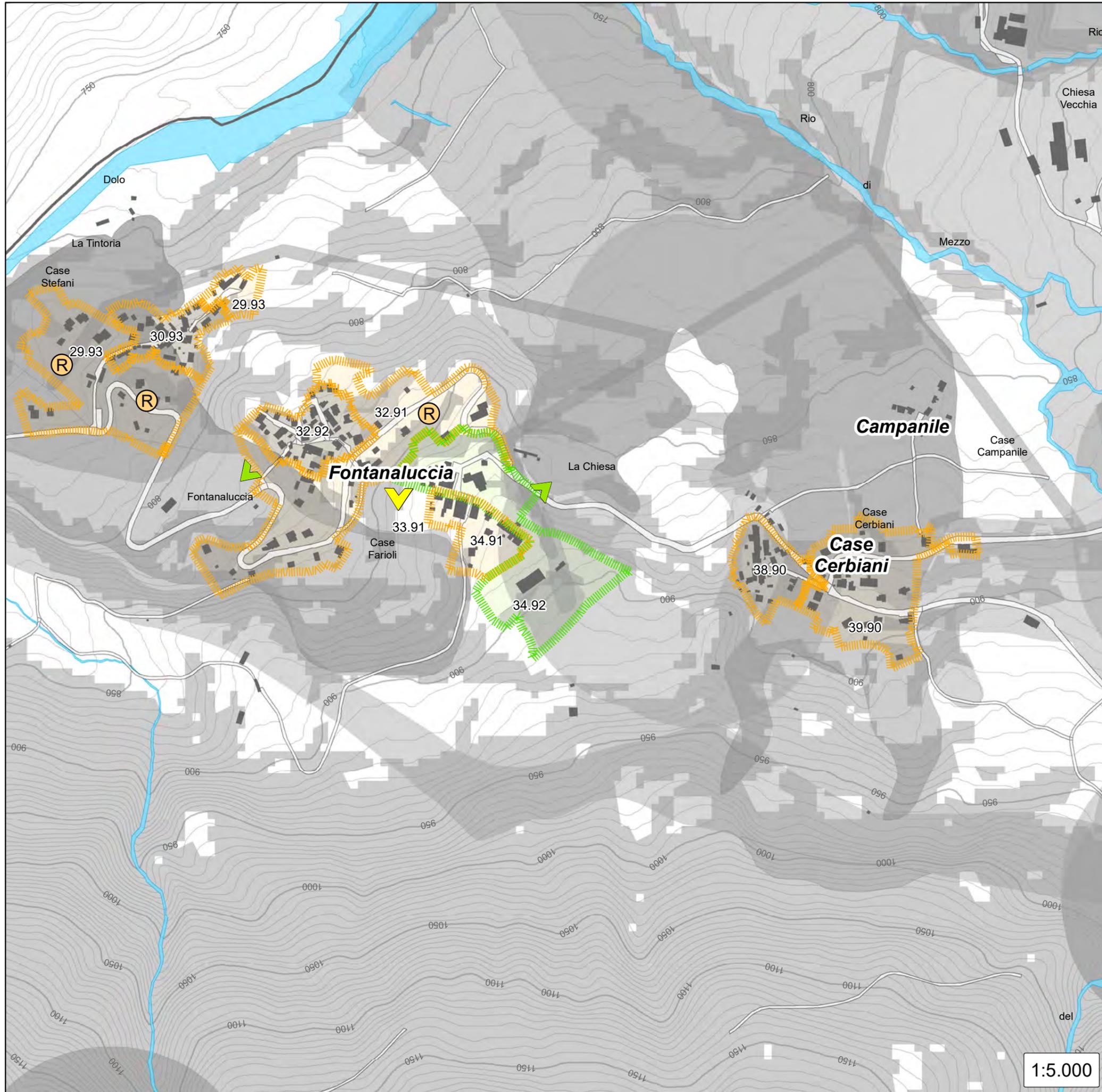
**Fattori preclusivi**

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

13 Fontanaluccia



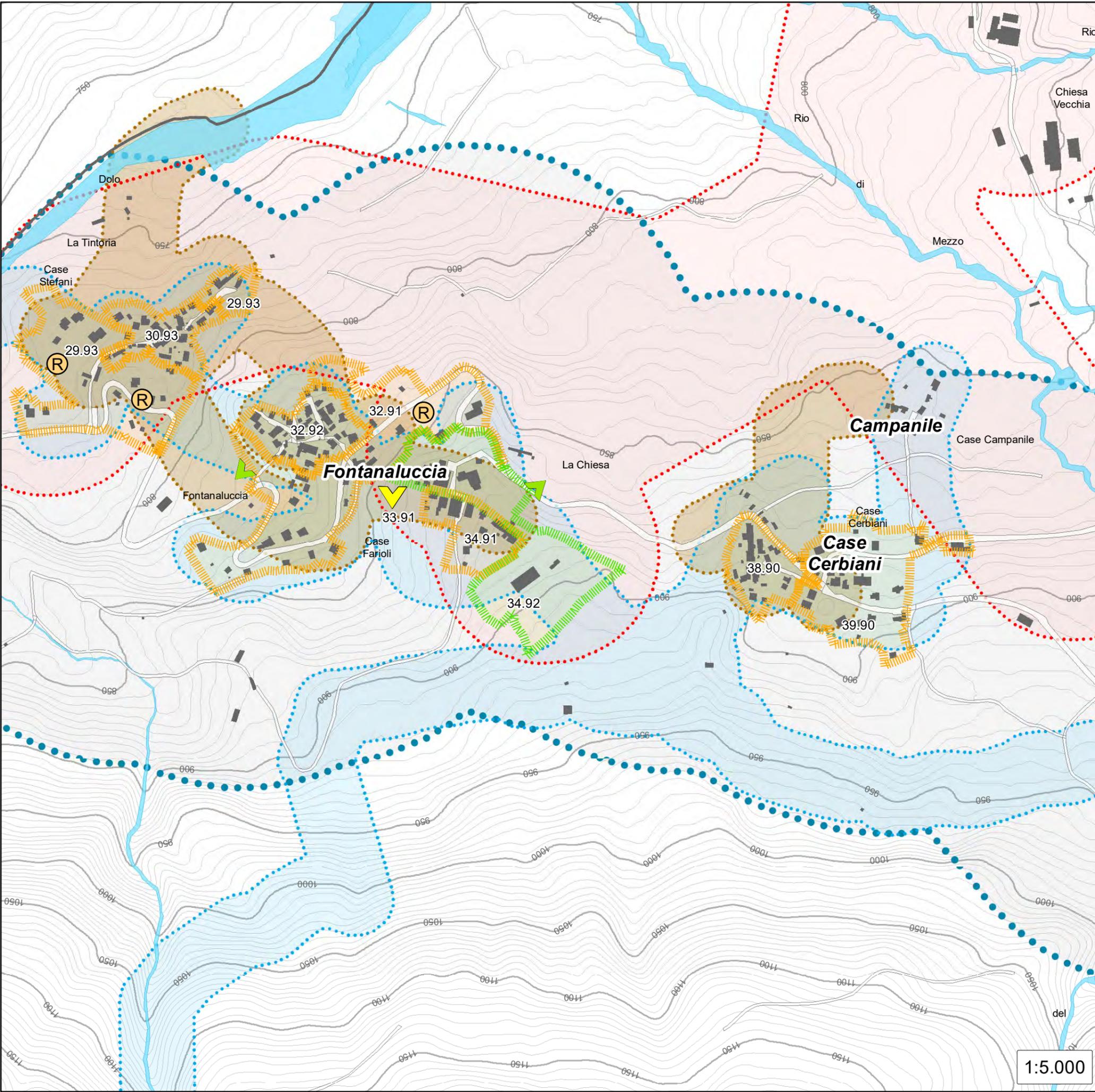
**Fattori limitanti**

- Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
- Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
- Frane quiescenti da inventario regionale
- Frane quiescenti da PTCP
- Centri e nuclei storici
- Sistema forestale boschivo da PTCP
- Rischio idrogeologico elevato - Zona C
- Parco del Frignano
- Acclività superiore al 15%
- Rispetto geometrico alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio

# 13 Fontanaluccia



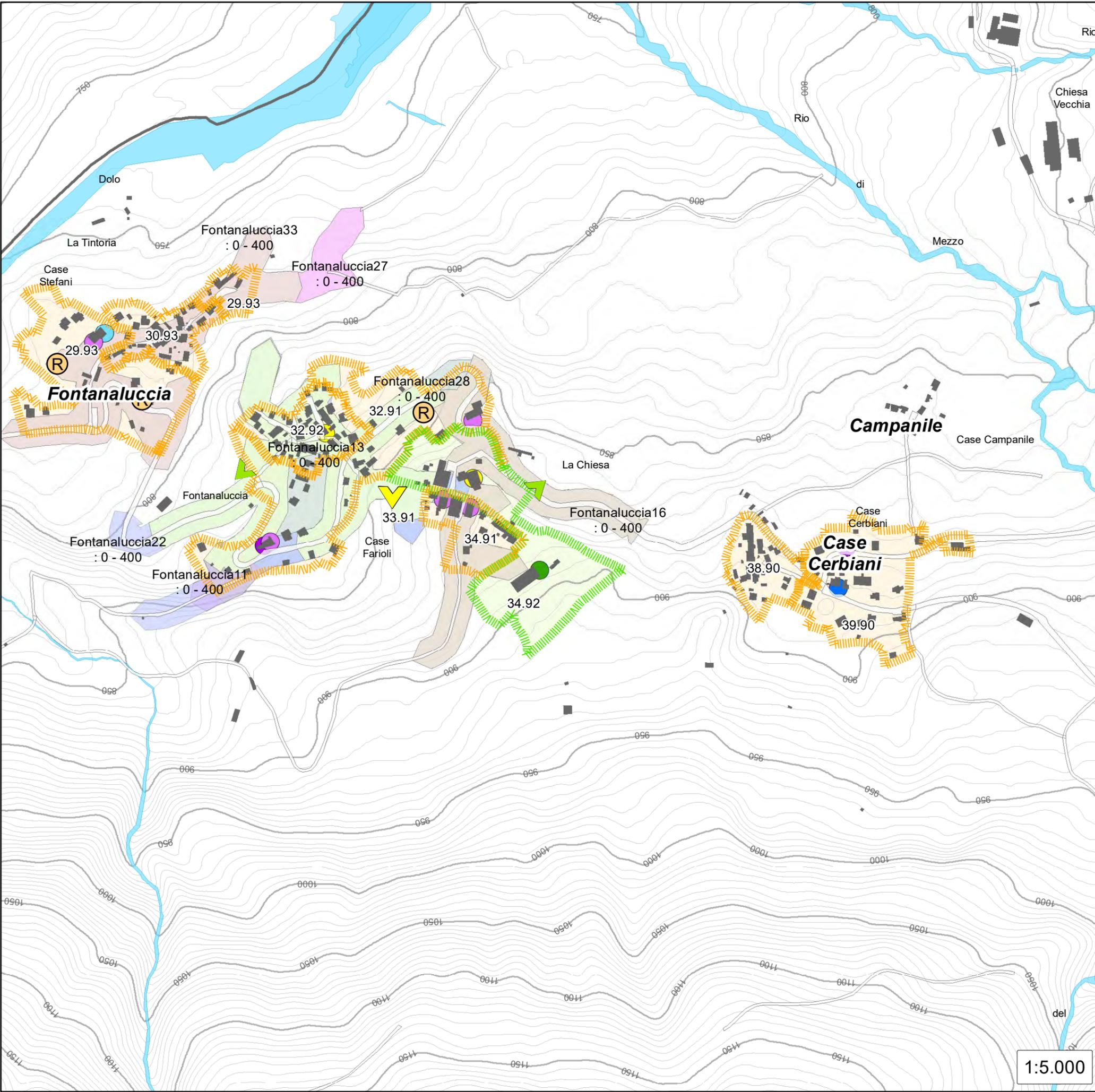
**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 13 Fontanaluccia



**Attrezzature e spazi collettivi**

Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

**Servizi di prossimità**

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- ▲ 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
- Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

13 Fontanaluccia

Strategie locali



Criticità



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

— nuova infrastruttura

— quinta

— Tutela del fosso

— Qualificazione dell'asse viario

— Relazione da rafforzare

● Marginatura verde di mitigazione

— Intervento di riassetto del verde lineare

— Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

— Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

— Servizi ecosistemici

XX Conflitto di destinazioni d'uso

— Progetto unitario della dotazione per servizi

— Tessuto disomogeneo

— Polo dei servizi comunali

— Valorizzazione del ruolo della piazza

— Riqualificazione di spazi pubblici

— Struttura turistica

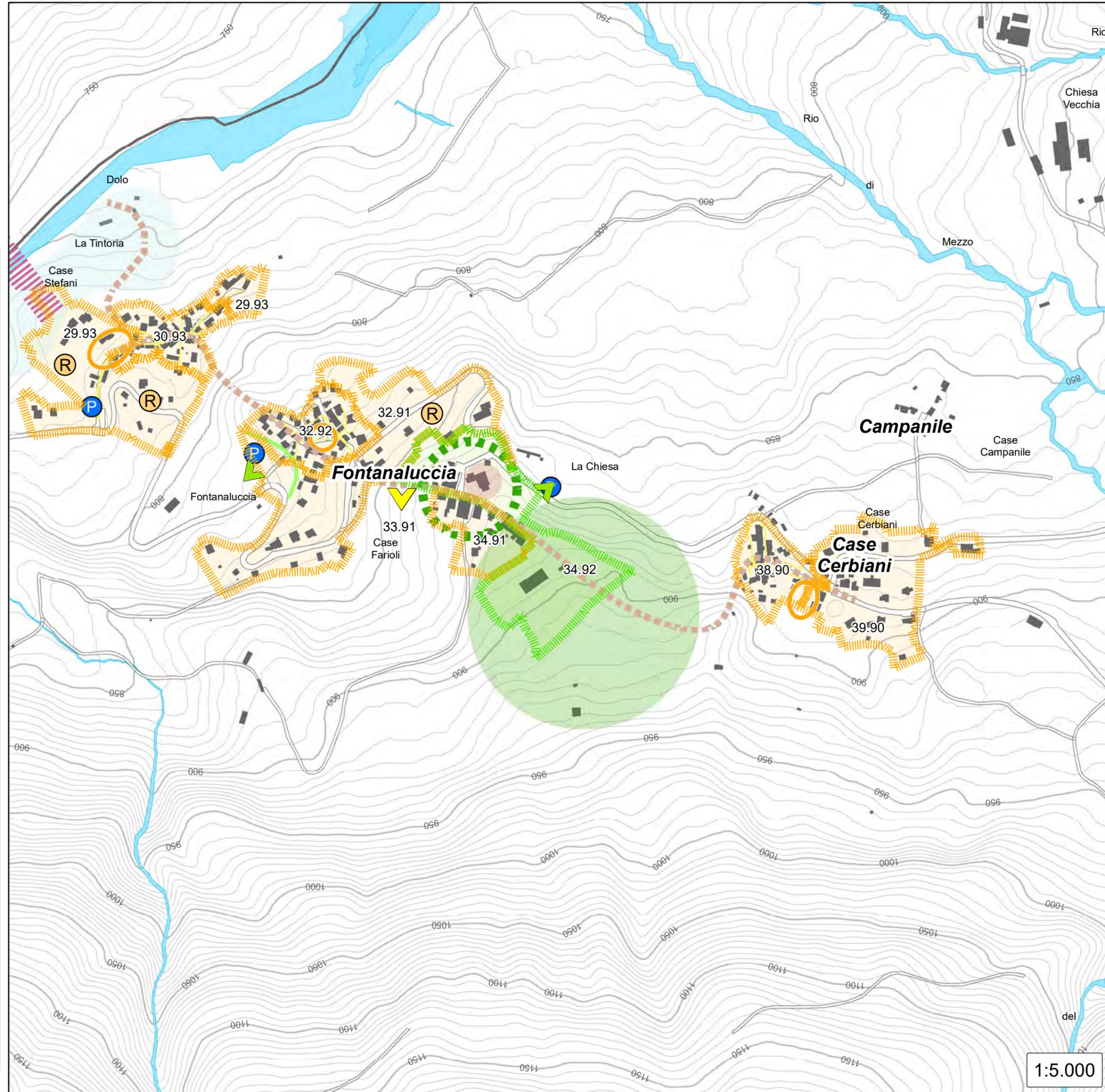
Le opportunità di sviluppo insediativo

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali

Ⓡ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

AAG 27.93

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 700

### LO STATO ATTUALE

L'areale comprende l'ex mulino di Case Stefani, di proprietà pubblica.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere la qualità e l'assetto presente.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in dotazioni di attrezzature e servizi pubblici.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

E'compiuto e confermato.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non ne sono richieste.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in frana quiescente da PTCP. All'interno di tale zona l'edificazione e l'ampliamento di costruzioni sono subordinati all'esito delle verifiche prescritte dalle Norme generali del PUG. Ricade inoltre in area boscata da PTCP.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	700



## STRATEGIA LOCALE

ARE 29.93

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 31.900

### LO STATO ATTUALE

L'areale comprende la parte non storica del territorio urbanizzato del nucleo di Case Stefani.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'assetto dell'insediamento esistente presenta una densità molto bassa, consistendo di tipi uni-bifamiliari con ampia area di pertinenza o giardino. E' presente un consistente numero di lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.

L'obiettivo primario è condurre nel tempo ad un assetto compiuto questa parte di territorio, edificata per successive addizioni di interventi diretti, visibilmente incompiuta nella sua rarefazione, indirizzando a questo scopo la strategia di intensificazione sostenibile.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione essenzialmente residenziale può essere integrata da dotazioni minime di servizi di prossimità e attrezzature e spazi collettivi.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

Nel suo insieme l'areale deve raggiungere consistenza e assetto compiuti, ed essere adeguato nelle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e parcheggi, di cui è privo.

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: disponibile.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale e asupporto del territorio rurale circostante, ad eccezione dei servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in zona che il PTCP classifica frana quiescente.

All'interno di tale zona gli interventi edilizi, anche se ammessi dalla Disciplina urbanistica di dettaglio, sono soggetti al rispetto delle specifiche norme, comprese nella Scheda dei vincoli, e subordinati all'esito delle prescritte verifiche.

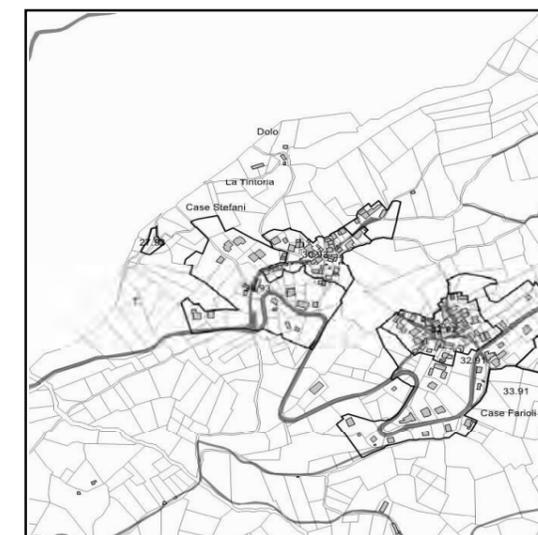
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	20	62
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
740	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 30.93

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 9.400

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde al centro storico del nucleo di Case Stefani.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti di territorio classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Gli interventi sul restante patrimonio edilizio e le nuove costruzioni sono regolate dalla disciplina urbanistica di dettaglio e dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione essenzialmente residenziale può essere integrata da dotazioni minime di servizi di prossimità e attrezzature e spazi collettivi

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale. Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale e a supporto del territorio rurale circostante, ad eccezione dei servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non ne ricorrono.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	28	33
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 32.91

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 41.300

### LO STATO ATTUALE

L'areale comprende parte del nucleo centrale di Fontanaluccia, Case Farioli, larga quota del territorio qui urbanizzato con le espansioni di fine Novecento.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'assetto dell'insediamento esistente presenta una densità molto bassa, consistendo di tipi uni-bifamiliari con ampia area di pertinenza o giardino. E' presente un consistente numero di lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.

L'obiettivo primario è condurre nel tempo ad un assetto compiuto questa parte di territorio, edificata per successive addizioni di interventi diretti, visibilmente incompiuta nella sua rarefazione, indirizzando a questo scopo la strategia di intensificazione sostenibile.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione essenzialmente residenziale può essere integrata da dotazioni minime di servizi di prossimità e attrezzature e spazi collettivi

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

Nel suo insieme l'areale deve raggiungere consistenza e assetto compiuti, ed essere adeguato nelle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e parcheggi, di cui è privo.

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: disponibile.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale e asupporto del territorio rurale circostante, ad eccezione dei servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La parte sud dell'areale ricade in zona a rischio idrogeologico elevato tipo B.

All'interno di tale zona gli interventi edilizi, anche se ammessi dalla Disciplina urbanistica di dettaglio, sono soggetti al rispetto delle specifiche norme, comprese nella Scheda dei vincoli, e subordinati all'esito delle prescritte verifiche.

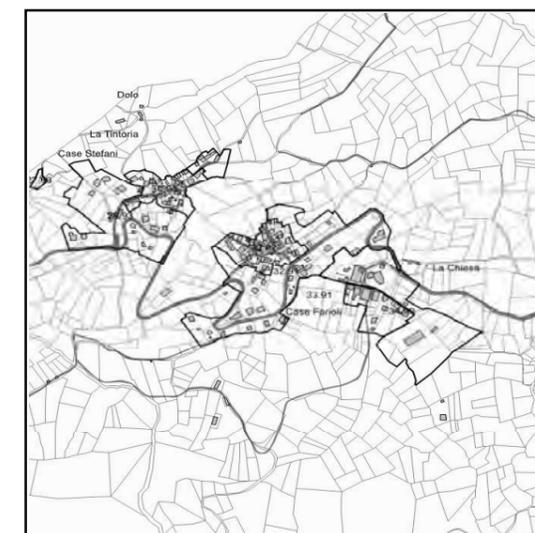
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	41	71
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
370	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 32.92

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 11.600

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde al centro storico del nucleo di Fontanaluccia.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nelle parti di territorio classificate centro storico sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse.

Gli interventi sul restante patrimonio edilizio e le nuove costruzioni sono regolate dalla disciplina urbanistica di dettaglio e dai requisiti qualitativi delle trasformazioni nei centri storici stabiliti dalle Norme generali.

Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

La funzione essenzialmente residenziale può essere integrata da dotazioni minime di servizi di prossimità e attrezzature e spazi collettivi

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

È diffusa sull'intera estensione del centro abitato una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale e a supporto del territorio rurale circostante, ad eccezione dei servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non ne ricorrono.

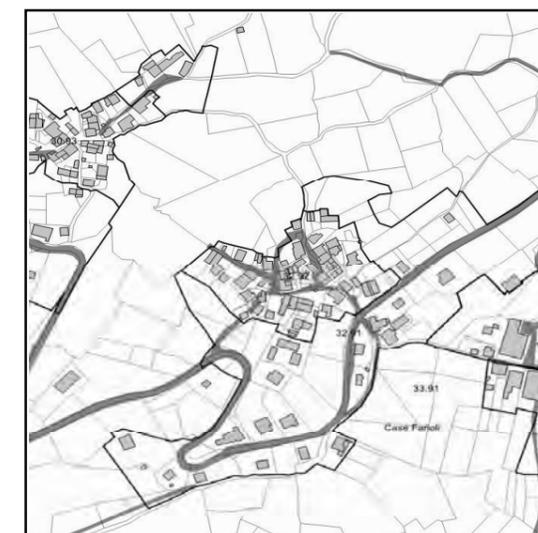
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	41	51
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

OSI 33.91

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 6.900

### LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo per residenza è riconosciuta tra i due nuclei urbanizzati di Fontanaluccia e Case Farioli. È localizzato lungo l'antico percorso che collega i due nuclei, in area acclive e ben esposta.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 12 abitazioni, con adeguata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive, omogeneo al tessuto edilizio circostante. Particolare attenzione sarà da porsi in sede progettuale alle condizioni di inserimento e di impatto paesaggistico dell'insediamento. Il contesto urbano è di elevata qualità con numerosi edifici tutelati nei pressi ed il centro storico di Fontanaluccia oltre la strada provinciale 35, a nord dell'area. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo deve essere definito con apposito accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica e rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma ai due piani;
- alta qualità degli spazi pubblici;
- adeguamento della carreggiata dell'asse viario di accesso.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è allacciabile tramite rete all'impianto di depurazione esistente. L'impianto è al 2023 deficitario rispetto agli AE afferenti. L'ente gestore richiede inoltre l'applicazione del principio di invarianza idraulica.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente serve gli areali contigui. Verifiche puntuali devono essere effettuate per assicurare la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

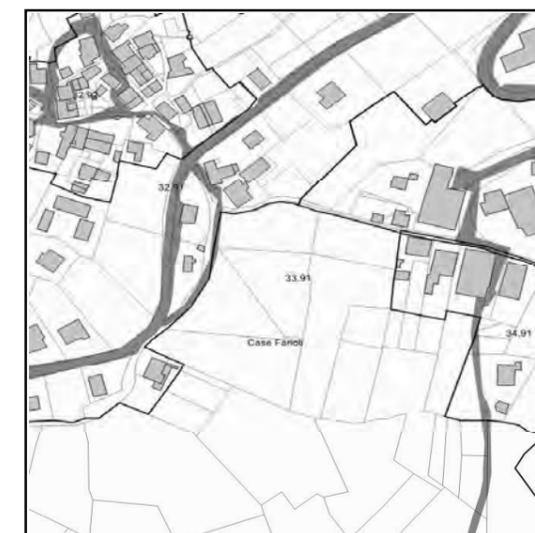
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	12
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 34.91

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 8.700

### LO STATO ATTUALE

L'areale si trova nei pressi della chiesa di Santa Lucia Vergine e Martire di Case Farioli e si sviluppa lungo l'asse stradale di servizio del nucleo. L'areale comprende pochi edifici, dalle importanti funzioni di vicinato o di servizio per la comunità vicina, nonché con funzioni residenziali.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura il servizio agli AE esistenti. Verifiche puntuali devono essere effettuate per assicurare la sostenibilità delle trasformazioni previste..

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La parte est dell'areale ricade in fascia di attenzione alle frane attive.

All'interno di tale fascia gli interventi edilizi, anche se ammessi dalla Disciplina urbanistica di dettaglio, sono soggetti al rispetto delle specifiche norme, comprese nella Scheda dei vincoli, e subordinati all'esito delle prescritte verifiche.

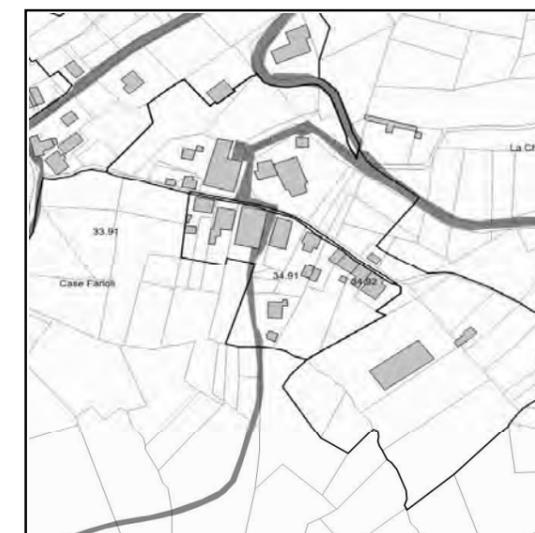
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	19	23
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
740	0



## STRATEGIA LOCALE

ASC 34.92

Fontanaluccia

Superficie territoriale (mq): 30.100

### LO STATO ATTUALE

L'areale è composto interamente da servizi pubblici: centro di culto e relativi servizi connessi nella parte ovest, impianti sportivi e verde a est.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'importante plesso di servizi è meritevole di un piano di progressiva qualificazione delle sistemazioni delle pertinenze, degli spazi interstiziali e del verde esistente, per una migliore integrazione reciproca e con l'abitato.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'areale sono essenzialmente sportivo-ricreative e attrezzature e spazi collettivi.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La parte est dell'areale ricade in fascia di attenzione alle frane attive nonché in zona a rischio idrogeologico elevato tipo B.

All'interno di tali zone gli interventi edilizi, anche se ammessi dalla Disciplina urbanistica di dettaglio, sono soggetti al rispetto delle specifiche norme, comprese nella Scheda dei vincoli, e subordinati all'esito delle prescritte verifiche.

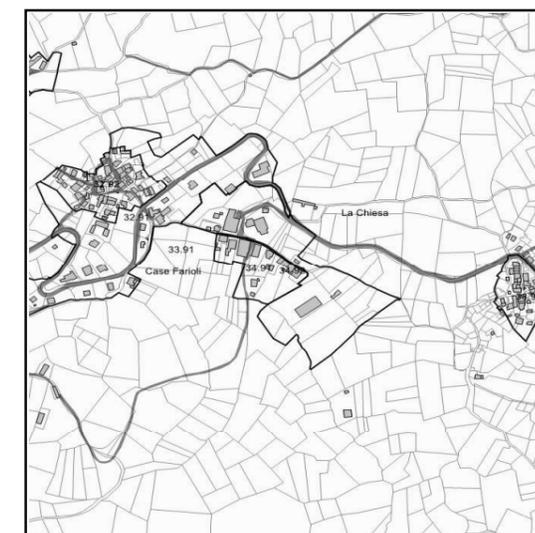
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	2	8
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
19.400	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 38.90

Case Cerbiani

Superficie territoriale (mq): 9.000

## LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde al centro storico di Case Cerbiani, compreso nel territorio urbanizzato di Fontanaluccia.

## GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nei centri storici sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse. Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

## I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermata la funzione essenzialmente residenziale.

### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche nell'areale. Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

## LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È diffusa sull'intera estensione del territorio urbanizzato di Fontanaluccia una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale, a supporto anche del territorio rurale circostante. Mancano i servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade interamente in zona a rischio idrogeologico elevato.

Ogni intervento deve conformarsi alle apposite disposizioni in materia, comprese nella Scheda dei vincoli.

Il rispetto a frana attiva in cui ricade la porzione occidentale dell'areale è sostituito dalla disciplina del rischio idrogeologico.

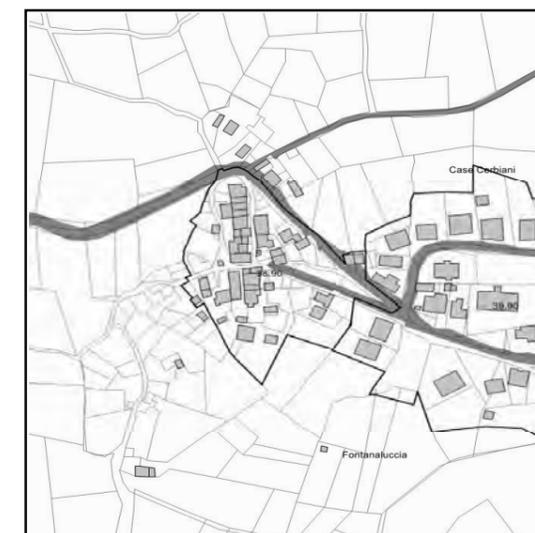
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	29	39
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 39.90

Case Cerbiani

Superficie territoriale (mq): 22.900

## LO STATO ATTUALE

Il tessuto edilizio è di recente attuazione, composto da tipi uni-bifamiliari con ampio giardino. Sono presenti lotti edificabili da piano regolatore non ancora attuati.

## GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata. In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, e all'osservanza delle disposizioni sul rischio idrogeologico, con particolare riferimento alle limitazioni di incrementi volumetrici, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

## I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermata la funzione essenzialmente residenziale.

### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche nell'areale, in subordine alle disposizioni delle norme sul rischio idrogeologico.

## LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È diffusa sull'intera estensione del territorio urbanizzato di Fontanaluccia una dotazione discreta di servizi di prossimità a distanza pedonale, a supporto anche del territorio rurale circostante. Mancano i servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade interamente in zona a rischio idrogeologico elevato.

Ogni intervento deve conformarsi alle apposite disposizioni in materia, comprese nella Scheda dei vincoli.

Il rispetto a frana attiva in cui ricade la porzione occidentale dell'areale è sostituito dalla disciplina del rischio idrogeologico.

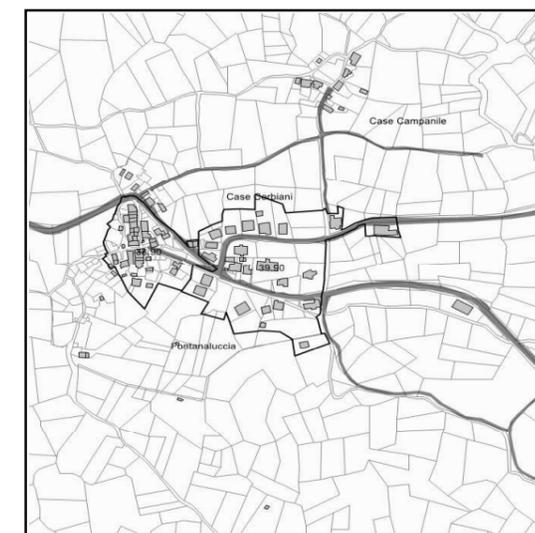
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

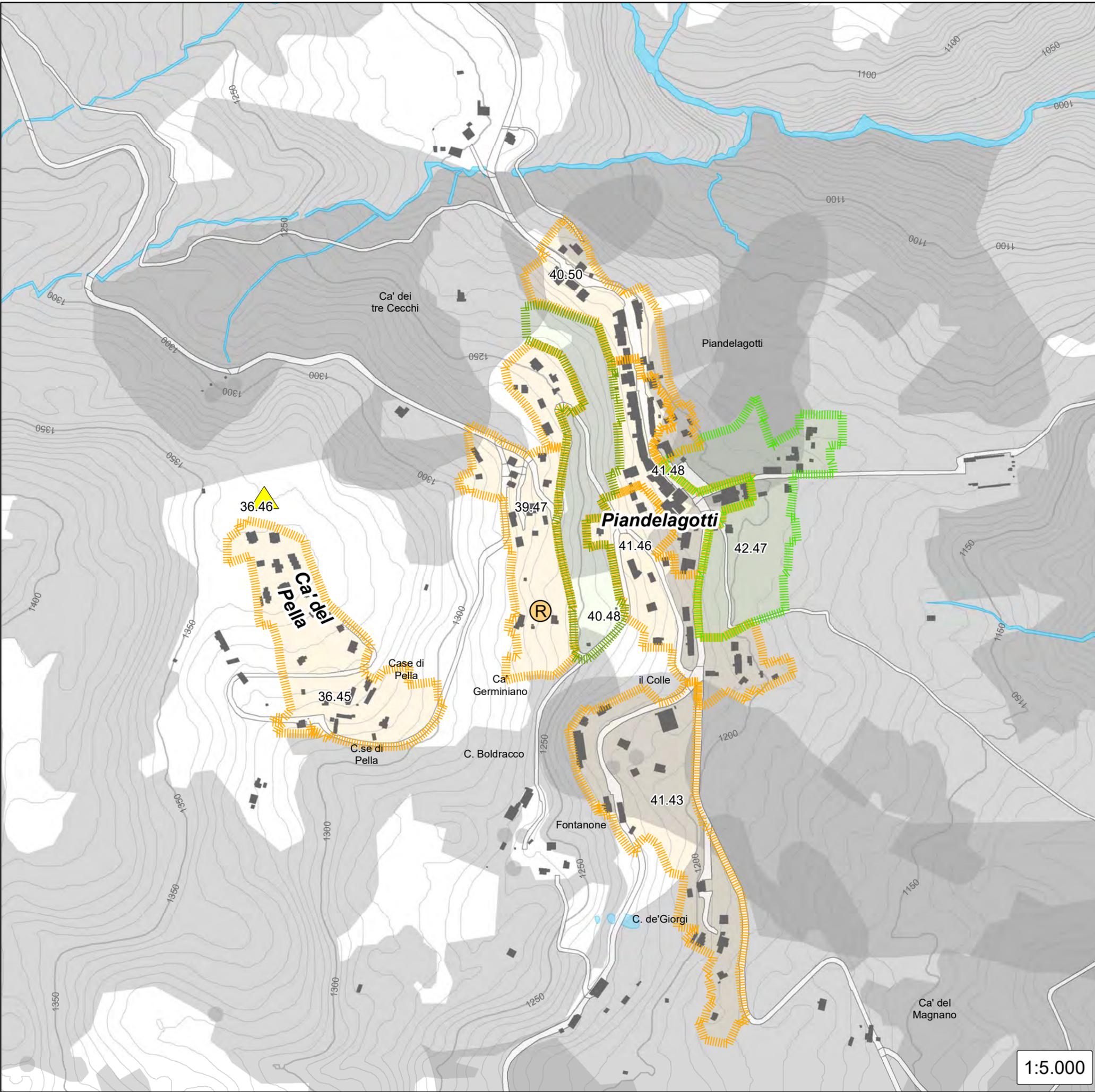
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	34	50
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.350	0



# 14 Piandelagotti



### Fattori preclusivi

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

### Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

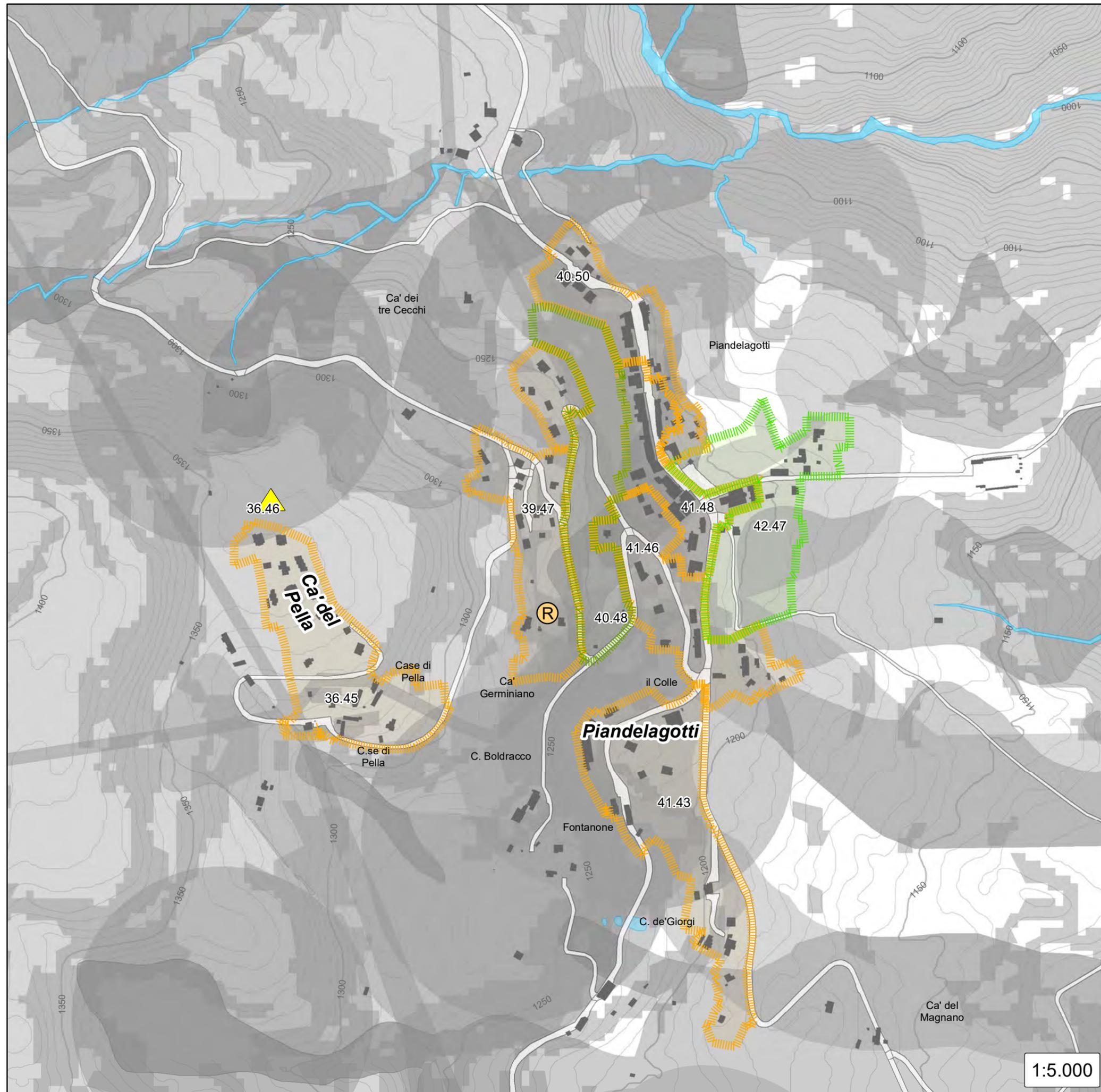
14 Piandelagotti

**Fattori limitanti**

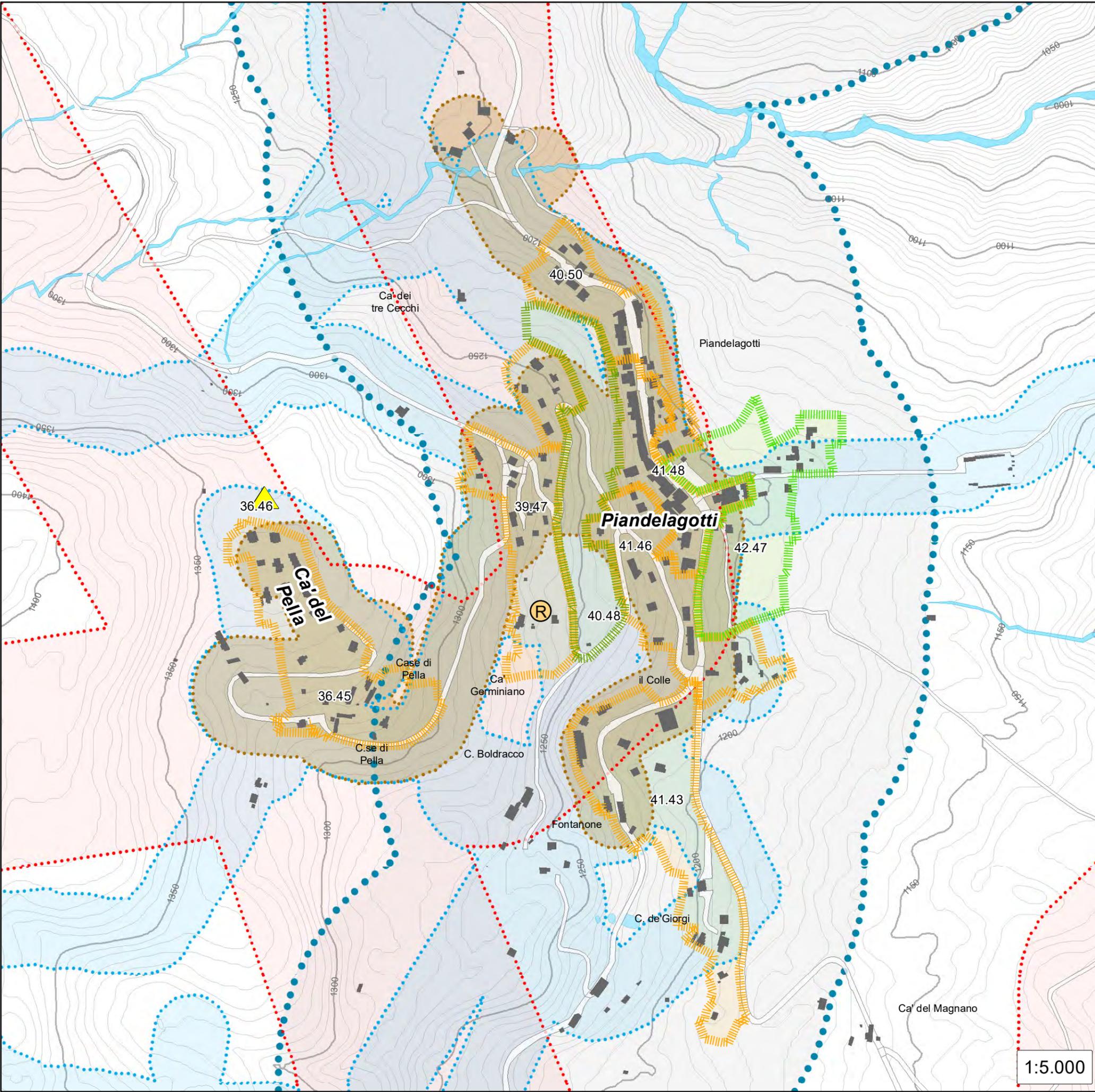
-  Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
-  Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
-  Frane quiescenti da inventario regionale
-  Frane quiescenti da PTCP
-  Centri e nuclei storici
-  Sistema forestale boschivo da PTCP
-  Rischio idrogeologico elevato - Zona C
-  Parco del Frignano
-  Acclività superiore al 15%
-  Rispetto geometrico alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio



14 Piandelagotti



**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 14 Piandelagotti

## Attrezzature e spazi collettivi

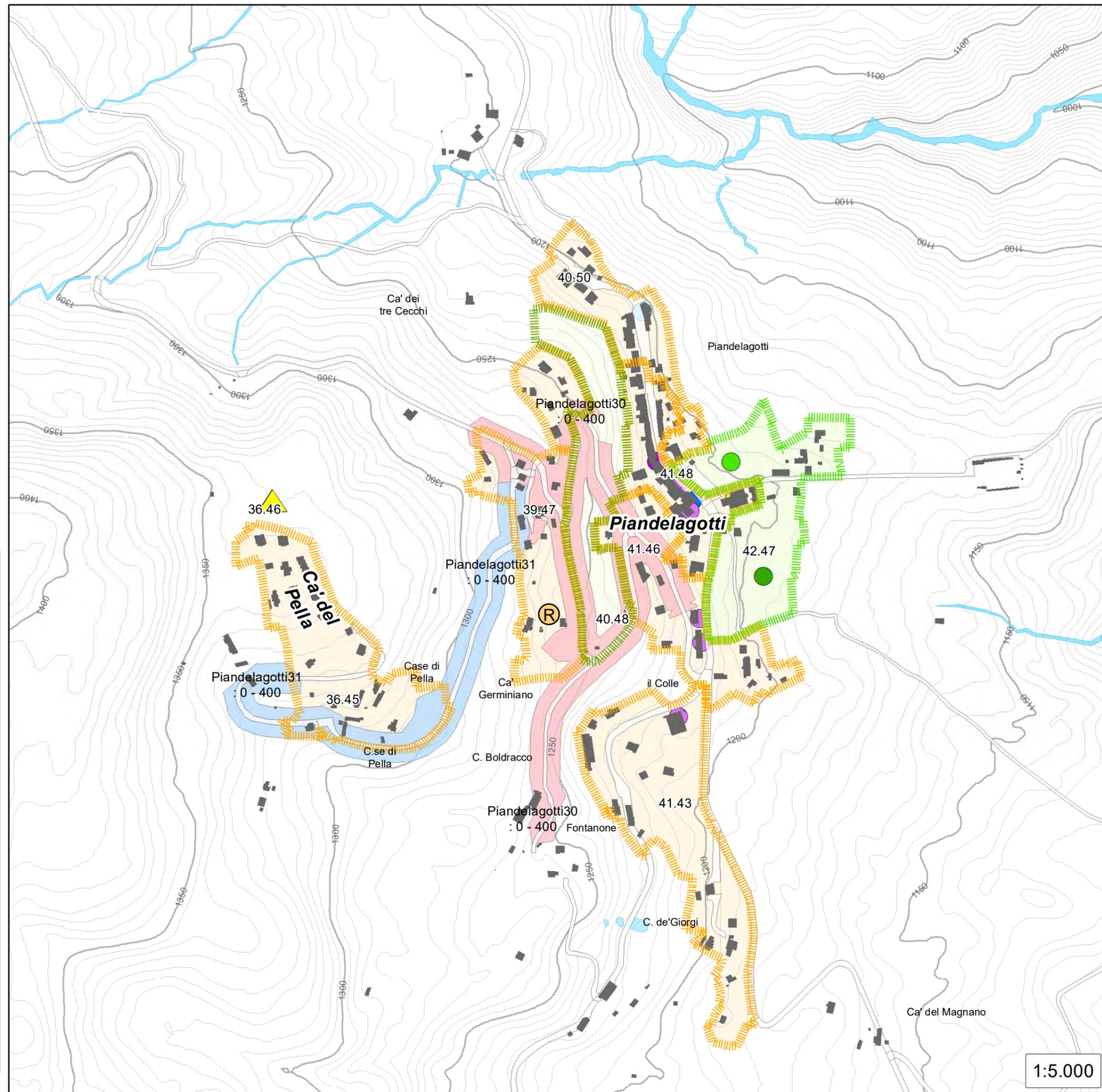
Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

## Servizi di prossimità

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

## Le opportunità di sviluppo insediativo

- ▲ 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



14 Piandelagotti

Strategie locali



Criticità



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare

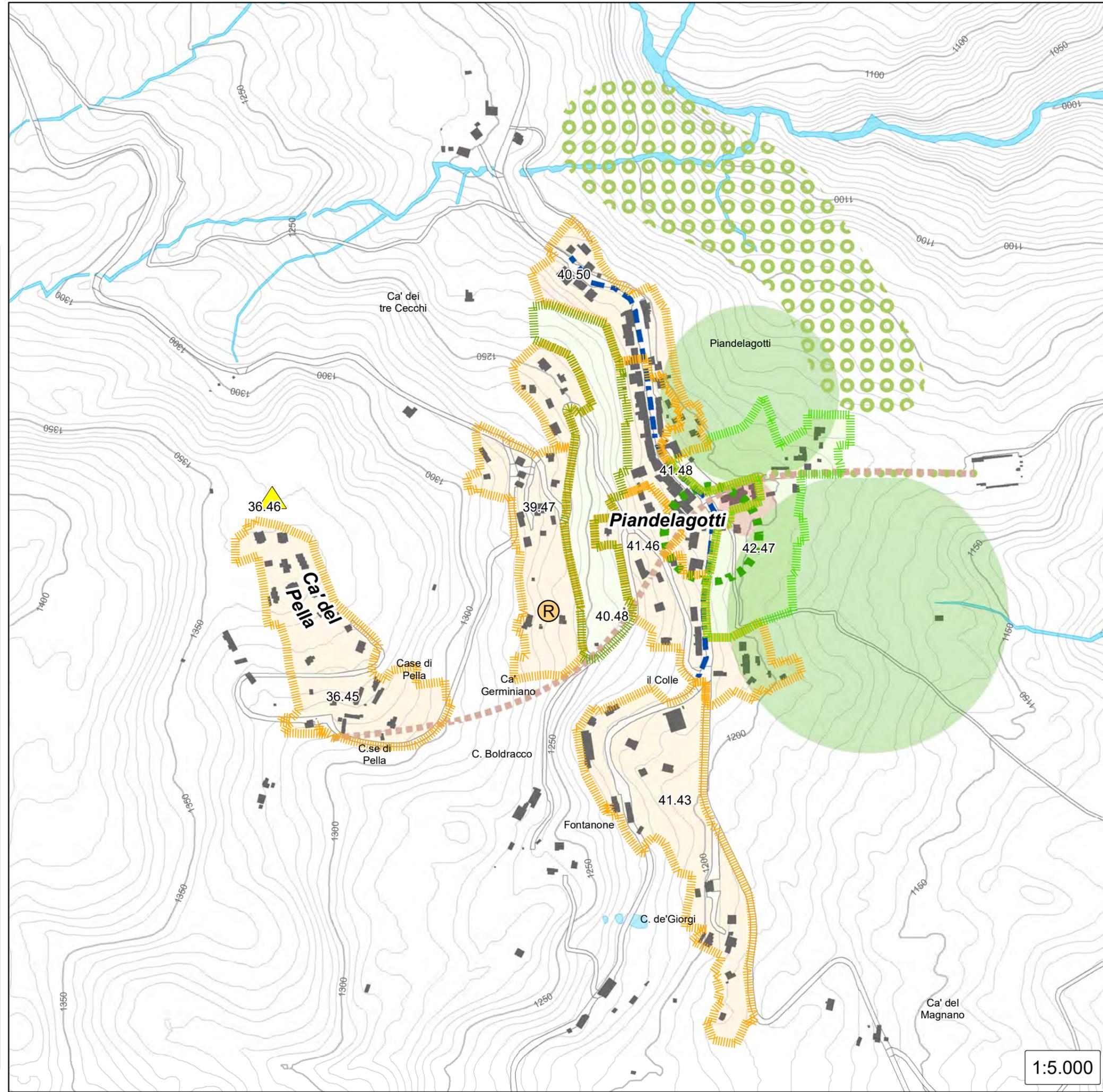


Area di sosta per camper

-  nuova infrastruttura
-  quinta
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Servizi ecosistemici
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Polo dei servizi comunali
-  Valorizzazione del ruolo della piazza
-  Riqualficazione di spazi pubblici
-  Struttura turistica

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolata dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolata dalle strategie locali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolata dalle strategie locali
-  Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

ARE 36.45

Ca del Pella

Superficie territoriale (mq): 37.400

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde ad un insediamento residenziale in località Cà del Pella, a breve distanza a ovest del centro abitato.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata. Non sussistendo limitazioni per ragioni di sicurezza e stabilità, e cogliendo le opportunità offerte dalle dotazioni disponibili, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa. La Disciplina urbanistica di dettaglio ammette inoltre l'addizione di due lotti alle estremità nord e sud dell'areale, da precisarsi con accordo operativo o con permesso di costruire convenzionato.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato e tutelato il carattere residenziale.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni specifiche dell'areale. Nell'attuazione di nuove edificazioni o significativi ampliamenti, sono da ricercarsi ed esigersi modesti incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici, allo stato di fatto assenti.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: disponibile

Rete di adduzione del gas metano: rete esistente alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico non accessibili a distanza pedonale.

I servizi di prossimità presenti nel centro storico sono agevolmente accessibili, ma a distanza superiore a quella appropriata alla normale circolazione pedonale.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non ne ricorrono.

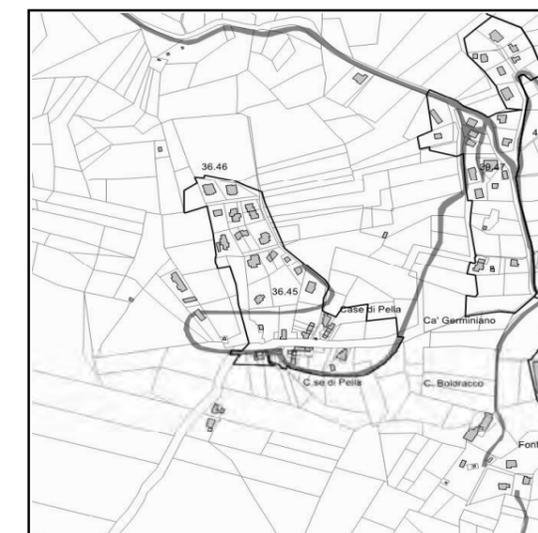
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	66	92
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

OSI 36.46

Ca del Pella

Superficie territoriale (mq): 4.200

### LO STATO ATTUALE

Un'opportunità di sviluppo insediativo per residenza è riconosciuta nella località di Cà del Pella, a nord del territorio urbanizzato. L'accessibilità all'area avviene dalla strada di lottizzazione esistente di servizio a Cà del Pella e al Villaggio del Sole.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 6 abitazioni, con adeguata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive, omogeneo al tessuto edilizio circostante. Particolare attenzione sarà da porsi in sede progettuale alle condizioni di inserimento e di impatto paesaggistico dell'insediamento. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni appropriate consistono in residenza o destinazioni con questa compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo deve essere definito con apposito accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica e rispetterà i seguenti requisiti:

- altezza dei fabbricati non superiore di norma ai due piani;
- alta qualità degli spazi pubblici;
- completamento dell'asse viario di accesso con adeguamento della carreggiata e qualità dell'arredo.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è allacciabile tramite rete al depuratore. Il depuratore rinnovato nell'anno 2023 ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: verifiche puntuali devono essere effettuate.

Rete di adduzione del gas metano: rete esistente alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico non accessibili a distanza pedonale.

I servizi di prossimità presenti nel centro storico sono disponibili, ma a distanza di poco superiore a quella appropriata alla normale circolazione pedonale.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	6
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 39.47

Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 34.900

### LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde ad un insediamento residenziale sviluppato a ovest del centro abitato, intervallato da una consistente fascia di bosco

L'insediamento è di densità bassa, consistendo di tipi uni-bifamiliari con aree di pertinenza o giardini anche di una certa ampiezza. La parte meridionale si compone di una decina di lotti ineditati.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata.

Non sussistendo limitazioni per ragioni di sicurezza e stabilità, e cogliendo le opportunità offerte dalle dotazioni disponibili, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato e tutelato il carattere residenziale.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio regola le trasformazioni specifiche dell'areale.

Nell'attuazione di nuove edificazioni o significativi ampliamenti, sono da ricercarsi ed esigersi modesti incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici, allo stato di fatto assenti.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: disponibile

Rete di adduzione del gas metano: non disponibile ma agevolmente collegabile alla rete esistente alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

I servizi di prossimità presenti nel centro storico hanno accessibilità pedonale, migliorabile con una semplice connessione di percorsi esistenti.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Npn ne ricorrono.

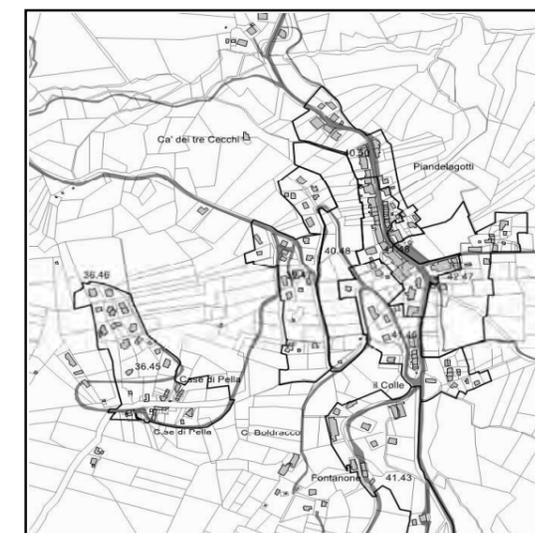
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	26	63
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ADE 40.48

Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 29.600

## LO STATO ATTUALE

L'areale consiste in una area allo stato naturale, in buona parte coperta da bosco, in parte di proprietà comunale, acclive, localizzata tra nuclei urbanizzati di Piandelagotti, attraversato dalla SP38.

## GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Sono raccomandate opere per l'ulteriore valorizzazione paesaggistica e funzionale dell'area, anche a miglioramento della sua accessibilità e praticabilità.

## I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'areale sono agricole, dotazioni ecologiche nonché sportivo-ricreative e attrezzature e spazi collettivi.

### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

## LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta esigenze o criticità dal punto di vista infrastrutturale.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

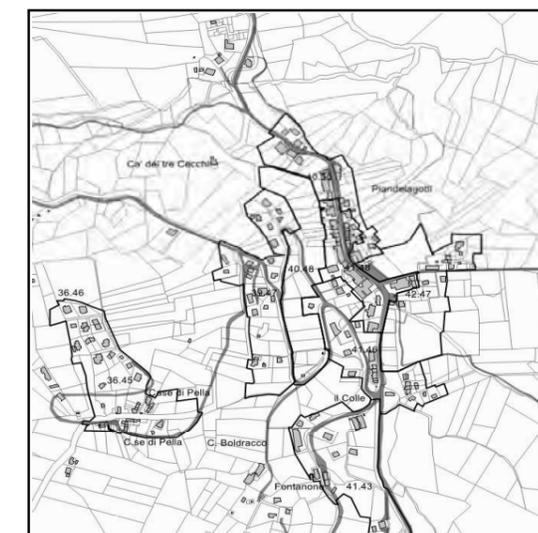
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
8.300	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 40.50

Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 20.100

### LO STATO ATTUALE

L'areale si trova a margine del centro storico di Piandelagotti, con i retri ed i giardini della cortina edilizia cresciuta sulla SP486R in centro storico e lotti di margine realizzati in epoche più recenti.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata. In particolare da ricercarsi la qualificazione dell'asse SP486R.

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

E' confermata la funzione residenziale integrata da un'importante dotazione di servizi commerciali, direzionali e alle persone, di supporto anche ad un ampio intorno territoriale.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

a Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche nell'areale.

Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È presente in questo areale, quale centro storico, un'importante dotazione di servizi di prossimità, accessibili a distanza pedonale, da larga parte del centro abitato, ma a supporto anche del territorio rurale circostante. Mancano i servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Parte dell'areale ricade in zona a rischio idrogeologico elevato.

Ogni intervento in questa parte deve conformarsi alle apposite disposizioni in materia, comprese nella Scheda dei vincoli, in particolare riferimento alle limitazioni poste all'incremento dei volumi.

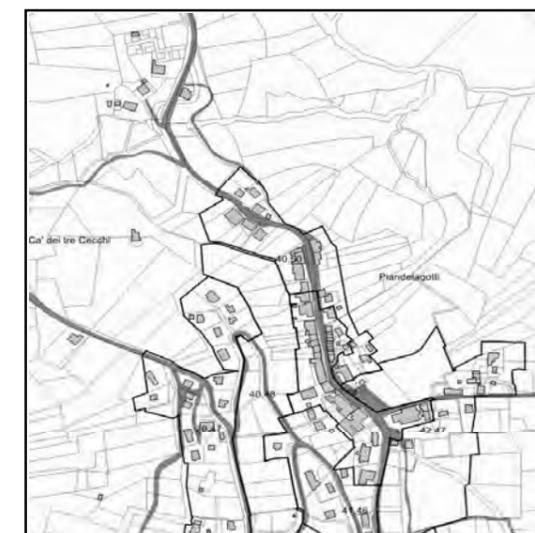
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	26	50
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 41.43

Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 45.500

## LO STATO ATTUALE

L'areale corrisponde ad un'espansione in direzione sud, compresa fra la provinciale e la strada diretta a Pian degli Ontani, attuata con casuali interventi diretti su lotti intervallati da ampi spazi non edificati.

## GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

## I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato e tutelato il carattere residenziale.

### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni edilizie ammesse nell'areale.

## LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

La gamma praticamente completa dei servizi di prossimità è a distanza pedonale, ad eccezione dei servizi scolastici, presenti solo a Frassinoro.

Accessibilità veicolare: da SP486R.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La parte settentrionale dell'areale ricade in zona classificata come franta attiva dall'inventario regionale, mentre la metà meridionale ricade in zona di rischio idrogeologico elevato

Ogni intervento in questa parte deve conformarsi alle apposite disposizioni in materia, comprese nella Scheda dei vincoli, in particolare riferimento alle limitazioni poste all'incremento dei volumi.

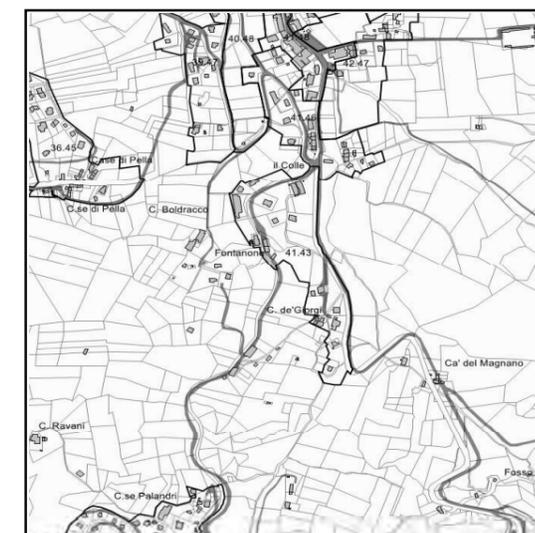
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	43	63
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 41.46

Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 28.300

### LO STATO ATTUALE

L'areale corrisponde alla parte della struttura lineare del centro di Piandelagotti a sud del centro storico, affacciata su entrambi i lati della SP 486R.

La composizione tipologica mantiene prevalentemente modelli appartenenti alla tradizione. Non sono presenti lotti edificabili rimasti non attuati.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La qualità insediativa dell'areale deve essere mantenuta e preservata.

In subordine all'accertamento delle condizioni di sicurezza e stabilità, sono ammesse le intensificazioni regolate dalla Disciplina urbanistica di dettaglio o da appositi accordi operativi, nei limiti di sostenibilità quantificati dalla ValSAT e qui specificati nel prospetto Capacità insediativa.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermato e tutelato il carattere residenziale.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni edilizie ammesse nell'areale.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

La gamma praticamente completa dei servizi di prossimità è a distanza pedonale, ad eccezione dei servizi scolastici, presenti solo a Frassinoro.

Accessibilità veicolare: da SP486R.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Una porzione meridionale dell'areale ricade in zona di rischio idrogeologico elevato

Ogni intervento in questa parte deve conformarsi alle apposite disposizioni in materia, comprese nella Scheda dei vincoli, in particolare riferimento alle limitazioni poste all'incremento dei volumi.

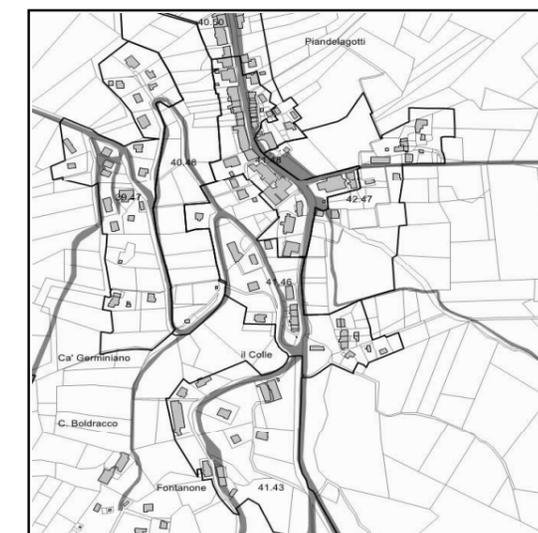
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	30	50
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



## STRATEGIA LOCALE

ARE 41.48

Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 19.000

## LO STATO ATTUALE

L'areale omogeneo corrisponde al centro storico di Piandelagotti.

## GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Gli obiettivi da perseguire nei centri storici sono definiti dalle apposite disposizioni delle Norme generali, che disciplinano anche le modalità da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse. Non sono previsti significativi incrementi della capacità insediativa da interventi di recupero, in considerazione della ridotta dimensione media delle unità abitative esistenti, che tendenzialmente favorisce loro fusioni più che frazionamenti.

## I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

### L'ASSETTO FUNZIONALE

E' confermata la funzione residenziale integrata da un'importante dotazione di servizi commerciali, direzionali e alle persone, di supporto anche ad un ampio intorno territoriale.

### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche nell'areale. Sono da ricercarsi, con lo sviluppo di appositi progetti, incrementi nella dotazione di parcheggi pubblici ovunque possibili, compatibilmente con il rispetto del patrimonio e degli spazi di interesse storico architettonico o testimoniale, ad attenuazione delle disfunzionalità prodotte da carenze di parcheggi di pertinenza e di autorimesse.

## LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È presente in questo areale, quale centro storico, un'importante dotazione di servizi di prossimità, accessibili a distanza pedonale, da larga parte del centro abitato, ma a supporto anche del territorio rurale circostante. Mancano i servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

La dotazione di spazi di pertinenza per la sosta e il ricovero di autovetture è deficitaria.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Circa un terzo dell'areale, nella parte sud, ricade in zona a rischio idrogeologico elevato.

Ogni intervento in questa parte deve conformarsi alle apposite disposizioni in materia, comprese nella Scheda dei vincoli, in particolare riferimento alle limitazioni poste all'incremento dei volumi.

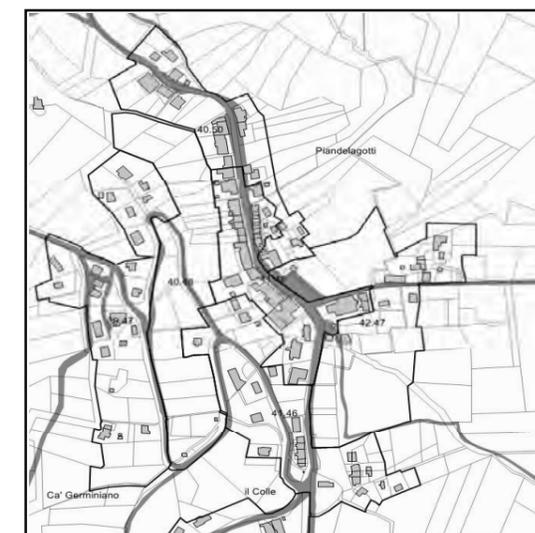
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	51	67
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.800	0



## STRATEGIA LOCALE

ASC 42.47

Piandelagotti

Superficie territoriale (mq): 35.100

### LO STATO ATTUALE

L'areale consiste in un vasto complesso localizzato ad est del centro storico di Piandelagotti che riunisce servizi pubblici e di interesse pubblico. In particolare vi sono compresi la piazza/parcheggio di Piandelagotti, il parco pubblico, gli impianti sportivi, un fabbricato polivalente comunitario già sala cinema e piccola palestra. La parte est dell'areale, lungo la strada di collegamento con il cimitero frazionale, è presente un piccolo nucleo residenziale.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Il complesso merita un miglioramento della qualità degli spazi aperti, delle relazioni fra le sue diverse componenti e con il contesto, delle sistemazioni di margine. Di particolare importanza è lo sviluppo e il completamento/riattivazione degli impianti sportivi.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Sono integralmente confermate le funzioni pubbliche dell'areale. Si conferma inoltre, nei lotti già destinati a residenza, la funzione attuale o destinazioni con questa compatibili.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale e indica i requisiti di massima degli interventi raccomandati.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito da una rete alimentata localmente.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico a distanza pedonale.

È presente in questo areale un'importante dotazione di servizi di prossimità, accessibili a distanza pedonale, da larga parte del centro abitato, ma a supporto anche del territorio rurale circostante. Mancano i servizi scolastici, ubicati esclusivamente nel capoluogo.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in zona a rischio idrogeologico elevato. Ogni intervento in questa parte deve conformarsi alle apposite disposizioni in materia, comprese nella Scheda dei vincoli, in particolare riferimento alle limitazioni poste all'incremento dei volumi.

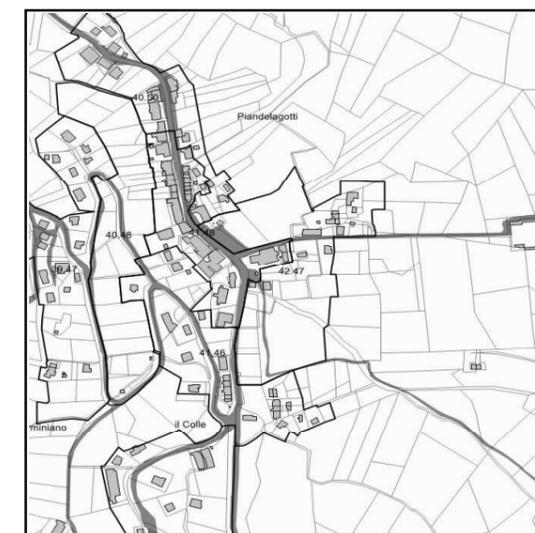
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	6	16
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
26.300	0



Fattori preclusivi

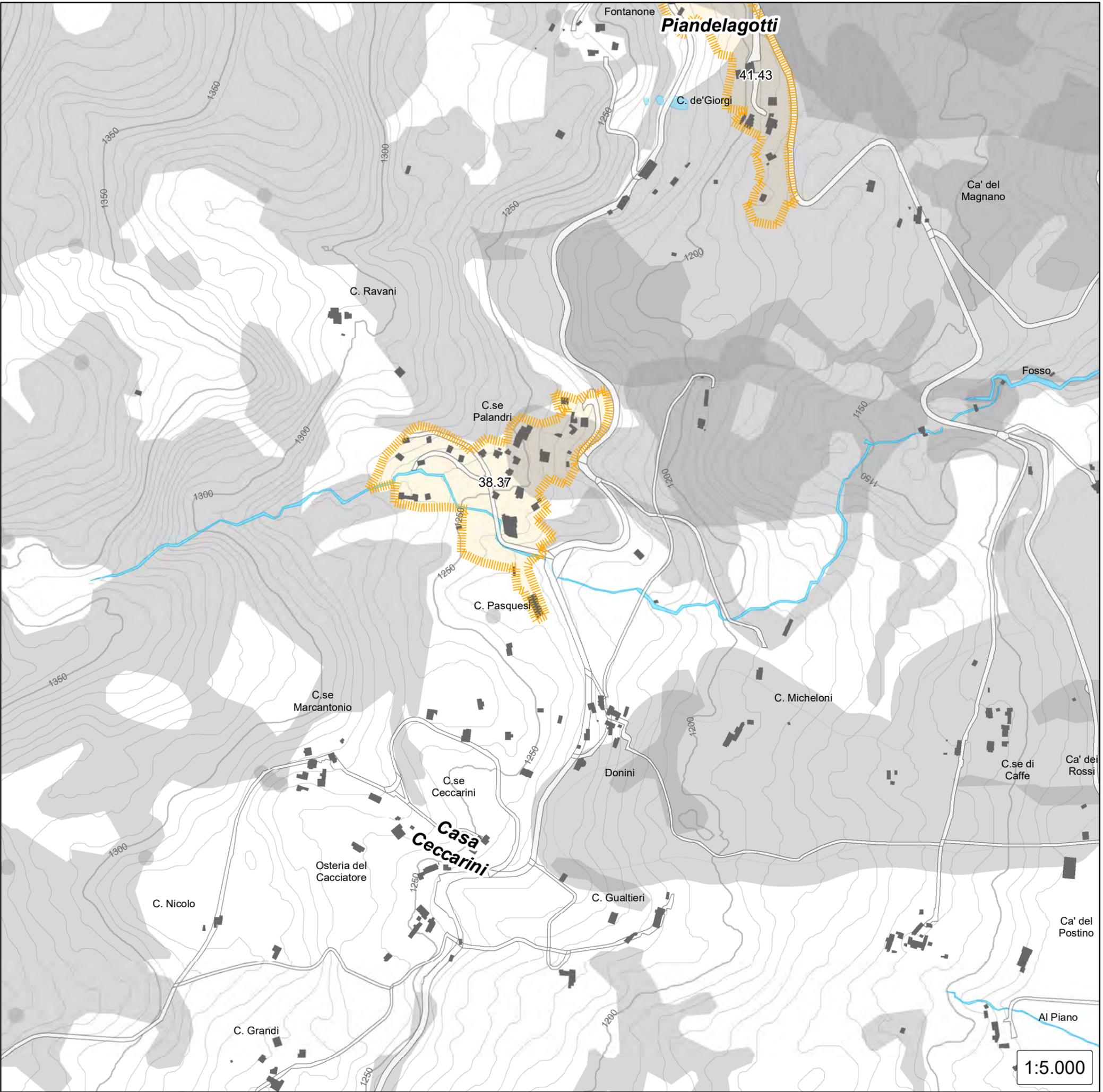
15 Case Palandri

**Fattori preclusivi**

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



Fattori limitanti

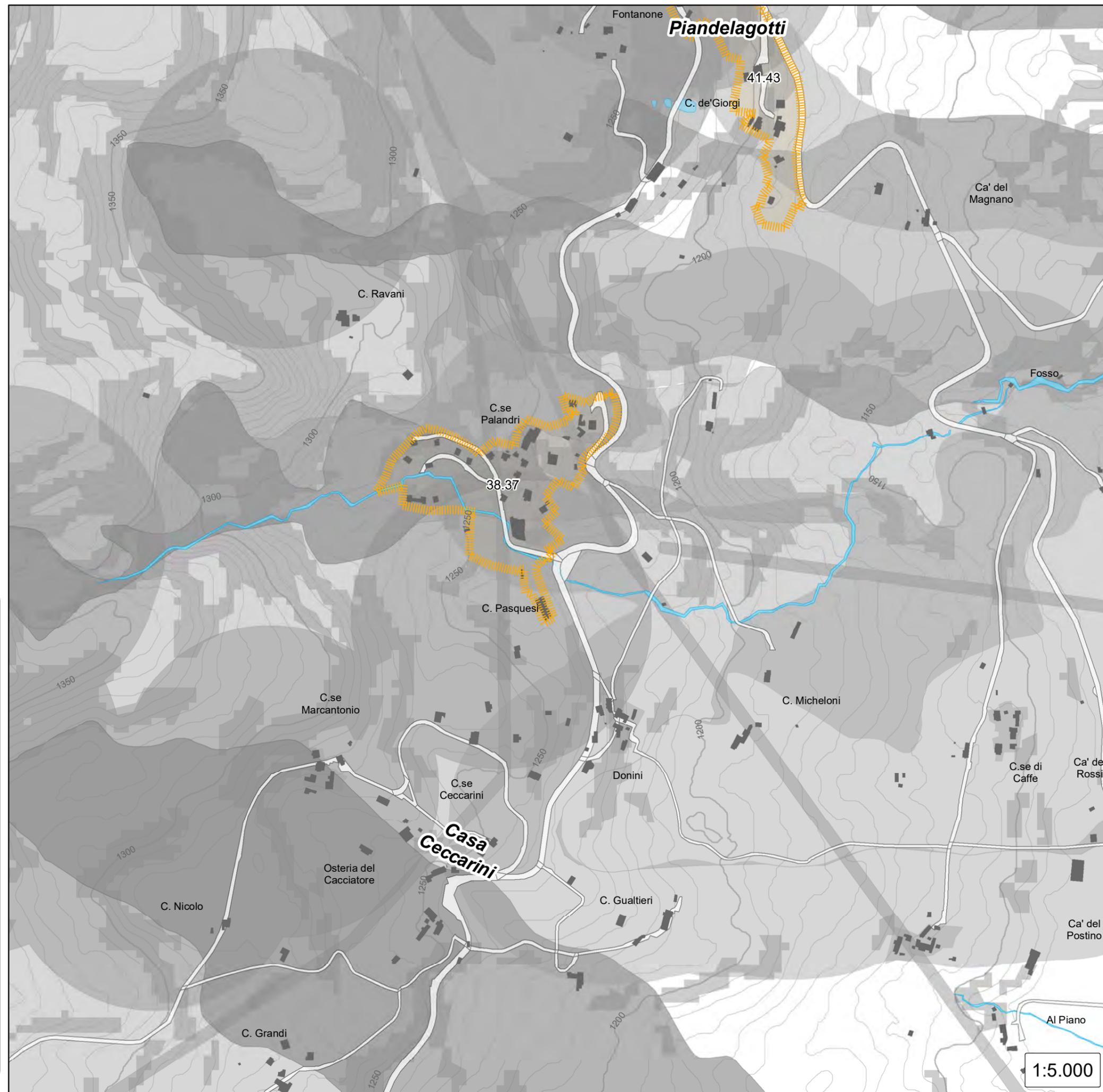
15 Case Palandri

Fattori limitanti

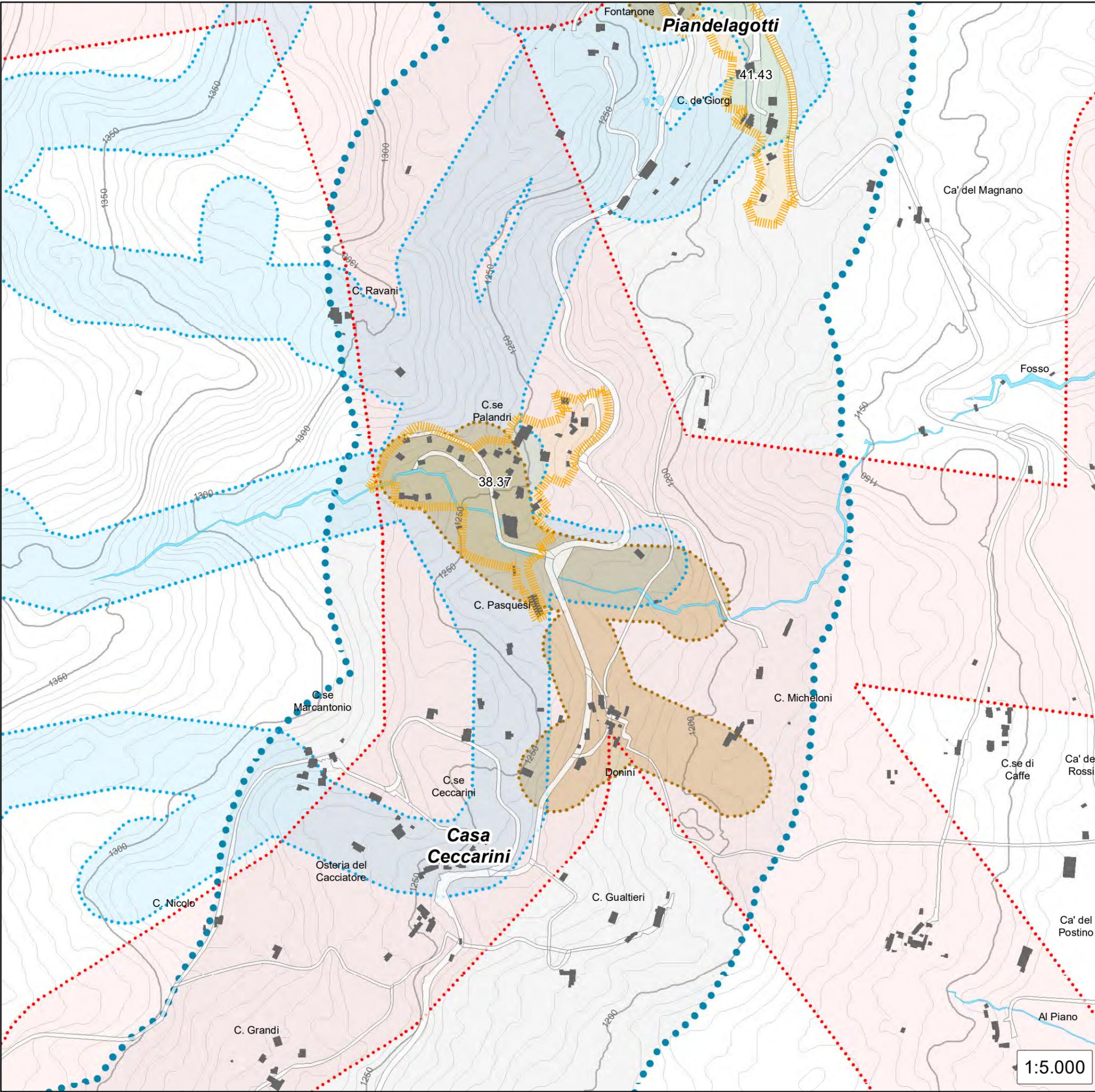
- Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
- Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
- Frane quiescenti da inventario regionale
- Frane quiescenti da PTCP
- Centri e nuclei storici
- Sistema forestale boschivo da PTCP
- Rischio idrogeologico elevato - Zona C
- Parco del Frignano
- Acclività superiore al 15%
- Rispetto geometrico alle sorgenti

Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio



15 Case Palandri



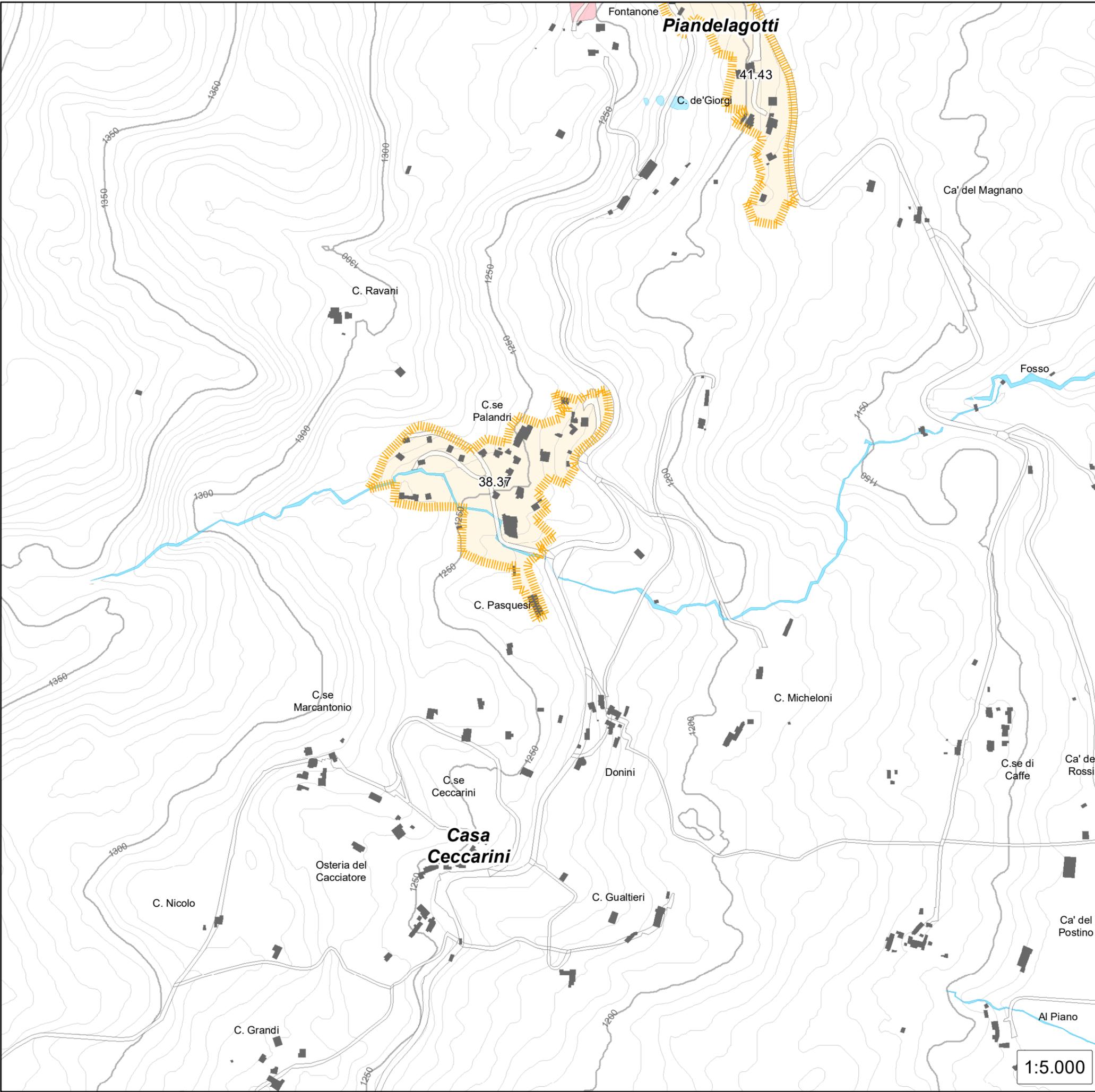
**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

15 Case Palandri



**Attrezzature e spazi collettivi**

Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

**Servizi di prossimità**

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

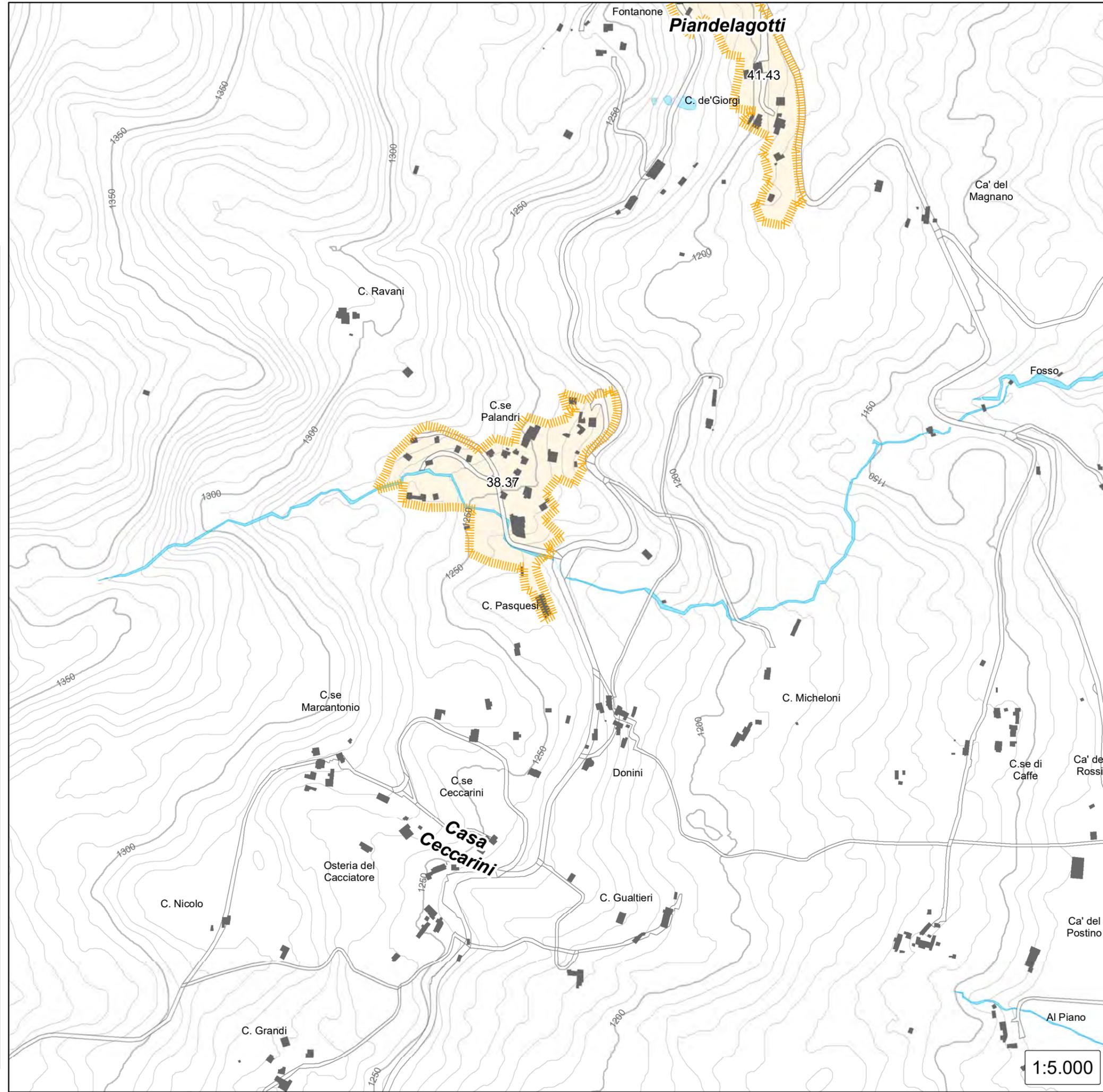
**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- ▲ 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
- Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

15 Case Palandri

Strategie locali

-  Criticità
-  Visuale del paesaggio
-  Aree di sosta
-  Incrocio da migliorare
-  Area di sosta per camper
-  nuova infrastruttura
-  quinta
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Servizi ecosistemici
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Polo dei servizi comunali
-  Valorizzazione del ruolo della piazza
-  Riqualficazione di spazi pubblici
-  Struttura turistica
- Le opportunità di sviluppo insediativo**
-  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
-  Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



## STRATEGIA LOCALE

ARE 38.37

Case Palandri

Superficie territoriale (mq): 36.400

## LO STATO ATTUALE

L'areale coincide con un insediamento residenziale di modesta dimensione, in località Case Palandri, un chilometro a sud di Piandelagotti, attuato mediante piano urbanistico attuativo, in posizione interstiziale fra aree dominate da estesi fattori preclusivi.

## GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Consentire il completamento dell'attuazione del piano urbanistico attuativo, traducendolo nella Disciplina urbanistica di dettaglio senza ulteriori incrementi di edificabilità o addizione di lotti.

## I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

### L'ASSETTO FUNZIONALE

È confermata la funzione esclusivamente residenziale e pubblici esercizi.

### L'ASSETTO INSEDIATIVO

È confermato l'assetto insediativo definito dal PUA.

## LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.

Rete idrica: disponibile

Rete di adduzione del gas metano: non disponibile.

Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.

Fermate del trasporto pubblico non accessibili a distanza pedonale.

I servizi di prossimità presenti nel centro storico sono agevolmente accessibili, ma a distanza superiore a quella appropriata alla normale circolazione pedonale.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non ne ricorrono.

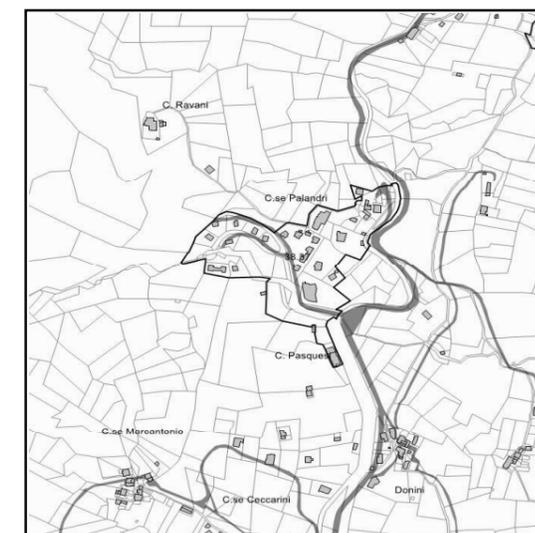
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

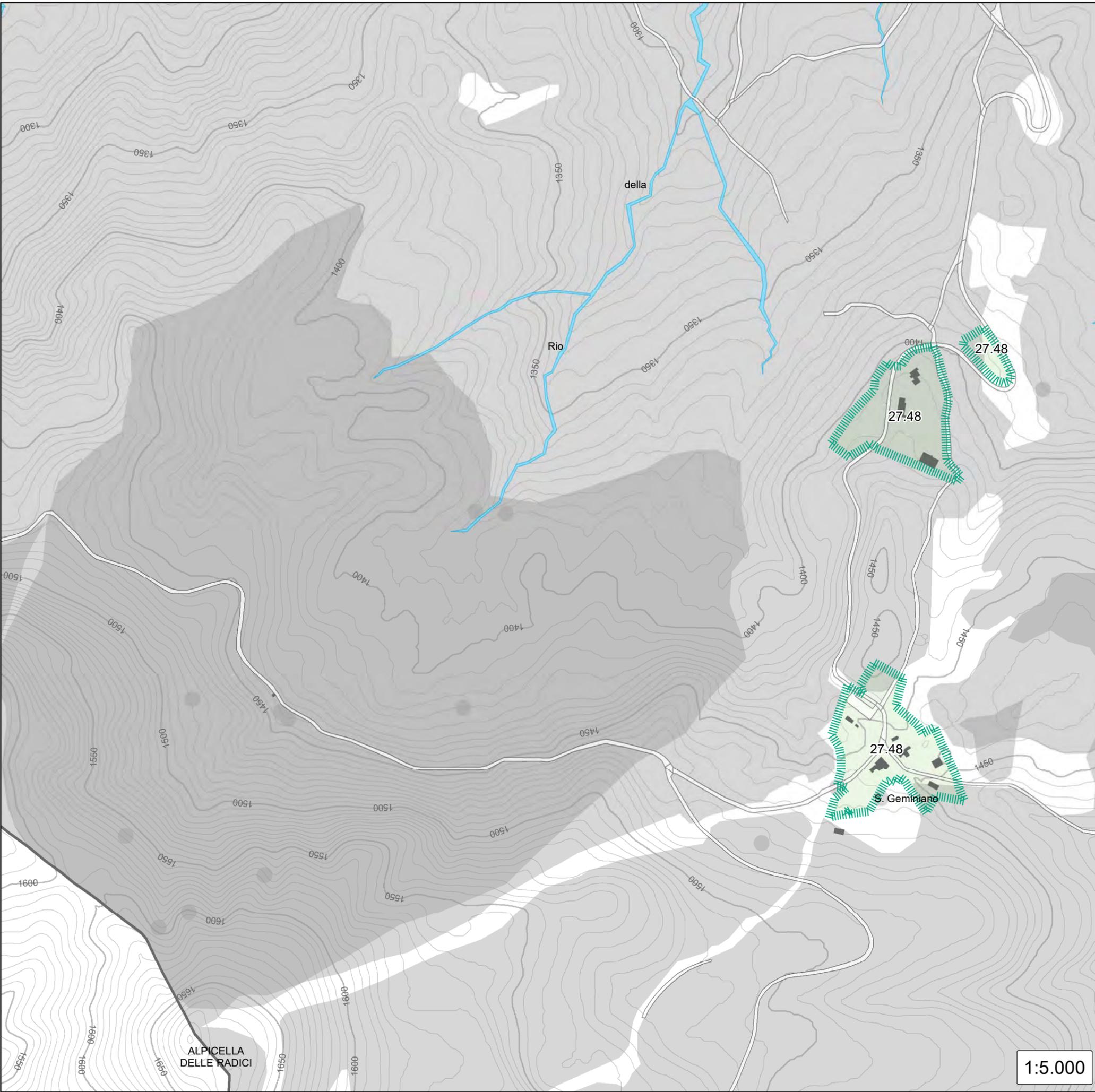
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	43	59
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.000	0



# 16 San Geminiano



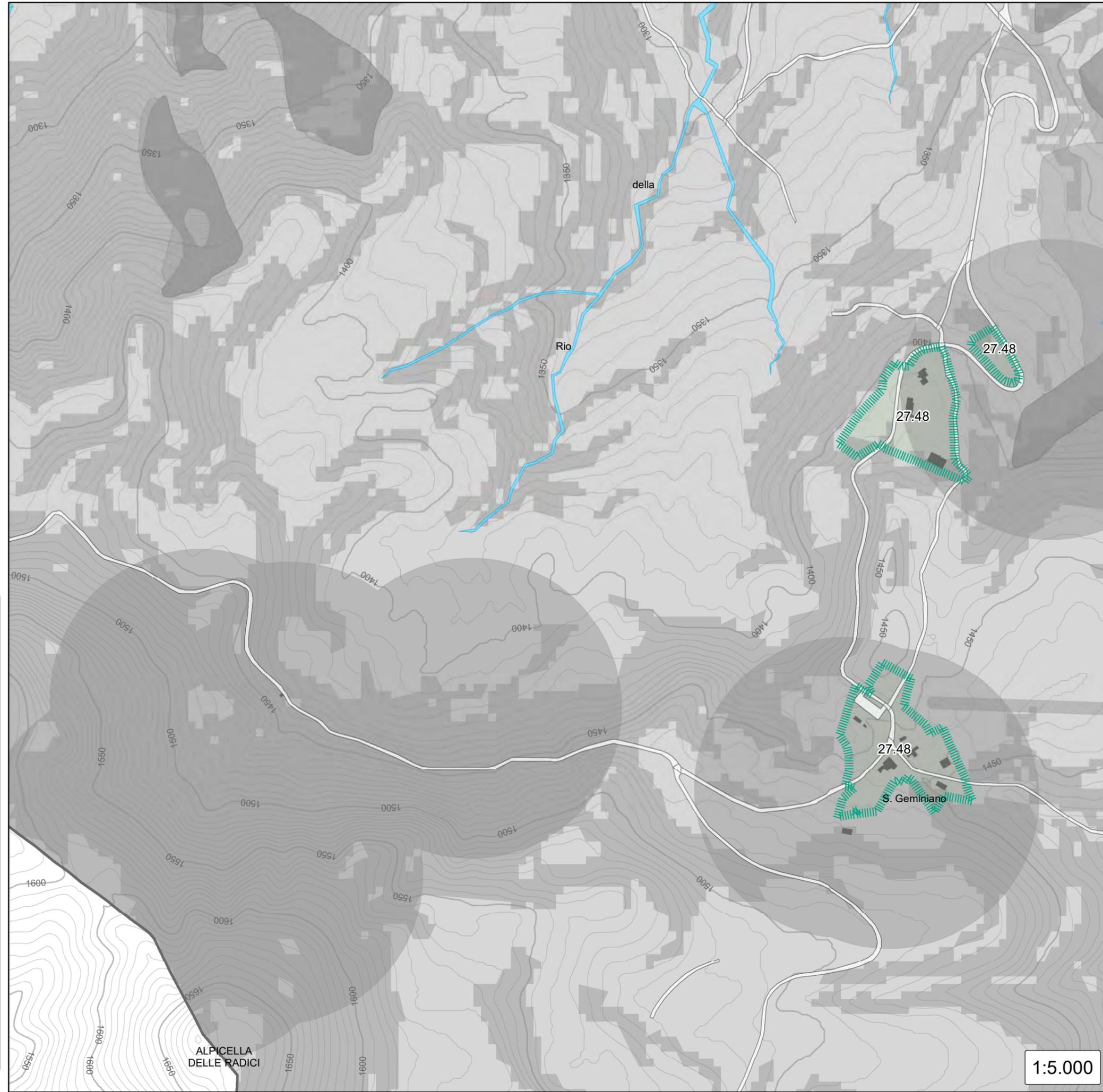
### Fattori preclusivi

- Frane attive da inventario regionale
- Rispetto alle frane attive da inventario regionale
- Frane attive da PTCP
- Rispetto alle frane attive da PTCP
- Beni geologici
- Sistema forestale boschivo non in territorio urbanizzato
- Rischio idrogeologico elevato
- Tutela naturalistica
- Rispetto assoluto alle sorgenti

### Le opportunità di sviluppo insediativo

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 16 San Geminiano



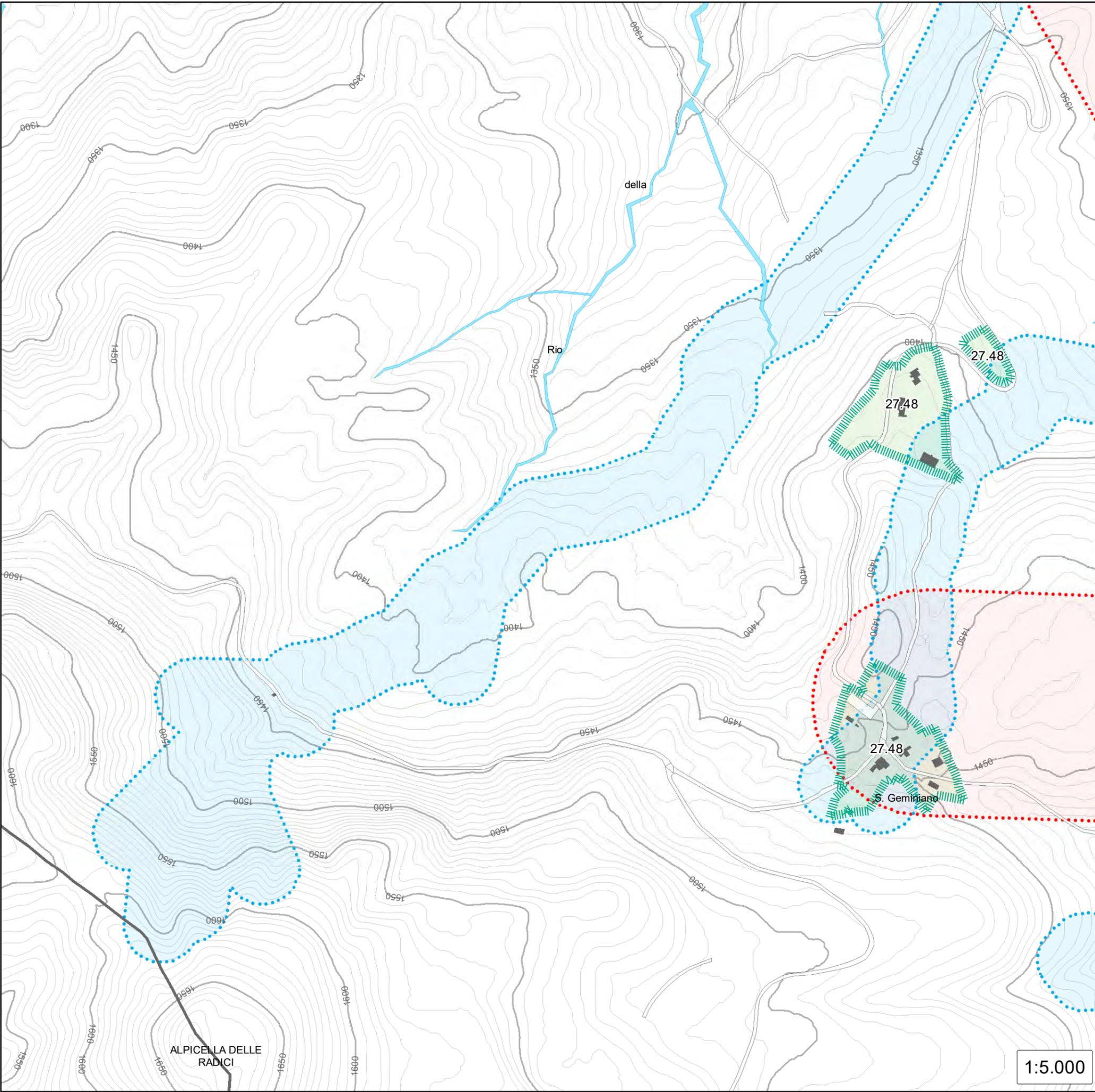
## Fattori limitanti

- Fascia di attenzione alle frane attive da inventario regionale
- Fascia di attenzione alle frane attive da PTCP
- Frane quiescenti da inventario regionale
- Frane quiescenti da PTCP
- Centri e nuclei storici
- Sistema forestale boschivo da PTCP
- Rischio idrogeologico elevato - Zona C
- Parco del Frignano
- Acclività superiore al 15%
- Rispetto geometrico alle sorgenti

## Le opportunità di sviluppo insediativo

- ▲ 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
- Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio

# 16 San Geminiano



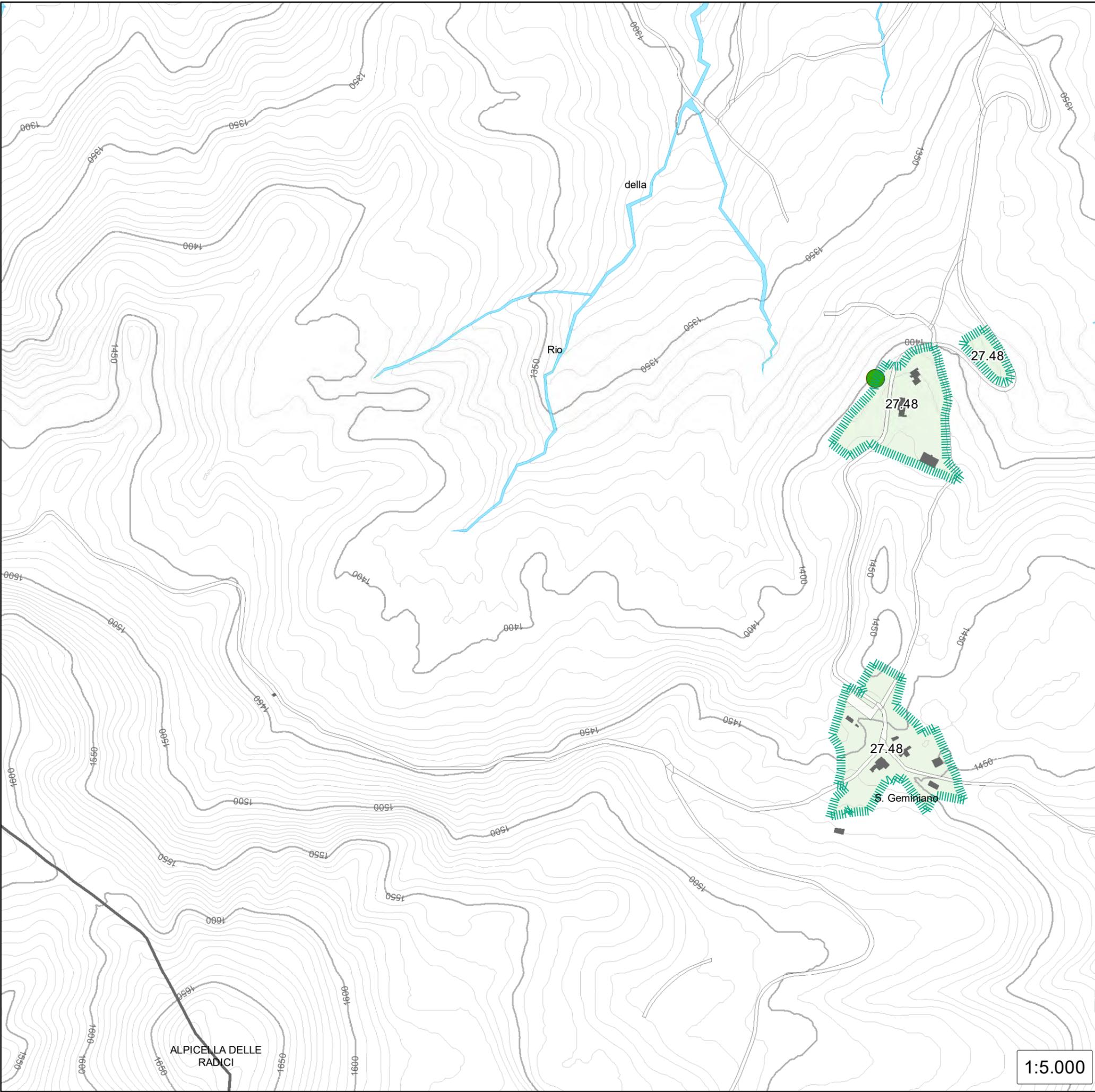
**Reti direttamente disponibili**

- Fascia servita dalla fibra ottica
- Fascia servita direttamente da acquedotto
- Fascia servita direttamente da gasdotto
- Fascia servita direttamente da fognatura
- Fascia servita direttamente da media tensione
- Fascia di accessibilità pedonale al trasporto pubblico

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

- 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
- Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

# 16 San Geminiano



### Attrezzature e spazi collettivi

Accessibilità pedonale ai servizi con diversi colori

### Servizi di prossimità

- istruzione
- servizi sanitari
- culto
- spazio di aggregazione
- verde pubblico
- attrezzature sportive
- commercio al dettaglio
- credito
- esercizio pubblico
- servizi alle persone

### Le opportunità di sviluppo insediativo

- ▲ 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
- R Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato

16 San Geminiano

Strategie locali



Criticità



Visuale del paesaggio



Aree di sosta



Incrocio da migliorare



Area di sosta per camper

— nuova infrastruttura

— quinta

— Tutela del fosso

— Qualificazione dell'asse viario

— Relazione da rafforzare

● Marginatura verde di mitigazione

○ Intervento di riassetto del verde lineare

— Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

— Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

○ Servizi ecosistemici

✕ Conflitto di destinazioni d'uso

— Progetto unitario della dotazione per servizi

— Tessuto disomogeneo

— Polo dei servizi comunali

— Valorizzazione del ruolo della piazza

— Riqualficazione di spazi pubblici

— Struttura turistica

**Le opportunità di sviluppo insediativo**

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza

regolate dalle strategie locali

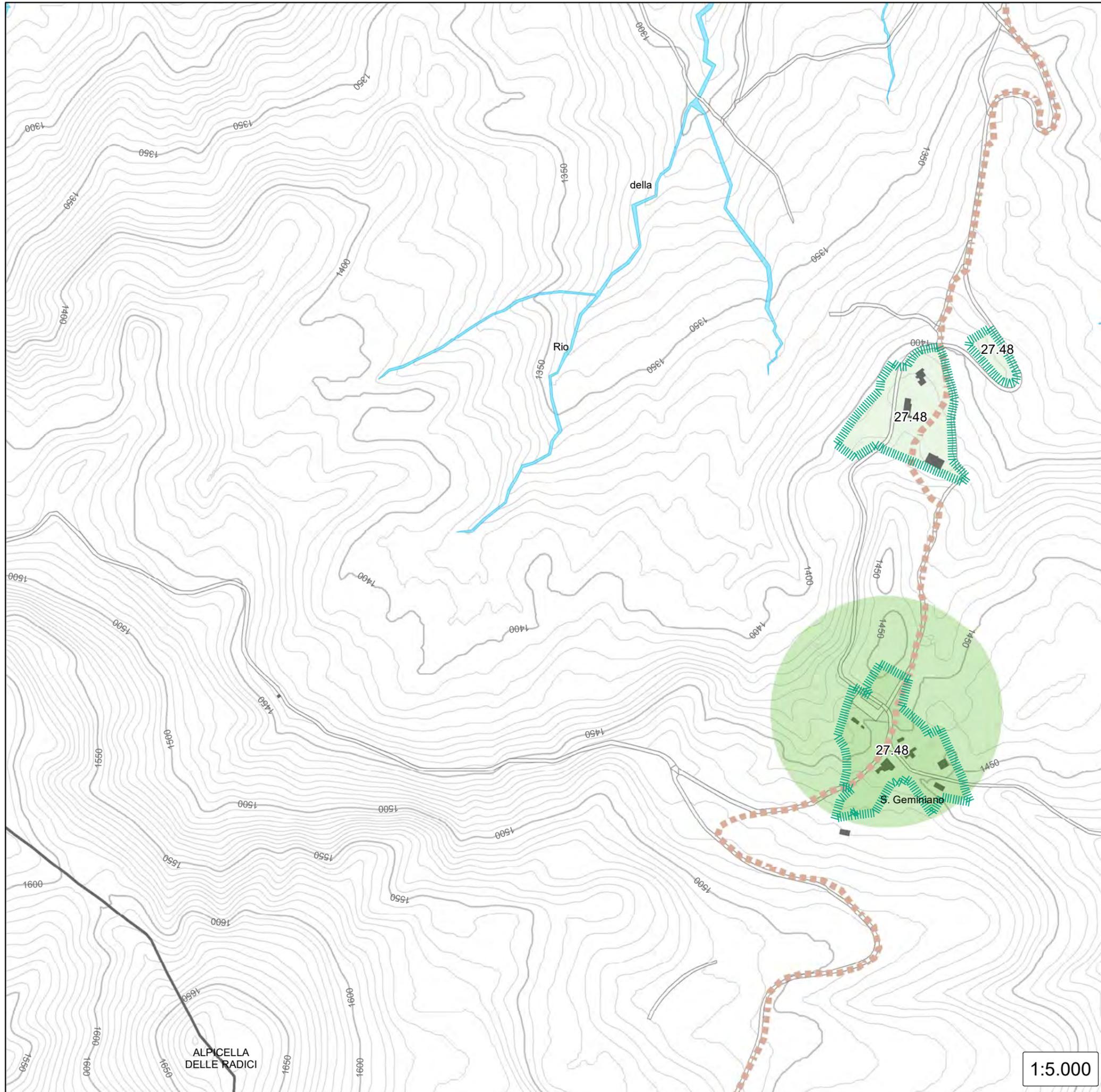
▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività

produttive regolate dalle strategie locali

▲ Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di

base regolate dalle strategie locali

Ⓜ Intensificazioni di residenza nel territorio urbanizzato



1:5.000

## STRATEGIA LOCALE

AAG 27.48

San Geminiano

Superficie territoriale (mq): 38.300

### LO STATO ATTUALE

L'areale è localizzato a Prati Fiorentini, comprende le aree a servizio dell'impianto per lo sci di fondo più importante su scala regionale e interregionale ricadendo nel Comprensorio dello sci di fondo. Sono presenti nell'areale destinazioni ricettive, spazi per l'offerta turistica, spazi per l'attività sciistica nonché parcheggi per autovetture. Ricade nel parco regionale dell'Alto Appennino Modenense e nelle zone di pre-parco. Il contesto si presenta di altissimo pregio paesaggistico.

### GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'areale presenta rilevanti opportunità per lo sviluppo di ulteriori e attrattive offerte per il turismo sia invernale che estivo. Si persegue la valorizzazione dell'area con interventi di miglioramento paesaggistico delle costruzioni presenti e degli spazi aperti, e di mantenimento/potenziamento dell'offerta turistica. Sono stati individuati nuovi percorsi escursionistici per incrementare l'accessibilità e l'offerta per un turismo lento. E' da ricercarsi inoltre il miglioramento dell'accessibilità di autovetture con la realizzazione di una adeguata dotazione per parcheggi pubblici. L'areale è parte del progetto di potenziamento del comprensorio dello sci di fondo con l'attuazione delle politiche sullo Spazio della nuova offerta turistica individuato dalla tavola Assetto strutturale strategico – Strategie territoriali.

### I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Si conferma la destinazione turistica e per servizi dell'area. Nuove destinazioni sono demandate a progetto di intervento particolareggiato.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

Si conferma quanto esistente. Interventi di ampliamento o di nuova costruzioni sono demandati a progetto di intervento particolareggiato, strumento contemplato dalle norme del parco.

### LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il progetto di intervento particolareggiato dovrà in particolare definire appropriate modalità per lo smaltimento dei reflui, l'approvvigionamento di acqua e i requisiti di transitabilità della viabilità.

### I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

devono essere limitati al massimo i movimenti di terra e le eventuali scarpate, di modesta entità, dovranno essere rinaturalizzate contestualmente alla realizzazione delle opere;

- non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione del suolo.
- i confini delle aree adibite a parcheggio dovranno essere piantumati con essenze vegetali autoctone e di tipo schermante;

La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

#### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	4	4
superficie utile per attività produttive (mq)	0	0

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	30.000

