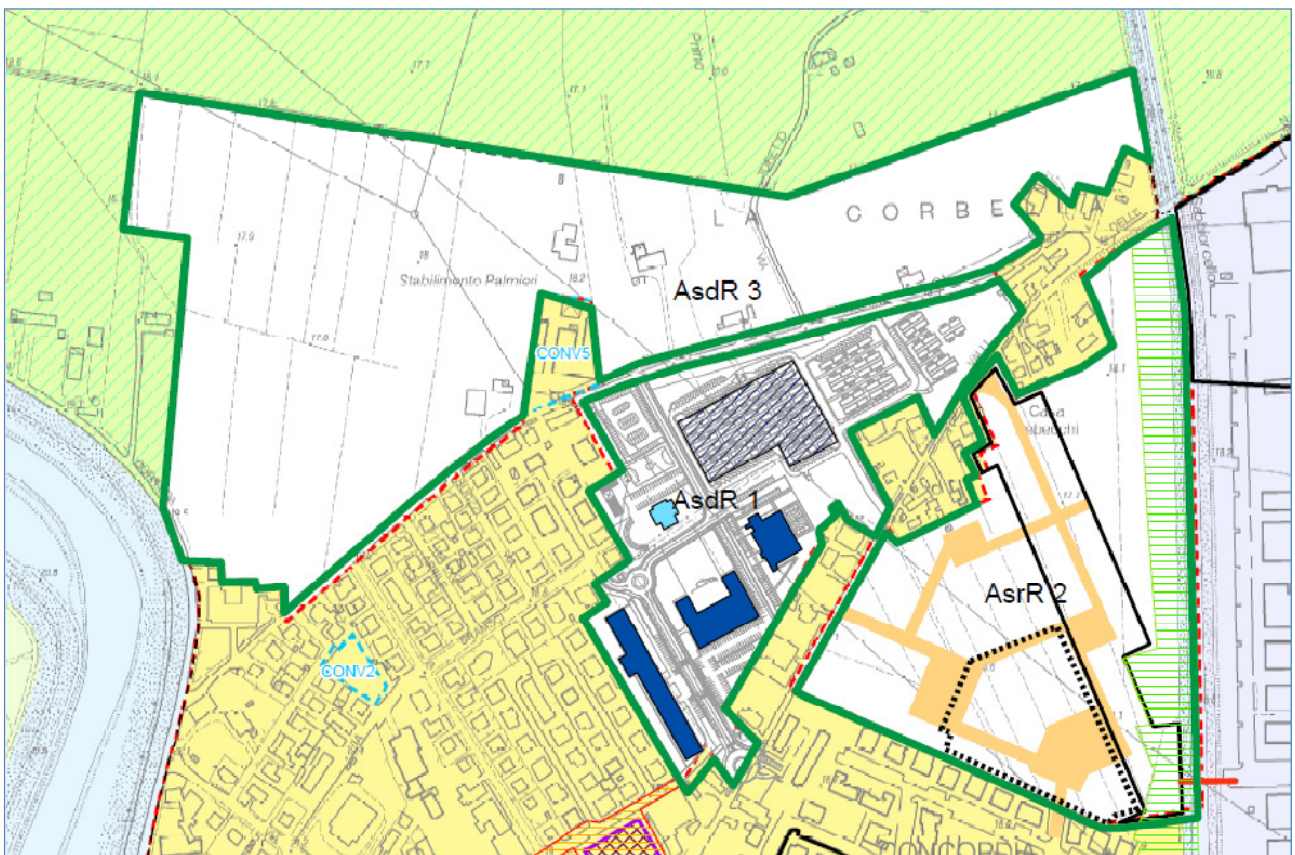


ESTRATTO PSC



ESTRATTO PDR

ASdR 3 Area di via Paglierine Nord

L'ambito strategico AsdR3 fa parte, al pari dei due precedenti, della strategia "Metabolizzare il cambiamento-verso una nuova struttura urbana" Nel PSC vigente è compreso all'interno dell'ex ambito AN1 e forma l'ampia area essenzialmente agricola a nord di via Paglierine.

La scheda riporta, per l'ambitoASdR3, l'estratto della tavola del PSC vigente di individuazione degli ambiti (tavola PSC 1.4) e l'estratto del PDR. L'AsdR3 è collocato totalmente a nord della via Paglierine. Il rallentamento della dinamica demografica rende inopportuno "intaccare" la riserva di territorio non urbanizzato e di paesaggio rappresentata dal territorio aperto al margine urbano.

In tale contesto l'AsdR3 è destinato dal PDR a svolgere un ruolo di tramite tra la città consolidata a sud di via Paglierine e la campagna "profonda" a nord del margine settentrionale dell'Ambito.

La vocazione di quest'area infatti per la sua connessione con il paesaggio, le aree golenali del Secchia e la sua prossimità all'area urbana è chiaramente individuabile come sede privilegiata di forme di agricoltura multifunzionale capaci di stabilire nuovi rapporti tra le aree urbane e le attività agricole.

I vincoli paesaggistici posti dal PTCP, puntualmente ripresi dal PSC e dal RUE, confortano questa interpretazione.

Relativamente all'Ambito ASdR3, si prescrive che la relativa utilizzazione a scopi edificatori possa realizzarsi solo a seguito dell'integrale completamento dell'Ambito ASdR2 e degli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico degli ASdR 5 e 6

a) Aspetti ambientali

- 1a) L'Ambito ASdR3, ricade all'interno della macrounità del Secchia tra le aree arginali (sostanzialmente coincidente con il vincolo di tutela dei 150 m. dal fiume del D.Lgs. 42/04, art. 142 lettera c); è altresì ricompresa tra le aree ad elevata pericolosità idraulica (A.1) di cui all'art. 43 co. 1,2,3,4 e 6 del PTCP;
- 1b) l'area nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di infrastrutture (strade, linee elettriche MT e bt, canali misti irrigui e scolanti, condotta gas metano MP, dorsali principali della rete acquedotto e fognatura);
- 1c) particolarmente significativa è la presenza di emergenze naturali quali il canale Sabioncello, il Dugale Primo ed il fiume Secchia che ne lambisce parte del margine sud occidentale.
- 1e) la capacità d'uso dei suoli agricoli: i terreni presentano suoli privi di limitazioni o con lievi limitazioni all'attività agricola.

b) Dotazioni infrastrutturali

- b1) L'ambito ASdR3 è interessato dall'asse viario principali di rango comunale, denominato via Paglierine. La via Paglierine, che collega via Corriera con via Martiri, ha una sezione media contenuta (circa m. 5/8) ed è stata recentemente oggetto di una variante di tracciato con inserimento di una rotonda all'intersezione con via Martiri. Tale variante ha rimosso gli elementi di pericolosità e di difficoltà di transito già registrati dal PSC vigente;
- b2) Relativamente alle infrastrutture a rete, l'ambito ASdR3 è attualmente attraversato dai seguenti impianti:
 - b2.1) linee elettriche aeree MT (lungo la via Paglierine si trova anche una stazione di trasformazione);

- b2.2) condotta principale MP di distribuzione del gas che corre ai margini di via Paglierine fino all'altezza della via Toretto, per poi dirigersi verso est fino alla via Martiri per innestarsi sull'altra condotta MP che corre lungo la via Martiri stessa sia verso nord che verso sud;
- b2.3) dorsale principale della rete acquedottistica che transita in via Martiri della Libertà dall'incrocio con via Dante/via per Mirandola fino al Sabbioncello e oltre verso Fossa;
- b2.4) lungo la via Paglierine e la via Martiri vi sono collettori fognari per acque miste; il quartiere di nord ovest, attestato lungo le vie Buozzi, Cavazza, Gramsci, Pederzoli ha sistemi di collettamento prevalentemente misti che adducono alla condotta TRAP 66x50 di via Agnini; il quartiere di nord est lungo le vie Paganini, Frescobaldi, Mascagni Allegri ha invece un sistema di raccolta separato che colletta alla condotta CIRC DN 600 in pressione di via Vivaldi
- b2.5) è attraversato nella parte sud-ovest tra la via Paglierine e la via Martiri, dal tracciato tombato del canale Dugale Primo.

c) Criticità

L'ambito ASdR3 è caratterizzato dalle seguenti criticità:

- c1) Pericolosità idraulica locale: l'ambito ricade in territorio interessato da aree arginali e golene vecchie, ossia in una zona in cui, in caso di rotta o tracimazione del Secchia, le aree vengono investite dalle acque con la loro maggiore energia. Tuttavia non tendono ad essere allagate in maniera permanente in quanto i gradienti idraulici, mediamente più alti, indirizzano il deflusso delle acque verso le valli.
- c2) Pericolosità sismica locale: in generale si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato costituiti soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più rigidi e che ingenerano effetti sismici locali più contenuti. La zonazione microsismica del PDR ne regola modalità di analisi.
- c3) Pericolosità geotecnica: l'ambito è caratterizzato da terreni del primo substrato costituiti soprattutto da limi e sabbie, quindi relativamente più resistenti.
- c4) Acque sotterranee: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata.
- c5) Nei riguardi dei valori paesaggistici, l'ambito presenta fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità connessi in particolare alla presenza di fenomeni di antropizzazione: tuttavia canali quali il Dugale Primo e il Sabbioncello oltre naturalmente al fiume Secchia, costituiscono importanti presenze.
- c6) Complessivamente la comparazione tra valori paesaggistici e ambientali, pericolosità ambientale (idraulica, sismica, geotecnica, idrogeologica) e la capacità d'uso dei suoli agricoli porta a definire, per la maggior parte del territorio dell'ambito in questione, una vocazionalità edificatoria collocabile nella categoria delle "aree edificabili con restrizioni";

d) Condizioni per lo sviluppo sostenibile

Ai fini della sostenibilità si prescrivono le misure e i criteri progettuali e attuativi di seguito indicati.

- d.1) Prevedere fasce di verde paesaggisticamente connotative lungo i corsi d'acqua (compatibilmente con le esigenze di riduzione del rischio idraulico e in accordo con i Consorzi di Bonifica gestori): in particolare lungo i bordi del Dugale Primo e del Sabbioncello (anche ai fini della realizzazione del parco fluviale). Le sistemazioni a verde pubblico dovranno favorire la valorizzazione degli elementi vegetazionali, faunistici,

- storici e paesaggistici che caratterizzano queste emergenze idriche.
- d.2) In prossimità delle via Paglierine e delle altre strade d'ambito principali come individuate dal POC, dovranno realizzarsi fasce di ambientazione ai sensi del comma 7 art. A-5 LR 20/2000, quali opere di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture viarie sul territorio circostante e sull'ambiente.
- d.3) Per un corretto sviluppo edificatorio e allo scopo di conservare il paesaggio urbano tipico, ormai consolidato, si dovranno prevedere tipologie edilizie della casa singola, preferibilmente abbinata o a schiera, e palazzine mediamente di tre piani abitabili fuori terra (Su), oltre il piano terra e il sottotetto se destinati a funzioni di servizio o accessorie alla residenza (Sa). In coerenza con le tipologie edilizie previste e con il numero massimo di piani ammesso, il RUE indicherà l'altezza massima consentita e i criteri per il computo. Il POC, solo in casi specifici e determinati, può motivatamente proporre altezze maggiori, mai oltre i quattro piani abitabili fuori terra.
- d.4) Prescrizioni di natura idrogeologica e geotecnica:
- d4.1) Si indica come elemento prevalente la sicurezza idraulica e quindi il mantenimento della futura evoluzione insediativo-infrastrutturale sulle parti topograficamente alte.
- d4.2) Dal punto di vista della pericolosità sismica, si ritiene che in queste aree (dossi di pianura e aree arginali antiche, aree arginali, golene e golene vecchie), possano essere attuati interventi con fondazioni superficiali, previa verifica puntuale
- d4.3) Per la prevenzione dei fenomeni di liquefazione del terreno in condizioni sismiche dovranno essere preventivamente condotte le indagini locali previste dalle norme di micro zonazione sismica
- d4.4) In queste zone (dossi di pianura e aree arginali antiche) gli scarichi fognari devono essere trattati con idonei sistemi di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati in quanto suscettibili di trasmettere sostanze inquinanti alle acque del sottosuolo. Per favorire il ripascimento delle falde idriche sotterranee, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche, occorre contenere e limitare il più possibile gli incrementi di superfici impermeabilizzate.
- d.5) Per perseguire scopi di tutela e preservazione dei dossi di pianura, ove questi siano ancora leggibili, la realizzazione degli interventi deve avvenire in modo da salvaguardarne la morfologia, la continuità e la percezione paesaggistica, che non deve essere alterata anche per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.
- d.6) Tutti gli interventi di trasformazione della destinazione d'uso di edifici o eventuali proposte di nuovi insediamenti compatibili con gli strumenti urbanistici devono essere sottoposti a verifica del clima acustico o di impatto acustico così come previsto dalla L.R.15/2001 con le modalità esplicitate nella DGR 673/04. La previsione di impatto acustico si estende anche alla sola immissione sul territorio di fonti sonore ed attività temporanee. Sono fatte salve le attività che godono di autorizzazione in deroga concesse dal Sindaco come previsto dalla normativa vigente in tema di inquinamento acustico.
- d.7) L'incremento della superficie impermeabile deve essere valutato dal POC, dai PUA e dai PDC convenzionati, in relazione all'incremento dei tempi di corrivazione del deflusso idrico superficiale e compensato secondo il principio dell'invarianza idraulica.
- d.8) I nuovi interventi dovranno sempre prevedere la separazione dei collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere da quello delle condotte drenanti destinate alla raccolta delle acque bianche, quest'ultime da dimensionarsi adeguatamente; dovranno sempre prevedersi anche sistemi di deflusso delle acque alternativi al convogliamento nei sistemi di drenaggio comunali con cisterne di accumulo e recupero per usi non pregiati, dispersione sul suolo in loco (Delib. G.R. 286/2005 Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia, punto 3.5). Il RUE

disciplina la realizzazione di sistemi di accumulo e dispersione in relazione alle nuove costruzioni.

- d.9) Il sistema fognario d'ambito delle acque bianche dovrà essere definito nelle sue caratteristiche e nel dimensionamento di massima già in sede di POC e di PUA: orientativamente, sulla base di una prima simulazione, si ipotizzano alcuni collettori principali di notevole diametro (circolari o scatolari) con pendenze dell'ordine dell'uno per mille. Il recapito finale è individuato nel Dugale Primo, da raggiungere con un collettore capace di scaricare circa 300 l/sec, pari a circa 10 l/sec per ettaro di superficie; previo parere del Consorzio di bonifica territorialmente competente. Sarà compito dei PUA definire nello specifico le caratteristiche di tali opere.
- d.10) Le acque nere devono sempre recapitare nel collettore fognario che adduce all'impianto di depurazione esistente, nei modi e nei termini come indicato dall'azienda gestore del sistema fognario
- d.11) Deve prevedersi il prolungamento della dorsale Dn 200 che proviene da Fossa fino al capoluogo.
- d.12) Si rende necessaria la realizzazione di una nuova linea MT denominata "Cordia" in partenza dalla futura CP di Fossoli; nello specifico per l'alimentazione dell'ambito in oggetto si dovranno eseguire limitate modifiche alla rete esistente tramite costruzione di cabine MT/bt; il POC dovrà definire precisi accordi temporali con l'ente/azienda realizzatore delle suddette linee in modo da coordinarne la esecuzione con l'attuazione delle opere edilizie ammesse negli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (APC.3 e APC.4), ambiti da riqualificare (AR).
- d.13) Le aree e superfici a verde di cui alle precedenti lettere d.1) e d.2) possono rientrare tra le dotazioni ecologico ambientali di cui all'art. A-25 della LR 20/2000 e art. 73 delle norme del PSC.
- d.14) Considerata la presenza di una falda freatica, alimentata dalla superficie, posta a bassa profondità (soggiacenza spesso dell'ordine dei 2 e 4 m da p.c.) e riconosciuta pressoché in gran parte del territorio comunale, qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, si dovranno valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo e si dovranno prevedere idonei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione. Più in particolare dovranno adottarsi sistemi di impermeabilizzazione delle murature e di drenaggio delle acque. In caso di eventuale abbattimento delle acque di falda dovranno essere valutate preventivamente le possibili interferenze con gli edifici circostanti e i sistemi di minor impatto possibile (abbattimento minimo necessario) riconducibili ad esempio a tappeti drenanti, escludendo, se non per casi eccezionali e dietro dimostrazione dell'impossibilità di altre soluzioni, l'emungimento solo mediante pozzi.
- d.15) Dalle considerazioni fatte in merito all'elaborazione dei risultati delle indagini geognostiche si ritiene possibile l'adozione pressoché in quasi tutte le aree, di fondazioni superficiali sia continue che a plinto, con profondità di posa non inferiore a 0,8-1 m dal piano di campagna. Nel caso di interventi edilizi che comportino la trasmissione di elevati carichi sul terreno, è possibile il ricorso a fondazioni profonde, soprattutto nell'eventualità che gli approfondimenti geognostici evidenzino condizioni litotecniche non spazialmente omogenee.
- d.16) Nella realizzazione degli interventi dovranno sempre rispettarsi le indagini e prescrizioni riportate nella specifico capitolo dedicato all'ambito, contenuto nella "Relazione geologica inerente gli ambiti del PSC"
- d.17) Le opere di cui alle precedenti lettere d.8) d.9) d.10),d.11), oltre ai relativi allacciamenti generali alle dorsali principali, in coerenza con le disposizioni di cui al comma 3 art. A-23 della LR 20/2000, sono da considerare opere per l'urbanizzazione degli in-

sediamenti, analogamente alle altre indicate al comma 2 art. A-23 della LR 20/2000, la cui realizzazione è a totale carico dei privati e dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

- d.18) Le opere di cui alle precedenti lettere d.1) e d.2) sono da annoverarsi tra le attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, la cui realizzazione dovrà essere prevista dal POC e avvenire contemporaneamente o preventivamente agli interventi ammessi nell'ambito, anche attraverso i meccanismi concorsuali di cui al comma 10 art. 30 LR 20/2000 e/o con accordi coi privati art. 18 LR 20/2000 (vedi Allegato "Indirizzi programmatici per l'attuazione delle dotazioni territoriali"). Le relative aree dovranno in ogni caso essere cedute gratuitamente dai privati e dai soggetti attuatori attraverso la convenzione da sottoscrivere con il Comune disciplinante gli interventi all'interno dei PUA e dei PDC convenzionati.
- d.19) Attraverso i meccanismi concorsuali di cui al comma 10 art. 30 LR 20/2000 e/o con accordi coi privati art. 18 LR 20/2000, il POC dovrà valutare la possibilità di porre a carico dei privati e soggetti attuatori che realizzeranno gli interventi edilizi entri questi ambiti, la realizzazione contemporanea o preventiva di altre attrezzature e spazi collettivi, quali dotazioni necessarie per la sostenibilità delle nuove quote insediative previste dal PSC

e) Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni di PDR nell'ambito ASdR3 dovranno comunque avvenire mediante la formazione di un apposito POC ovvero di una variante al POC vigente.

f) Elementi quantitativi e parametri urbanistici

- a) Superficie complessiva dell'ambito mq 191.000,00;
- b) Capacità insediativa massima per residenza e altre funzioni compatibili pari a mq 19.000,00;
- c) Verifica della capacità insediativa e del dimensionamento:
- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| c.1) Dimensione media alloggi | mq 130,00 Sc |
| c.2) Alloggi di nuova costruzione | n. 147 |
| c.3) Abitanti insediabili | n. 324 |

g) Funzioni ammesse

Con riferimento alle definizioni contenute nel RUE sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) funzioni residenziali (funzione prevalente min. 70% della Sc)
- b) altre funzioni compatibili con la residenza (max 30% della Sc) di cui il POC dovrà meglio specificare e definire quelle ammesse nell'ambito:
- . funzioni ricettive alberghiere e per il soggiorno temporaneo
 - . attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi
 - . centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
 - . attività espositive
 - . artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza
 - . magazzini e locali di deposito
 - . funzioni terziarie direzionali
 - . funzioni terziarie di servizio e sociali.
- c) dotazioni territoriali di cui al capo 3.4 delle norme del PSC.