



PIANO STRUTTURALE COMUNALE



ALLEGATO A
SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Elaborato

QS

Scala



Amministrazione Comunale

Sindaco

Romeo Gandolfi

Assessore all'Urbanistica

Franco Brauner

Responsabile del Procedimento

arch. Elena Trento

Consulente tecnico/scientifico

**Politecnico di Milano Dipartimento di
Architettura e Pianificazione**

Laboratorio di Progettazione Ecologica
prof. Giorgio Ferraresi



Procedura Amministrativa

d.p. Deliberazione di Giunta Comunale n. 11 e n. 108

in data 28.01.2006 e 06.11.2006

Adozione

Deliberazione di
Consiglio Comunale n. 27

in data 08.07.09

Approvazione

Deliberazione di
Consiglio Comunale n. 48

in data 20.12.10

Adeguato alla Variante approvata con D.C.C. n. 51 del 29.09.2020

Redazione a cura dell' Ufficio di Piano del Comune di Fiorenzuola d'Arda
Responsabile del Procedimento
arch. Elena Trento

Collaboratori
dott. urb. Alex Massari

Ambiti per nuovi insediamenti residenziali															
ambito	superficie territoriale (mq)	indice edificabilità (mc/mq)	volume (mc)	slu (mq)	abitanti teorici (100 mc/ab.)	dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, indotte intervento (30 mq ab)	dotazioni aggiuntive perequazione territoriale (20 mq ab)	dotazioni aggiuntive perequazione sociale (pari a 10% ST)	dotazioni totale (mq)	dotazioni totali per abitante	dotazioni minime da individuare insediamento (10 mq ab)	dotazioni minime di qualità urbana (mq)	di cui area ERS (mq)	dotazioni totali interne agli ambiti (mq)	dotazioni per obiettivi AC
ANS_01	15.506	0,90	13.955	4.652	139	4.170	2.780	1.551	8.501	61,00	1.390	2.000		4.941	3.560
ANS_02	13.238	0,90	11.914	3.971	119	3.570	2.380	1.324	7.274	61,00	1.190	5.671	3.122	6.861	413
ANS_03	23.666	0,90	21.299	7.100	212	6.360	4.240	2.367	12.967	61,00	2.120			4.487	8.480
ANS_05	42.851	0,90	38.566	12.855	385	11.550	7.700	4.285	23.535	61,00	3.850	16.616	7.808	20.466	3.069
ANS_06	10.953	0,90	9.858	3.286	98	2.940	1.960	1.095	5.995	61,00	980	2.215		4.290	1.705
ANS_07	25.323	0,90	22.791	7.597	227	6.810	4.540	2.532	13.882	61,00	2.270	6.563	6.563	8.833	5.049
totale	131.537		118.383	39.461	1.180	35.400	23.600	13.154	72.154		11.800	33.065	17.493	49.878	22.276

Ambiti per insediamenti residenziali da riqualificare															
AR_01	14.841	0,90	13.357	4.452	133	3.990	2.660	1.484	8.134	61,00	1.330	2.968	2.968	4.298	3.836
AR_02	11.725	0,90	10.553	3.518	105	3.150	2.100	1.173	6.423	61,00	1.050			2.223	4.200
AR_04															
AR_05	29.338	0,45	13.202	4.401	132	3.960	2.640	2.934	9.534	72,00	1.320			4.254	5.280
AR_06	7.899	1,80	14.218	4.739	142	4.260	2.840	790	7.890	55,00	1.420			2.210	5.680
AR_07	7.873	1,80	14.171	4.724	141	4.230	2.820	787	7.837	55,00	1.410			2.197	5.640
AR_08	10.428	1,80	18.770	6.257	187	5.610	3.740	1.043	10.393	55,00	1.870	3.272		6.185	4.208
AR_10 res	8.049	0,90	7.244	2.415	72	2.160	1.440	805	4.405	61,00	720	2.557		4.082	323
AR_12	19.212	0,90	17.291	5.764	172	5.160	3.440	1.921	10.521	61,00	1.720	2.400		6.041	4.480
AR_13	24.970	0,90	22.473	7.491	224	6.720	4.480	2.497	13.697	61,00	2.240	6.300	3.169	8.540	5.157
AR_16	8.994	1,80	16.189	5.396	161	4.830	3.220	899	8.949	55,00	1.610	899		3.408	5.541
AR_22	41.180	0,90	37.062	12.354	370	11.100	7.400	4.118	22.618	61,00	3.700	899	5.800	8.717	13.901
AR_23	14.689	0,90	13.220	4.407	132	3.960	2.640	1.469	8.069	61,00	1.320			3.066	5.003
AR_27	53.400	0,45	24.030	8.010	240	7.200	4.800	5.340	17.340	72,00	2.400			2.400	14.940
ACS_AR17	15.417														
totale	268.015		221.780	73.928	2.211	66.330	44.220	25.260	135.810		22.110	19.295	11.937	57.621	78.189

Ambito ANS_01

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto si compone di due ambiti, uno prevalentemente residenziale, il secondo destinato a servizi pubblici. L'ambito residenziale si inserisce tra due lotti edificati sul fronte occidentale dell'insediamento, a sud della Via Emilia. I tessuti dell'intorno sono a destinazione funzionale mista. La proposta intende rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano lungo le linee di "suolo" esistenti. La proposta individua la possibilità di realizzare, nella parte a nord, un corridoio verde che interrompa l'edificazione e consenta la permeabilità, visiva e funzionale, tra spazio urbano e spazio aperto. L'ambito per servizi pubblici è localizzato in posizione baricentrica rispetto all'edificazione della sponda sinistra del fiume Arda, ed assolve alle richieste di maggiori dotazioni di spazi per il gioco e lo sport.

Principi.

Lo spazio pubblico individuato all'interno dell'ambito residenziale ha come obiettivo quello di mettere ordine ai diversi allineamenti insediativi presenti nei tessuti delle aree limitrofe, realizzando corridoi verdi di relazione diretta tra spazio aperto ed urbanizzato. I corridoi verdi sono attrezzati con piste ciclabili di collegamento con la frazione di S. Protaso. L'ambito per le dotazioni territoriali (Parco Posta Cavalli) è un'area attualmente libera, prospiciente via San Protaso e collocata in posizione baricentrica in maniera da consentirne un uso adeguato per le esigenze del quartiere.

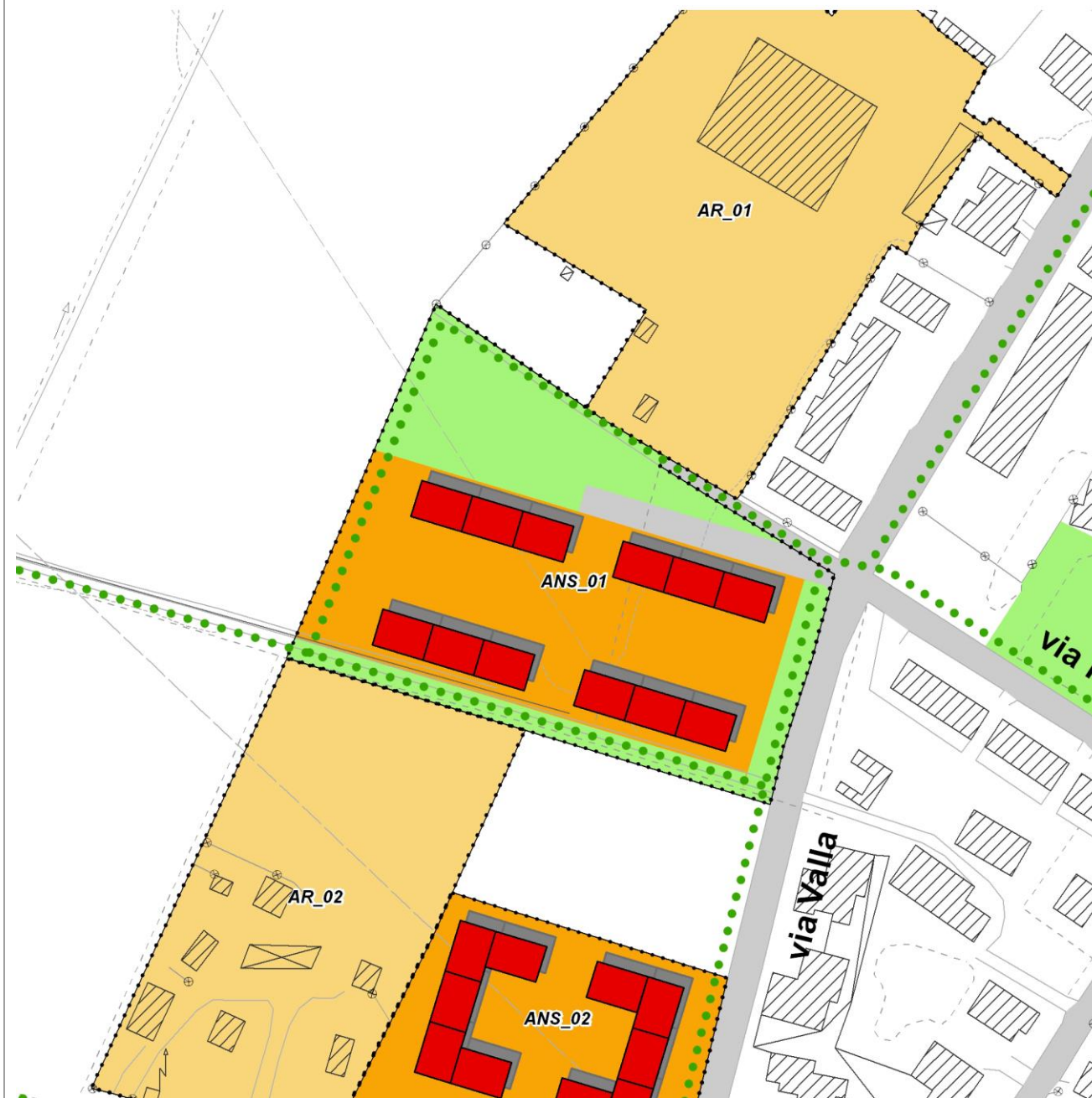
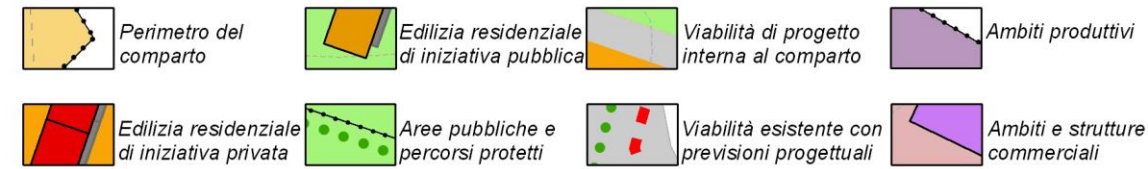
La viabilità prevista nell'ambito residenziale è limitata all'accessibilità dei lotti edificabili, mentre si pone l'attenzione progettuale sulla strada esistente di collegamento alla frazione di S. Protaso. Lungo tale viabilità è previsto l'arretramento dell'edificazione e la realizzazione delle aree di sosta pubbliche, per fare fronte alla domanda del maggiore carico insediativo.

L'edificazione prevede la realizzazione di quattro corpi in linea che consentano la permeabilità visiva verso lo spazio aperto, in direzione est ovest. L'altezza massima degli edifici è pari a tre piani fuori terra fino ad esaurimento delle volumetrie disponibile.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 15.506
Indice di edificabilità
0,9 mc/mq
Volume edificabile
Mc 13.955
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 8.501

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 4.941

Ambito ANS_02

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto residenziale è una nuova proposta di classificazione e va a completare l'isolato definito dalla via Valla che collega il capoluogo con la frazione di S. Protaso. In questo stesso isolato è previsto inoltre l'intervento descritto nella scheda precedente, ANS 01. il progetto dei due comparti consente la riqualificazione della viabilità prevedendo un percorso protetto a completamento della rete per potenziare la relazione tra corpo urbano e spazi aperti. Tra i due interventi è stato recentemente realizzato un edificio a corte chiusa. Si ritiene di individuare una soluzione che riproponga la tipologia a corte riprendendo gli allineamenti dell'edificio sopra citato. Nella parte meridionale del comparto il recupero di aree pubbliche interne e la realizzazione di un parcheggio consente anche il potenziamento della viabilità, e della sosta, della via S. Protaso. La realizzazione del comparto di iniziativa privata prevede la cessione alla disponibilità pubblica della vicina area delimitata dalle via Valla e S.Protaso, per la realizzazione di E.R.S

Principi.

Lo spazio pubblico individuato all'interno del comparto ha come obiettivo quello di ordinare la testa meridionale dell'isolato, potenziare la viabilità esistente, offrire una dotazione per la sosta veicolare che supplisca al nuovo carico insediativo e la realizzazione del punto di approdo all'Arda. Inoltre, in continuità con il comparto pubblico che lo fronteggia, la possibilità di realizzare senza soluzione di continuità percorsi in sede protetta di collegamento tra gli ambiti fluviale e aperto, attraverso l'urbanizzato.

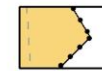
La viabilità prevede principalmente il potenziamento della strada che lo delimita a sud in modo da consentire un più agevole collegamento con la frazione di S. Protaso.

L'edificabilità si organizza con un impianto a corte nella quale viene mantenuto un collegamento di permeabilità visiva in posizione baricentrica al comparto in direzione nord sud. Gli edifici avranno altezza massima di tre piani fuori terra fino ad esaurimento delle volumetrie disponibili. La previsione per E.R.S. completa la "testa" dell'isolato in modo da consentire la realizzazione dei passaggi protetti, con la previsione di realizzare una passerella sull'Arda. L'altezza degli edifici sarà al massimo di tre piani fuori terra

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



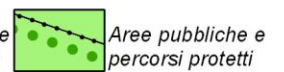
Viabilità di progetto interna al comparto



Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 13.238

Indice di edificabilità

0,9 mc/mq

Volume edificabile

Mc 11.914

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 7.274

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 6.861

di cui area per ERS

Mq 3.122

Ambito ANS_03

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il nuovo comparto residenziale è localizzato sul fronte occidentale del tessuto insediativo, a diretto confronto con il comparto del parco fluviale. Ordinare il fronte, consentire assi di penetrazione, viabilistici e ciclo pedonali verso il fiume Arda, potenziare la viabilità di "margine" – prevedere cioè un collegamento alternativo tra la via Emilia e il polo sportivo pubblico – rappresentano i punti fondamentali che caratterizzano gli interventi progettati.

Principi.

Lo spazio pubblico individuato all'interno del comparto ha come obiettivo quello di rispondere alla previsione di spazi di sosta proporzionati al nuovo carico insediativo, e realizzare una fascia di passaggio tra lo spazio urbanizzato e quello aperto. Inoltre sono previsti due (tre) assi di attraversamento ciclo pedonale, protetti, per il collegamento dell'area urbana esistente al parco fluviale.

La viabilità progettata assume il carattere di strada di "margine", limite tra l'insediamento urbano e il parco fluviale. Per questo motivo è prevista la realizzazione di una fascia per la sosta dei veicoli parallela alla strada, con piantumazioni ad alto fusto. La nuova viabilità consente, inoltre, di mettere in relazione gli assi viari provenienti da nord, in fase di potenziamento vista la realizzazione dei piani attuativi previsti nel P.R.G. vigente, con la viabilità esistente in prossimità del polo sportivo. In questo modo si potrà accedere all'area sportiva attraverso un percorso veicolare alternativo a quello in uso e localizzato all'interno del corpo urbano. A tal fine si individua un'intersezione a rotatoria quale elemento prescrittivo per la realizzazione della relazione fra gli assi viari esistenti da nord e la nuova viabilità di progetto.

L'edificazione prevede la realizzazione di edifici di altezza pari a due piani fuori terra, organizzati secondo uno schema di "corti aperte", orientate verso il fiume. L'accesso al fiume avviene mediante due assi di attraversamento ciclo pedonale, in continuità con la viabilità dell'area residenziale esistente.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 23.666
Indice di edificabilità
0,9 mc/mq
Volume edificabile
Mc 21.299
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 12.967

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 2.120

Ambito ANS_05

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto di previsione è localizzato sul margine occidentale dell'insediamento, a chiusura dell'asse attrezzato dell'intero organismo urbano, verso meridione. Il perimetro ha un andamento regolare ad esclusione del lato sud, definito dalla strada vicinale della cascina "Tolla Vecchia". Questa strada presenta caratteristiche appartenenti all'ordinamento territoriale e paesaggistico originario e necessita di un'attenzione progettuale volta alla sua conservazione. Inoltre, sul lato orientale è presente la cascina Tolla, da integrare nel disegno di progetto, al fine di rafforzare l'asse di penetrazione "verde", posto a confine tra la nuova espansione e le aree pubbliche acquisite negli anni '70/'80 con la realizzazione del quartiere ERS.

Principi.

Lo spazio pubblico interno al comparto è organizzato in modo da raggiungere due obiettivi. Il primo obiettivo conferma la realizzazione di un asse attrezzato che consente sia di ridisegnare il margine sud del polo sportivo, sia di prevedere un collegamento protetto con il "parco dell'Arda". Il secondo obiettivo è quello di rompere il fronte edificato lungo la strada vicinale, integrando le aree già di proprietà pubblica con altre superfici libere, in modo da costituire un corridoio verde di dimensioni adeguate sia funzionalmente che ecologicamente.

La viabilità interna è formata da un anello di distribuzione il quale, vista la profondità del comparto, divide lo stesso in due parti: il settore settentrionale è servito esclusivamente dalla viabilità di progetto, quello meridionale invece, usufruisce anche della strada vicinale di "margine" di cui si è parlato sopra.

L'edificazione è organizzata in fabbricati in linea disposti secondo un impianto a "corte", nel settore nord, per corpi paralleli orientati nord-sud, nel settore meridionale. Quest'ultima disposizione è motivata dall'esigenza di consentire la permeabilità visiva tra lo spazio aperto e gli ambiti urbanizzati. L'altezza degli edifici è prevista di due piani; è ammessa l'elevazione al terzo piano solo per gli edifici a "corte" del settore settentrionale, fino all'esaurimento della superficie utile disponibile.

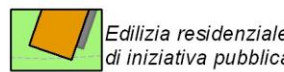
Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

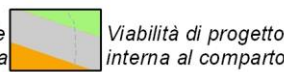
0 10 20 40 60 80 metri



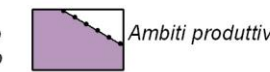
Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



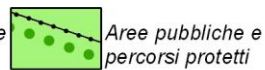
Viabilità di progetto interna al comparto



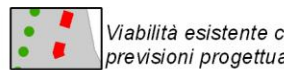
Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 42.851
Indice di edificabilità
0,9 mc/mq
Volume edificabile
Mc 38.566
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 23.535

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 20.466
di cui area per ERS
Mq 7.808

Ambito ANS_06

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto residenziale è localizzato a completamento del margine a sud ovest dell'insediamento urbano, in continuità con il precedente intervento di ERS degli anni '80. L'organizzazione dell'impianto, la distribuzione dei fabbricati, i collegamenti viari, la localizzazione delle aree pubbliche, rispondono all'esigenza di configurare questo comparto a chiusura del margine sud del corpo urbano verso la nuova circoscrizione, pur mantenendo adeguate permeabilità visive tra lo spazio urbano e lo spazio aperto.

Principi.

Lo spazio pubblico individuato all'interno è concentrato nella parte settentrionale, in maniera da completare il corridoio verde di protezione della strada vicinale della cascina "Tolla Vecchia" - già descritta nel precedente ambito - e contribuire alla ridefinizione delle aree a verde pubblico ottenute negli anni '80 con la realizzazione del quartiere ERS. Il corridoio verde si struttura secondo l'asse portante della strada vicinale, così come descritto nella scheda precedente, ANS 05, e qualificando il verde previsto nel quartiere ERS. Si prevede inoltre la realizzazione di un percorso protetto in fregio alla nuova viabilità di margine per il collegamento della rete urbana con i percorsi previsti lungo la circoscrizione.

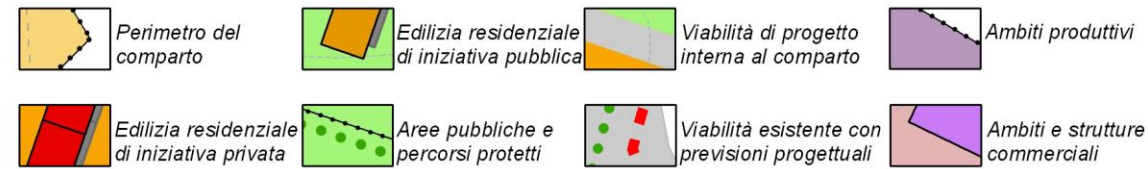
La viabilità completa quella esistente e, collocandosi lungo il perimetro del comparto, determina esattamente la separazione tra spazio aperto e urbanizzato.

L'edificazione è organizzata in modo da mantenere adeguate permeabilità visive; l'altezza degli edifici è mantenuta pari a due piani fuori terra fino ad esaurimento della superficie utile disponibile.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 10.953
Indice di edificabilità
0,9 mc/mq
Volume edificabile
Mc 9.858
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 5.995

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 4290

Ambito ANS_07

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto residenziale è localizzato sul lato occidentale della via Castellana e si estende fino al nuovo centro commerciale. Il perimetro si presenta piuttosto irregolare a causa della presenza di alcuni edifici e di un'area di forma trapezoidale già acquisita alla disponibilità pubblica. Inoltre, la via Castellana, pur essendo un asse di ingresso al capoluogo di antica origine, non è stata assunta come asse ordinatore dell'impianto insediativo contemporaneo. L'ampliamento del nucleo urbano verso sud, ha mantenuto gli orientamenti previsti nel progetto "Dodi", basati sulla centuriazione romana. La viabilità che delimita il comparto a sud è di recente realizzazione e costituisce un'importante infrastruttura per il collegamento del centro commerciale con la via Castellana e con la nuova circoscrizione esterna. Il suo andamento planimetrico, curvilineo, indebolisce il principio insediativo generale, definito dalla matrice centuriale. Nel comparto è prevista la realizzazione di un intervento di E.R.S. in modo da soddisfare la quota pubblica di edilizia sociale che l'AC si è data come obiettivo di qualità abitativa.

Principi.

Lo spazio pubblico individuato all'interno del comparto ha come obiettivo quello di "rettificare" il margine meridionale, rafforzando l'andamento rettilineo dell'insediamento attraverso il potenziamento della continuità interna, consentendo anche la realizzazione di percorsi protetti senza soluzione di continuità.

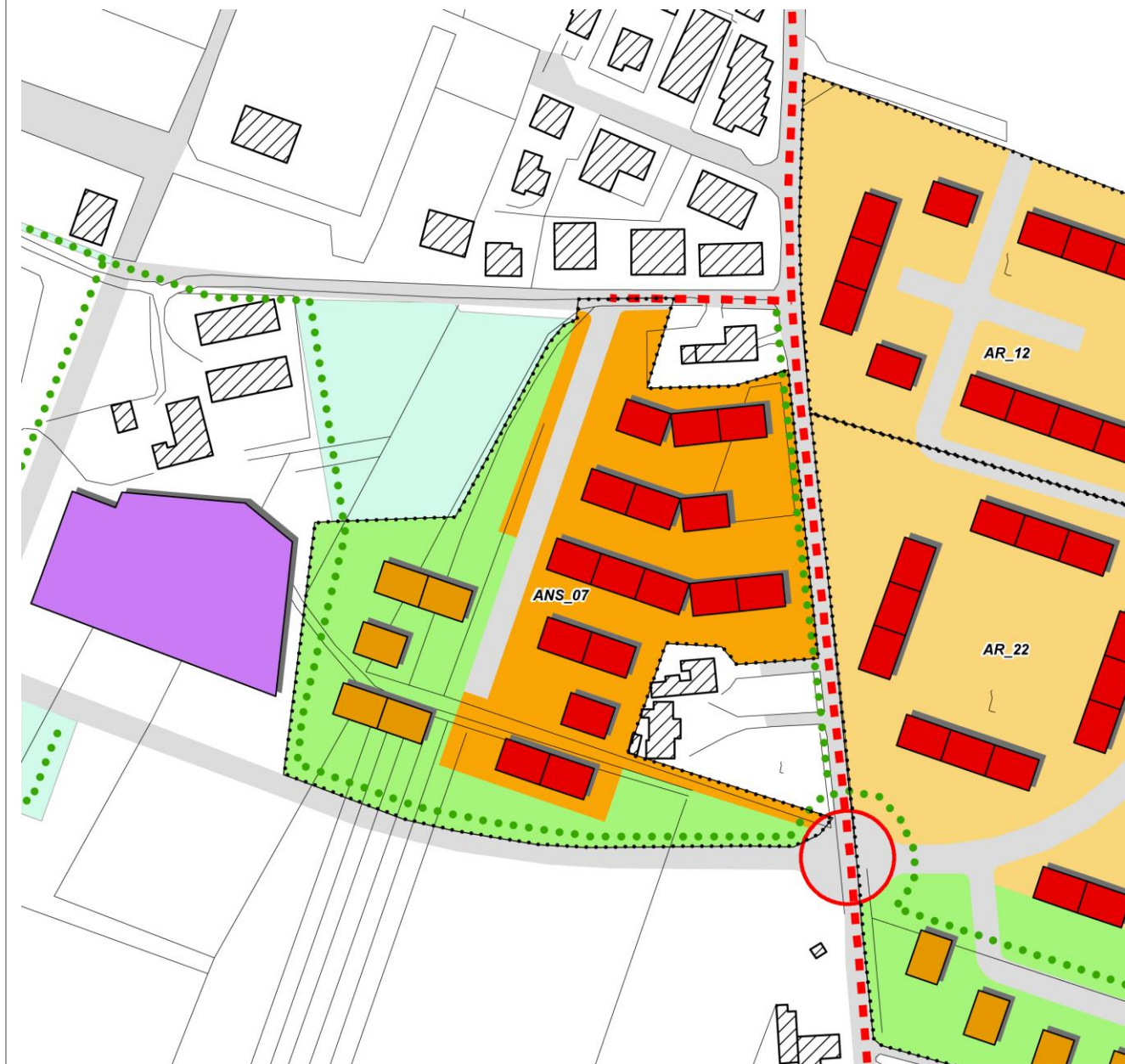
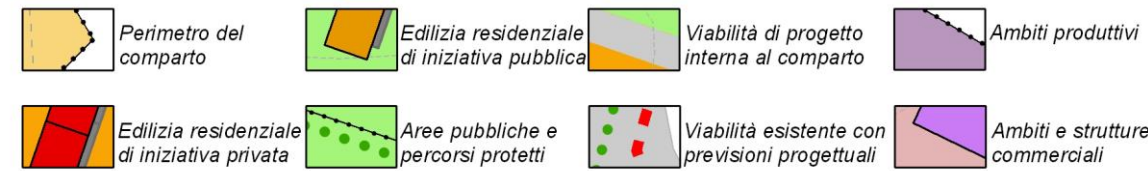
Le viabilità stradali prevedono il potenziamento della strada vicinale settentrionale e la realizzazione di un asse baricentrico con orientamento nord/sud, in modo da favorire le distribuzioni interne e la riaffermazione dei principali assi di allineamento dell'impianto insediativo.

L'edificazione si organizza lungo i nuovi assi portanti salvo una leggera piegatura in corrispondenza della via Castellana in modo da mantenere permeabilità visive sia nella direzione est ovest, sia in quella nord sud. Gli edifici mantengono un'altezza di due/tre piani fino ad esaurimento delle volumetrie disponibili, anche per quanto riguarda gli interventi di E.R.S.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 25.323
Indice di edificabilità
0,9 mc/mq
Volume edificabile
Mc 22.791
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 13.882

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 8.833
di cui area per ERS
Mq 6.563

Ambito AR_01

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto residenziale è classificato nel P.R.G. vigente con una destinazione d'uso non residenziale e in particolare per la sosta dei mezzi pesanti. Localizzato sul margine urbano orientale del capoluogo, contermina alla via Emilia, è accessibile da Via Valla perpendicolare alla via Emilia.

La riclassificazione in senso residenziale risponde all'obiettivo, di ordine generale, di favorire la delocalizzazione delle attività d'impresa legate alla logistica al di fuori del corpo urbano. Inoltre si consolida e regolarizza il fronte dell'urbanizzato rispetto all'ambito agricolo immediatamente a est.

Principi.

Lo spazio pubblico non viene indicato in sede di scheda di indirizzo. Il criterio per il reperimento delle aree pubbliche, oltre quelle minime previste per la sosta veicolare a servizio dell'insediamento, è quello di collegarsi alle aree previste nel contermina comparto ANS_01 in modo da migliorare la qualità dello spazio pubblico come elemento di relazione con l'ambito agricolo, mitigazione nella transizione tra urbanizzato e spazio aperto, infrastrutturazione con un percorso per la mobilità ciclo pedonale che proseguirà lungo il margine dell'urbanizzato fino "via S. Protaso".

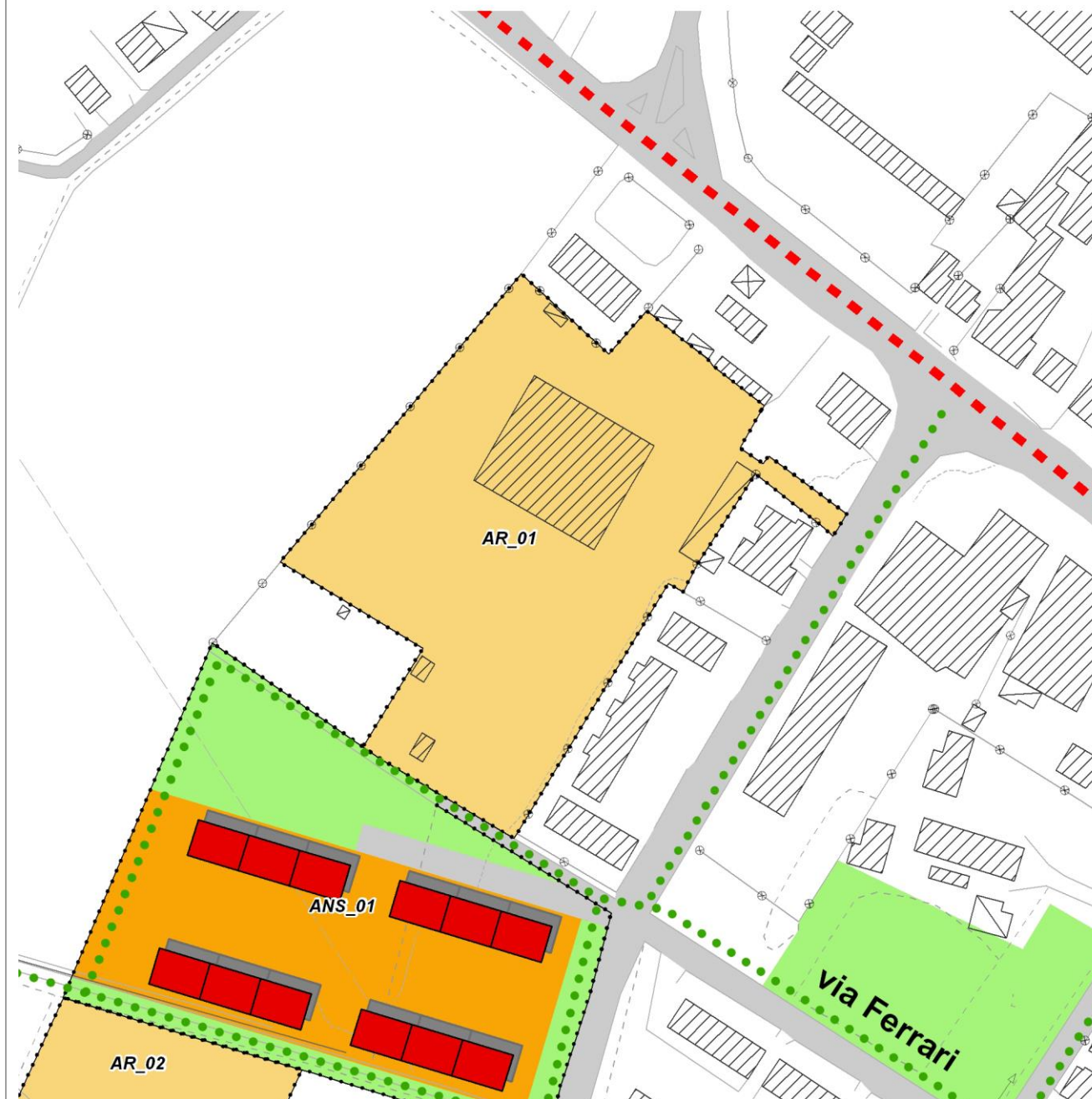
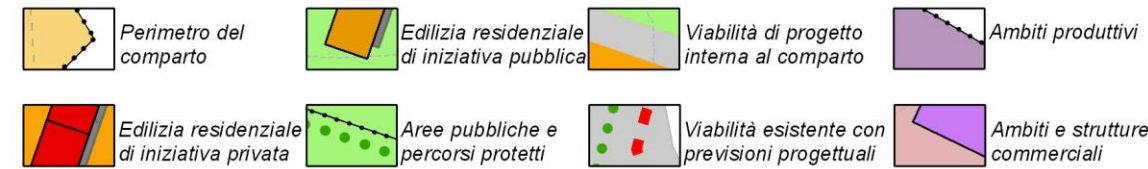
La viabilità di distribuzione al lotto è orientata nella direzione nord-sud con accesso interno al tessuto urbanizzato in continuità con quanto previsto per il comparto ANS_01.

L'edificazione si organizza confermando i riferimenti di allineamento del corpo urbano esistente con un andamento parallelo alla via Emilia. In questo modo si potenzia ulteriormente l'organizzazione insediativa che ha guidato la progettazione dei diversi comparti recentemente realizzati. L'orientamento degli edifici deve consentire la permeabilità visiva verso l'ambito agricolo. l'altezza massima è di due piani fuori terra. E' prevista la cessione per la realizzazione di Edilizia Sociale.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 14.841
Indice di edificabilità
0,9 mc/mq
Volume edificabile
Mc 13.357
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 8.134

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 4.298

di cui area per ERS
Mq 2.969

Ambito AR_02

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto è il margine urbano dell'insediamento su sponda sinistra dell'Arda a oriente. Attualmente classificato come impianti per la distribuzione di carburanti è la naturale prosecuzione del fronte composto dal precedente comparto e da quello denominato ANS_01. La nuova classificazione consente di concludere la ricomposizione dell'insediamento tra la via Emilia, a nord, e la via S. Protaso a sud.

Principi.

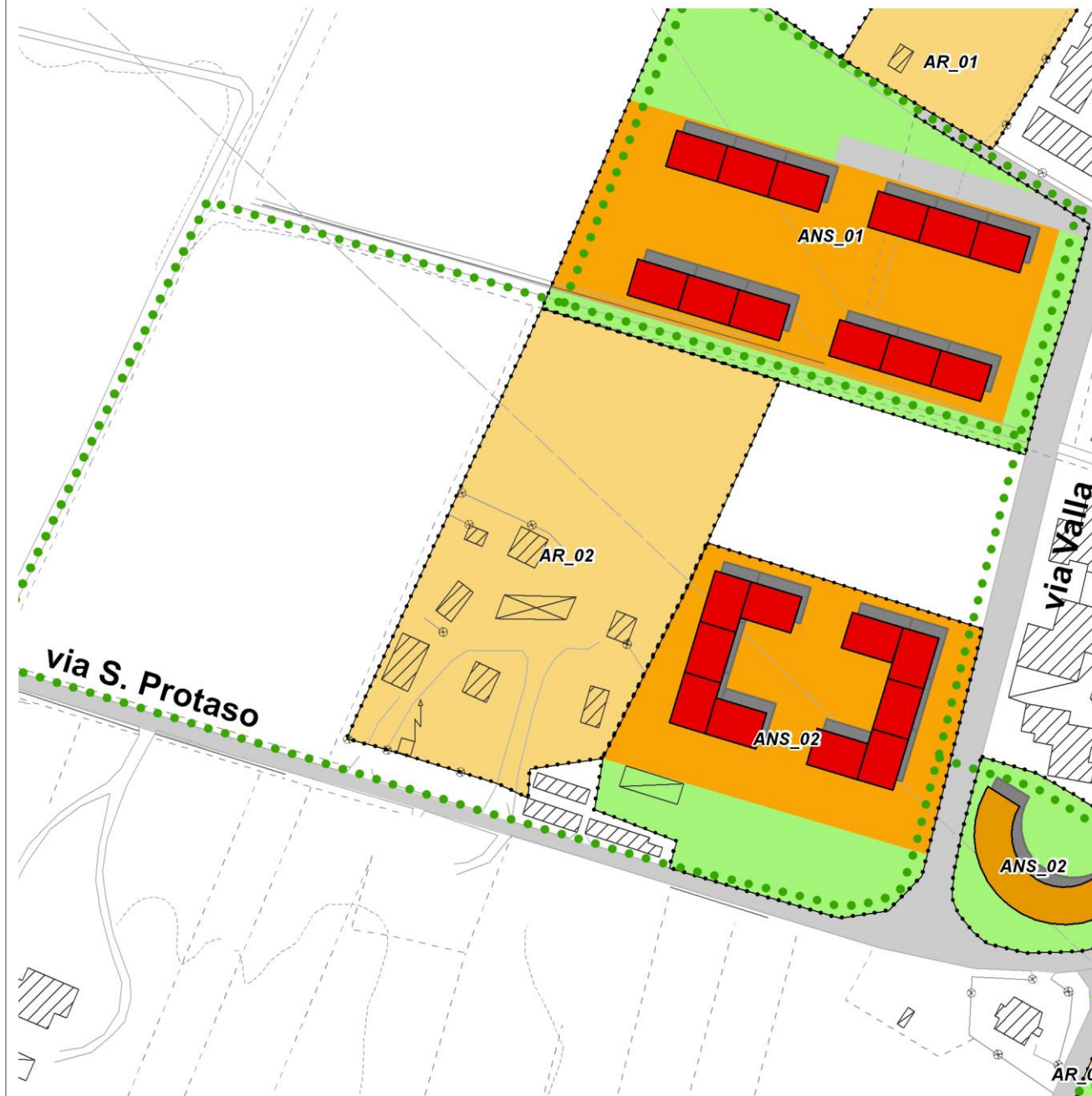
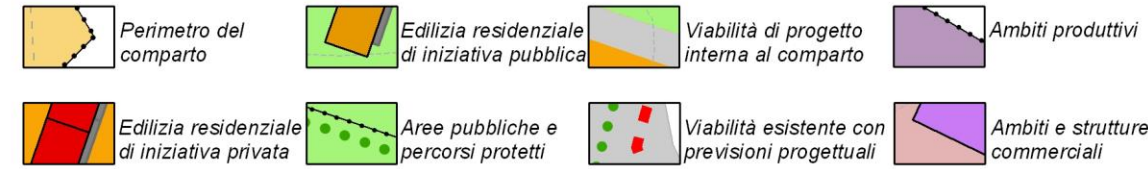
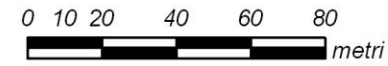
Lo spazio pubblico. Sui lati meridionale e settentrionale dovrà consentire di migliorare rispettivamente la previsione contenuta nella scheda di indirizzo del comparto ANS_01 e l'allargamento della sede stradale di via S. Protaso, in continuità con quanto previsto nel comparto ANS_02.

La viabilità è orientata nella direzione nord sud con accesso dalla via S. Protaso indirizzando gli allineamenti dell'edificato lungo le direzioni previste nei due comparti di nuovo insediamento contermini. Si deve mantenere la permeabilità visiva verso l'ambito agricolo a est.

L'edificazione si organizza con edifici in linea con orientamento principale est-ovest in modo da consentire la permeabilità visiva tra tessuto urbanizzato e spazio inedificato. L'altezza massima degli edifici deve essere di due piani fuori terra.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 11.725
Indice di edificabilità
0,9 mc/mq
Volume edificabile
Mc 10.553
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 6.423

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 2.223

Ambito AR_05

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Nel comparto è attualmente localizzato un insediamento per la lavorazione della pietra. La distanza dai tessuti urbani e la localizzazione in prossimità dell'Arda consente di prevedere la classificazione prevalentemente residenziale con bassi indici territoriali al fine di raggiungere i tre obiettivi seguenti. La delocalizzazione di una attività produttiva non compatibile con i caratteri ambientali e paesaggistici del sito, il mantenimento del carico insediativo residenziale sotto stretto controllo, la cessione di aree al pubblico per il potenziamento del "Parco dell'Arda", la realizzazione di un percorso ciclope donale lungo la strada vicinale del Frascale che costeggia il lato occidentale del comparto per proseguire verso S. Protaso.

Principi.

Lo spazio pubblico verrà indicato in sede di progettazione esecutiva. Il criterio in fase di attuazione è quello di consentire l'acquisizione di aree pubbliche lungo l'Arda.

La viabilità di distribuzione non è prevista in quanto i volumi consentiti dovranno avere accessibilità diretta lungo la strada vicinale evitando di avvicinare gli edifici al fiume. Per l'attuazione dell'intervento si individua quale elemento prescrittivo, l'adeguamento della viabilità corrispondente alla Strada vicinale del Frascale.

L'edificazione si dispone lungo la strada vicinale con edifici la cui altezza massima dovrà essere di due piani fuori terra evitando l'avvicinamento all'ambito fluviale.

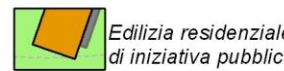
Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

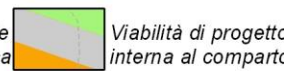
0 10 20 40 60 80 metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



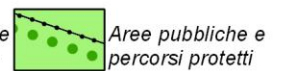
Viabilità di progetto interna al comparto



Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



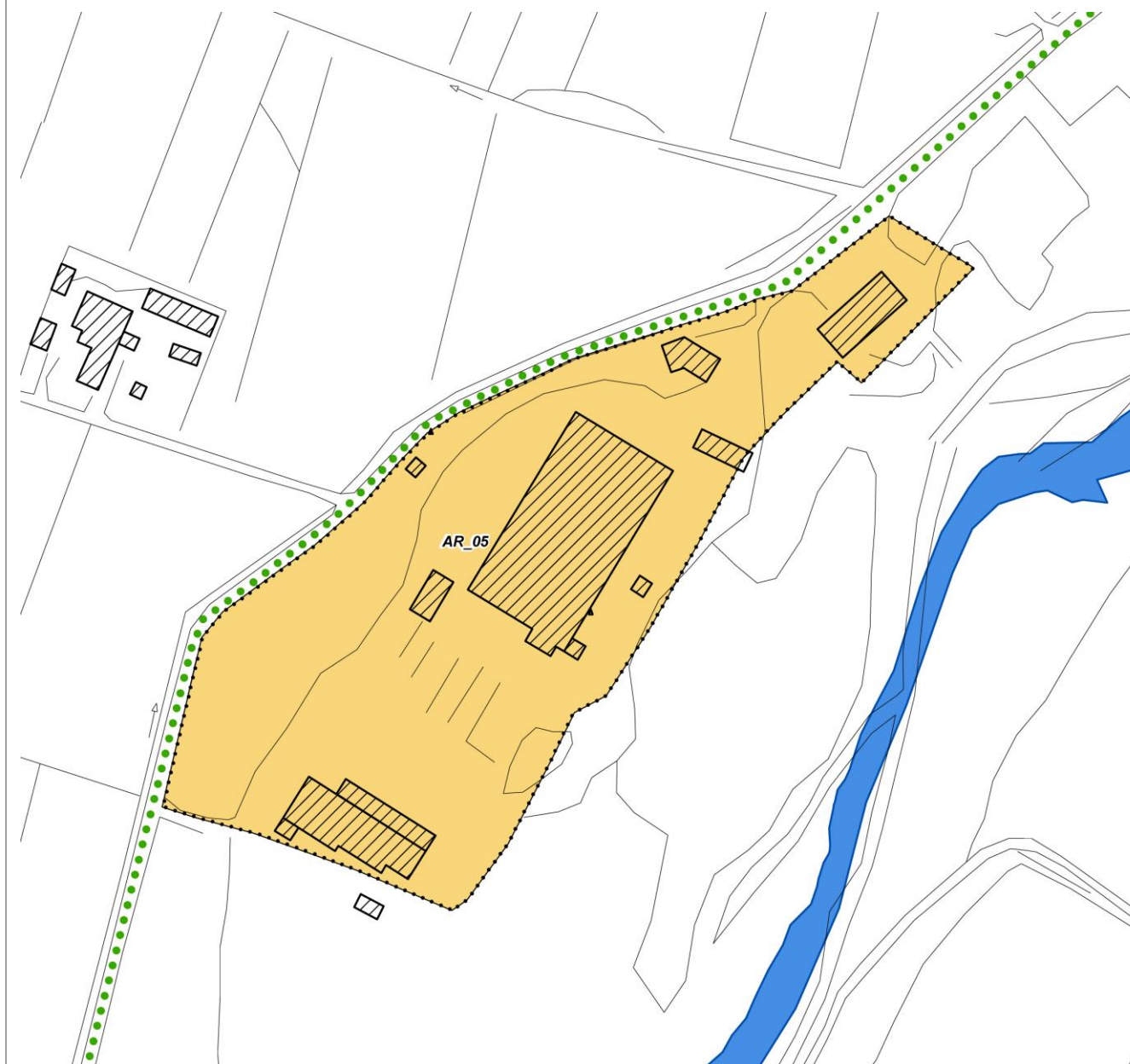
Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 29.338

Indice di edificabilità

0,45 mc/mq

Volume edificabile

Mc 13.202

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 9.534

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 4.254

Ambito AR_06

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto è localizzato in sponda destra dell'Arda e fronteggia senza ambiti di transizione l'alveo fluviale. Costituisce, con il comparto AR_07, la "porta" urbana del capoluogo. Attualmente sono presenti nel sito una azienda commerciale di componenti lapidei, in relazione diretta con la via Emilia, e alcuni capannoni industriali lungo il margine settentrionale. La riprogettazione del comparto assume diverse valenze: nuova proposta per l'accesso al centro storico del capoluogo, progetto per la relazione tra insediamento e fiume, ristrutturazione delle infrastrutture per la mobilità veicolare gestendo i flussi lungo le direttrici urbane (la via Emilia, riqualificata come asse urbano e via Roma che attraversa l'insediamento ospedaliero recentemente ampliato). Per la complessità del sito, l'assetto più puntuale del comparto si rimanda alla progettazione di dettaglio nel momento in cui le condizioni al contorno renderanno attuabile la proposta. Rispetto alle soluzioni viabilistiche si rimanda allo studio sul traffico urbano.

Principi.

Lo spazio pubblico deve rispondere ai criteri di riqualificazione della sponda fluviale consentendone l'accessibilità.

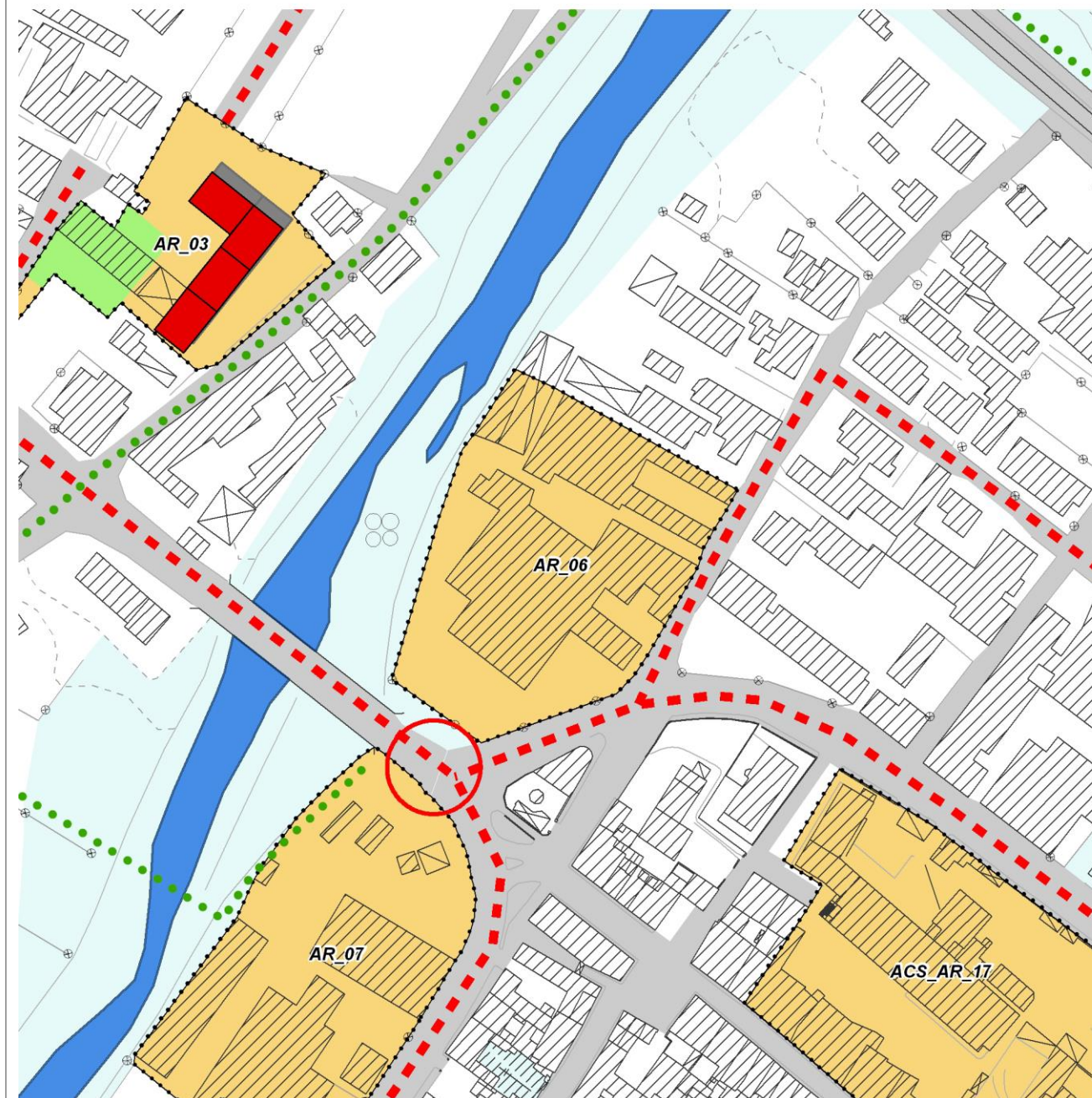
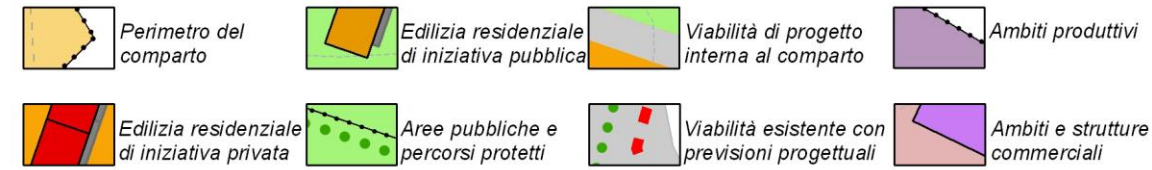
La viabilità interna al comparto non risulta necessaria. Le proposte devono dare risposta ai complessivi problemi di distribuzione dei flussi viabilistici lungo le due direttrici ricordate e delle intersezioni con i percorsi di relazione tra insediamento e fiume.

L'edificazione deve consentire l'allontanamento dall'alveo fluviale e la permeabilità visiva verso il fiume.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80
metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 7.899
Indice di edificabilità
1,8 mc/mq
Volume edificabile
Mc 14.218
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 7.890

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 2.210

Ambito AR_07

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto è localizzato in sponda destra dell'Arda e fronteggia senza ambiti di transizione l'alveo fluviale. Costituisce, con il comparto AR_06, la "porta" urbana del capoluogo. Attualmente sono presenti nel sito alcuni immobili di tipo industriale. La riprogettazione, analogamente per quanto riportato nella scheda del comparto AR_06, assume rilevanti valenze in ordine al rapporto con il fiume, la permeabilità visiva e di passaggio in sede protetta, la fruizione del lungo fiume, la viabilità. Le progettazioni presentate nelle schede dei comparti AR_08 e ANS_03 individuano un sistema di relazione continua e ripensamento complessivo della sponda fluviale a diretto contatto con l'insediamento storico e recente. Per la complessità del sito si rimanda alla progettazione di dettaglio nel momento in cui le condizioni al contorno renderanno attuabile la proposta.

Principi.

Lo spazio pubblico deve rispondere ai criteri di riqualificazione della sponda fluviale consentendone l'accessibilità.

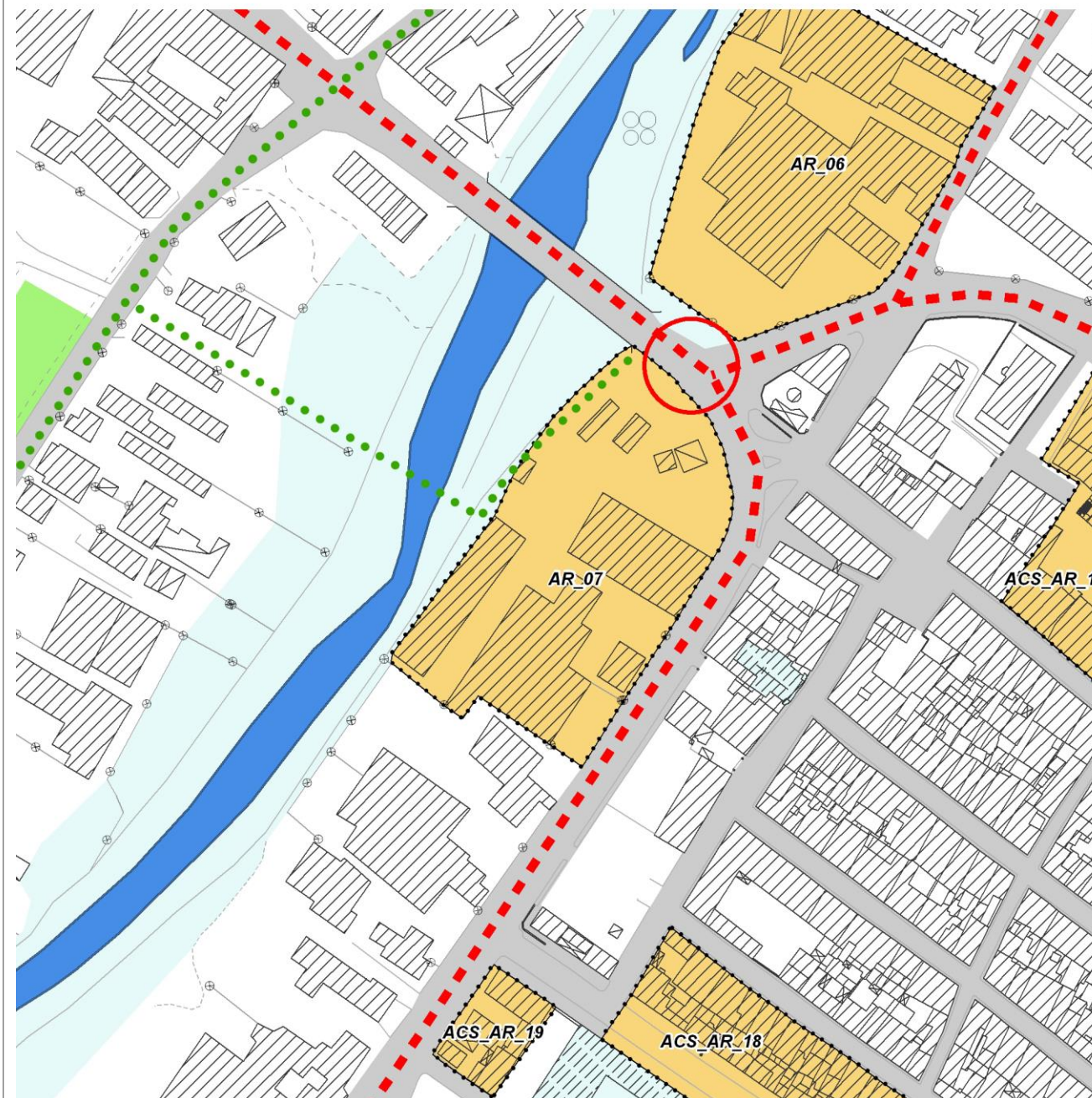
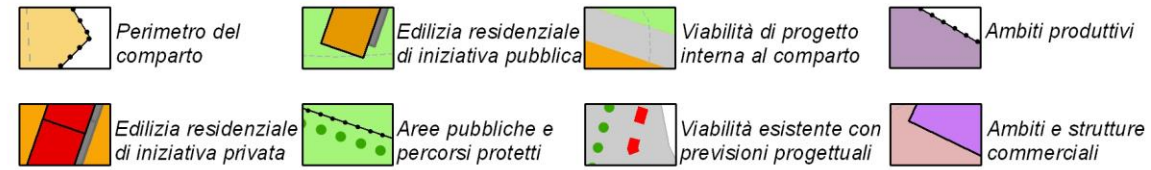
La viabilità interna al comparto non risulta necessaria. Le proposte devono dare risposta ai complessivi problemi di distribuzione dei flussi viabilistici lungo le due direttrici Via Emilia e Via Roma e delle intersezioni con i percorsi di relazione tra insediamento e fiume.

L'edificazione deve consentire l'allontanamento dall'alveo fluviale e la permeabilità visiva con il fiume.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 7.873
Indice di edificabilità
1,8 mc/mq
Volume edificabile
Mc 14.171
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 7.837

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 2.197

Ambito AR_08

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto prevedeva nel previgente P.R.G. un piano attuativo con destinazione d'uso residenziale non attuato. Il progetto ne ripropone un intervento che risponda a criteri di riordino dei tessuti prevedendo anche la possibilità di introdurre funzioni commerciali al piano terreno. La localizzazione è particolarmente delicata. Si tratta del primo isolato urbanizzato direttamente affacciato sull'alveo fluviale. Da qui, in direzione nord, si trovano altri isolati che costituiscono il fronte urbano sul fiume e che necessiterebbero di un radicale riordino nei tessuti. Inoltre la viabilità posta sul lato orientale del comparto è importante nel poter rendere accessibile anche dal lato nord il polo sportivo e il cuore del parco fluviale in formazione. Ultimo riferimento territoriale è la relazione che si instaura con l'angolo sud/ovest del centro storico, ambito che, nella previsione di complessivo riassetto della via Emilia, assume un ruolo di relazione diretta tra centro storico e prime urbanizzazioni recenti.

Principi.

Lo spazio pubblico individuato all'interno del comparto ha come obiettivo quello di consentire una generosa dotazione per la sosta veicolare, anche in favore del vicino centro storico e di liberare un asse che renda visibile l'alveo del fiume.

La viabilità prevede principalmente il potenziamento della strada che delimita il comparto a est in modo da completare l'anello viabilistico "a fiume" che porta al polo sportivo.

L'edificazione si organizza con una configurazione a "L" riprendendo l'intervento realizzato recentemente immediatamente a sud e liberando lo spazio centrale che assume la conformazione di spalto non edificato sul fiume. Per completare le volumetrie disponibili è previsto un corpo separato ruotato e allineato all'asse di relazione con il centro storico il quale può essere valorizzato per l'insediamento di esercizi pubblici. La localizzazione dell'intervento, interno al tessuto consolidato, consente di poter realizzare gli edifici proposti fino a quattro piani fuori terra.

Indirizzi progettuali



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 10.428
Indice di edificabilità
1,8 mc/mq
Volume edificabile
Mc 18.770
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 10.393

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 6.185

Ambito AR_10

Destinazione funzionale residenza/terziario/commercio

Descrizione.

Il comparto è attualmente classificato come insediamento produttivo e funzioni pubbliche. La localizzazione è particolarmente pregiata per essere lungo il tracciato urbano della via Emilia, sull'incrocio con la direttrice che dalla stazione ferroviaria porta al polo scolastico cittadino. In accordo con i progetti che complessivamente tendono alla riqualificazione della via Emilia nel senso di asse urbano, la proposta prevede la localizzazione di attività terziarie ed esercizi di vicinato al piano terra e fino alla quota massima di volumetria disponibile pari al 50%. La restante disponibilità consente la realizzazione di residenza. Nel comparto si prevede anche la realizzazione della nuova sede della polizia municipale per il proposto trasferimento dalla sede attuale. La proposta è favorita dalla presenza di una area pubblica sul lato orientale del comparto alla quale sommare una parte delle cessioni interne a lotto.

Principi.

Lo spazio pubblico utilizza la disponibilità di un'area (già di proprietà pubblica) ai limiti orientali del comparto nella quale prevedere la sede della polizia municipale. Inoltre si prevede l'acquisizione di una fascia perpendicolare alla via Emilia che comprende anche la parte di comparto più interno. In quest'area si prevede la realizzazione di aree di sosta a servizio del centro storico e infrastrutture verdi, oltre alla riqualificazione del fronte sulla via Emilia.

La viabilità interna al comparto non è prevista per la particolare morfologia del lotto.

L'edificazione si organizza parallelamente alla via Emilia andando a realizzare un fronte continuo. La fascia verde perpendicolare a questa direzione è l'unica interruzione di continuità prevista. L'altezza massima degli edifici è prevista in tre piani fuori terra fino all'esaurimento della volumetria disponibile.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80
metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 8.049

Indice di edificabilità

0,9 mc/mq

SLU realizzabile

Mq 7.244 di cui mq 2.415 Residenziali e mq 4.829 Terziario

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 4.405 residenziale

Mq 4.829 per il terziario/commerciale

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 4.082

Mq 1.932

Opere aggiuntive

Realizzazione dell'edificio sede per la polizia municipale

Ambito AR_12

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto residenziale è previsto nel P.R.G. vigente ma non ancora realizzato. Il perimetro regolare si appoggia sul lato occidentale di Viale Illica, per gli altri fronti si inserisce nei progetti di espansione previsti dalla pianificazione vigente. Le viabilità delimitano il comparto e consentono una distribuzione regolare per i diversi lotti previsti. Le indicazioni forniscono i criteri per la valutazione dei progetti che verranno presentati, in modo da riaffermare i principi generali che sostengono il complessivo assetto delle recenti iniziative insediative.

Principi.

Lo spazio pubblico si organizza in fregio alla via Castellana e prevedendo le aree di sosta veicolare lungo le viabilità interne. Si prevede quindi che i parametri perequativi a cui assoggettare l'intervento possano concorrere alla realizzazione degli obiettivi generali dell'Amministrazione.

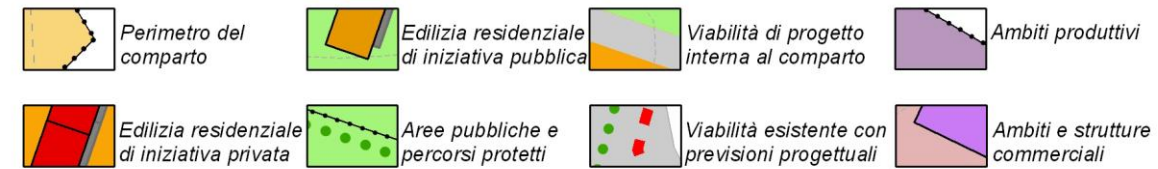
La viabilità è sostanzialmente legata alla realizzazione dei comparti contermini e non può essere modificata.

L'edificazione si organizza confermando i riferimenti di allineamento del corpo urbano esistente con un andamento non parallelo a Viale Illica. In questo modo si potenzia ulteriormente l'organizzazione insediativa che ha guidato la progettazione dei diversi comparti recentemente realizzati.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 19.212

Indice di edificabilità

0,9 mc/mq

Volume edificabile

Mc 17.291

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 10.521

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 6.041

Ambito AR_13

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto residenziale è inserito in un contesto urbanizzato definito dalla via Emilia, a nord, e dalla via Kennedy, a sud. I recenti interventi residenziali realizzati ad ovest dell'area in parola, hanno riordinato il tessuto urbano in maniera rilevante, consentendo l'acquisizione alla disponibilità pubblica di un'area molto estesa, destinata ad area di sosta a servizio del centro storico. A nord, oltre la via Emilia, è localizzato il DEPOSITO ENI. Si tratta di un ambito di transizione tra tessuti residenziali e produttivi, che necessita di attenzione progettuale in particolare per quanto concerne la via Emilia. La riqualificazione dell'asse urbano avviene dotando la via Emilia di generosi spazi pubblici, che ne consentano il miglioramento funzionale, attraverso la realizzazione di percorsi ciclo pedonali, alberature e aree di protezione a mascheramento degli ambiti produttivi.

Principi.

Lo spazio pubblico interno al comparto completa le aree pubbliche poste a margine della via Emilia, lungo il lato nord dell'isolato, collegando il grande parcheggio a servizio del centro storico, posizionato ad ovest. La proposta progettuale prevede la realizzazione di uno spazio semicircolare, definito da fabbricati di edilizia sociale di iniziativa pubblica, ERS, e un "nodo" centrale dove realizzare un impianto di cogenerazione. Lo spazio semicircolare, che si potrà chiamare "piazza Energia", assume un valore simbolico collegandosi idealmente al DEPOSITO ENI. L'idea è quella di creare interesse per la produzione di energia, attraverso l'introduzione del tema del teleriscaldamento, infrastruttura al momento limitata al nuovo intervento residenziale pubblico, ma che potrebbe interessare, in futuro, porzioni più estese del tessuto residenziale esistente.

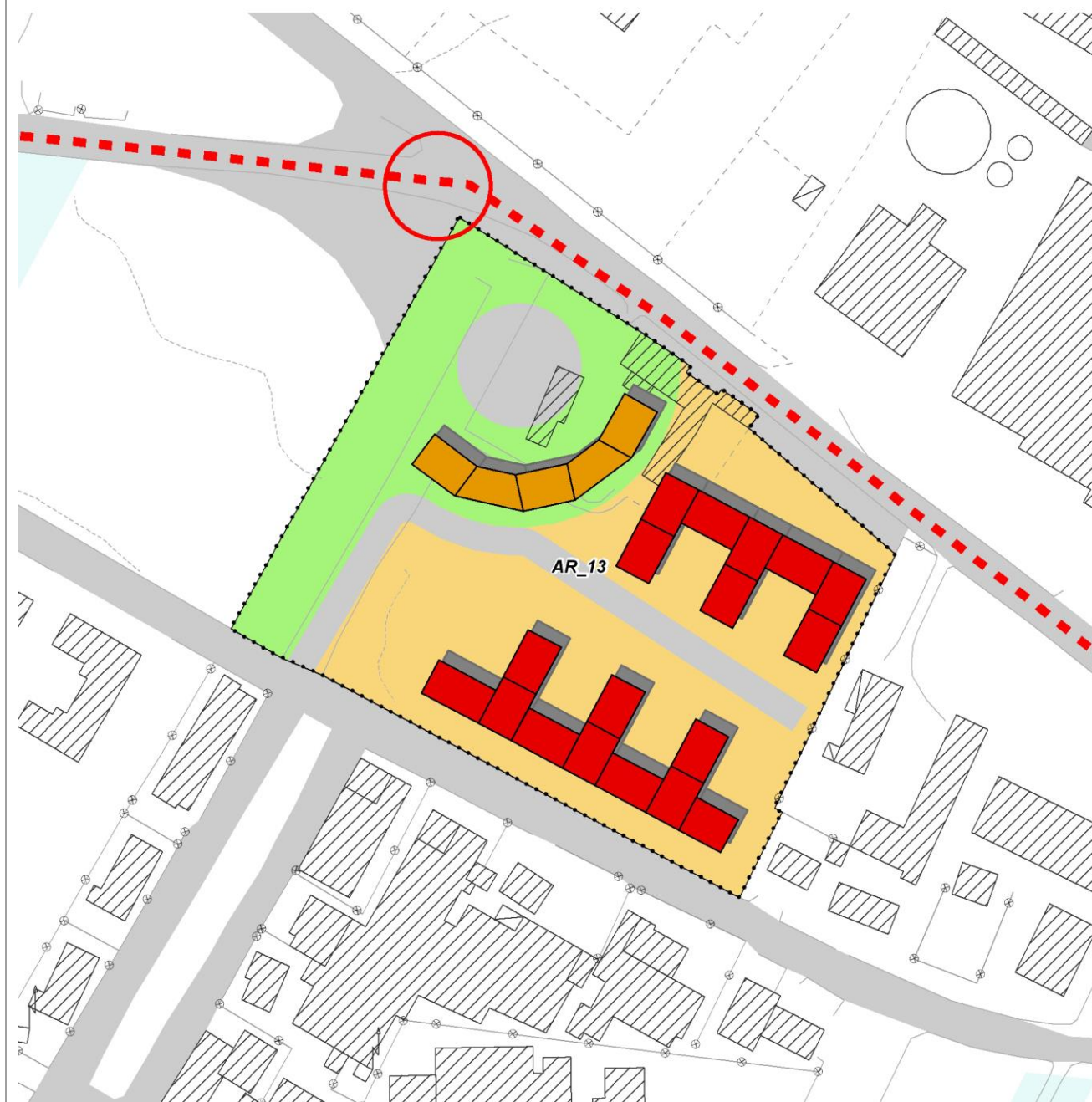
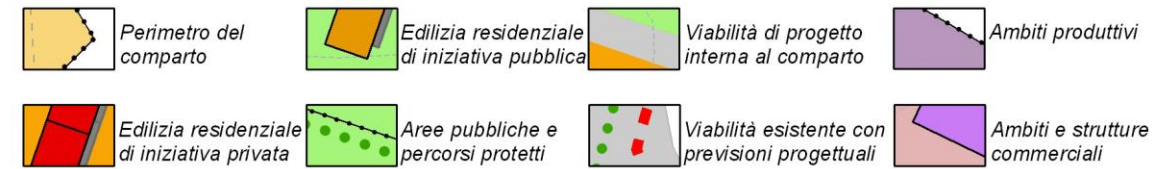
La viabilità prevede un'intersezione su via Kennedy, evitando nuovi innesti sulla via Emilia. Come detto sopra, si prevede una fascia di rispetto a confine con la via Emilia, che ne consenta la riqualificazione.

L'edificazione privata è organizzata lungo le due viabilità principali ed è costituita da due corpi maggiori paralleli, e da corpi secondari orientati nord-sud. Questa organizzazione definisce le corti aperte all'interno dell'isolato. L'intervento residenziale pubblico ha un andamento curvilineo, in modo da realizzare la "quinta" di chiusura della piazza. Per gli edifici privati sono previsti due piani fuori terra, fino all'esaurimento delle volumetrie disponibili, mentre per quello pubblico, dato il carattere simbolico e formale dell'intervento, i piani fuori terra possono essere fino a quattro.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 24.970
Indice di edificabilità
0,9 mc/mq
Volume edificabile
Mc 22.473
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 13.697

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 8.540
di cui area per ERS
Mq 3.169

Ambito AR_16

Destinazione funzionale residenza/commercio/terziario (ex- scuole elementari)

Descrizione.

Il comparto di riqualificazione è localizzato nel centro dell'abitato del capoluogo quale cerniera fra il centro storico e la città di Dodi.

Il sottopassaggio che si affaccia su tale ambito rappresenta il collegamento privilegiato per la mobilità lenta.

L'ambito rappresenta inoltre la testa dell'asse verde verso sud che attraversa l'intera città di Dodi ed è affacciato al tratto urbano della Via Emilia, in asse con altri ambiti di interesse generale che, se letti in continuità, costituiscono un vero e proprio asse attrezzato per i servizi pubblici cittadini e percorso di relazione tra centro storico e città di nuova formazione. In questo senso l'area attualmente occupata dalla scuola elementare viene individuata nel progetto come un nuovo polo urbano in cui promuovere un intervento sinergico pubblico/privato per la realizzazione di servizi avanzati.

Principi.

Lo spazio pubblico: si ritiene prioritario il recupero del cono visivo verso sud a sottolineare la permeabilità e la continuità fra centro storico e città di Dodi.

E' necessario inoltre pensare alla relazione fra lo spazio pubblico di progetto e quello esistente di P.le Verdi.

La viabilità: non è previsto l'accesso ai mezzi motorizzati all'interno del comparto ad esclusione dell'utilizzo della viabilità esistente per l'accesso ai parcheggi pubblici eventualmente interrati.

L'edificazione: la progettazione architettonica di dettaglio dovrà confrontarsi con le relazioni con lo spazio pubblico a sud di cui il comparto costituisce il nodo e la porta; a nord costituisce l'accesso "sicuro" al centro storico per la mobilità ciclo-pedonale.

Si ritiene di sottolineare la vocazione di cerniera del luogo, attraverso l'insediamento di funzioni aggregative e di fruizione collettiva tra cui -oltre alla residenza, e funzioni diverse di servizio alla persona-attività commerciali e la localizzazione di un esercizio cinematografico. Quest'ultimo da intendersi quale misura di compensazione per l'attuazione dell'intervento.

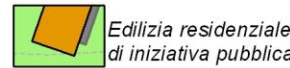
Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

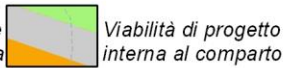
0 10 20 40 60 80
metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



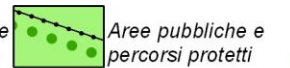
Viabilità di progetto interna al comparto



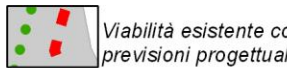
Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



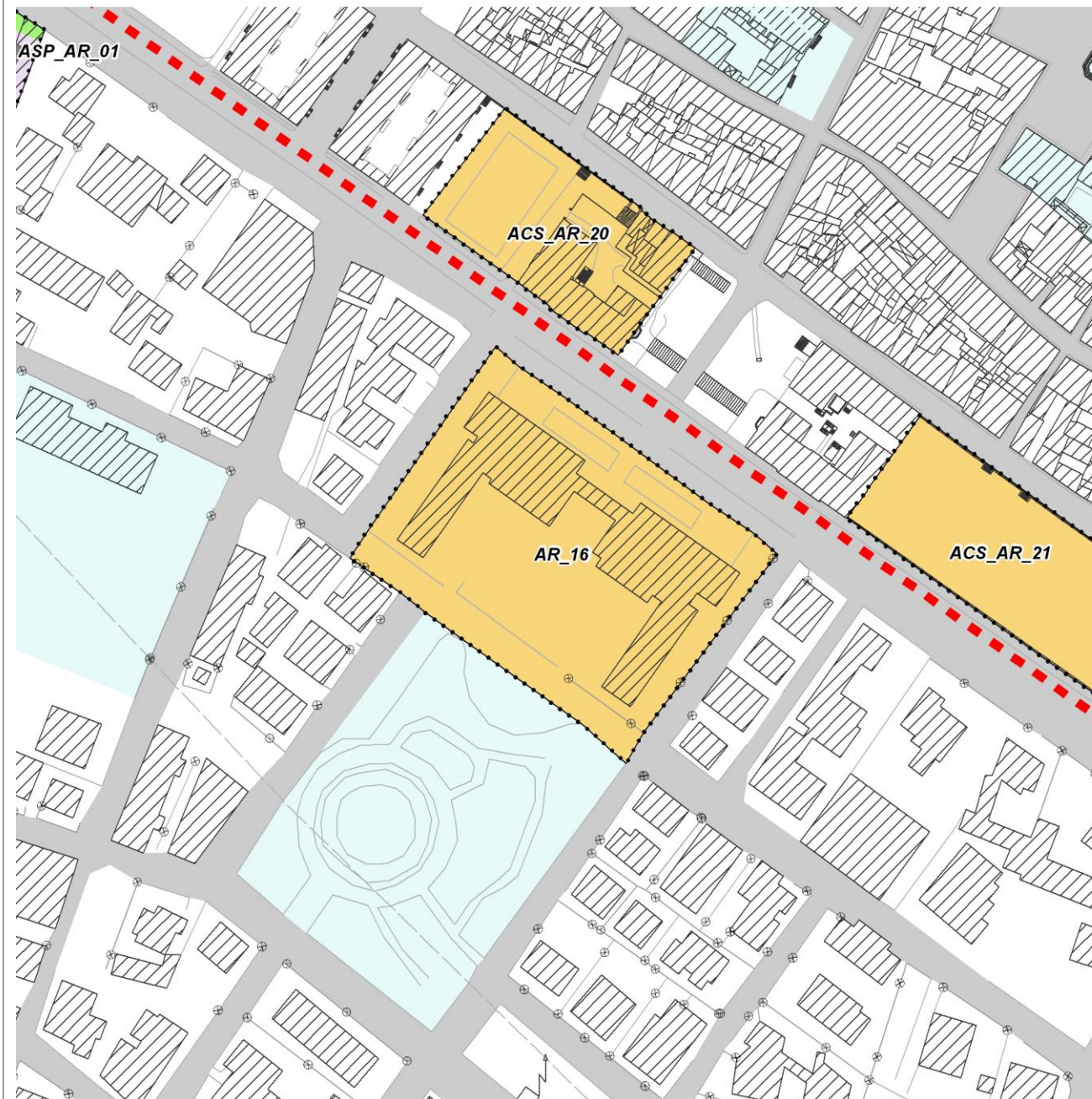
Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 8.994

Indice di edificabilità

1,80 mc/mq

Volume edificabile

Mc 16.189

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 8.949

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 3.408

Opere aggiuntive: realizzazione di sala cinematografica comunale all'interno dell'ambito.

Insedimenti commerciali ammessi:

- Medio-piccole strutture EA: s.v. max mq. 1.500;

EA = Extra-alimentare

A= Alimentare

s.v. = superficie di vendita

Ambito AR_22

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto residenziale, già previsto nel precedente strumento urbanistico ma non attuato, nella sua configurazione prevede il completamento della viabilità (Via Salgari) di raccordo con Viale Illica. Questo costituisce allo stesso tempo un comparto dell'asse di riorganizzazione del corpo urbano di recente formazione, e il "limite" orientale dell'urbanizzazione. Infatti collega i comparti già previsti nel P.R.G. immediatamente a nord, con un gruppo isolato di case posto a sud della cascina delle "cinque strade". Il confine ovest è costituito dalla via Castellana.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è pensato come un elemento di continuità spaziale, un asse attrezzato di collegamento tra la Viale Illica e il fiume Arda. La fascia orientata in direzione est ovest, è l'elemento fisico che ordina la disposizione planimetrica dei volumi.

Infine, per rispondere agli obiettivi dell'amministrazione di realizzare alcuni comparti di edilizia residenziale sociale, si prevede la costruzione di alcuni edifici posti lungo il margine meridionale del comparto.

Il comparto è completato dalla realizzazione dell'asse a servizi con attrezzature collettive destinate ad asilo e centro polifunzionale.

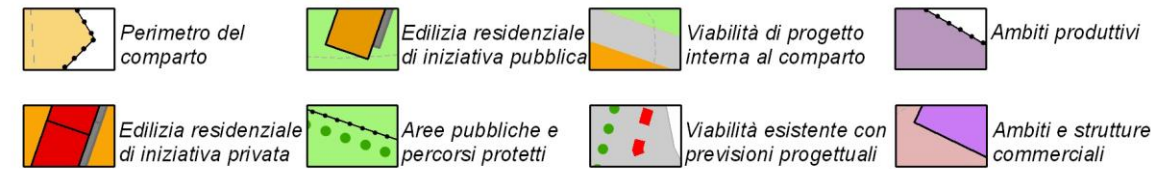
La viabilità assume come propria la previsione di una strada ad andamento curvilineo di collegamento tra le nuove realizzazioni previste dal P.R.G. e Viale Illica. Si accede a Viale Illica mediante la realizzazione di un'intersezione a raso circolare. Per assicurare l'organizzazione dei lotti residenziali, si prevede la realizzazione di una viabilità di distribuzione interna sul lato orientale del comparto, in continuità con la viabilità prevista nel comparto posto a nord, attualmente in fase di realizzazione.

L'edificazione prevede la realizzazione di fabbricati in linea, disposti a "corte" nel settore occidentale, a corpi paralleli nel settore orientale. L'orientamento di questo settore è dettato dal mantenimento della permeabilità visiva della cascina delle "cinque strade" e della campagna circostante. Il margine meridionale è riservato per la realizzazione di E.R.S. secondo un impianto che mantiene gli orientamenti generali dell'insediamento.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 41.180
Indice di edificabilità
0,9 mc/mq
Volume edificabile
Mc 37.062
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 22.618

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 8.717
di cui area per ERS
Mq 5.800

Ambito AR_23

Destinazione funzionale residenza

Descrizione.

Il comparto residenziale, già previsto nel precedente strumento urbanistico ma non attuato, nella sua configurazione prevede il completamento dell'assetto insediativo urbano. Infatti rappresenta una ricucitura all'interno della struttura urbana, collegando gli insediamenti pubblici e privati contigui al comparto stesso.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è dedicato al completamento della viabilità ciclopedonale e degli spazi correlati.

La viabilità interna è prevista con una accessibilità dalla strada esistente.

L'edificazione: non sono previsti criteri particolari per l'edificato, che comunque non dovrà avere una altezza massima maggiore di quattro piani fuori terra.

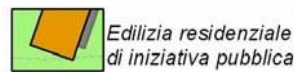
Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

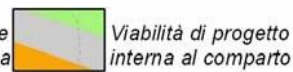
0 10 20 40 60 80
metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



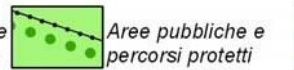
Viabilità di progetto interna al comparto



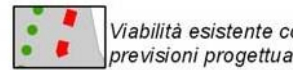
Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



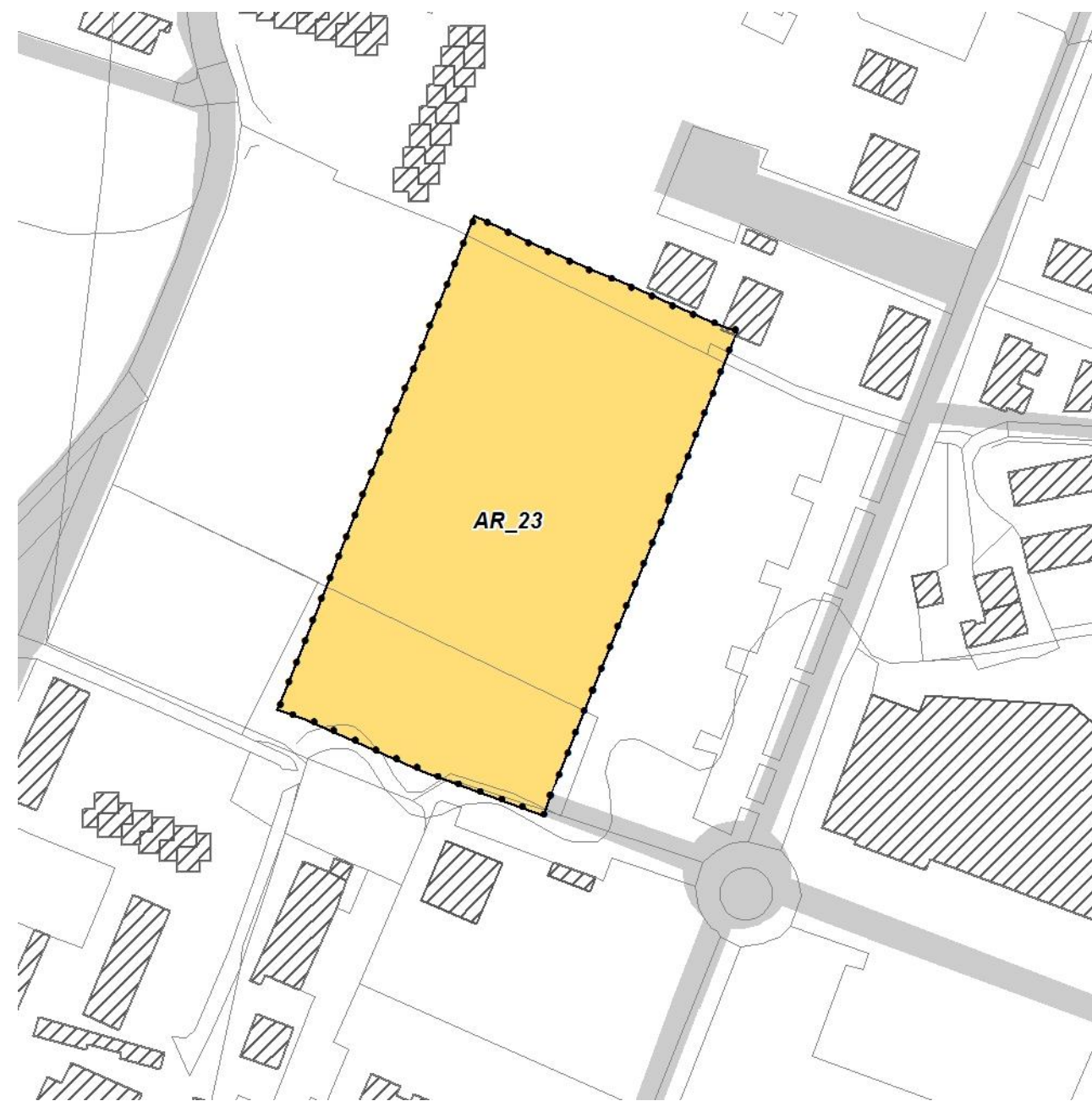
Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 14.689

Indice di edificabilità

0,9 mc/mq

Volume edificabile

Mc 13.220

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 3.960

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 3.066

Ambito AR_27

Destinazione funzionale residenziale

Descrizione.

Il nuovo comparto residenziale è localizzato lungo il limite occidentale del corpo urbano e costituisce il fronte di uno degli ambiti di riqualificazione ecologica del Parco dell'Arda. L'intervento ha come obiettivo quello di completare l'insediamento urbano ai margini dell'area di tutela ambientale definita dai piani sovraordinati. In sede di progetto si dovrà individuare in modo dettagliato il limite dell'edificazione, anche al fine di determinare le aree pubbliche del comparto da rilasciare per la realizzazione del Parco fluviale, che corrispondono all'intera area riqualificata, situata fra le aree demaniali e le aree di futura edificazione.

Principi.

Lo spazio pubblico è, come detto sopra, individuato nell'ambito del parco Arda, per la maggior parte in area di tutela (D.Lgs. 42/2006).

La viabilità di distribuzione è posta in direzione nord-sud. L'accesso al comparto sarà individuato a nord o a sud in collegamento con Via G. da Saliceto e Via Caduti di Cefalonia/Via Baccocchi.

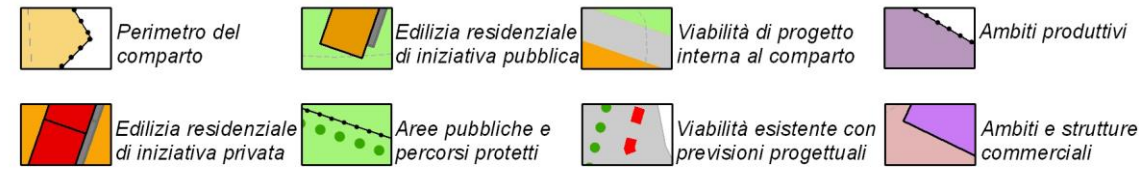
A sud del comparto deve essere mantenuto attrezzato per la mobilità lenta un percorso che congiunga il lungo Arda agli impianti sportivi sud, con l'eventuale possibilità di realizzare un asse veicolare se funzionale all'Asse attrezzato, al margine sud del comparto.

L'edificazione è orientata in senso nord-sud, disposta a chiusura del tessuto insediativo. Si prevedono altezze di due piani fuori terra fino ad esaurimento delle volumetrie disponibili. Prescrizione cogente per l'attuazione del PUA è il ripristino ambientale dell'intera area ed il recupero e la cessione a Parco Arda dell'area tra la strada di collegamento nord-sud ed il torrente, ove non demaniale.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 53.400
Indice di edificabilità
0,45 mc/mq
Volume edificabile
Mc 24.030
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq. 17.340

Opere aggiuntive: realizzazione della bonifica ambientale dell'intero comparto e dell'area demaniale ove degradata; ripristino e mantenimento a verde; cessione dell'area riqualificata per Parco Arda.

Ambito ACS_AR_17

Destinazione funzionale "cittadella della salute" e attrezzature collettive

Descrizione.

L'ipotesi di intervento sull'ambito denominato "cittadella della salute", muove da alcune ipotesi che mettono in sinergia gli elementi costituenti il sistema della domanda e dell'offerta dei servizi alla persona di tipo sociale e sanitario:

- il dibattito culturale e politico rispetto al servizio socio-sanitario pubblico individua una prospettiva di integrazione, all'interno delle strutture e dell'organizzazione sanitaria delle sedi ospedaliere, di servizi pubblici/privati al fine di consentire una migliore qualificazione e differenziazione dell'offerta ai cittadini. In questo senso le recenti riforme nazionali consentono di intravedere, nel prossimo futuro, la possibilità di attivazione di servizi specialistici "intra moenia" con la conseguente necessità di aumentare e meglio strutturare gli "spazi" dedicati;
- l'innalzamento dell'età media della popolazione italiana e la sempre maggiore presenza di migranti introducono ulteriori elementi di complessità nella progettazione dei futuri servizi di ordine socio-sanitario, che necessitano di risposte "attive" nell'organizzazione delle strutture, anche in rapporto ai contesti fisici, funzionali, sociali nei quali sono inseriti;
- i condizionamenti economici al contorno, con una strutturale carenza di risorse, rendono ulteriormente difficile il reperimento delle finanze necessarie per l'ammodernamento e il potenziamento delle strutture. Da qui un ulteriore elemento "forte" nell'indirizzare i servizi pubblici verso un "atteggiamento" più attivo nel trovare forme complesse e "estorse" nell'organizzazione dell'offerta sociale e sanitaria;
- la domanda di servizi sanitari si evolve molto rapidamente, richiedendo una serie articolata di prestazioni che ampliano lo spettro della "filiera", consentendo di pensare a strutture che incorporino un insieme complesso di servizi: esercizi commerciali specializzati, farmacie, studi professionali, con una ulteriore spinta all'integrazione tra il servizio pubblico e le iniziative d'impresa private;
- l'incremento della domanda di servizi individua, infine, un settore economico in forte crescita, sia dal punto di vista delle risorse economiche, sia dal punto di vista dell'occupazione. In questo contesto la programmazione urbanistica consente all'ente pubblico di ordinare, orientare e introdurre le precondizioni affinché le previsioni di potenziamento risultino coerenti e congruenti con l'assetto territoriale complessivo;
- nel caso specifico di Fiorenzuola d'Arda, il recente ampliamento dell'ospedale introduce elementi di ulteriore complessità per la delicata localizzazione, sollecitando a pensare una soluzione progettuale unitaria in modo da valorizzare al meglio le differenti strutture presenti nell'isolato. In particolare:
 - o la localizzazione di "confine" del centro storico;
 - o la relazione con l'ospedale "nuovo" interrotta dalla via Roma di particolare rilevanza locale;
 - o la presenza dell'ospedale "vecchio" sul Corso G. Garibaldi;
 - o sempre sul Corso, il Municipio "vecchio": di particolare pregio e assoggettato a vincoli sovraordinati;
 - o la struttura dell'ex macello recentemente restaurato;
 - o la presenza di alcuni immobili privati che interrompono la continuità degli spazi pubblici sul Corso;
 - o la pregiata struttura "moderna" dell'ex-Pretura.

L'ipotesi di lavoro si è quindi orientata ad assumere tale complessità generale all'interno di un progetto unitario che coinvolge direttamente le unità edilizie componenti l'isolato 02 (Tavola QC 3.1.6.1) e indirettamente la nuova sede ospedaliera: comprendendo, in questa relazione funzionale e simbolica, il tratto di via Roma che, di fatto, attualmente costituisce un elemento di separazione. Le strutture edilizie trovano quindi, all'interno di un disegno complessivo, specifiche modalità di intervento in relazione al loro pregio intrinseco, con l'obiettivo di potenziare e diversificare l'offerta di servizi: oltre a quelli previsti a carattere sanitario, anche a carattere socio-culturale (già previsti peraltro nell'ex-macello), quali biblioteche e accessori tipo libreria, caffè-letterario ecc... e contemporaneamente aprire spazi di relazione strutturata e permeabilità dei percorsi, compatibilmente con le esigenze di gestione delle strutture.

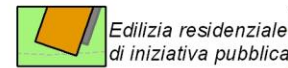
Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



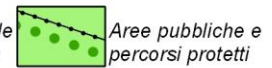
Viabilità di progetto interna al comparto



Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



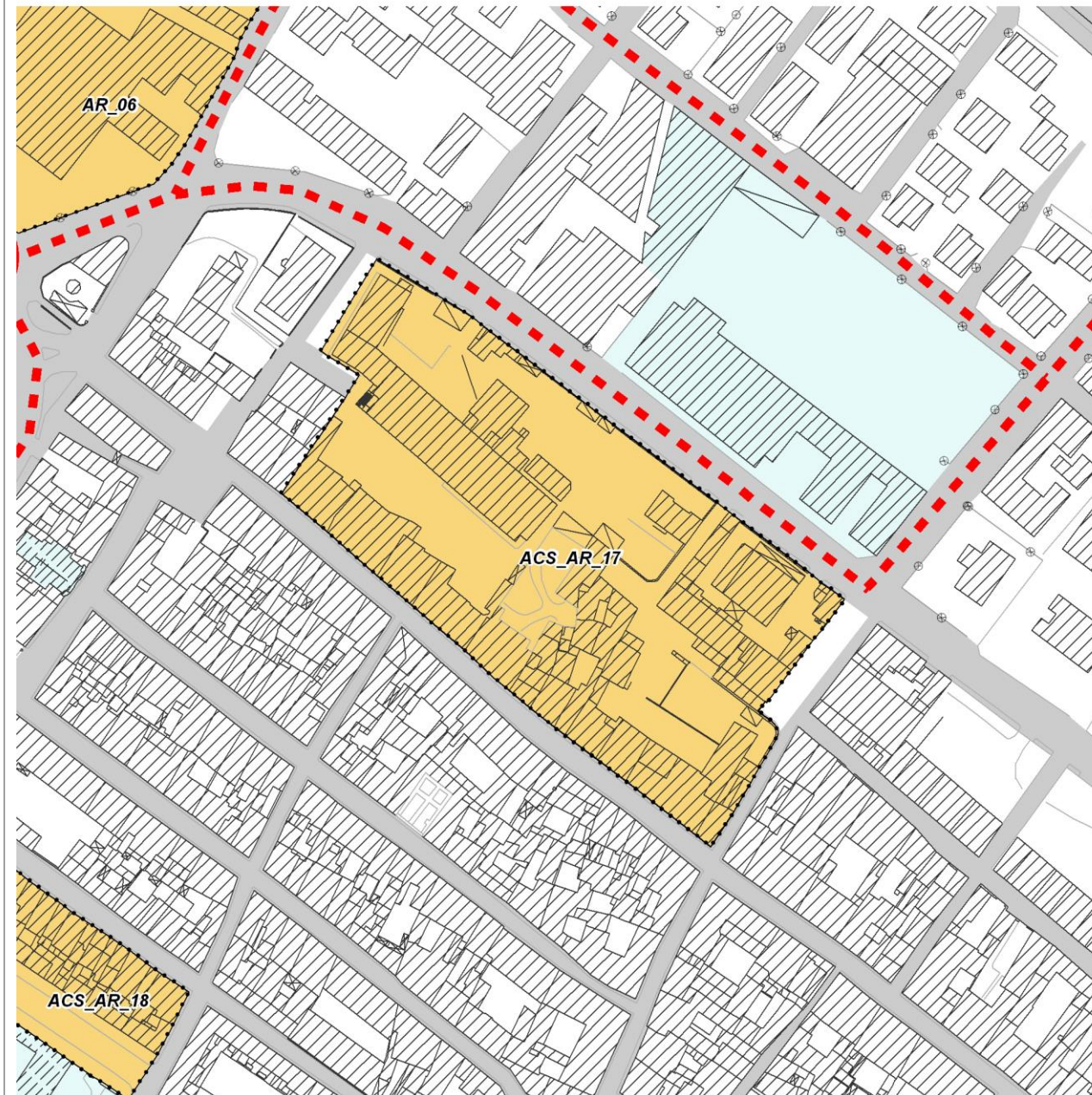
Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Ambiti da riqualificare e per nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari												
ambito	superficie territoriale (mq)	indice edificabilità (mq/mq)	rapporto di copertura (mq/mq)	slu (mq)	superficie coperta (mq)	dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, indotte intervento (15% superficie territoriale) * 100 mq/100 mq SLU	dotazioni aggiuntive perequazione territoriale	dotazioni totali (mq)	dotazioni minime da individuare insediamento (5 mq ogni 100 mq St)	dotazioni per obiettivi AC	OEPRE AGGIUNTIVE	sv commerciale ammessa
ASP_C01	220.039	0,20	0,20	44.008	44.008	33.006		33.006	11.002	22004		
ASP_C02	45.179	0,45	0,45	20.331	20.331	6.777		6.777	2.259	4518		
ASP_C03	23.611	0,20	0,20	4.722	4.722	3.542		3.542	1.181	2361		
ASP_C04	63.133	0,83	0,45	52.590	28.410	52.590	7888	60.478	21.036	39442	realizzazione dello "scambiatore" e viabilità di accesso	MP-EA / 1MP-A
ASP_C05	75.606	0,45	0,45	34.023	34.023	11.341		11.341	3.780	7561		
ASP_C06	15.776	0,45	0,45	7.099	7.099	2.366		2.366	789	1.578		
ASP_C07												
ASP_C08	64.168	0,45	0,45	28.876	28.876	9.625		9.625	3.208	6417		
ASP_C09	50.035	0,45	0,45	22.516	22.516	7.505		7.505	2.502	5004		
ASP_C10	35.334	0,60	0,50	21.200	17.667	5.300		5.300	1.767	3533		
ASP_C12	78.973	0,30	0,30	23.692	23.692	23.692	23692	47.384	9.477	37907	realizzazione del palazzetto sportivo	1 G-EA (7500) / 1MG_A (2500) / 1 AGGR. MP EA (5000)
ASP_C13	69.910	0,20	0,20	13.982	13.982	10.487		10.487	3.496	6.992		
ASP_C15	95.175	0,30	0,30	28.553	28.553	28.553 *		28.553	4.759	23.794		
ASP_C16	25.726	0,20	0,20	5.145	5.145	5.145 *		5.145	1.286	3.859		1 MP
ASP_C18	149.250	0,45	0,45	67.163	67.163	22.388		22.388	7.463	14.925		
ASP_AR02/03	43.470	0,45	0,45	19.562	19.562	19.562	19562	39.123	9.546	29577		1+1 AGGR. MP EA (5000)
ASP_AR04	17.615	0,60	0,50	10.569	8.808	2.642		2.642	881	1762		
ASP_AR05	18.061	0,60	0,45	10.837	8.127	2.709		2.709	903	1806		MP EA 1 MP -A / MP EA
ASP_AR06												
AR_10 ter	8.049	0,60	0,45	4.829	3.622	4.829		4.829	1.932	2898	realizzazione edificio sede polizia municipale	DETTAGLIO
totale	1.099.110			419.695	386.303	252.059	51.142	303.201	87.265	215.936		

Ambito ASP_C01

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto costituisce la chiusura settentrionale dell'insediamento produttivo a ridosso dell'Autostrada. La proposta completa gli insediamenti produttivi sia dal punto di vista fisico che dimensionale, attraverso il riordinamento del disegno complessivo dell'area. Questo intento è raggiunto attraverso la definizione dei margini dell'area corrispondenti alle linee di suolo, linee che appartengono all'assetto territoriale consegnatoci dai processi storici. Il comparto, nel rispetto dei criteri generali, è delimitato a sud dal corridoio verde che mette in relazione il nodo di smistamento del casello autostradale con gli ambiti dedicati al parco fluviale. Tale ambito sarà attuato come APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate). Gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire prestazioni particolarmente elevate per la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. In tale ambito trovano, in particolare, attuazione le direttive di cui all'atto di indirizzo emanato dalla regione Emilia Romagna con Deliberazione dell'assemblea legislativa del 13 giugno 2007, n. 118. L'ambito è prioritariamente individuato per la delocalizzazione delle attività legate all'autotrasporto esistenti sul territorio alla data di adozione del presente PSC. Non è ammesso l'insediamento di nuove attività di autotrasporto. Nell'ambito possono essere delocalizzati le attività di stoccaggio inerti esistenti sul territorio.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti. La quota residua, prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.

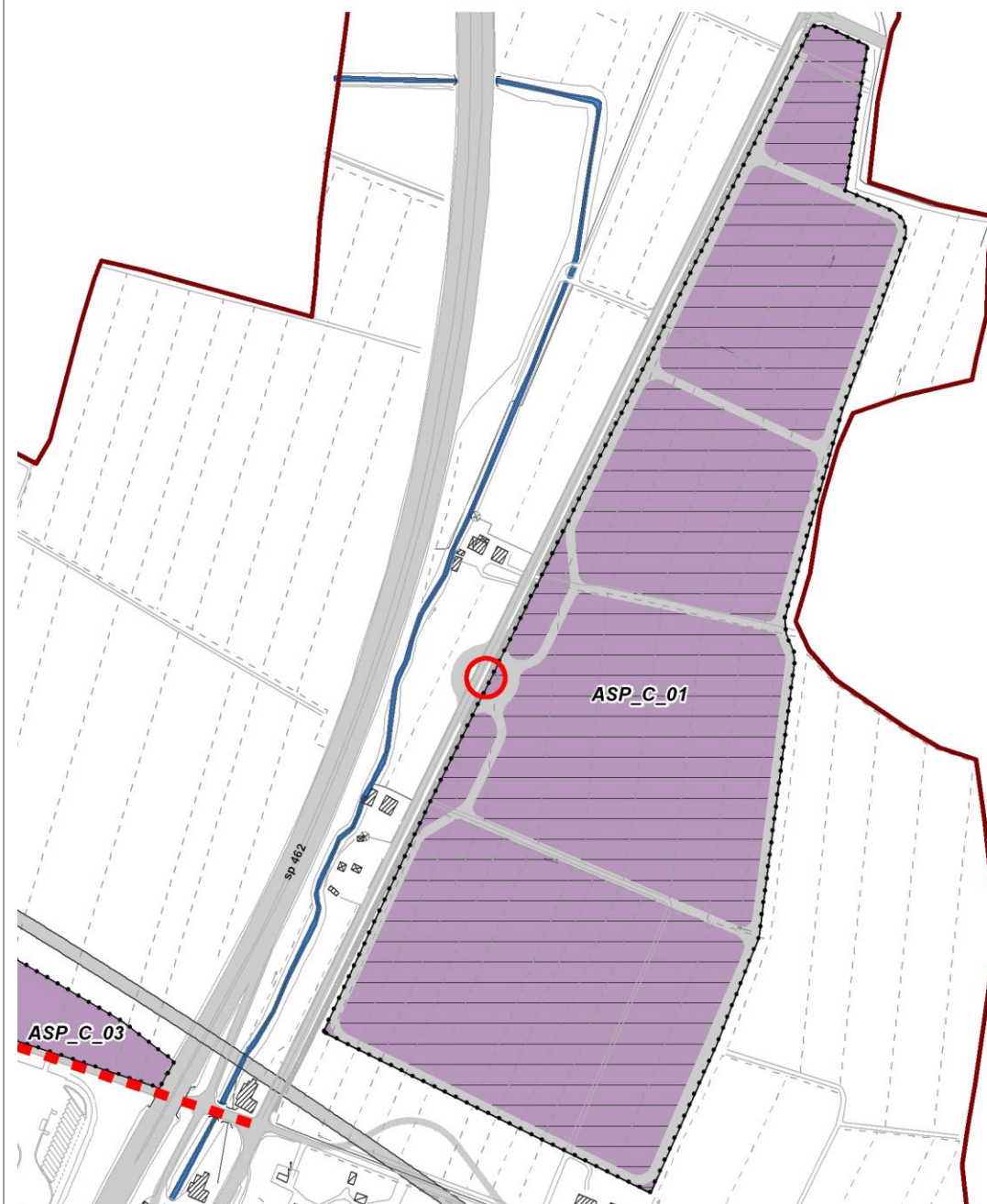
La viabilità di indirizzo è costituita da un anello di chiusura delle aree edificabili, collegato agli altri insediamenti produttivi per mezzo della viabilità nord sud. In questo modo si persegue il principio di ridurre le intersezioni con la viabilità provinciale, mantenendo il traffico veicolare all'interno degli insediamenti produttivi. La viabilità sarà completata con alberature ad alto fusto, per ricreare la struttura del viale, privilegiandone la collocazione sull'asse est-ovest.

L'edificazione dovrà essere arretrata rispetto ai confini dei lotti al fine di formare corridoi di permeabilità visiva in direzione est-ovest. Sono previste aree di riequilibrio ecologico non edificate, con trattamento del suolo permeabile.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 6.000

0 30 60 120 180 240 300 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 220.390
Indice di edificabilità
0,20 mq/mq
Superficie Lorda Utile (SLU)
Mq 44.008
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 33.006

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 11.002

Ambito ASP_C02

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto prevede la disponibilità di aree poste ad occidente dell'insediamento produttivo della ditta esistente "Copromet". L'edificabilità dell'area, vincolata nella lente di territorio definita dall' Autostrada e dalla TAV e ulteriormente ridotta dall'osservanza delle fasce di rispetto, consente di prevedere un utilizzo volto al solo completamento dell'insediamento esistente, sfruttando le aree non edificate per la sosta e la manovra dei mezzi pesanti.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione dell'insediamento. La quota residua, prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.

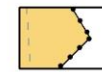
La viabilità di indirizzo prevede il prolungamento della viabilità esistente in maniera da consentire l'accessibilità al nuovo comparto.

L'edificazione dovrà essere arretrata rispetto ai confini dei lotti, entro le fasce di rispetto delle infrastrutture presenti nell'area, Autostrada e TAV. Gli spazi non edificati consentiranno di mantenere gli adeguati livelli di riequilibrio ecologico richiesti dall'ARPA.

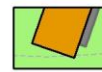
Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

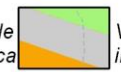
0 10 20 40 60 80 metri



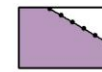
Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



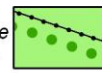
Viabilità di progetto interna al comparto



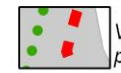
Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



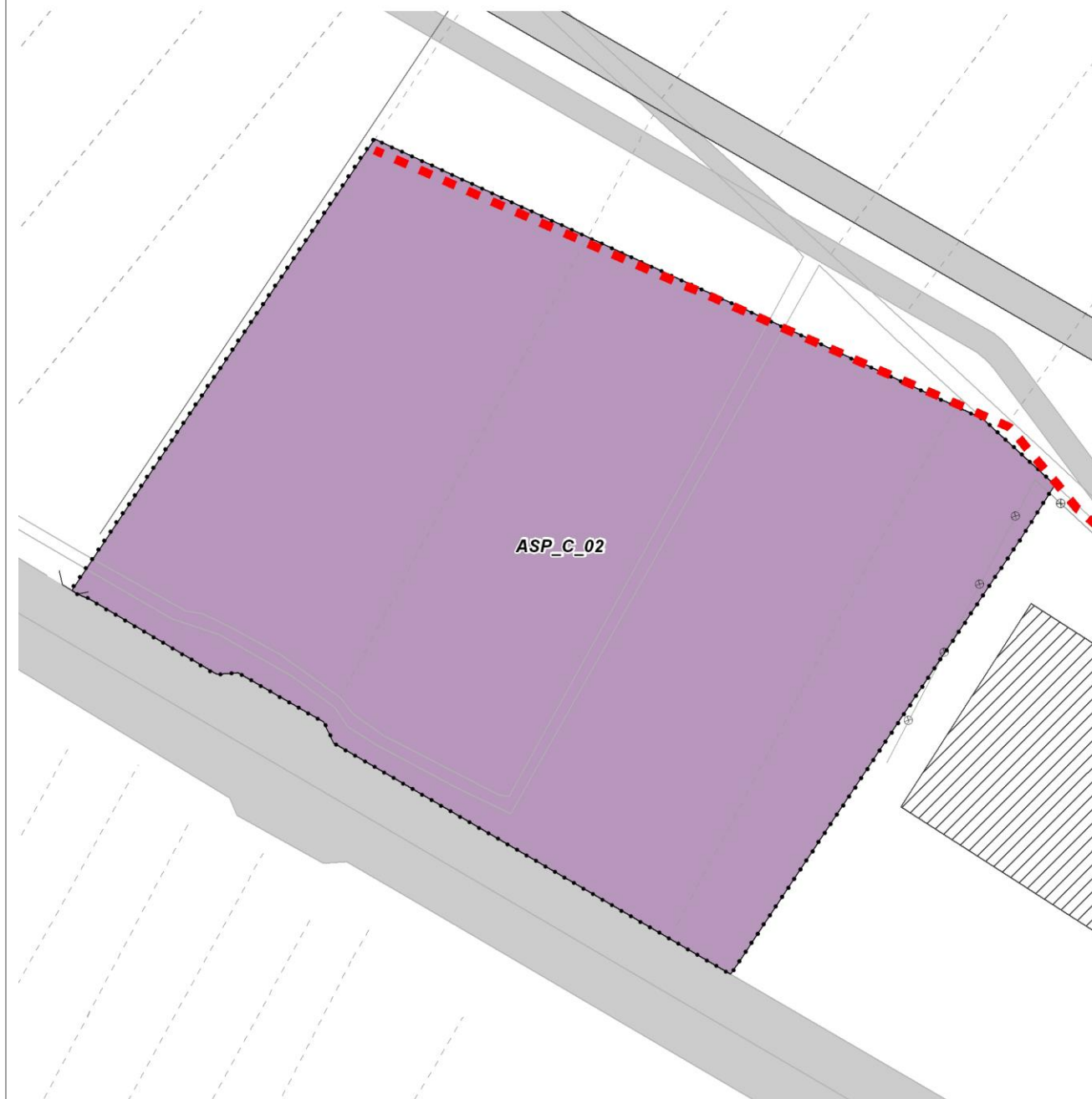
Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 45.179

Indice di edificabilità

0.45 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 20.331

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 6.777

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 2.259

Ambito ASP_C03

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto è stato individuato in questa parte di territorio, tra Autostrada e TAV, con l'obiettivo di permettere la delocalizzazione delle imprese per la lavorazione degli inerti, già esistenti sul territorio alla data di adozione del presente PSC. L'attuazione dell'intervento potrà configurarsi di iniziativa pubblica (PIP), realizzando le forme di collaborazione pubblico/privato consentite e rese opportune dalle vigenti normative.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti. La quota residua, prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.

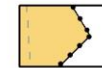
La viabilità prevede la conferma di quella esistente.

L'edificazione dovrà rispettare la fascia di rispetto della TAV prevedendo la realizzazione di immobili di modeste dimensioni, all'esclusivo servizio dell'attività per la lavorazione degli inerti.

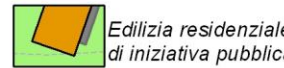
Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



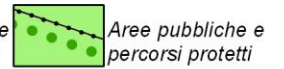
Viabilità di progetto interna al comparto



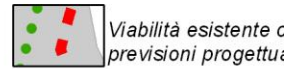
Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



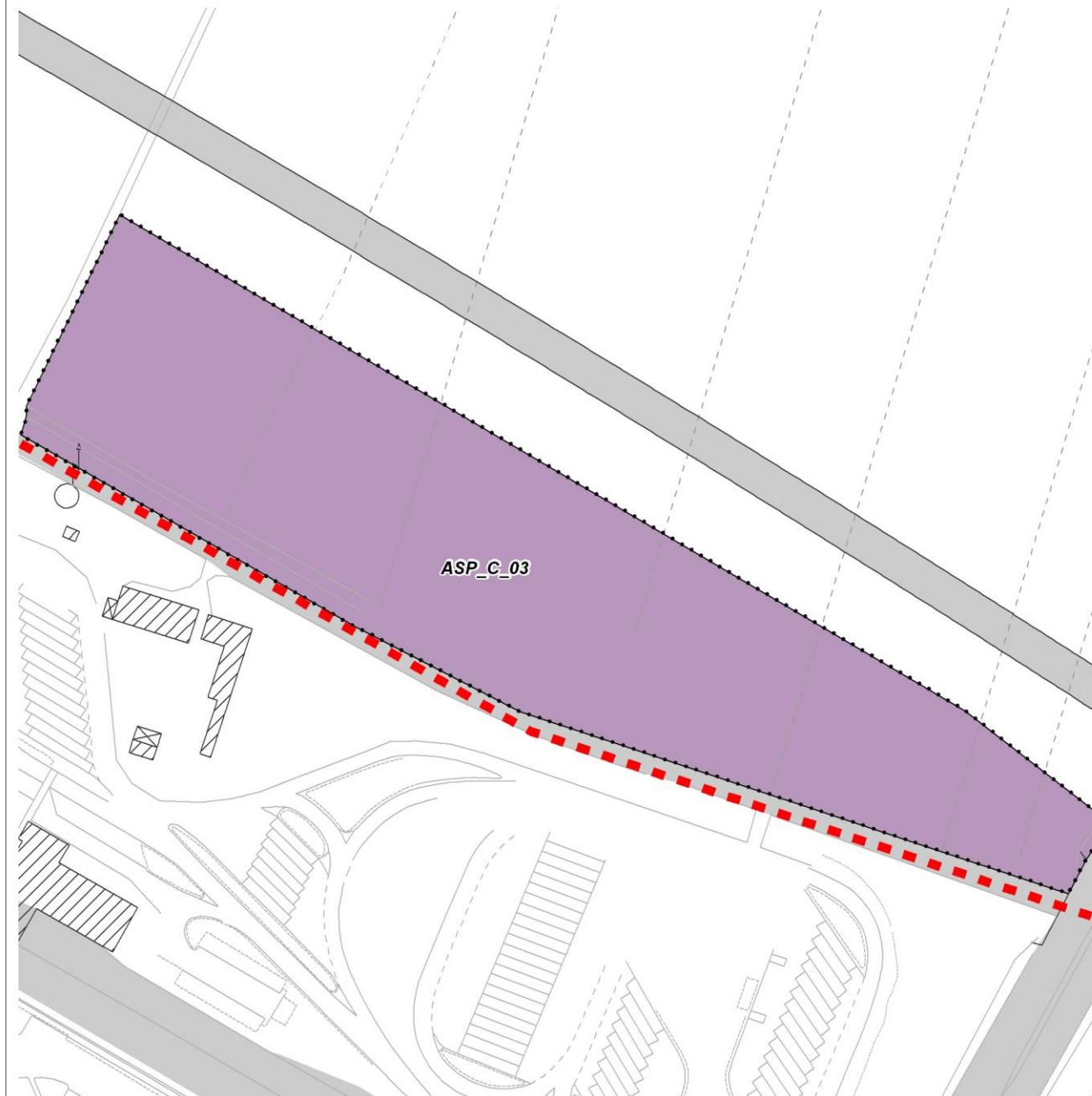
Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 23.611

Indice di edificabilità

0,20 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 4.722

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 3.542

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 1.181

Ambito ASP_C04

Destinazione funzionale terziario

Descrizione.

Il comparto si configura come un'area a destinazione funzionale terziario che prevede anche attività ricettive al fine di recuperare e riqualificare le aree contermini all'autostrada. La previsione di un organismo ricettivo e di aree pubbliche per la sosta, è da intendersi sia a servizio dell'asse infrastrutturale autostradale, sia come "portale" di accesso al territorio comunale: si tratta di realizzare il Polo Scambiatore Territoriale, vetrina del territorio.

Il sistema ricettivo si dovrebbe caratterizzare come un contenitore complesso di attività, legate sia all'ospitalità che alla valorizzazione del territorio circostante, per mezzo di strutture commerciali o altro. A causa della presenza delle viabilità di collegamento all'Autostrada e della particolare conformazione del sito, l'accessibilità all'area è piuttosto complicata. La soluzione prospettata, concordata con la Società Autostrade, semplifica il complesso assetto viabilistico, ma dovrà essere oggetto di ulteriori approfondimenti in sede di progettazione finale, al fine di accordare tutti i soggetti interessati.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti e alla realizzazione della superficie di vendita (vetrina del territorio). La quota residua prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana. Per la particolarità delle funzioni insediate dovranno essere previsti generosi dimensionamenti delle aree di sosta.

La viabilità di indirizzo prevede la costruzione di una rotonda sul lato sud dell'area, al termine dell'anello di rampe di accesso/uscita dell'autostrada, a servizio pure dell'area produttiva ASP_C05. L'asse di accesso, è in posizione centrale, collega la rotonda con la parte di area a destinazione ricettiva, attraverso la zona a destinazione verde e parcheggi. I dettagli progettuali dovranno essere concordati in sede di progettazione esecutiva con gli altri soggetti pubblici interessati.

L'edificazione dovrà tenere in considerazione tutte le fasce di rispetto delle strade che circoscrivono il comparto. L'impianto insediativo verrà determinato in sede di definizione progettuale esecutiva in considerazione della particolarità e complessità degli interventi previsti.

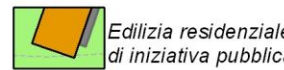
Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

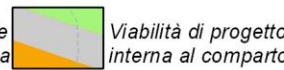
0 10 20 40 60 80 metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



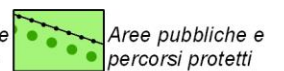
Viabilità di progetto interna al comparto



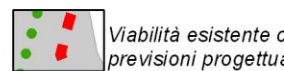
Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



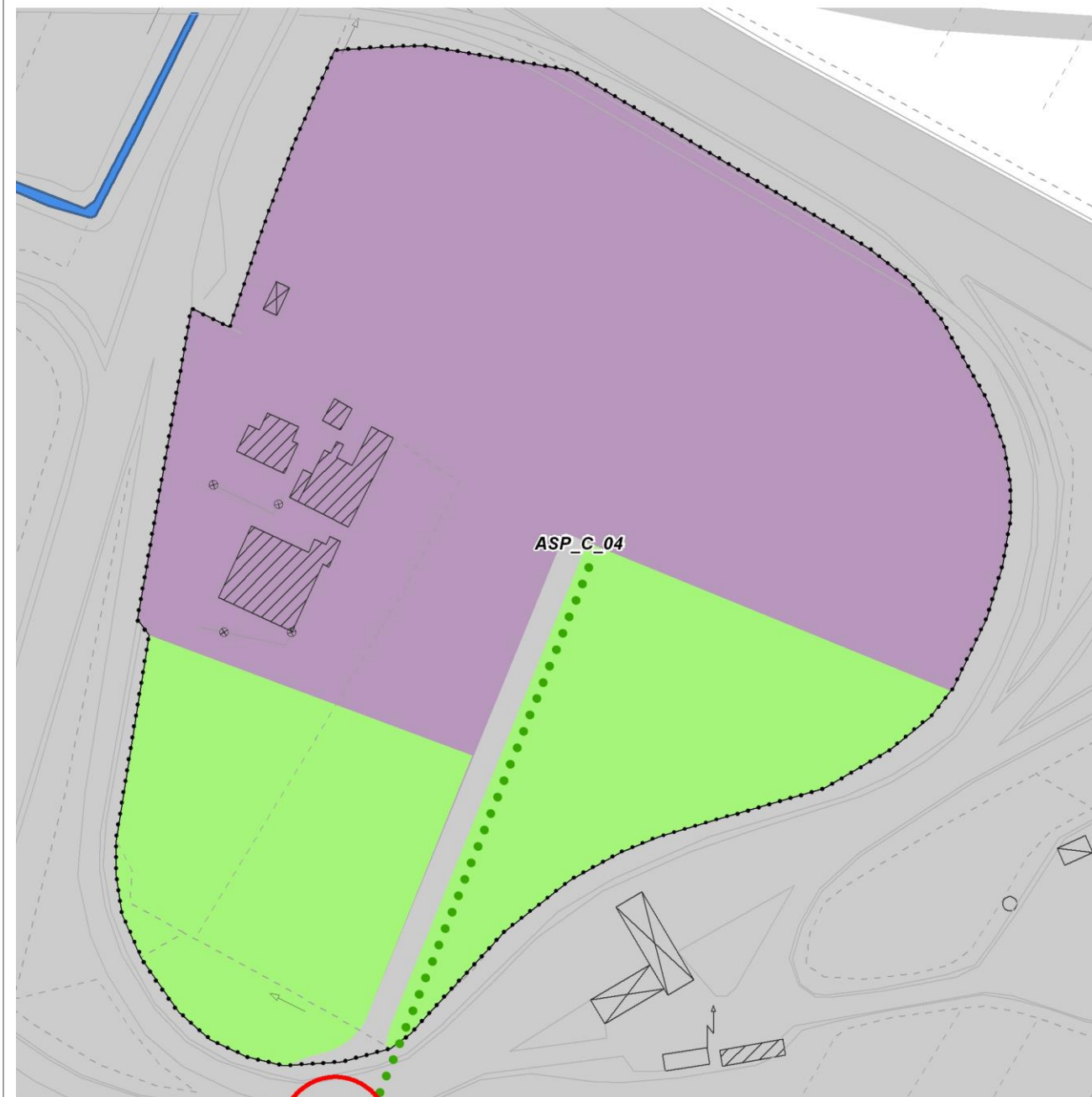
Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 63.133

Indice di edificabilità

0.83 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 52.590

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 60.478

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto: Mq 21.036

Realizzazione del Polo Scambiatore Territoriale: superficie di vendita pari a mq. 450 (insediamento commerciale "media struttura di vendita") più 450 mq per magazzini, da cedere al Comune.

Opere aggiuntive

Viabilità di accesso e per la quota parte realizzazione dell'intersezione a rotonda di accesso al casello autostradale.

Insedimenti commerciali ammessi:

- Medio-piccole EA con s.v. max mq. 1.500
- 1 Medio-piccola A con s.v. max mq. 1500 (destinata alla promozione e vendita dei prodotti locali: struttura da realizzare e cedere al Comune quale opera aggiuntiva)

EA = Extra-alimentare

A= Alimentare

s.v. = superficie di vendita

Ambito ASP_C05

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto consente di consolidare il recente ampliamento dell'azienda agro-industriale "Colla", ponendosi lungo il lato settentrionale, in continuità con questa. L'asse territoriale che mette in relazione il casello autostradale con la cascina dell'Olza Grande verrà mantenuto mediante l'arretramento dei fronti edificabili, al fine di confermare le previsioni del progetto preliminare, dove venivano indicati alcuni corridoi verdi necessari al riequilibrio ecologico degli insediamenti produttivi.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti. La quota residua, prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.

La viabilità di indirizzo prevede la costruzione di un asse viario che permette il collegamento tra le viabilità interne dei diversi insediamenti, esistenti e previsti, con la viabilità provinciale e l'accesso autostradale. Lo schema viabilistico risponde all'esigenza di limitare il transito dei mezzi pesanti sulla strada provinciale 462. La strada prevista individua anche il limite tra insediamento produttivo e spazio aperto, secondo il criterio della "strada margine", già utilizzato per gli altri comparti di espansione.

L'edificazione dovrà essere arretrata rispetto ai confini dei lotti al fine di mantenere corridoi di permeabilità visiva in direzione est-ovest. Sono previste aree di riequilibrio ecologico non edificate, con trattamento permeabile del suolo.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 3.000

0 15 30 60 90 120 metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



Viabilità di progetto interna al comparto



Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



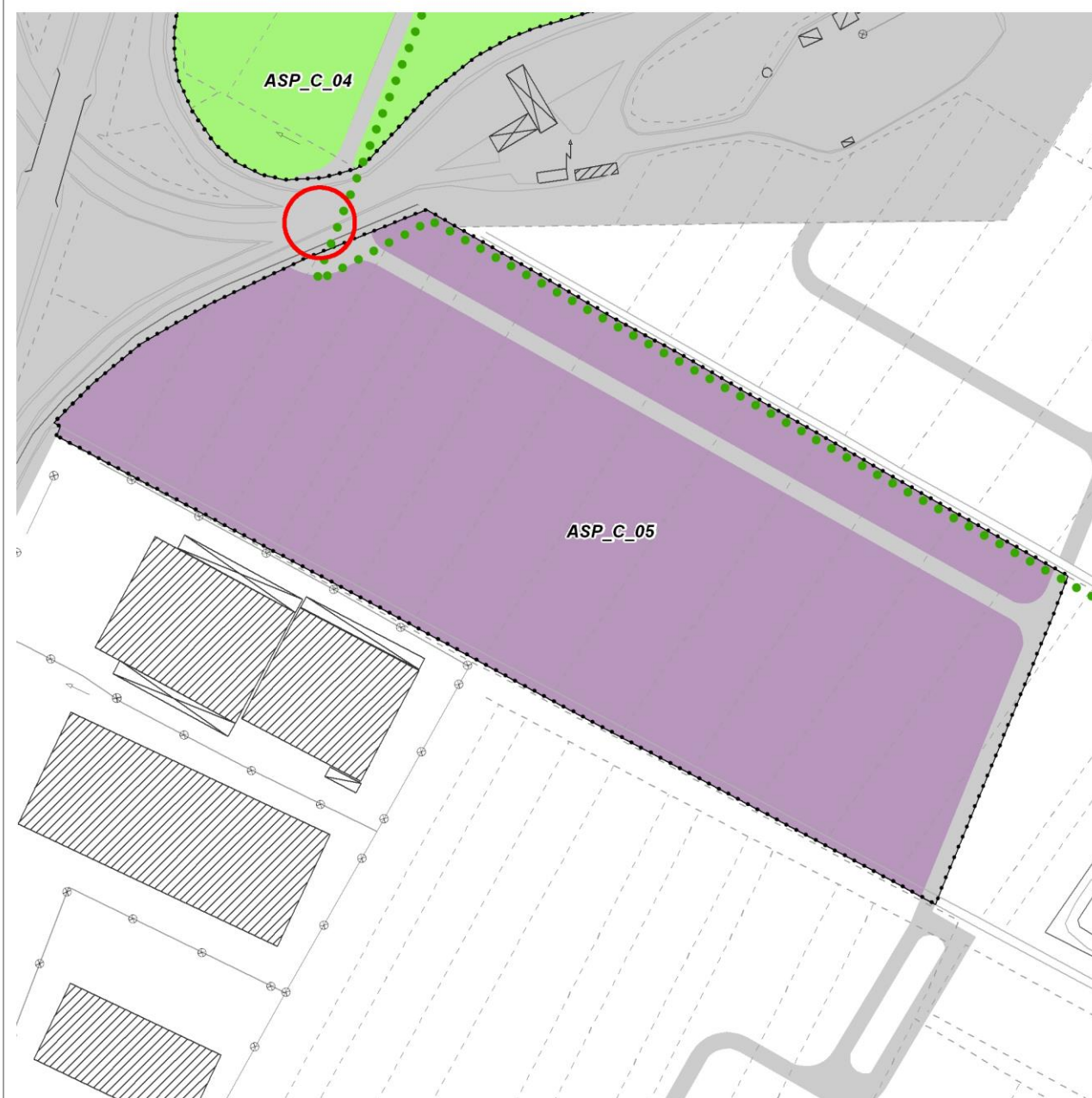
Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 75.606

Indice di edificabilità

0.45 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 34.023

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 11.341

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 3.780

Opere aggiuntive:

Realizzazione della viabilità di accesso e per quota parte realizzazione dell'intersezione a rotatoria di accesso al casello autostradale.

Ambito ASP_C06

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto è costituito da un'area già classificata produttiva nel P.R.G. vigente. I recenti progetti viabilistici consentono l'accessibilità al comparto senza determinare nuove intersezioni con la SP462. Il comparto è perimetrato dalla viabilità di origine storica di Chiaromantello. La proposta progettuale mantiene la strada esistente, perché oggetto appartenente al paesaggio storico, rendendola elemento di connessione tra i due ambiti dello spazio aperto a lato della SP462.

Principi.

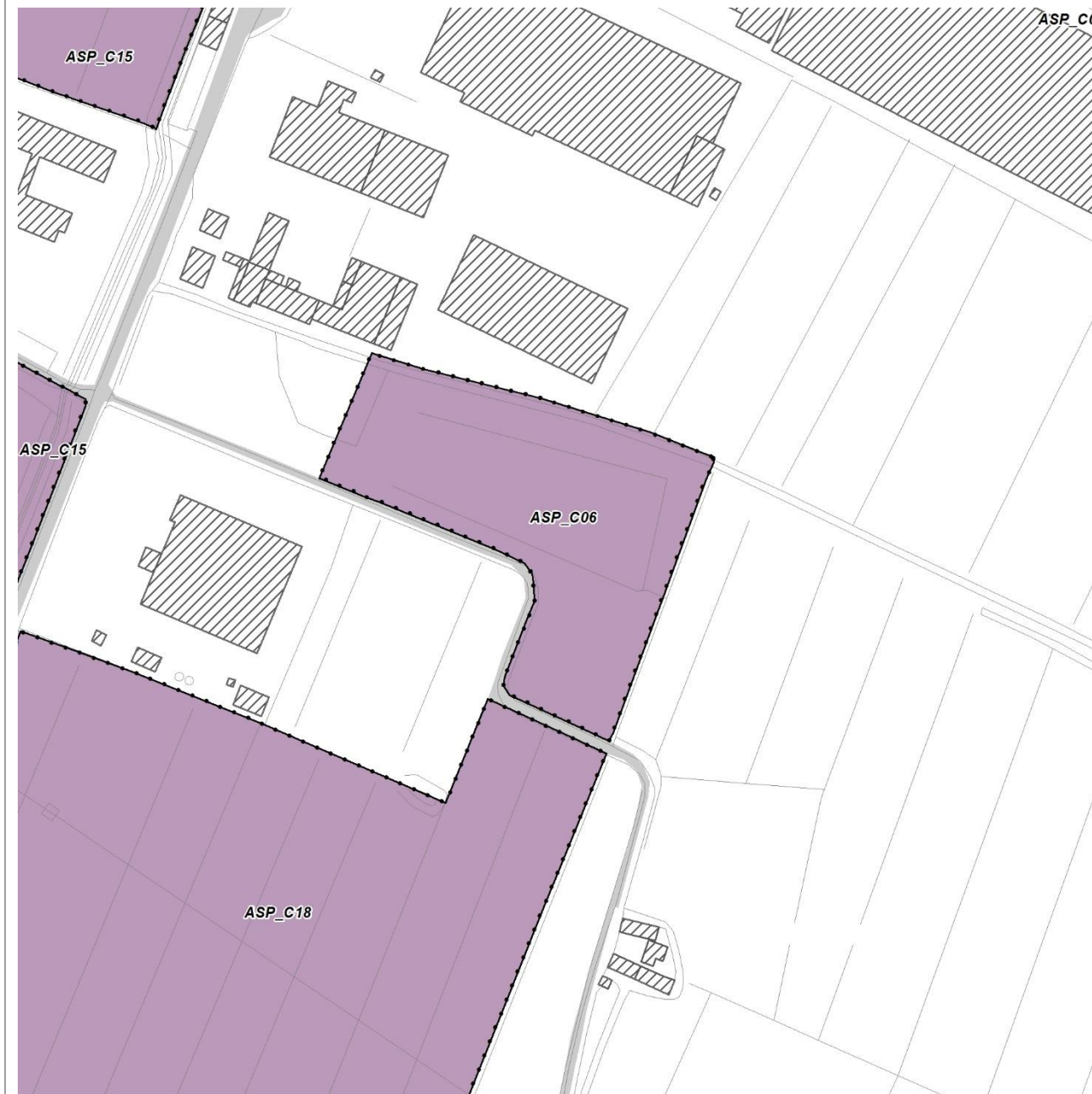
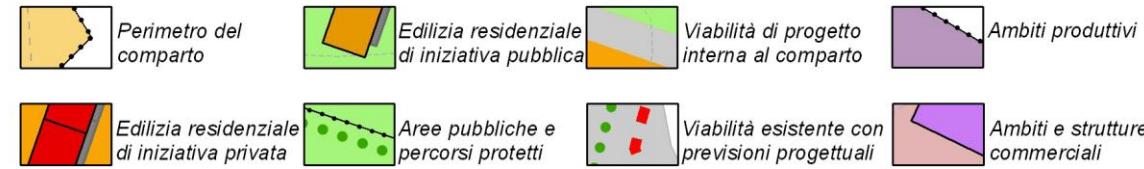
Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti. La quota residua, prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.

La viabilità di indirizzo prevede la costruzione di una strada orientata nord-sud, posta ad est dell'insediamento industriale già previsto dal P.R.G. vigente, e in continuità con quanto previsto nel comparto produttivo immediatamente a nord. Questa via di comunicazione costituisce l'anello viabilistico alternativo alla S.P. 462, raggiungendo l'obiettivo di limitare i nodi di intersezione con la viabilità provinciale.

L'edificazione dovrà essere arretrata rispetto ai confini dei lotti al fine di mantenere corridoi di permeabilità visiva in direzione est-ovest. Sono previste aree di riequilibrio ecologico non edificate, con trattamento permeabile del suolo. In particolare l'arretramento deve raggiungere l'obiettivo di mantenere l'antica strada di Chiaromantello.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 3.000



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 15.776
Indice di edificabilità
0,45 mq/mq
Superficie Lorda Utile (SLU)
Mq 7.099
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 2.366

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 789

Ambito ASP_C08

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto è costituito da un'area di completamento dell'area PIP vigente, organizzata lungo la via di Chiaromantello che la definisce verso est. Ad ovest è delimitato da una strada di nuova previsione la quale, provenendo da nord, completa la viabilità di distribuzione interna al sistema produttivo della Barabasca "sud". Il limite settentrionale è definito dalle aree verdi e di sosta del P.I.P. "Barabasca", sfruttando il vincolo di inedificabilità legato alla presenza del vicino elettrodotto.

Principi.

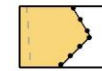
Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti. La quota residua, prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.

La viabilità di indirizzo prevede la conferma di un asse di distribuzione all'area orientato nord-sud, così come previsto in sede di attuazione del P.I.P. già vigente. La funzione di "strada margine" viene assunta, in questo caso, dal percorso esistente di Chiaromantello.

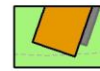
L'edificazione dovrà essere arretrata rispetto ai confini dei lotti al fine di mantenere corridoi di permeabilità visiva in direzione est-ovest. Sono previste aree di riequilibrio ecologico non edificate, con trattamento permeabile del suolo.

Indirizzi progettuali

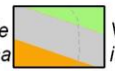
scala 1 : 3.000



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



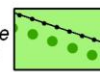
Viabilità di progetto interna al comparto



Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 64.168

Indice di edificabilità

0,45 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 28.876

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 9.625

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 3.208

Ambito ASP_C09

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto è costituito da un'area di completamento dell'area PIP vigente, organizzata a sud del comparto di Iniziativa pubblica e adiacente la SP 462. La viabilità di distribuzione interna dovrà raccordarsi con il comparto a nord; un nuovo accesso sulla SP sarebbe possibile subordinatamente alla realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti. La quota residua, prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.

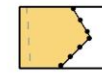
La viabilità di indirizzo prevede la conferma di un asse di distribuzione all'area orientato nord-sud, così come previsto in sede di attuazione del P.I.P. posto a nord del comparto. E' possibile arricchire ulteriormente la viabilità con la realizzazione di una intersezione a rotatoria che darebbe un ulteriore sbocco sulla SP al comparto.

L'edificazione dovrà essere arretrata rispetto ai confini dei lotti al fine di mantenere corridoi di permeabilità visiva in direzione est-ovest. Sono previste aree di riequilibrio ecologico non edificate, con trattamento permeabile del suolo.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 3.000

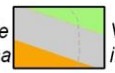
0 15 30 60 90 120 metri



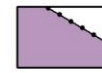
Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



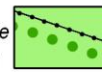
Viabilità di progetto interna al comparto



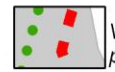
Ambiti produttivi



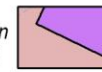
Edilizia residenziale di iniziativa privata



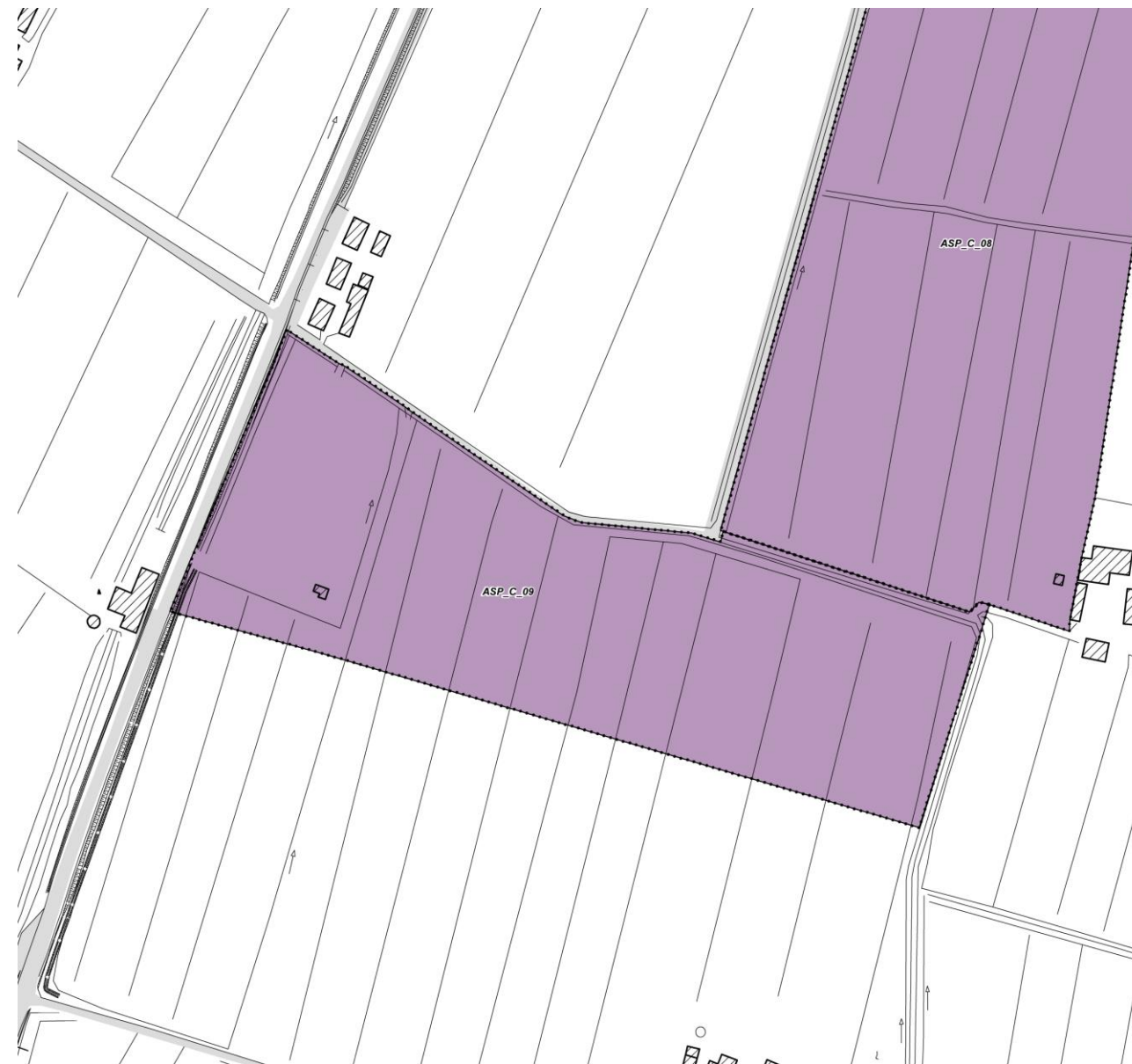
Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 50.035

Indice di edificabilità

0,45 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 22.516

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 7.505

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 2.502

Ambito ASP_C10

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto è costituito da un'area di nuovo insediamento posta sul fronte meridionale del tessuto produttivo in località Vezzara. L'attuazione dell'intervento potrà configurarsi di iniziativa pubblica (PIP), realizzando le forme di collaborazione pubblico/privato consentite e rese opportune dalle vigenti normative. L'insediamento risponde agli obiettivi dell'AC nel trovare aree disponibili per la localizzazione delle imprese artigiane. La continuità con i tessuti esistenti ne consente l'infrastrutturazione senza soluzione di continuità. Il fronte meridionale costituirà il nuovo fronte urbano rispetto alla circonvallazione.

Elemento vincolante del comparto è il limite ovest del comparto che dovrà obbligatoriamente rimanere ad una distanza di almeno 100 mt. dall'ambito residenziale.

Principi.

Lo spazio pubblico è limitato alle sole aree necessarie alla infrastrutturazione degli insediamenti.

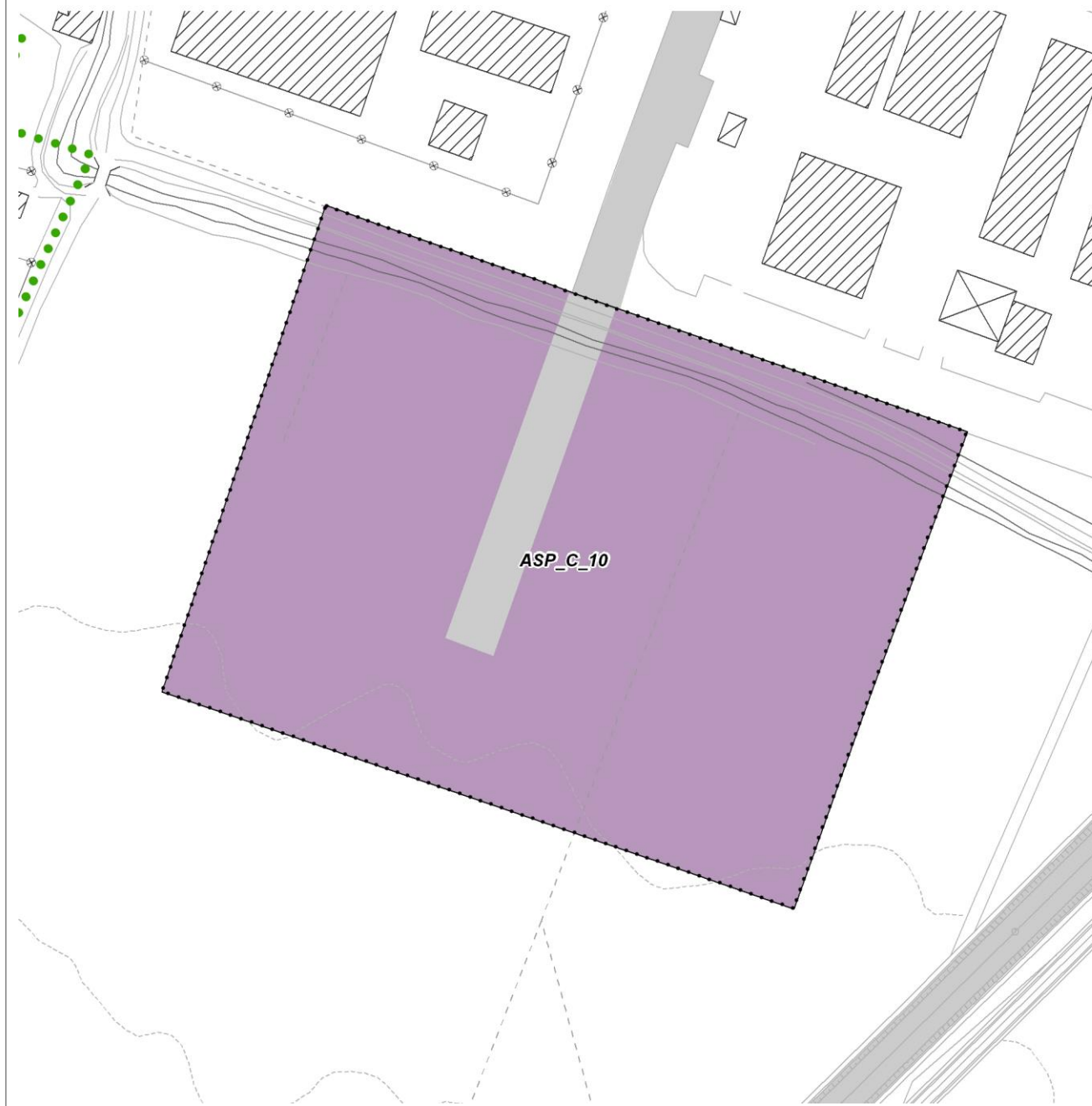
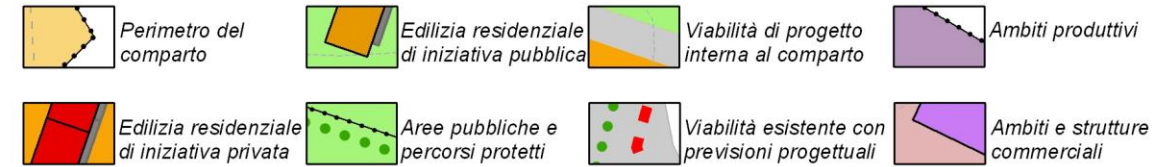
La viabilità prevede la prosecuzione della viabilità esistente, orientata in direzione nord sud, in posizione baricentrica rispetto all'intervento.

L'edificazione proposta completa il disegno dell'insediamento produttivo con un restringimento del fronte edificato rispetto al limite meridionale. Le ulteriori aree non edificate, poste a sud dell'edificazione, contribuiranno alle richieste di riequilibrio ecologico espresse dall'ARPA per questo tipo di insediamento, oltre a realizzare un ambito "cuscinetto" tra l'insediamento e la circonvallazione. Verso l'abitato a ovest del comparto dovrà essere prevista una barriera verde.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 35.334

Indice di edificabilità
0,60 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)
Mq 21.200

Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 5.300

Ambito ASP_C12

Destinazione funzionale terziario/commerciale

Descrizione.

Il comparto comprende una grande struttura di vendita con una superficie di vendita pari a mq 7500. Il limite risponde alle indicazioni di programmazione per gli insediamenti commerciali previsti nel P.T.C.P. di Piacenza. E' insediata anche una struttura di vendita alimentare di dimensioni fino a mq. 2500 di vendita. Date le sue caratteristiche inerenti la localizzazione e la generosa disponibilità di infrastrutture, il sito si candida per ospitare un insediamento commerciale di tipo di valenza sovra comunale. Il fronte a nord contribuisce alla ridefinizione dell'asse urbano della via Emilia, ora che è completata la realizzazione della circonvallazione posta sul confine meridionale. Rispetto alle previsioni viabilistiche in campo, si propone l'accesso all'area dalla rotatoria correlata alla circonvallazione. La distribuzione interna rispetta gli allineamenti dei segni di suolo presenti. La proposta prevede, inoltre, la realizzazione di percorsi protetti in direzione est-ovest, per consentire il collegamento tra le aree commerciali a nord della via Emilia e le nuove strutture per lo sport e l'intrattenimento. Sul fronte occidentale dell'area si prevede il "recupero" del segno d'acqua che, attraversando l'intero corpo insediativo produttivo, prosegue a nord verso Chiaravalle. Questo elemento, oltre a costituire un segno "storico" territoriale, contribuirà alle funzioni di riequilibrio ecologico del sito.

Principi.

Lo spazio pubblico individuato all'interno dell'ambito è localizzato lungo il lato ovest, verso il "segno d'acqua" tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con idonea "fascia Galasso". Le ulteriori aree, previste dalle normative e dal regolamento comunale di perequazione, sono principalmente indirizzate al recupero dell'area contermina dove localizzare il palazzetto dello sport. In relazione alla particolare natura dell'intervento viene prevista, come opera aggiuntiva, la realizzazione del palazzetto stesso.

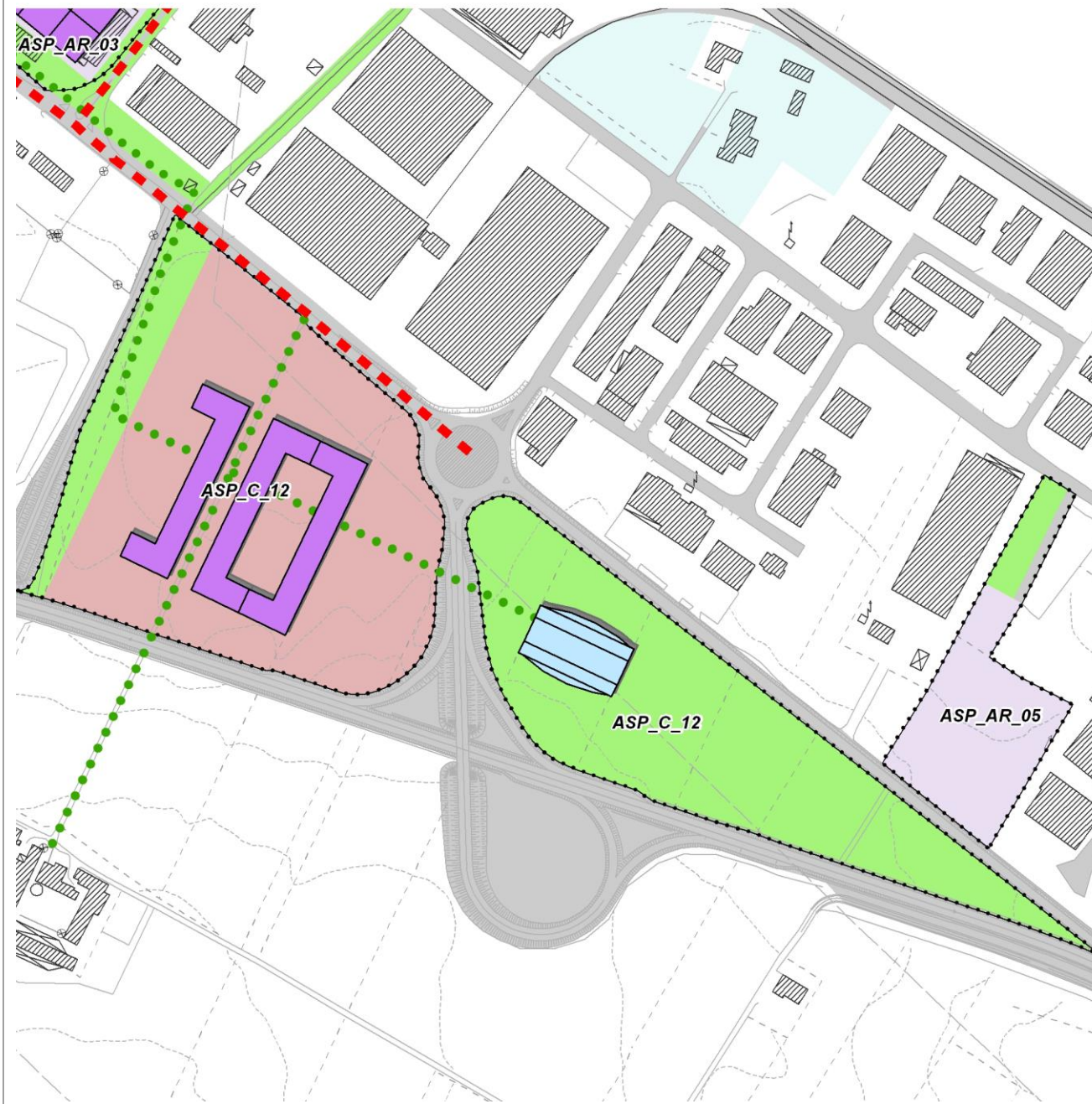
La viabilità prevede l'accesso diretto all'area dalla rotatoria di collegamento tra la via Emilia e la nuova circonvallazione. La distribuzione interna segue una maglia regolare, organizzata sui segni di suolo presenti. Le aree non edificate sul fronte occidentale e orientale, sono destinate alla sosta degli autoveicoli e dimensionate rispetto al carico insediativo del nuovo intervento. La strada che collega la via Emilia alla cascina denominata S. Bernardino Sopra, posta a sud della circonvallazione, viene mantenuta in considerazione del suo pregio paesaggistico e per questo motivo resa elemento organizzatore della maglia insediativa.

L'edificazione prevede la realizzazione di due corpi disposti lungo l'asse di collegamento alla cascina S. Bernardino di Sopra. I rapporti spaziali e dimensionali dei due manufatti sono mutuati da quelli appartenenti alla tradizione. La tipologia organizzativa/costruttiva dell'intervento, può prevedere la realizzazione del complesso anche per fasi modulari.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 5.000

0 25 50 100 150 200 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 78.973
Indice di edificabilità
0.30 mq/mq
Superficie Lorda Utile (SLU)
Mq 23.692
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 47.384

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 9.477
Opere aggiuntive
Realizzazione e cessione del palazzetto dello sport e della relativa area di pertinenza

Insedimenti commerciali ammessi:

- 1 Grande struttura EA: s.v. max complessiva mq. 7.500 (1 o 2 licenze per grandi strutture);
- 1 Medio-grande struttura A: s.v. max mq. 2.500;
- 1 Aggregazione separata di Medio-piccole strutture EA con s.v. max complessiva mq. 5000;

EA = Extra-alimentare
A= Alimentare
s.v. = superficie di vendita

Ambito ASP_C13

Destinazione funzionale: servizio alle attività produttive

Descrizione.

Il comparto è costituito da un'area di nuovo insediamento posta all'intersezione tra la SP38 e la SS9 - Tangenziale. L'insediamento risponde agli obiettivi dell'AC nel trovare aree disponibili per funzioni di servizio alle attività produttive, al fine di garantire la delocalizzazione delle imprese artigiane già insediate nel territorio.

Date le caratteristiche del sito inerenti la generosa disponibilità di infrastrutture, il progetto della viabilità dovrà garantire il coordinamento con la rete esistente e la sicurezza dell'accesso.

Principi.

Lo spazio pubblico è limitato alle sole aree necessarie alla infrastrutturazione degli insediamenti.

La viabilità deve essere prevista mediante la redazione di uno studio approfondito che determini l'assetto viabilistico dell'intero ambito e la messa in rete della viabilità di progetto con quella esistente, da sviluppare indipendentemente dall'attuazione totale o parziale dell'ambito.

L'edificazione verrà prevista in sede di progettazione esecutiva nel rispetto dei parametri di dimensionamento indicati.

Prescrizioni progettuali.

Destinazioni funzionali

Il comparto è individuato esclusivamente per la delocalizzazione dell'attività di autotrasporto esistente svolta dalla ditta "Varani Riccardo S.r.l." e da altre ditte di autotrasporto presenti sul territorio.

È escluso l'utilizzo di questa area per l'ampliamento di attività di autotrasporto esistenti.

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività di autotrasporto.

È inoltre ammesso l'insediamento di funzioni e usi strettamente pertinenti all'attività di autotrasporti, quali:

- ricovero degli automezzi;
- officina;
- magazzino;
- locali di servizio per autisti.

Le funzioni non contemplate tra quelle ammesse sono da intendersi come non ammissibili.

Viabilità

La messa in sicurezza dell'innesto sulla SP38 e l'accesso al comparto dovranno essere effettuati mediante la realizzazione di un'intersezione a rotatoria, da concordare con gli Enti proprietari delle strade interessate.

La nuova viabilità è subordinata alla realizzazione delle opere di ambientazione che saranno previste nei relativi progetti e concordate dall'Amministrazione Comunale con il soggetto attuatore.

Mitigazioni ambientali

In fase attuativa dovranno essere rispettate le "Azioni di mitigazione e compensazione" delle singole componenti ambientali riportate nel Paragrafo 5.3.3 del Rapporto ambientale della Valsat / VAS.

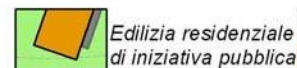
Indirizzi progettuali

scala 1 : 3.000

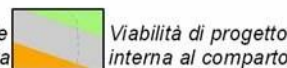
0 15 30 60 90 120 metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



Viabilità di progetto interna al comparto



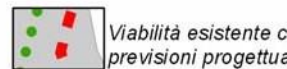
Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 69.910

Indice di edificabilità

0,20 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 13.982

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 10.487

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 3.496

Ambito ASP_C15

Destinazione funzionale terziario

Descrizione.

Il comparto si configura come un'area a destinazione funzionale terziario che prevede anche attività ricettive al fine di completare e riqualificare le aree contermini all'autostrada. La previsione di un ambito per attività terziarie e di aree pubbliche per la sosta, è da intendersi sia a servizio dell'asse infrastrutturale autostradale, sia come "portale" di accesso al territorio comunale. Tale previsione è funzionale a favorire l'insediamento di attività volte a potenziare il tessuto economico del territorio, nonché finalizzate ad aumentarne la promozione turistica.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti e alla realizzazione della superficie di vendita. La quota residua prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana. Per la particolarità delle funzioni insediate dovranno essere previsti adeguati dimensionamenti delle aree di sosta.

La viabilità di indirizzo prevede la costruzione di una rotonda sul lato sud del comparto, a servizio anche degli altri insediamenti esistenti e di progetto. I dettagli progettuali dovranno essere definiti mediante la messa in rete della viabilità di progetto con quella esistente.

L'edificazione dovrà tenere in considerazione tutte le fasce di rispetto delle strade che circoscrivono il comparto. L'impianto insediativo verrà determinato in sede di definizione progettuale esecutiva in considerazione della particolarità e complessità degli interventi previsti.

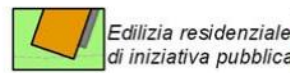
Indirizzi progettuali

scala 1 : 5.000

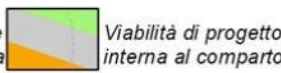
0 25 50 100 150 200 metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



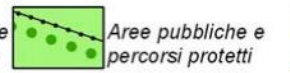
Viabilità di progetto interna al comparto



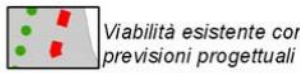
Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 95.175

Indice di edificabilità

0,30 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 28.553

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 28.553

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 28.553

Ambito ASP_C16

Destinazione funzionale terziario/commerciale

Descrizione.

Il comparto è funzionale allo sviluppo economico del territorio e, in particolare, al potenziamento delle attività economiche nel polo situato nella porzione ovest del Capoluogo, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso commerciali.

Il fronte a nord contribuisce alla ridefinizione dell'asse urbano della via Emilia.

Rispetto alle previsioni viabilistiche in campo, si propone l'accesso all'area dalla rotatoria prevista con viale Abruzzo.

Il comparto prevede, inoltre, la realizzazione di percorsi protetti in direzione est-ovest, per consentire il collegamento tra i vari insediamenti lungo la via Emilia.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti e alla realizzazione della superficie di vendita. La quota residua prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana. Per la particolarità delle funzioni insediate dovranno essere previsti adeguati dimensionamenti delle aree di sosta.

La viabilità di indirizzo prevede la costruzione di una rotatoria sul lato nord-est del comparto, a servizio anche degli altri insediamenti esistenti e di progetto. I dettagli progettuali dovranno essere definiti mediante la messa in rete della viabilità di progetto con quella esistente. L'intervento dovrà prevedere opere per il miglioramento della viabilità, sia di tipo carrabile, mediante la redazione di uno studio approfondito che determini l'assetto viabilistico dell'intero comparto e la messa in rete della viabilità di progetto con quella esistente, sia di tipo ciclopedonale, mediante la realizzazione di interventi di riqualificazione del tratto ovest della via Emilia.

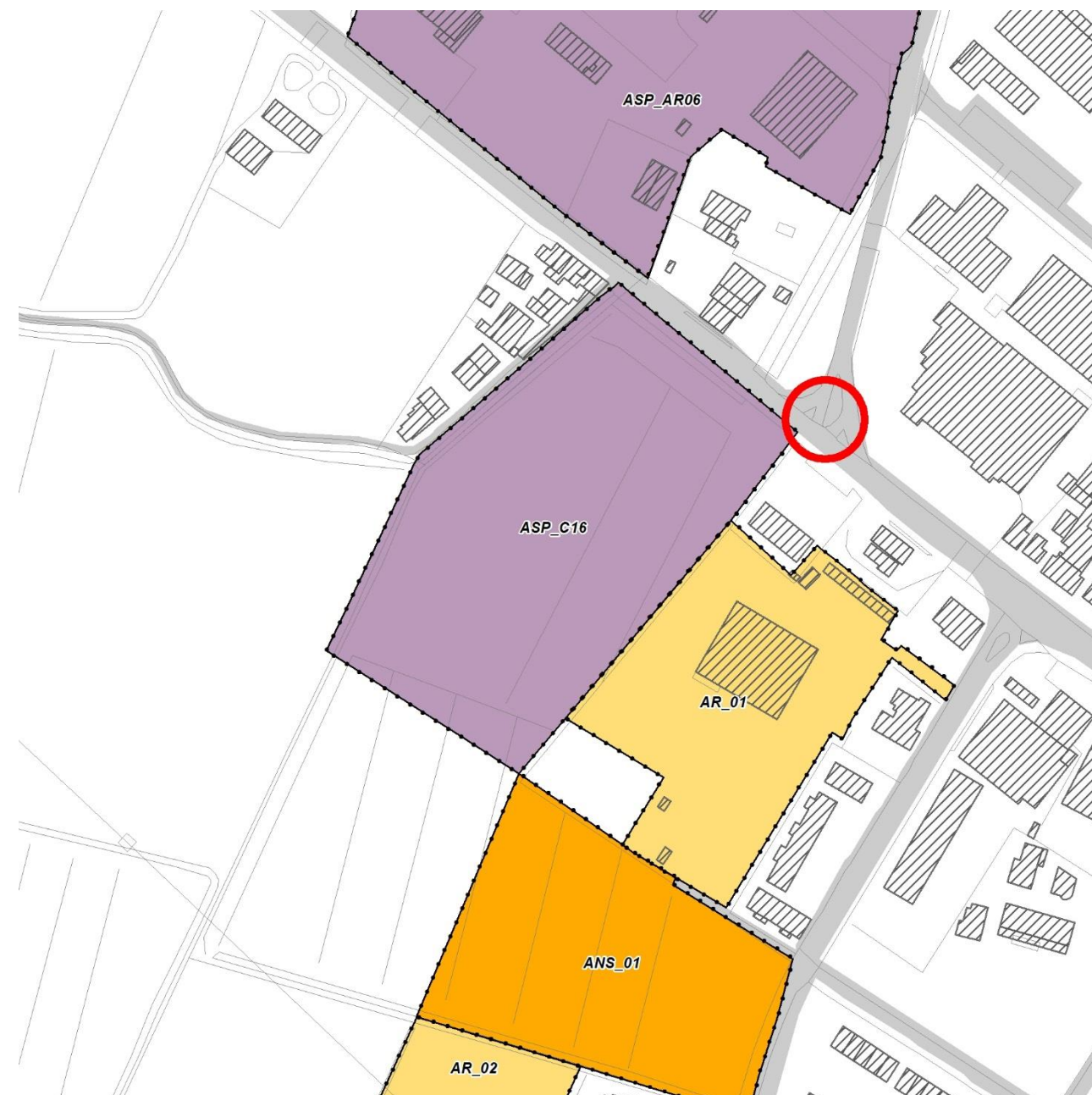
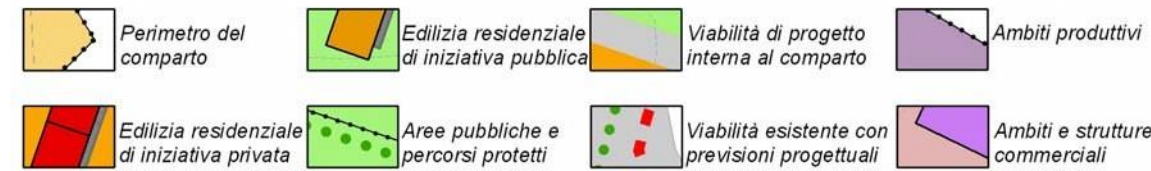
L'edificazione dovrà tenere in considerazione tutte le fasce di rispetto delle strade che attraversano il comparto. L'impianto insediativo verrà determinato in sede di definizione progettuale esecutiva in considerazione della particolarità e complessità degli interventi previsti.

Il progetto dovrà prevedere la redazione di un approfondito studio idraulico finalizzato alla realizzazione di un nuovo "canale scolmatore di ovest", con immissione nel canale di bonifica Sforzesca (zona ex Mercatone Uno), in corrispondenza del sedime del canale consortile demaniale in disuso corrente in fregio alla Via Emilia Ovest.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 3.000

0 15 30 60 90 120 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 25.726

Indice di edificabilità

0,20 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 5.145

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 5.145

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 5.145

Insedimenti commerciali ammessi:

- 1 Medio-piccola struttura: s.v. max mq. 1.500

s.v. = superficie di vendita

Ambito ASP_C18

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto è costituito dall'area classificata nel precedente strumento urbanistico ma non attuata, adiacente la SP 462. L'accesso sulla SP deve avvenire mediante la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti. La quota residua, prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.

La viabilità di indirizzo prevede la realizzazione di un asse di distribuzione all'area orientato nord-sud, nonché la costruzione di una rotatoria sul lato ovest del comparto, a servizio anche degli altri insediamenti di progetto. I dettagli progettuali dovranno essere definiti mediante la messa in rete della viabilità di progetto con quella esistente.

L'edificazione dovrà tenere in considerazione le fasce di rispetto delle strade che interessano il comparto. L'impianto insediativo verrà determinato in sede di definizione progettuale esecutiva in considerazione della particolarità e complessità degli interventi previsti.

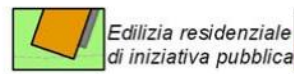
Indirizzi progettuali

scala 1 : 5.000

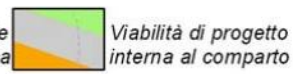
0 25 50 100 150 200 metri



Perimetro del comparto



Edilizia residenziale di iniziativa pubblica



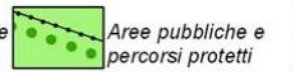
Viabilità di progetto interna al comparto



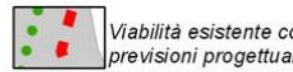
Ambiti produttivi



Edilizia residenziale di iniziativa privata



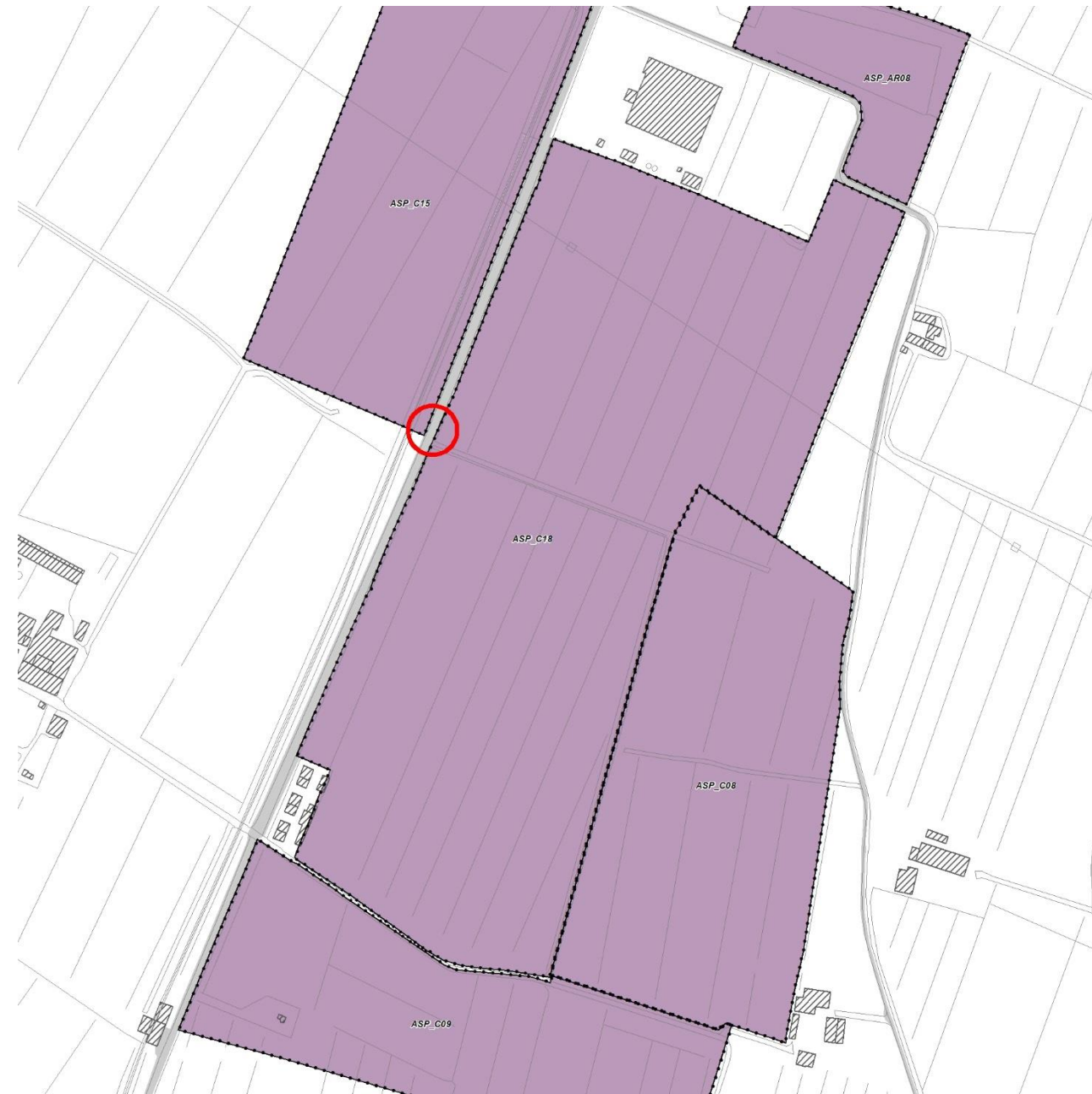
Aree pubbliche e percorsi protetti



Viabilità esistente con previsioni progettuali



Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 149.250

Indice di edificabilità

0,45 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 67.163

Dotazioni complessive di aree pubbliche

Mq 22.388

Dettaglio delle aree pubbliche:

Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto

Mq 7.463

Ambito ASP_AR_02/03

Destinazione funzionale terziario/commerciale

Descrizione.

Il comparto, costituito da due ambiti contermini, è localizzato sul fronte settentrionale della via Emilia in corrispondenza dell'ingresso al capoluogo. Il sito prevede la ristrutturazione urbanistica di due ambiti produttivi in corso di dismissione, proponendone un riuso parziale di tipo commerciale. I lotti che si affacciano sull'asse urbano dovranno contribuire alla riqualificazione della via Emilia, che verrà riorganizzata in asse urbano attrezzato. Il programma si completa, nel rispetto delle indicazioni contenute nel progetto preliminare, con la revisione delle viabilità contermini al fine di meglio regolamentare e differenziare i flussi viabilistici, favorendo il passaggio dei mezzi pesanti sulla viabilità interna di via G. di Vittorio.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è localizzato lungo il fronte meridionale, per l'infrastrutturazione dell'asse urbano della via Emilia, e in corrispondenza della viabilità centrale. La concentrazione di spazi pubblici lungo gli assi viari prevista nel progetto preliminare, che ravvisa nei corridoi attrezzati con verde e aree di sosta veicolare, elementi di qualificazione urbana e riequilibrio ecologico. L'attuazione dell'intervento è subordinato alla delocalizzazione del canile comunale da concertare con l'Amministrazione Comunale.

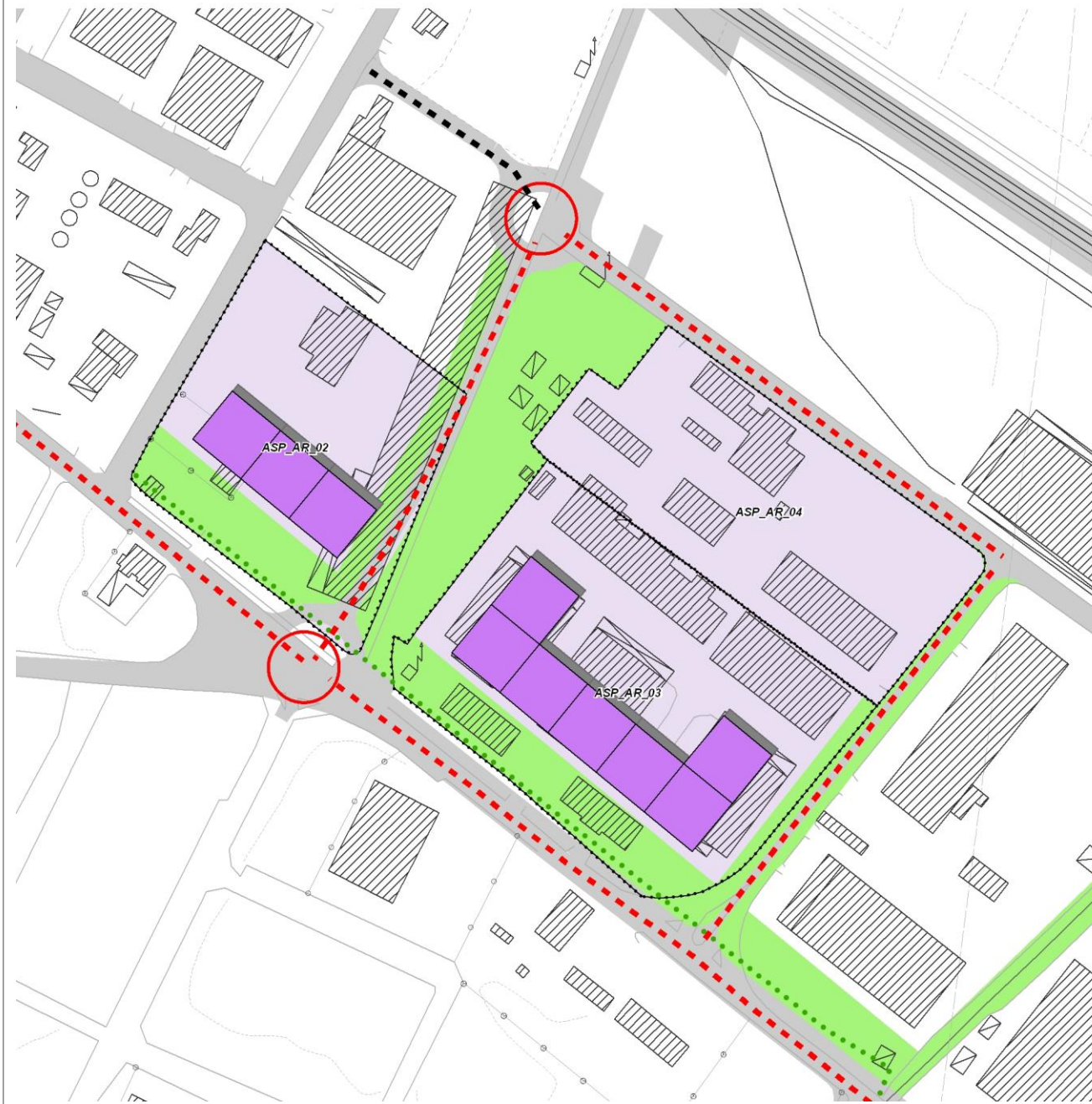
La viabilità prevede la realizzazione delle intersezioni lungo la via Emilia e sull'asse interno, via G. Di Vittorio, di cui è previsto il prolungamento verso ovest, fino a viale 1° Maggio. Il sistema consente lo spostamento sull'asse interno del traffico determinato dagli insediamenti produttivi.

L'edificazione è concentrata lungo il fronte della via Emilia al fine di realizzare una "quinta" urbana. L'arretramento dei fabbricati riprende il limite che si è consolidato nel tempo in tutta l'area produttiva, in considerazione della fascia di rispetto stradale indicata nel P.R.G. vigente. L'area libera, posta sul retro del fronte edificato, consente la predisposizione delle aree necessarie alla sosta veicolare.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 3.000

0 15 30 60 90 120 metri



Dimensionamento

Superficie territoriale
Mq 43.470
Indice di edificabilità
0,25 mq/mq
Superficie Lorda Utile (SLU)
Mq 10.868 da articolare in esercizi commerciali di "media struttura di vendita"
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 21.735

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 9.546
Opere aggiuntive
Viabilità di collegamento tra via Di Vittorio e via 1° Maggio e realizzazione delle intersezioni a rotatoria in corrispondenza della via Emilia e della via Di Vittorio.
Concertare la delocalizzazione del canile municipale

Insedimenti commerciali ammessi:

AR02: - 1 Aggregazione separata di Medio-piccole strutture EA con s.v. max complessiva mq. 5000;

AR03: - 1 Aggregazione separata di Medio-piccole strutture EA con s.v. max complessiva mq. 5000;

EA = Extra-alimentare
A= Alimentare
s.v. = superficie di vendita

Ambito ASP_AR_04

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto è localizzato sul fronte nord delle aree commerciali descritte nella scheda ASP_AR_02/03, a confine con queste. L'accesso al comparto avviene da nord, dall'asse della via Di Vittorio, la quale assume la funzione di distribuzione "interna" del sistema produttivo esistente, limitando le intersezioni con l'asse attrezzato urbano della via Emilia. Secondo quanto previsto dal "disegno" complessivo del progetto preliminare e dagli obiettivi dell'AC, si prevede un utilizzo per le imprese artigiane, le quali potranno usufruire delle urbanizzazioni già presenti senza costi aggiuntivi. L'intervento potrà configurarsi come Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (PIP), da attuarsi mediante le forme di collaborazione pubblico/privato consentite e rese opportune dalla normativa vigente, da attuarsi su aree parzialmente già di proprietà comunale.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti.

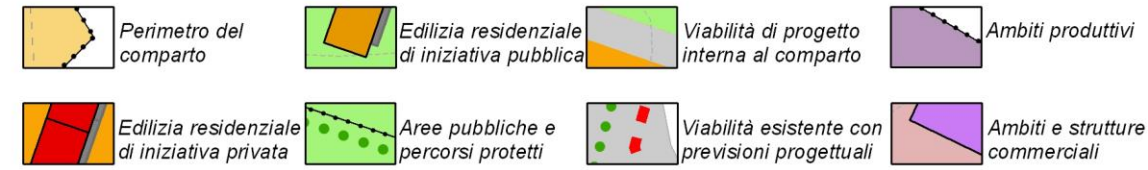
La viabilità prevede la riqualificazione di via Buoizzi risezionando la sede viaria. Questa scelta permette di localizzare gli spazi pubblici per la sosta veicolare e la realizzazione di un corridoio verde di riequilibrio ecologico.

L'edificazione prevede il rispetto degli allineamenti e orientamenti degli insediamenti esistenti, con l'arretramento lungo via Di Vittorio.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 17.615
Indice di edificabilità
0,60 mq/mq
Superficie Lorda Utile (SLU)
Mq 10.569
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 2.642
Concertare la delocalizzazione del canile municipale

Ambito ASP_AR_05

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto è costituito da un'area di completamento all'interno del sistema produttivo orientale. Il sito è delimitato a nord e a sud dalle viabilità principali presenti, via Di Vittorio e via Emilia. Nel rispetto delle indicazioni del progetto preliminare e proseguendo la politica di riqualificazione indicata nelle altre schede di intervento, si prevede di limitare le intersezioni con la via Emilia. La presenza di un'area pubblica per la sosta sul fronte settentrionale, consente di prevedere le aree di rilascio interne al comparto lungo via Di Vittorio, potenziando le aree di sosta e realizzando il disegno complessivo di infrastrutturazione dell'asse viario interno.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie al potenziamento delle aree per la sosta veicolare in corrispondenza del fronte di accesso sulla via Di Vittorio. La quota residua, prevista dalla legge e dalle misure compensative valutate dall'Amministrazione comunale, è messa a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.

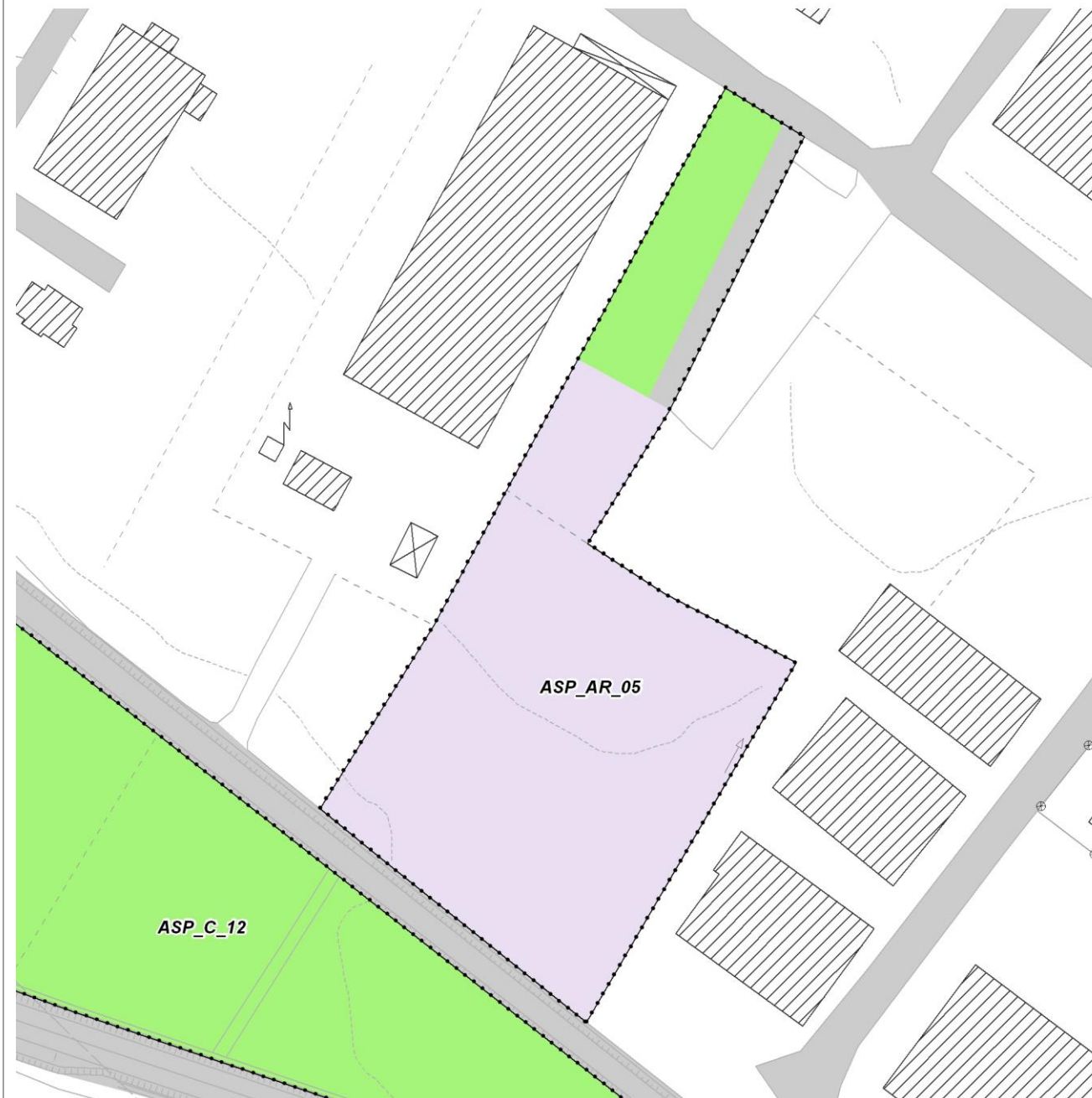
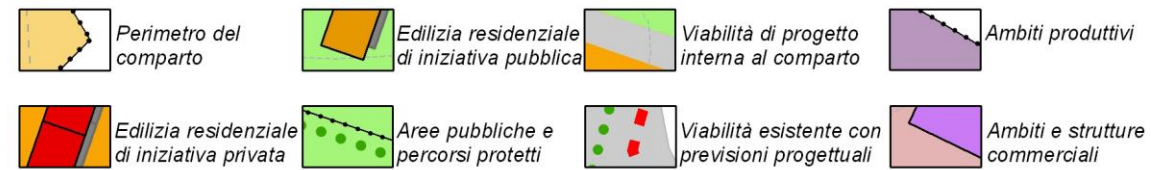
La viabilità prevede una viabilità di distribuzione interna al comparto in direzione nord sud, che serva anche da collegamento tra via di Vittorio, e la via Emilia, e la riqualificazione del fronte su via Di Vittorio.

L'edificazione proposta completa il disegno dell'insediamento produttivo con l'arretramento del fronte edificato rispetto alla via Emilia allineandolo agli edifici esistenti. Le aree libere ulteriori, poste sul retro, contribuiranno alle richieste di riequilibrio ecologico espresse dall'ARPA per questo tipo di insediamento.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Dimensionamento.

Superficie territoriale
Mq 18.061
Indice di edificabilità
0,60 mq/mq
Superficie edificabile
Mq 10.837
Dotazioni complessive di aree pubbliche
Mq 2.709

Dettaglio delle aree pubbliche:
Dotazioni di aree pubbliche interne al comparto
Mq 903

Insedimenti commerciali ammessi:

- Medio-piccole strutture EA: s.v. max mq. 1.500;

EA = Extra-alimentare
A= Alimentare

s.v. = superficie di vendita

Ambito ASP_AR_06

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

L'ambito è stato attuato tra la fine degli anni '70 e i primi anni '80 con una convenzione stipulata nel 1978.

Il comparto originariamente prevedeva una viabilità confinante con la ferrovia che non è stata realizzata. Considerati lo sviluppo produttivo del comparto, la situazione viabilistica interna e della Via Emilia, è emersa la necessità di riqualificare il sistema della mobilità, la distribuzione interna delle aree di sosta e, più in generale, l'assetto delle aree pubbliche.

L'insediamento della struttura commerciale medio-piccola alimentare è da intendersi come obbligatoriamente subordinato alla delocalizzazione (sempre sul territorio comunale), dell'attività di autotrasporto esistente nel comparto alla data di adozione del presente PSC ed è da intendersi come sostitutiva di una struttura commerciale analoga esistente sul territorio alla data di adozione del presente PSC.

Principi.

Lo spazio pubblico

La necessità di inserire il comparto produttivo della Pagana fra gli ambiti di riqualificazione emerge dalla situazione delle aree ed opere di urbanizzazione non ancora collaudate e cedute al patrimonio comunale. A distanza di anni dalla conclusione delle opere principali si ritiene di ripensare la viabilità interna del comparto unitamente alla distribuzione di parcheggi pubblici, al fine di razionalizzare i flussi di traffico in entrata ed uscita. L'intervento interesserà esclusivamente le aree già di proprietà comunale o in cessione.

La viabilità

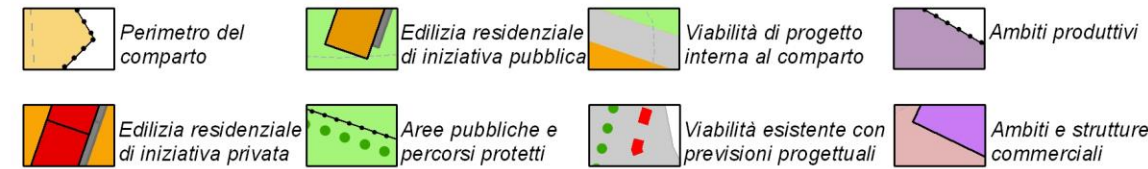
La distribuzione del traffico è ripensata con la realizzazione di un nuovo sbocco sulla via Emilia; è previsto l'incremento degli spazi di sosta mediante la realizzazione di un nuovo parcheggio in prossimità del nuovo innesto di cui sopra e la redistribuzione lungo la viabilità esistente dove opportuno.

L'insediamento delle funzioni commerciali è subordinato al reperimento degli idonei spazi di sosta, alla sistemazione della viabilità esistente, allo studio e alla realizzazione di una adeguata accessibilità allo stesso.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 4.000

0 20 40 80 120 160 metri



Dimensionamento.

L'intervento di riqualificazione riguarda interventi sulle aree pubbliche, senza interessare l'edificabilità del tessuto urbanizzato.

Insedimenti commerciali ammessi:

- Medio-piccole strutture EA: s.v. max mq. 1.500;
- 1 Medio-piccola struttura A: s.v. max mq. 1.500;

EA = Extra-alimentare
A= Alimentare
s.v. = superficie di vendita