

PUG

2020



MONTEFIORINO

redatto in forma associata dai comuni di
Montefiorino, Palagano e Prignano sulla Secchia



PIANO URBANISTICO GENERALE
COMPONENTE STRATEGICA
STRATEGIE LOCALI



Progettisti

Ezio Righi

Claudio Fornaciari

Collaboratori

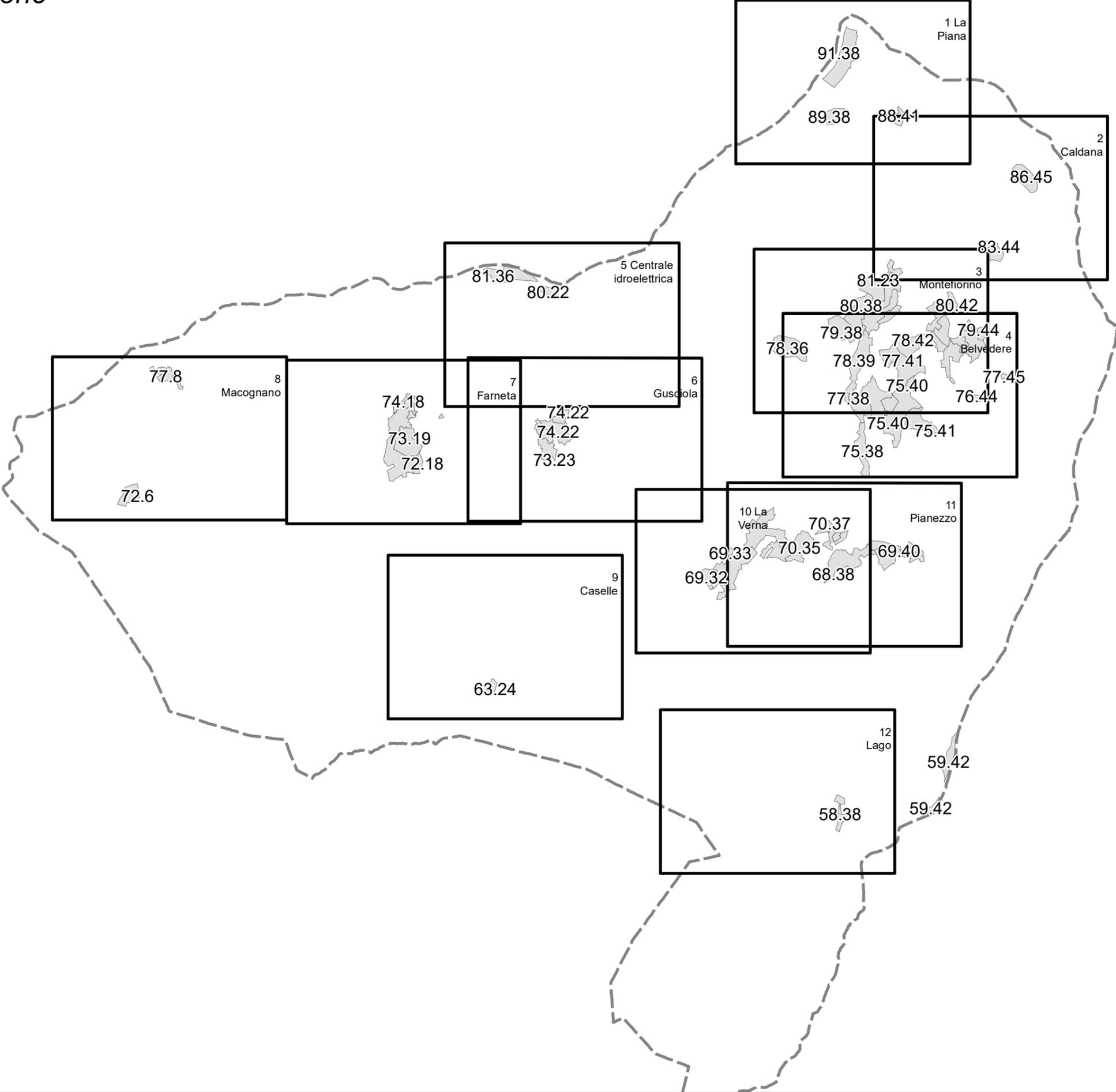
Emiliano Righi

Simone Ruini

novembre 2020

Il sindaco	Maurizio Paladini
Il responsabile del procedimento	Maurizio Paladini
I progettisti	Ezio Righi, Claudio Fornaciari
I collaboratori alla progettazione	Emiliano Righi, Simona Rotteglia, Simone Ruini, Anna Trazzi
Il consulente nelle materie sociali ed economiche	Giuseppe Sandro Dima
I consulenti per il sistema ambientale, la geologia e l'idrogeologia	Giorgio Gasparini di Arkigeo Daniele Piacentini
Il consulente in materia di acustica	Carlo Odorici con la collaborazione di Michela Malagoli
Il consulente in materia di archeologia	Alberto Monti
Il consulente in materia di microzonazione sismica e sostenibilità geologica del piano	Valeriano Franchi con la collaborazione di Alessandro Ghinoi
I consulenti in materia informatica	Lasitek di Simone Sava Labriola Roberta Coriani
hanno svolto la rilevazione del patrimonio edilizio	Edoardo Paladini, Cesare Cappelletti
Il referente dell'ufficio tecnico comunale	Pierluigi Croci

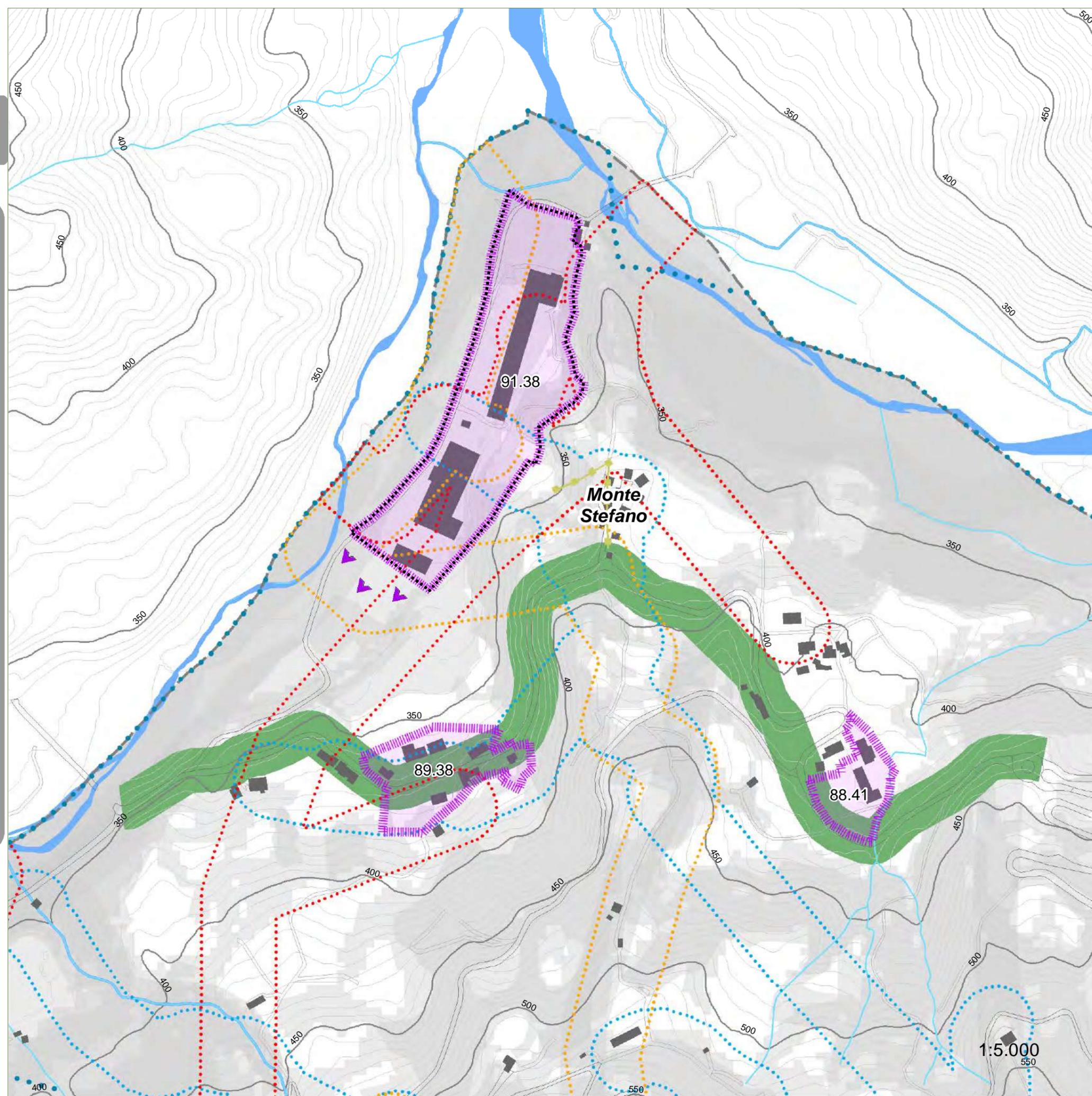
Quadro di unione



1 La Piana

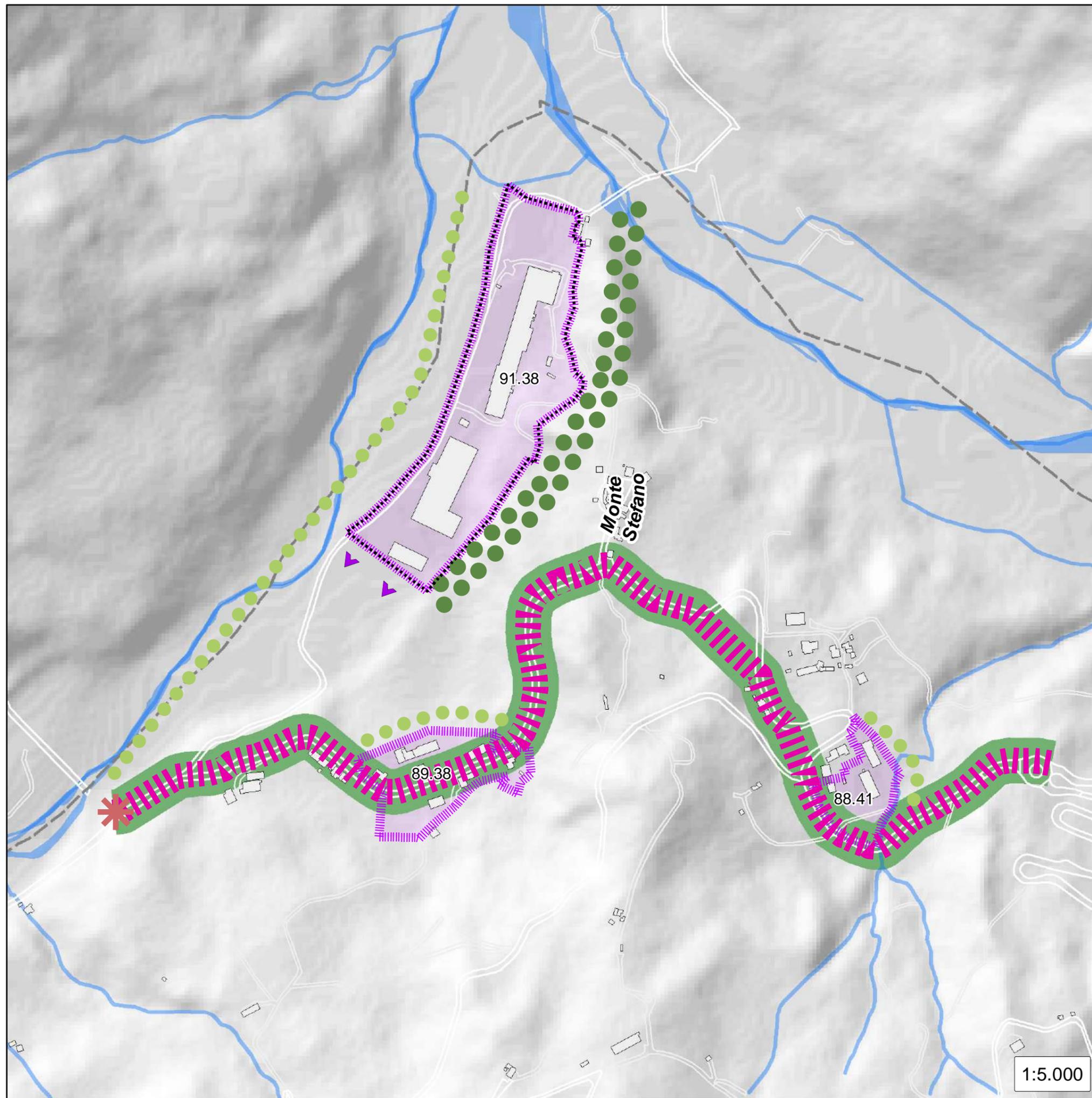
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  OSP2
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



1 La Piana

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritario
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corsi d'acqua
-  Zona di fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Parco delle Ofioliti
-  Parco del tartufo
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Areali prevalentemente agricoli



STRATEGIA LOCALE

AAP 91.38

LA PIANA

Superficie territoriale (mq): 65.400

LO STATO ATTUALE

L'areale è attualmente destinato ad attività produttive ed artigianali. E' insediato alla confluenza dei torrenti Dolo e Dragone, all'estremità nord del territorio comunale di Montefiorino.
L'accessibilità è garantita dalla SP 486R e da via La Piana. L'inagibilità del ponte sul torrente Dragone impedisce rapidi collegamenti con la zona nord del comune di Palagano e con il comune di Prignano sulla Secchia.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Completare l'insediamento dell'areale produttivo consolidato come occasione per un'importante mitigazione del suo impatto sul paesaggio e garantire alle attività insediate una buona accessibilità. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione o di manutenzione straordinaria, i nuovi edifici dovranno adeguarsi ai criteri di minimo impatto paesaggistico. Con la riapertura del ponte sul fiume Dragone è da studiarsi la valorizzazione del tratto di via Bibulca che tocca il margine nord est dell'areale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse funzioni produttive artigianali o industriali.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'areale è composto da aree di differenti dimensioni che si affacciano sull'asse distributivo di via La Piana. La Disciplina urbanistica di dettaglio ne disciplina l'assetto.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: agglomerato servito da fognatura con scarico non trattato. E' da prevedersi la realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti, da collegare all'agglomerato non trattato posto nei pressi dell'areale 91.38;
Rete idrica: l'areale deve collegarsi alla rete acquedottistica esistente attraverso una nuova condotta.
Rete di adduzione del gas metano: l'areale è servito dalla rete di adduzione del metano esistente.
Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è servito dal sistema di elettrodotti di media tensione.
Accessibilità viabilistica: la SP 486R e via La Piana garantiscono l'accessibilità all'area.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale ricade in zona di tutela fluviale, in particolare in zona di tutela ordinaria.

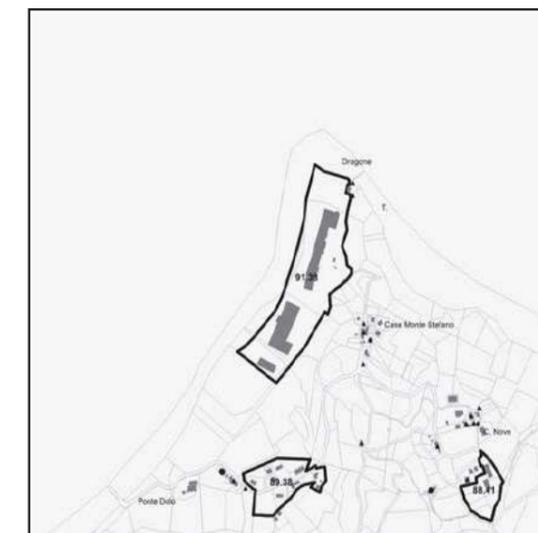
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	1	1
superficie utile per attività produttive (mq)	13.500,00	22.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AAP 89.38

MONTE STEFANO

Superficie territoriale (mq): 19.000

LO STATO ATTUALE

L'areale produttivo in territorio rurale è caratterizzato dalla presenza di attività produttive-artigianali in funzione, di abitazioni esistenti e di lotti produttivi inattuati. E' di ridotta estensione, e localizzato sull'asse viario SP486R con edifici di recente costruzione, di ridotte dimensioni, privi di un modello insediativo specifico.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali.
Saranno da realizzarsi sui margini con il territorio rurale opportune cortine arboree con funzione di mitigazione paesaggistica del tessuto urbano consolidato.
Nell'areale è individuato parte del corridoio viabilistico per il nuovo tratto stradale di completamento dell'asse Caldana-Grovaieda da specificarsi in sede di pianificazione attuativa.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono prevalentemente produttive. Le residenze esistenti sono confermate.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale. in sede di pianificazione attuativa dovranno prevedersi le eventuali politiche di intervento sugli edifici esistenti ricadenti nel corridoio viabilistico indicato per il nuovo tratto stradale di completamento dell'asse Caldana-Grovaieda.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere tali trasformazioni. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

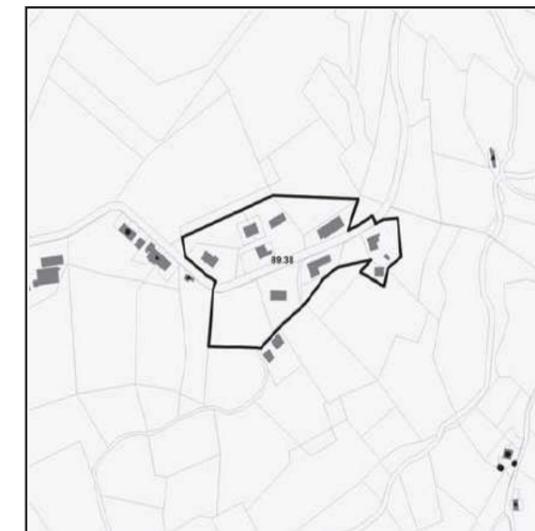
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	7	7
superficie utile per attività produttive (mq)	1.150,00	2.150,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AAP 88.41

C. NOVE

Superficie territoriale (mq): 10.000

LO STATO ATTUALE

L'areale produttivo in territorio rurale è caratterizzato dalla presenza di attività produttive in funzione.
L'areale, parzialmente inattuato, si trova sull'asse viario di SP 486R.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali.
Saranno da realizzarsi sui margini con il territorio rurale opportune cortine arboree con funzione di mitigazione paesaggistica del tessuto urbano consolidato.
A margine dell'areale è individuato il corridoio viabilistico per il nuovo tratto stradale di completamento dell'asse Caldana-Grovaieda da specificarsi in sede di pianificazione attuativa.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.
Sarà da preservarsi il corridoio viabilistico per il nuovo tratto stradale di completamento dell'asse Caldana-Grovaieda.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere tali trasformazioni. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

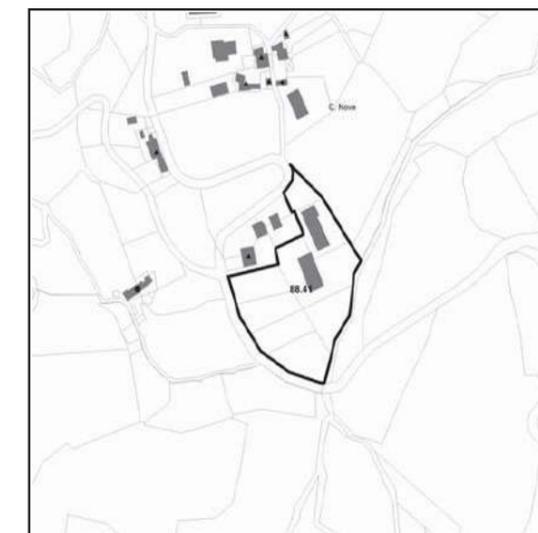
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	1	1
superficie utile per attività produttive (mq)	1.250,00	2.250,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

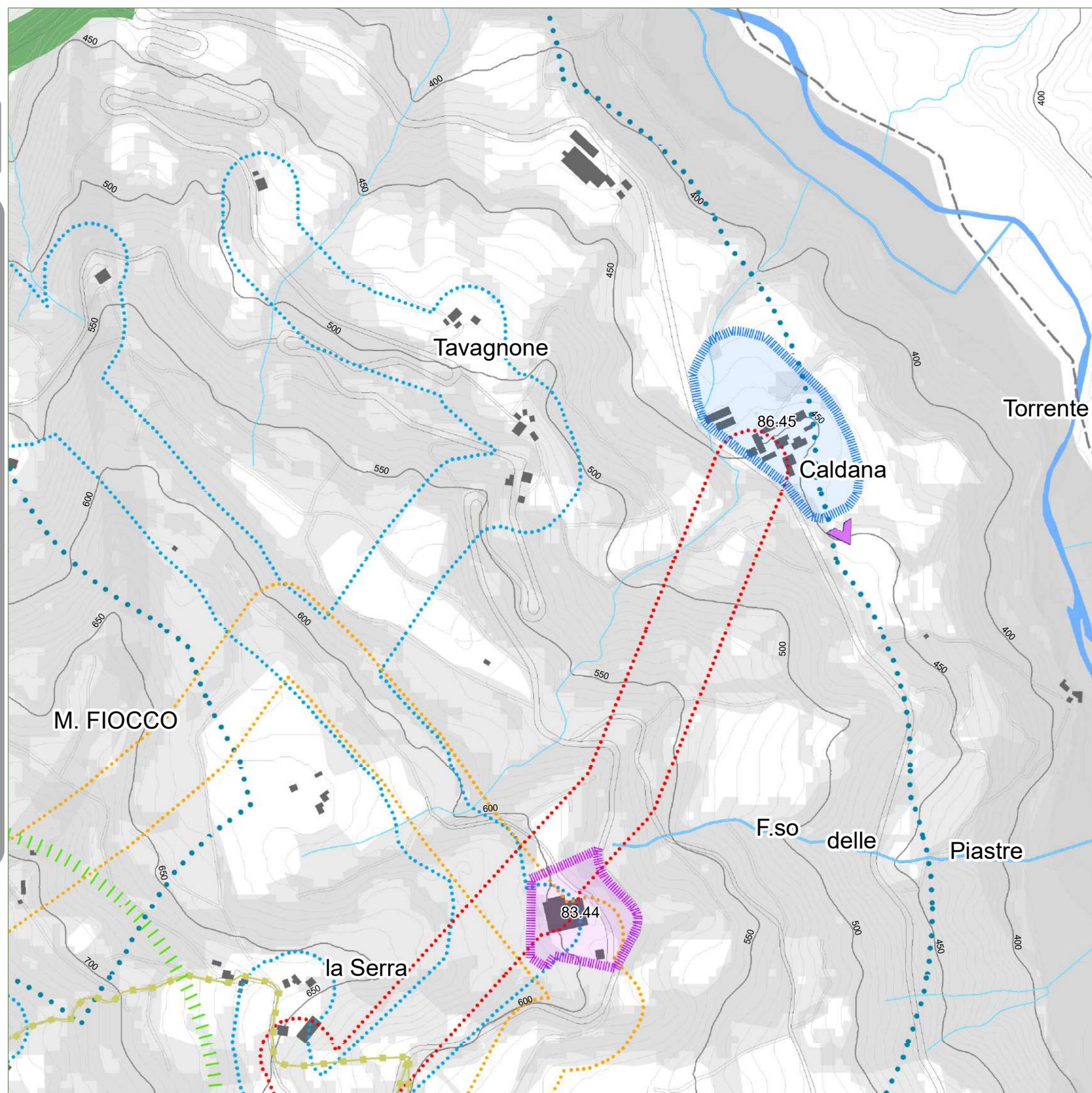
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



2 Caldana

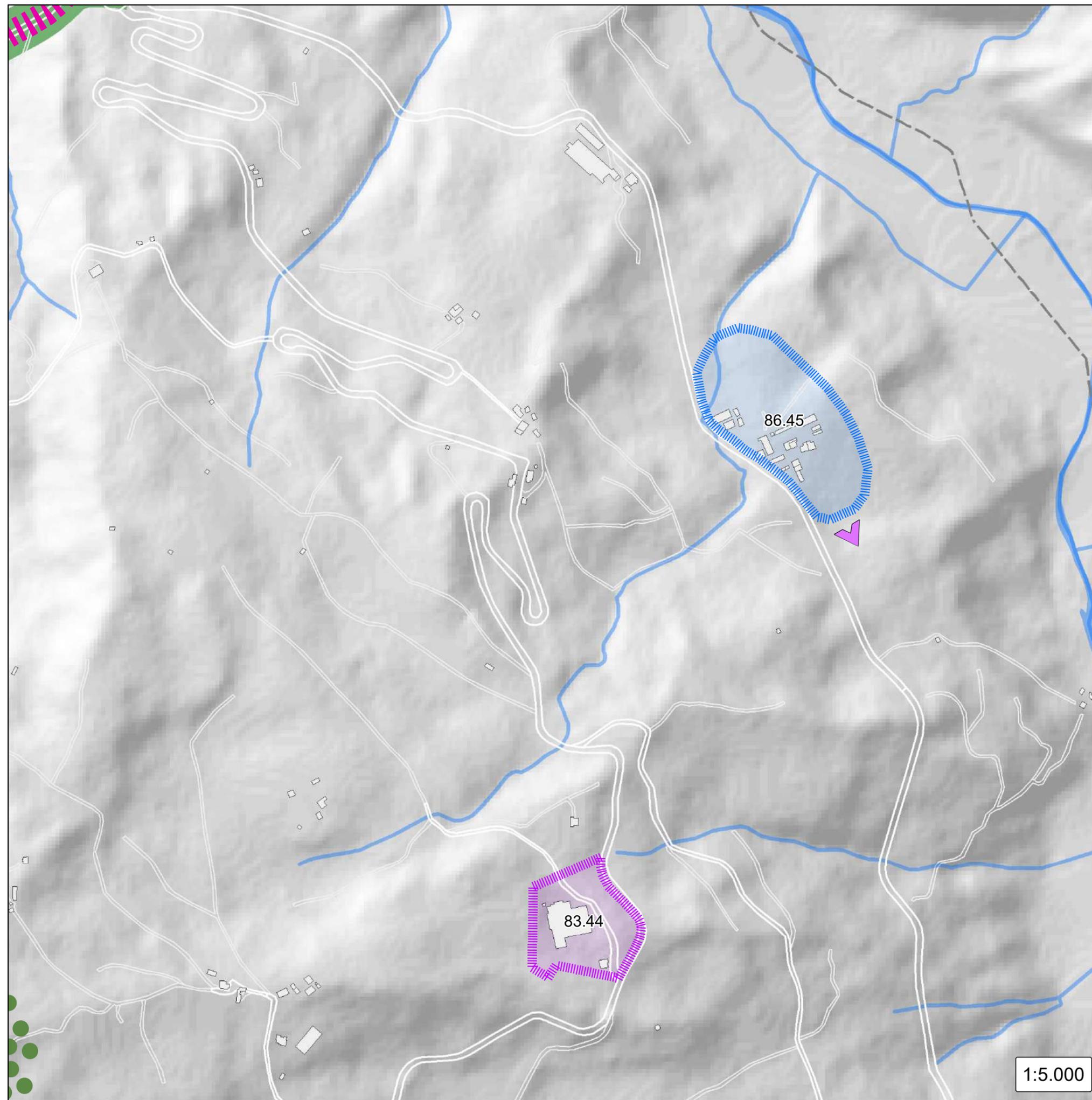
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Areali prevalentemente agricoli
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



2 Caldana

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corsi d'acqua
-  Zona di fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Parco delle Ofioliti
-  Parco del tartufo
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Areali prevalentemente agricoli



STRATEGIA LOCALE

ARG 86.45

CALDANA

Superficie territoriale (mq): 32.100

LO STATO ATTUALE

Stabilimento produttivo agricolo dismesso individuato nel PRG come area agricola per caseifici sociali e come area produttiva agricola.

L'insediamento è composto da un nucleo residenziale in cui si individuano due edifici tutelati e da strutture non utilizzate a servizio dell'attività produttiva intensiva agricola.

L'area non è servita da rete fognaria (nè da depuratore locale), da rete di adduzione acquedottistica nè da

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

In considerazione dell'accessibilità viaria dell'area e delle opportunità a questa connesse è ammesso l'insediamento di un'area per attività produttive industriali-artigianali in territorio rurale.

L'intervento è subordinato alla bonifica e alla riqualificazione dell'area. L'accordo operativo o il piano particolareggiato di iniziativa pubblica definirà le modalità del recupero indicando gli edifici produttivi e residenziali da demolire e quelli ristrutturabili. Nell'accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica dovranno trovarsi le soluzioni progettuali per valorizzare gli edifici tutelati, e per garantire il minimo impatto paesaggistico e l'omogeneità formale del nuovo insediamento produttivo.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'areale è destinato ad attività produttive artigianali o industriali. Una modesta quota di residenze potrà essere localizzata negli edifici tutelati o negli edifici residenziali esistenti ristrutturabili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo sarà definito con la formazione di piano urbanistico attuativo nel rispetto dei seguenti requisiti:

- altezza degli edifici produttivi non superiore a 8 metri;
- mitigazione paesaggistica degli edifici con cortine arboree;

Gli accordi operativi o i piani particolareggiati di iniziativa pubblica che eccedano la capacità di 500 metri quadrati di superficie utile per attività produttive devono comprendere il progetto di assetto dell'intero areale sottoscritto dalle proprietà coinvolte.

Una modesta quota di residenze potrà essere localizzata negli edifici tutelati o negli edifici residenziali esistenti riqualificabili.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

La dotazione obbligatoria dello standard di aree per attrezzature e spazi collettivi è monetizzata, in relazione all'ubicazione in territorio rurale dell'areale.

Rete idrica: l'areale deve collegarsi alla rete acquedottistica esistente attraverso una nuova condotta così come disposto da HERA.

Rete di adduzione del gas metano: l'areale deve collegarsi alla rete di adduzione del metano esistente attraverso una nuova condotta. In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità.

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

Rete fognaria: trasformazine condizionata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato tramite appropriato trattamento così come disposto da HERA.

Accessibilità viabilistica: la SP 28 garantisce l'accessibilità all'area.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Nel progetto di assetto dell'area devono essere disposte cortine arboree così da mitigare paesaggisticamente gli edifici produttivi.

Con riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici: in sede di pianificazione attuativa si dovrà eseguire una campagna di indagini geognostiche all'interno dell'area d'areale e verificare la natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi (probabile) di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di strati argillosi o limo-argillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essiccazione, che potrebbero manifestare, nel tempo, danni strutturali agli edifici.

Nelle fasi progettuali successive dovrà essere eseguita anche una indagine tromografica per identificare la frequenza fondamentale di vibrazione del suolo ed eventualmente la profondità del bedrock sismico.

Qualora i risultati dell'indagine geognostica confermassero il suolo di fondazione nella categoria S2, dovrà essere eseguita un'analisi di risposta sismica locale per individuare il valore del fattore di amplificazione sismica litostratigrafico.

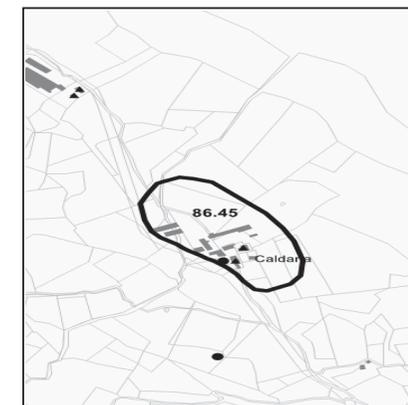
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	2	8
superficie utile per attività produttive (mq)	1.900	21.900

DOTAZIONI TERRITORIALI

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



STRATEGIA LOCALE

AAP 83.44

F.SO DELLE PIASTRE

Superficie territoriale (mq): 16.400

LO STATO ATTUALE

L'areale produttivo in territorio rurale è caratterizzato dalla presenza di un'attività produttive in funzione.
Parte dell'area è utilizzata come deposito a cielo aperto.
L'areale è completamente circondato da aree forestate.
L'areale si trova sulla SP 486R.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere tali trasformazioni. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

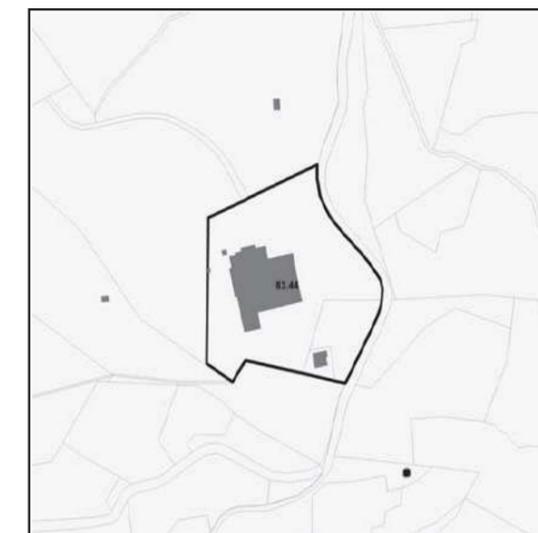
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	2.500,00	2.900,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

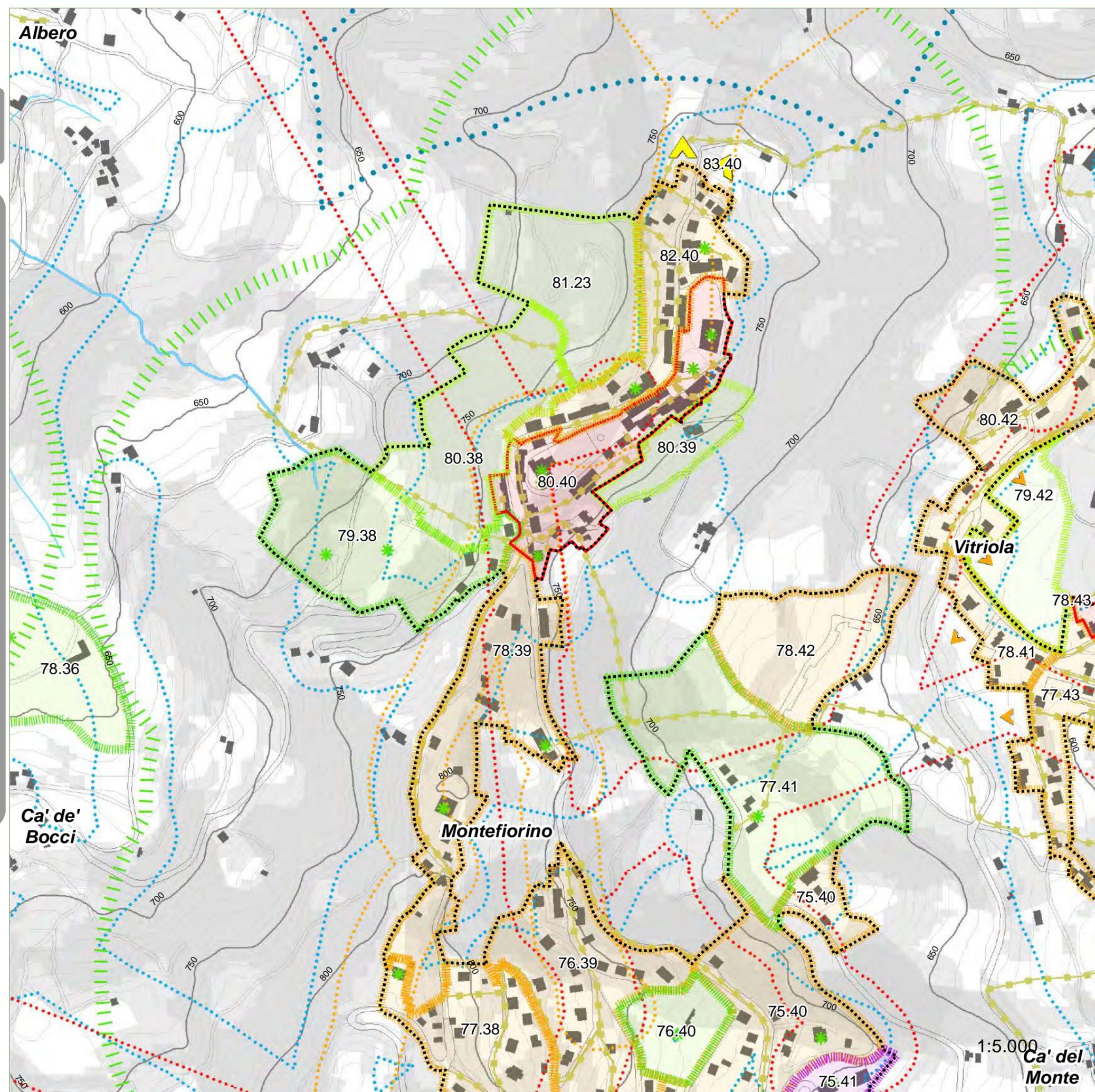
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



3 Montefiorino

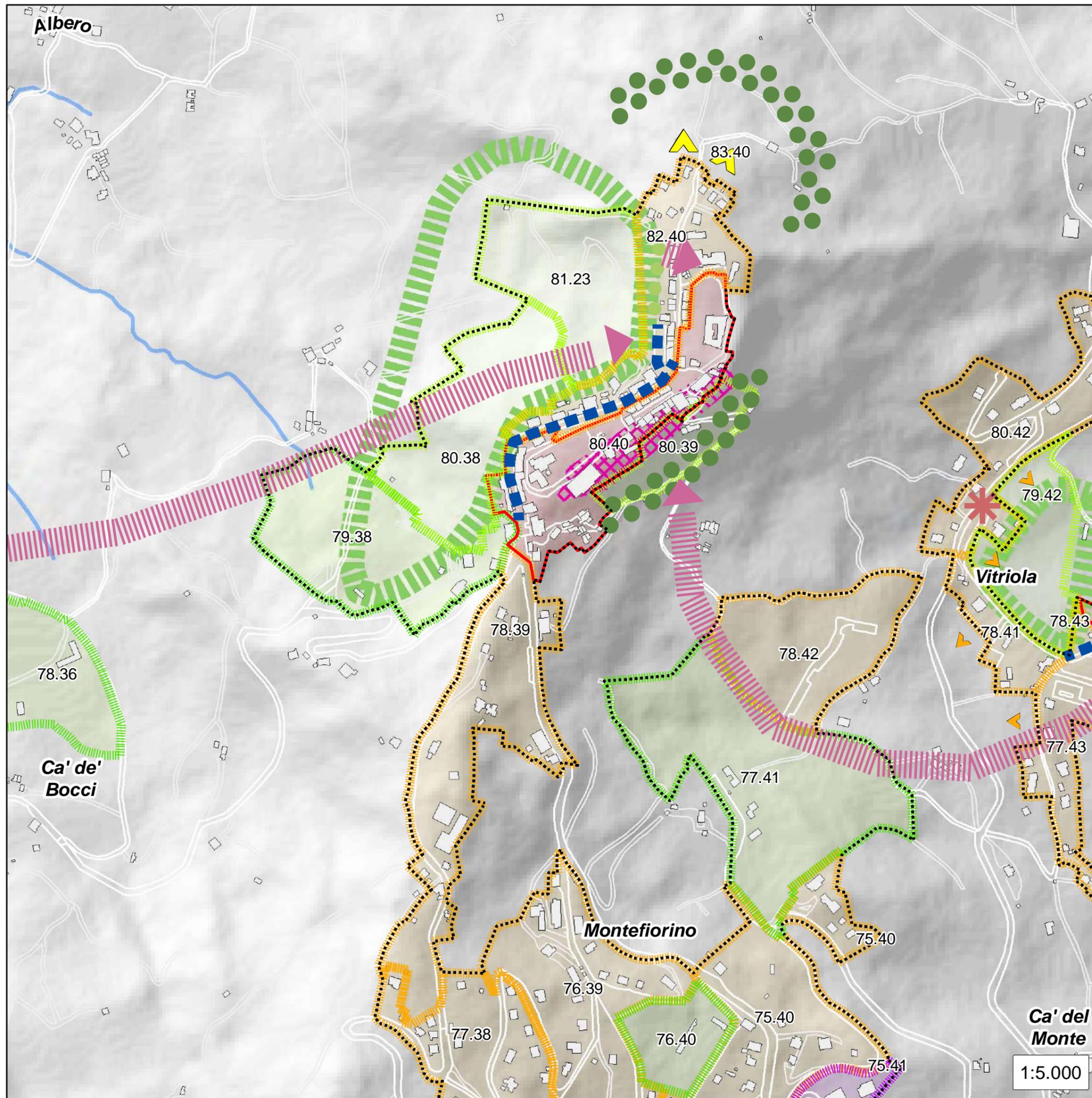
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  OSP2
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



3 Montefiorino

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corsi d'acqua
-  Zona di fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Parco delle Ofioliti
-  Parco del tartufo
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Areali prevalentemente agricoli



STRATEGIA LOCALE

AIS 80.40

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 36.900

LO STATO ATTUALE

L'areale storico è localizzato sulla linea di crinale spartiacque fra il Torrente Dolo e il Torrente Dragone, con una morfologia riconducibile ai borghi storici di crinale, anche se in questo caso le costruzioni, pur se allineate lungo l'impianto storico, sono più distribuite. Tra gli edifici di interesse storico-architettonico troviamo il castello, articolato in diversi corpi di fabbrica realizzati in periodi successivi, a partire dalla torre centrale attribuibile al XII secolo; il seicentesco oratorio dedicato alla Madonna di Loreto con pianta ad

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziale e le funzioni a questa compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al collegamento della rete esistente all'agglomerato di Montefiorino-Vitriola.

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

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

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

Accessibilità viabilistica: accessibilità garantita da via Mazzini.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

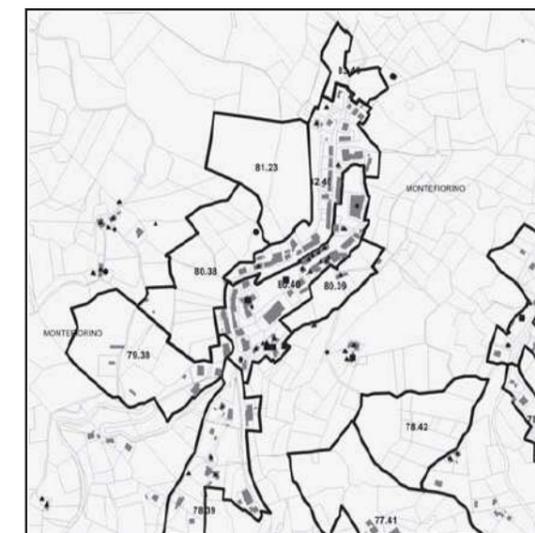
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	116	130
superficie utile per attività produttive (mq)	1.750,00	1.900,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.500,00	6.900,00



STRATEGIA LOCALE

AIS 80.40

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 36.900

LO STATO ATTUALE

L'areale storico è localizzato sulla linea di crinale spartiacque fra il Torrente Dolo e il Torrente Dragone, con una morfologia riconducibile ai borghi storici di crinale, anche se in questo caso le costruzioni, pur se allineate lungo l'impianto storico, sono più distribuite. Tra gli edifici di interesse storico-architettonico troviamo il castello, articolato in diversi corpi di fabbrica realizzati in periodi successivi, a partire dalla torre centrale attribuibile al XII secolo; il seicentesco oratorio dedicato alla Madonna di Loreto con pianta ad

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziale e le funzioni a questa compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al collegamento della rete esistente all'agglomerato di Montefiorino-Vitriola.

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

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

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

Accessibilità viabilistica: accessibilità garantita da via Mazzini.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

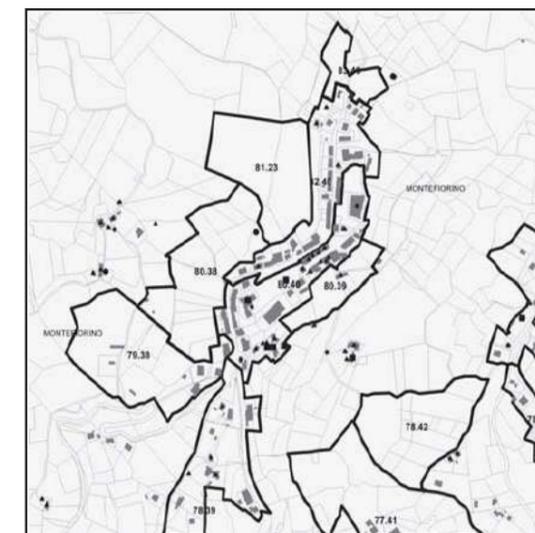
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	116	130
superficie utile per attività produttive (mq)	1.750,00	1.900,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.500,00	6.900,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 82.40

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 33.700

LO STATO ATTUALE

L'areale si trova nella parte nord del capoluogo, ed è composto da lotti piuttosto regolari affacciati su via Roma e via Dante Alighieri. Gli edifici sono prevalentemente in linea, con allineamenti regolari sugli assi viari. L'areale è caratterizzato da una ricca presenza di funzioni e di attività, commerciali e non.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Considerando la posizione dell'areale all'interno del contesto urbano ed il rapporto paesaggistico degli edifici qui insediati con l'emergenza storico-architettonica della Rocca di Montefiorino, si auspica il miglioramento della qualità dello spazio pubblico e la riqualificazione paesaggistica del corpo edilizio. In particolare per l'area di piazza Guglielmo Marconi e piazza Europa. Si prevede inoltre il miglioramento dell'accessibilità pedonale al parcheggio posto sotto piazza Guglielmo Marconi per facilitarne la fruizione. Si prevede inoltre il prolungamento di tale parcheggio in grado di servire anche il polo scolastico da disporsi alle spalle della cortina edilizia di via Roma. Opportune marginature verdi dovranno essere predisposte tra l'area di parcheggio e le abitazioni prospicienti. Le trasformazioni devono mirare al mantenimento dei caratteri morfologici dell'insediamento, in particolare degli allineamenti degli edifici sul fronte strada.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziale e le funzioni a questa compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al collegamento della rete esistente all'agglomerato di Montefiorino-Vitriola.

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

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

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

Accessibilità viabilistica: da via Roma e via Dante Alighieri.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

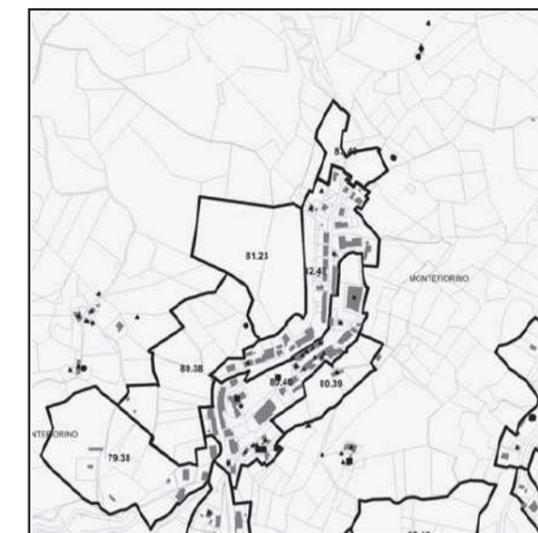
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	79	115
superficie utile per attività produttive (mq)	1.950,00	2.200,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
9.000,00	300,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 82.40

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 33.700

LO STATO ATTUALE

L'areale si trova nella parte nord del capoluogo, ed è composto da lotti piuttosto regolari affacciati su via Roma e via Dante Alighieri. Gli edifici sono prevalentemente in linea, con allineamenti regolari sugli assi viari. L'areale è caratterizzato da una ricca presenza di funzioni e di attività, commerciali e non.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Considerando la posizione dell'areale all'interno del contesto urbano ed il rapporto paesaggistico degli edifici qui insediati con l'emergenza storico-architettonica della Rocca di Montefiorino, si auspica il miglioramento della qualità dello spazio pubblico e la riqualificazione paesaggistica del corpo edilizio. In particolare per l'area di piazza Guglielmo Marconi e piazza Europa. Si prevede inoltre il miglioramento dell'accessibilità pedonale al parcheggio posto sotto piazza Guglielmo Marconi per facilitarne la fruizione. Si prevede inoltre il prolungamento di tale parcheggio in grado di servire anche il polo scolastico da disporsi alle spalle della cortina edilizia di via Roma. Opportune marginature verdi dovranno essere predisposte tra l'area di parcheggio e le abitazioni prospicienti. Le trasformazioni devono mirare al mantenimento dei caratteri morfologici dell'insediamento, in particolare degli allineamenti degli edifici sul fronte strada.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono residenziale e le funzioni a questa compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata al collegamento della rete esistente all'agglomerato di Montefiorino-Vitriola.

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

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

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

Accessibilità viabilistica: da via Roma e via Dante Alighieri.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

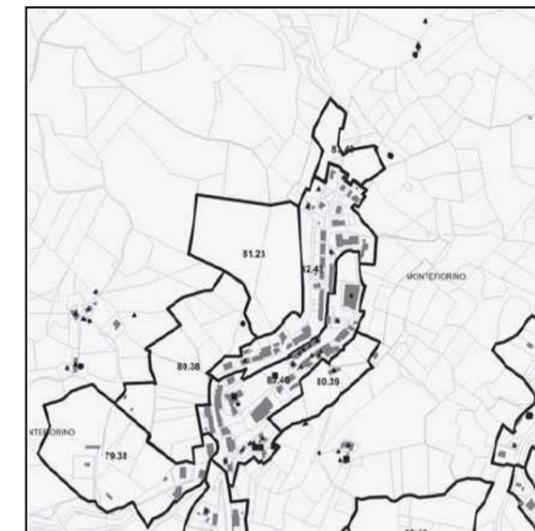
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	79	115
superficie utile per attività produttive (mq)	1.950,00	2.200,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
9.000,00	300,00



STRATEGIA LOCALE

ADE 81.23

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 35.100

LO STATO ATTUALE

L'areale consiste in un'area boschiva già disciplinata come dotazione territoriale nel precedente PRG. E' localizzato a ovest del centro storico del capoluogo Montefiorino.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Creazione di un parco pubblico attrezzato con area per orti collettivi e aree attrezzate per il tempo libero. L'areale è parte del progetto di collegamento pedonale Rocca di Montefiorino- Pieve di Rubbiano.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali, attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale. L'areale è una dotazione territoriale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

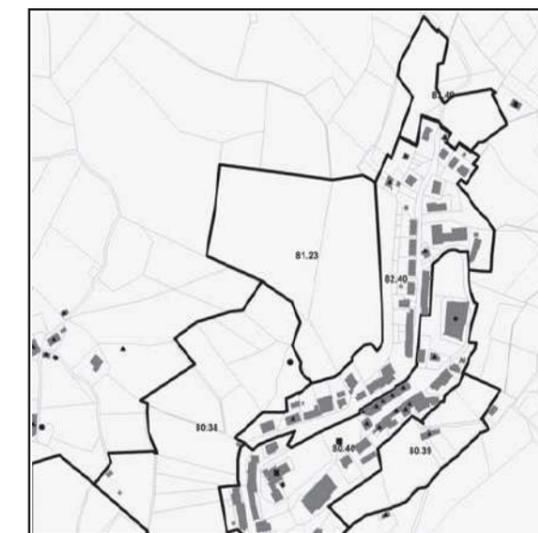
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

OSR 83.40

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 9.200

LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo è riconosciuta in corrispondenza all'estremità nord del capoluogo Montefiorino, su un'area circondata da terreni boschivi, il cui margine dell'areale coincide in parte con la linea di crinale, in corrispondenza a via Roma.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 15 abitazioni.
Dallo sviluppo insediativo è atteso un completamento di modestissima entità del capoluogo, inteso essenzialmente quale occasione per la mitigazione paesaggistica dello sfrangiato margine nord dell'abitato, che interferisce con la visuale della rocca da un ambito di paesaggio ampio, in particolare dal parco di Monte Santa Giulia.
La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno pertanto riferirsi con grande attenzione alle istanze di qualità di qualità del paesaggio, sia prossimale che di ampio orizzonte, con disegno e sistemazioni appropriati.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo deve essere definito con Permesso a costruire convenzionato e rispetterà i seguenti requisiti:
- altezza dei fabbricati non superiore a due piani;
- mitigazione paesaggistica del margine nord del capoluogo mediante cortine arboree accuratamente studiate nell'altezza e nella collocazione.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: Risoluzione dei problemi di ingresso di acque bianche al depuratore.
Rete idrica: realizzazione di una nuova condotta di collegamento con il serbatoio ospitato nella Rocca. La rete di adduzione esistente nel territorio consolidato assicura l'approvvigionamento dell'areale.
Rete di adduzione del gas metano: areale allacciabile al servizio. In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità'.
Rete distribuzione energia elettrica: copertura della linea. in sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di servizio con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità'.
Accessibilità viabilistica: accessibilità attraverso via Roma.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Con riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici: in fase attuativa si dovrà verificare la natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi (probabile) di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di strati argillosi o limo-argillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essicazione, che potrebbero manifestare, nel tempo, danni strutturali agli edifici.
La categoria di suolo S2, individuata tramite indagine HVSR, rende necessario il calcolo dell'accelerazione

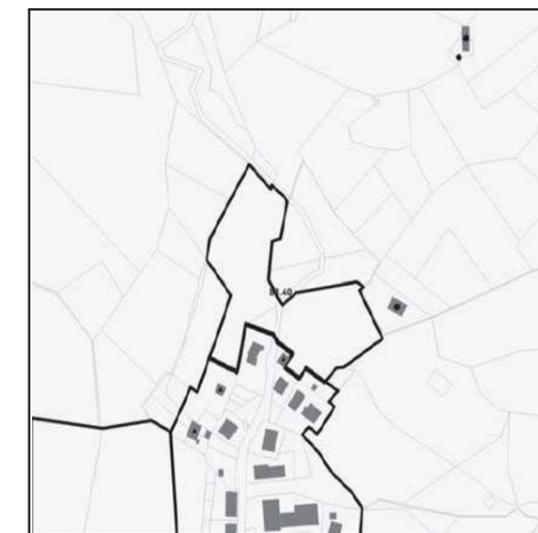
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	15
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.125,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ASC 79.38

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 43.300

LO STATO ATTUALE

L'areale è individuato a ovest del capoluogo ed è a prevalente destinazione residenziale-produttivo, caratterizzato da un assortimento tipologico piuttosto omogeneo composto da palazzine isolate. In questa area le specifiche condizioni di dissesto, di forestazione e di elevata acclività hanno portato ad un tessuto edilizio di recente attuazione e piuttosto rado.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

La destinazione d'uso è residenziale - produttiva.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

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

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

Accessibilità viabilistica: accessibilità attraverso la via comunale per Rubbiano.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

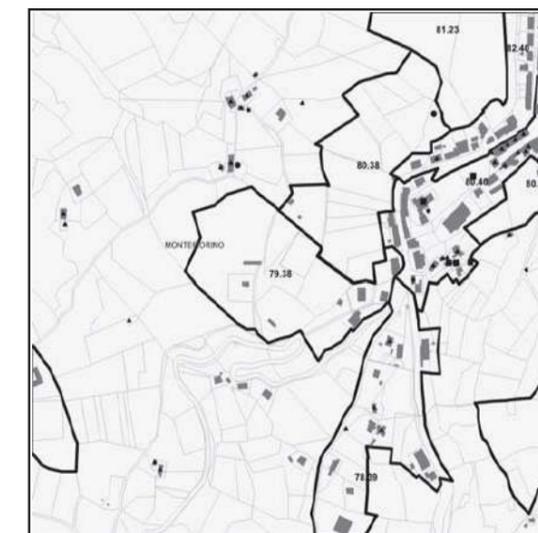
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	6	8
superficie utile per attività produttive (mq)	50,00	200,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
32.000,00	2.000,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 78.39

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 51.100

LO STATO ATTUALE

L'areale si sviluppa sulla linea di crinale coincidente con un tratto della SP32 ed è a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da un assortimento tipologico piuttosto omogeneo composto da edifici isolati mono o bi famigliari. In questa area le specifiche condizioni di dissesto, di forestazione e di elevata acclività hanno portato ad un tessuto edilizio di recente attuazione e piuttosto rado, che ha mantenuto molti spazi non costruiti a favore di ampie aree a destinazione verde privato.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, con specifiche aree per attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

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

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

Accessibilità viabilistica: accessibilità garantita dalla SP32.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

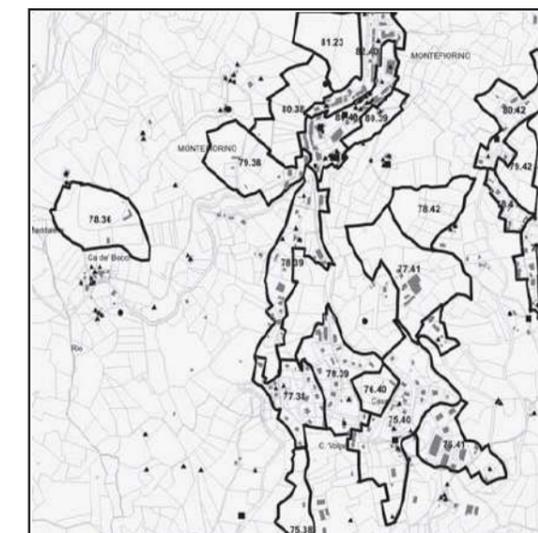
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

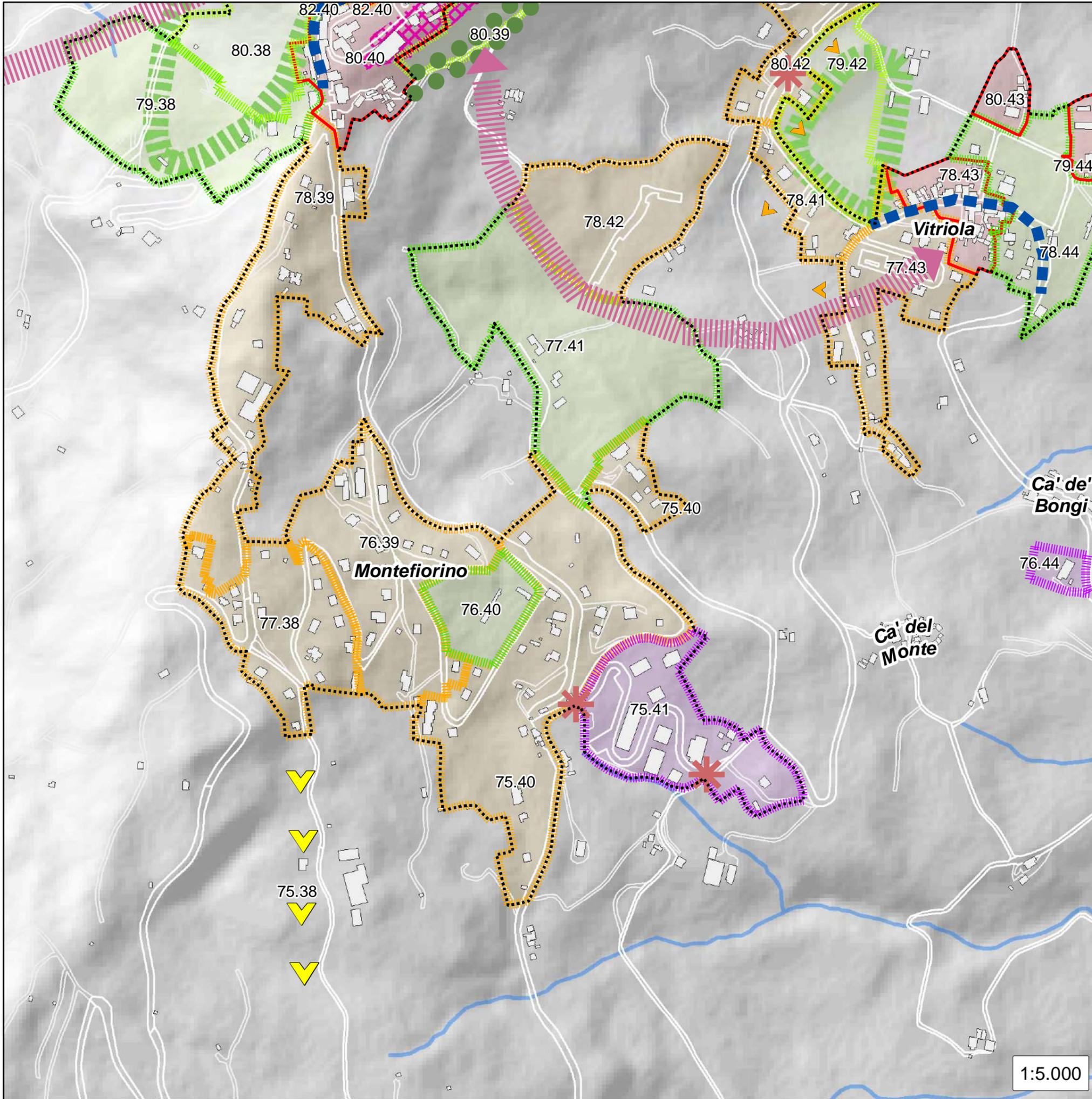
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	30	42
superficie utile per attività produttive (mq)	210,00	350,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
5.800,00	4.000,00



4 Belvedere



--- Territorio urbanizzato

— Corsi d'acqua

Strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali

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

▲ Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali

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

✳ Incrocio da migliorare

■ Tutela del fosso

■ Qualificazione dell'asse viario

■ Relazione da rafforzare

✕ Diaframma

● Marginatura verde di mitigazione

● Intervento di riassetto del verde lineare

■ Infrastruttura viaria di progetto prioritario

■ Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

— Corsi d'acqua

■ Zona di fattibilità di opere pubbliche

■ Carenza di parcheggi

■ Conflitto di destinazioni d'uso

■ Progetto unitario della dotazione per servizi

■ Tessuto disomogeneo

■ Parco delle Ofioliti

■ Parco del tartufo

Areali omogenei

■ Centri e insediamenti storici

■ Areali prevalentemente residenziali

■ Areali con prevalenti attività produttive

■ Areali con prevalenti attrezzature generali

■ Areali con prevalenti dotazioni ecologiche

■ Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi

■ Areali da rigenerare

■ Areali prevalentemente agricoli

STRATEGIA LOCALE

ARE 77.38

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 33.100

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a sud del centro urbano di Montefiorino. Si sviluppa a valle del centro storico di Montefiorino, lungo l'asse viario di via del Pianellino.
L'areale comprende aree di recente attuazione, in cui il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino, e aree non attuate.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.
Accessibilità viabilistica: dalla SP32 e da via Pianellino

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

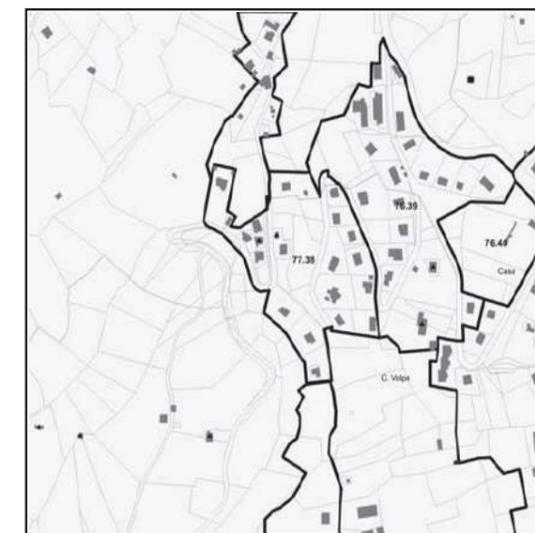
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	34	52
superficie utile per attività produttive (mq)	260,00	350,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	1.000,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 76.39

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 46.900

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a sud del centro urbano di Montefiorino. Si sviluppa a valle del centro storico di Montefiorino, lungo l'asse viario della SP 32.
L'areale comprende aree di recente attuazione, in cui il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino, e aree non attuate.
Parte dell'areale ricade in frana attiva.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.
Accessibilità viabilistica: dalla SP32.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

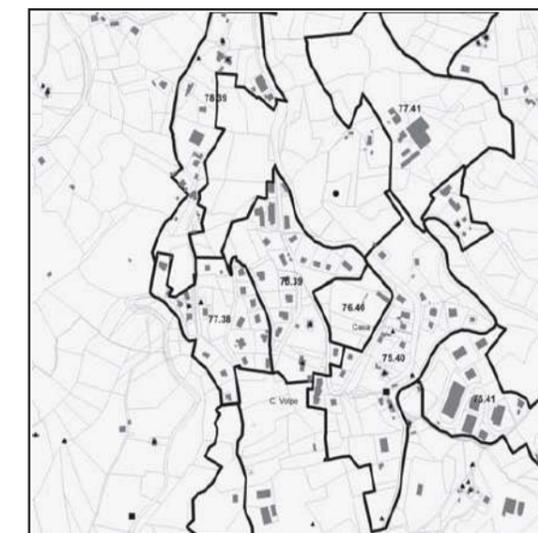
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	44	54
superficie utile per attività produttive (mq)	270,00	500,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
6.500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

OSR 75.38

BELVEDERE

Superficie territoriale (mq): 31.400

LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo è riconosciuta in prossimità del capoluogo Montefiorino, in territorio rurale, lungo via Belvedere.
L'areale ricade nell'area di rispetto del sito PLERT "il Pianellino".

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 40 abitazioni, con elevata dotazione di aree per verde e attrezzature collettive, omogeneo al tessuto edilizio prevalente nel capoluogo.
Particolare attenzione sarà da porsi in sede progettuale alle condizioni di inserimento e di impatto paesaggistico dell'insediamento.
Il contesto di paesaggio agrario è integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

- altezza dei fabbricati non superiore di norma a due piani;
- alta qualità degli spazi pubblici;
- mitigazione paesaggistica dell'insediamento rispetto al contesto rurale con la messa a dimora di cortine arboree e il coerente uso dei materiali degli involucri degli edifici;
- opportuna sistemazione dell'affaccio dell'areale su via Belvedere;

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: espansione condizionata al collegamento della rete alla rete esistente.
Rete idrica: allacciabile alla rete attraverso la costruzione di una nuova condotta e al potenziamento della rete come da prescrizioni di HERA.
Rete di adduzione del gas metano: in sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità'.
Rete distribuzione energia elettrica: allacciabile alla rete esistente di media tensione. in sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di servizio con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità'.
Accessibilità viabilistica: accessibilità garantita da via Belvedere.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La possibilità di sviluppo insediativo è subordinata al rispetto delle distanze dalle antenne per l'emittenza radio-televisiva indicate da PLERT.
in sede di pianificazione attuativa dovranno trovarsi le condizioni per la rilocalizzazione del sito PLERT, già ora da delocalizzare poichè non rispetta i limiti di distanza dal territorio consolidato.
Sempre in sede di pianificazione attuativa è da valutare la possibilità di delocalizzare il centro aziendale esistente su via Belvedere per una migliore qualità sanitario-ambientale dell'areale.
Parte dell'areale ricade nell'area 2 indicata nell'aggiornamento catasto delle "aree percorse dal fuoco, ai sensi della legge nr. 353/2000, art. 10, comma 2".
Con riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici: in sede di pianificazione attuativa sarà necessario eseguire una campagna geognostica all'interno dell'areale e verificare la natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi (probabile) di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di strati argillosi o limo-argillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essicazione, che potrebbero manifestare, nel tempo, danni strutturali agli edifici.
La categoria di suolo S2, individuata tramite indagine MASW, dovrà essere verificata dai risultati delle indagini penetrometriche da eseguirsi all'interno dell'areale e, in caso, sarà necessario il calcolo dell'accelerazione sismica massima al suolo (PGA) attraverso una analisi di risposta sismica locale.

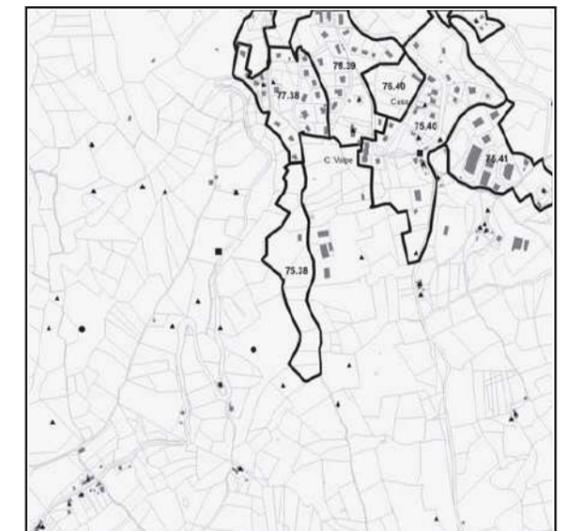
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	40
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ASC 76.40

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 13.500

LO STATO ATTUALE

L'areale individua l'area della piscina comunale.
Parte dell'areale ricade in frana attiva.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenimento delle caratteristiche attuali dell'areale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali, attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità da un punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

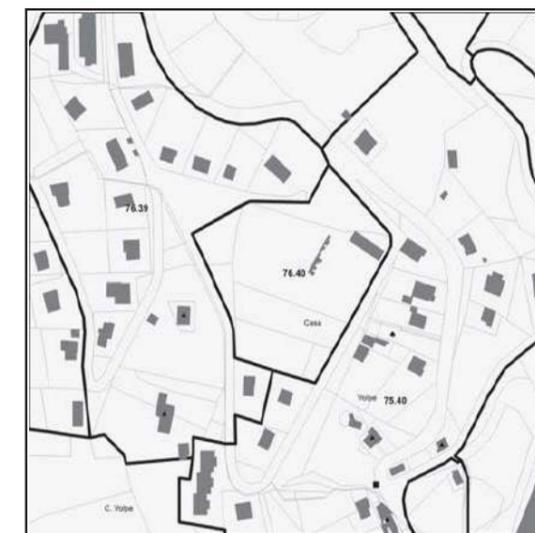
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
13.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 75.40

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 81.500

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a sud del centro urbano di Montefiorino. Si sviluppa principalmente lungo due assi viari: la SP32 e la SP 486R.

L'areale comprende aree di recente attuazione, in cui il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino, e aree non attuate.

Parte dell'areale ricade in area forestata ed in frana attiva.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

Rete idrica: la rete di adduzione esistente ammette l'intensificazione abitativa indicata.

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

Rete distribuzione energia elettrica: servito della rete di distribuzione esistente.

Accessibilità viabilistica: dai due assi viari SP32 e SP486R.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

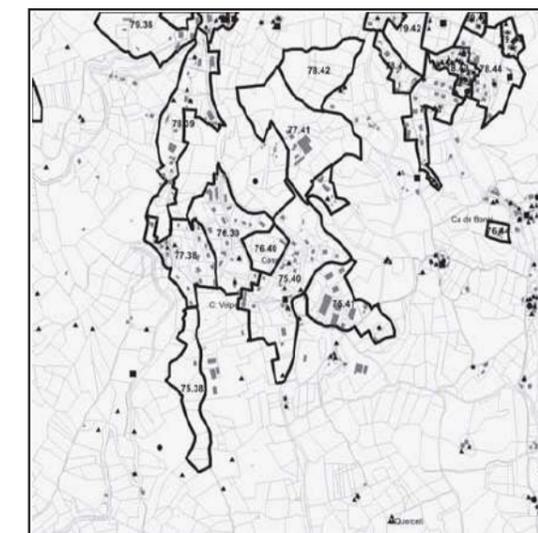
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	53	73
superficie utile per attività produttive (mq)	390,00	500,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
8.500,00	1.500,00



STRATEGIA LOCALE

ASC 77.41

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 65.100

LO STATO ATTUALE

L'areale è composto da spazi destinati a parco pubblico e da impianti sportivi pubblici.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Sono auspicabili opere per l'ulteriore valorizzazione paesaggistica e funzionale dell'area.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'areale comprende un'area di emergenza indicata nello studio di condizione limite per l'emergenza.

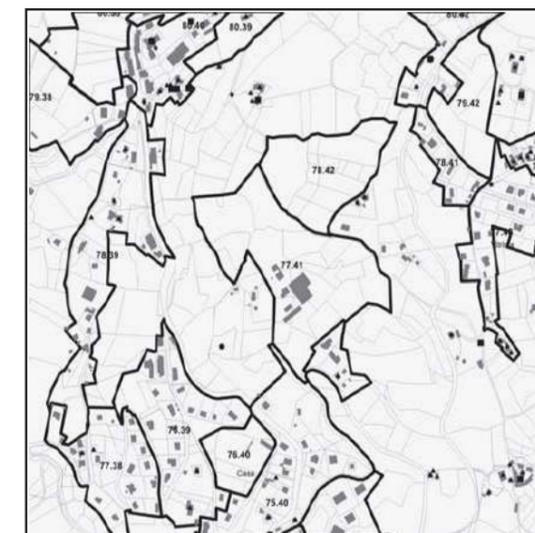
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
49.000,00	14.000,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 78.42

IL GAGGIO

Superficie territoriale (mq): 33.500

LO STATO ATTUALE

L'areale è localizzato presso Montefiorino, in via Gaggio di Sotto. E' un'area disciplinata da accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica, urbanizzata.

Il piano particolareggiato è stato approvato con deliberazione consiliare n. 51 del 27/10/1995.

L'amministrazione ha sottoscritto atto di convenzione con i privati prot. n 2735 del 9/5/2003.

L'accessibilità viaria all'areale non è adeguata.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Quelli previsti dal piano particolareggiato.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Non è compatibile l'insediamento di funzioni diverse dalla residenza e da dotazioni ad essa legati.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Definito da piano particolareggiato.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'atto di convenzione definisce le modalità di cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

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

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

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

Accessibilità viabilistica: migliorare l'accessibilità automobilistica all'areale tramite adeguamento di via Gaggio di Sotto.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Parte dell'areale ricade nell'area 1 indicata nell'aggiornamento catasto delle "aree percorse dal fuoco, ai sensi della legge nr. 353/2000, art. 10, comma 2".

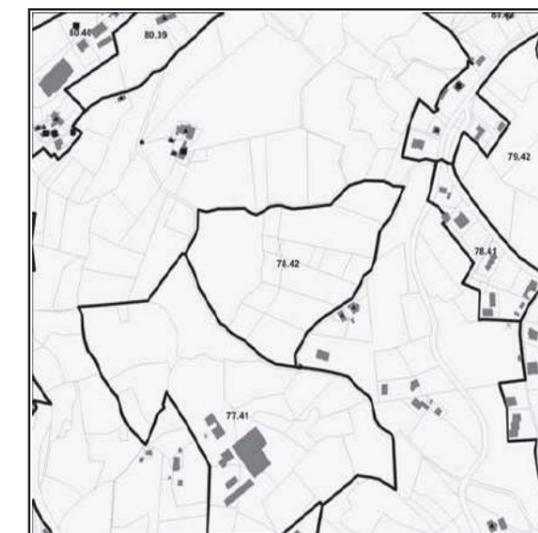
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	30
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
15.700,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AAP 75.41

MONTEFIORINO

Superficie territoriale (mq): 35.400

LO STATO ATTUALE

L'areale è a destinazione produttiva. Il tessuto edilizio dell'areale è composto da edifici produttivi di piccole-medie dimensioni, conformando un insediamento che bene si adatta alla morfologia di questa parte del territorio, caratterizzata da una media acclività.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenere le caratteristiche funzionali esistenti.
Migliorare l'impatto paesaggistico degli edifici con elementi di mitigazione, come alberature ad alto fusto.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Nell'areale sono ammesse prevalentemente funzioni produttive artigianali o industriali. E' prevista inoltre la funzione di dotazione ecologica a nord dell'areale e residenziale nella zona sud.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'areale è composto da aree di differenti dimensioni che si affacciano sull'asse distributivo via Primo Maggio direttamente collegato alla SP 486R.
La Disciplina urbanistica di dettaglio disciplina le trasformazioni specifiche dell'areale.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

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

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

Accessibilità viabilistica: da via Primo Maggio direttamente collegato alla SP 486R.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

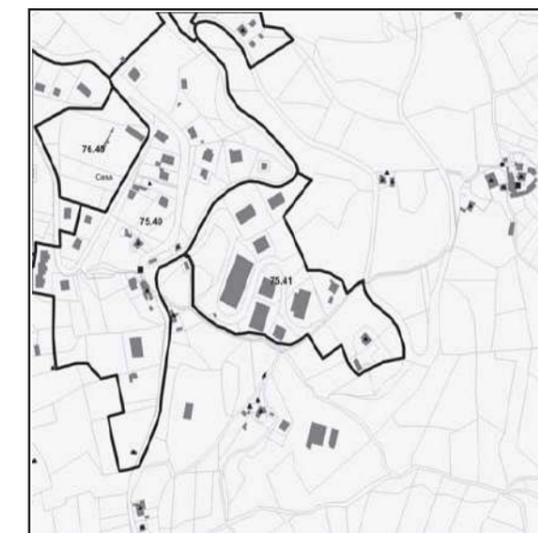
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	4	12
superficie utile per attività produttive (mq)	4.800,00	7.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.500,00	1.000,00



STRATEGIA LOCALE

ASC 78.36

CA' DI BOCCI

Superficie territoriale (mq): 45.900

LO STATO ATTUALE

L'areale comprende un bacino idrico per la pesca sportiva e altri spazi di servizio a questo.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Conferma delle caratteristiche attuali dell'areale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali, a dotazione territoriale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità da un punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non ne ricorrono.

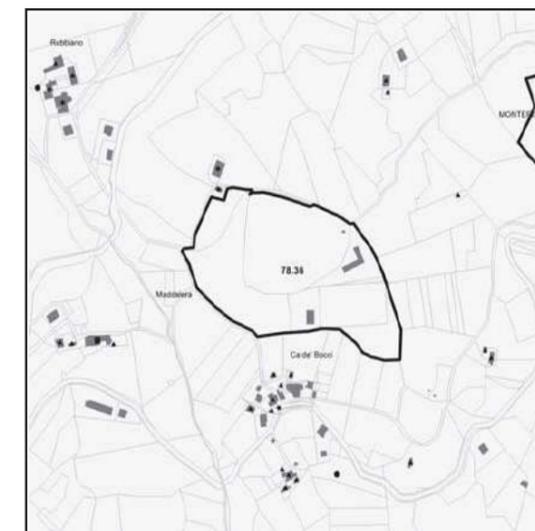
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	45.000,00



STRATEGIA LOCALE

AI5 79.44

VITRIOLA

Superficie territoriale (mq): 5.900

LO STATO ATTUALE

L'areale storico comprende alcuni edifici, tra cui la chiesa parrocchiale di Sant'Andrea Apostolo, quasi completamente ricostruita tra il 1841 ed il 1871 con il parziale reimpiego di antichi elementi architettonici, il campanile e la vicina canonica, eretta nel 1841, che mantiene le originali caratteristiche architettoniche. È prossimo agli areali 77.43, 78.41, 80.42, degli areali 78.44 e 79.43, all'interno dei quali si trovano edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, nonché degli areali storici 80.43 e 78.43; l'insieme di questi

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di servizio pubblico poiché nell'areale è presente anche un edificio adibito a luogo di culto, residenziale o funzioni compatibili con la tutela e la valorizzazione dell'insediamento storico.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità da un punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

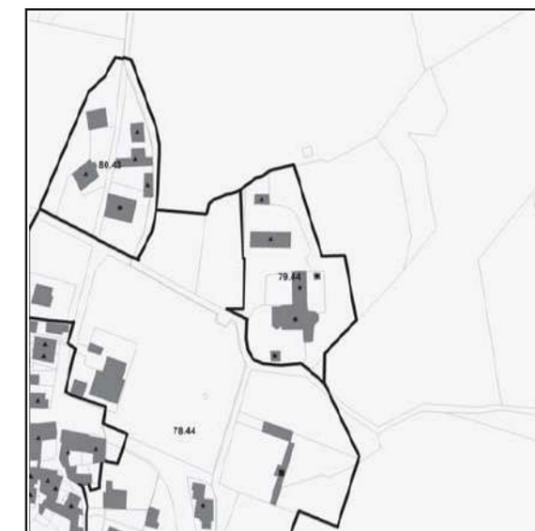
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	4	11
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ASC 78.44

VITRIOLA

Superficie territoriale (mq): 32.900

LO STATO ATTUALE

L'areale è composto da spazi destinati a parco pubblico, e comprende l'oratorio di San Giuseppe di interesse storico, il cimitero, ed edifici destinati a ospitare servizi alla persona come la casa protetta o una scuola per l'infanzia. Nella zona sud dell'areale sono state inoltre ricomprese aree con funzione residenziale contigue al centro storico di Vitriola. Queste aree non presentano infatti caratteristiche morfologiche attribuibili ad un tessuto storico, e sono contraddistinte da un assortimento tipologico

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si auspica la riqualificazione paesaggistica dell'area destinata a verde pubblico, ora occupata da una pineta, in grado di valorizzare i numerosi edifici di interesse storico-architettonico dell'area e la relazione della chiesa Sant'Andrea Apostolo di Vitriola (areale 79.44) con i nuclei storici 79.43 e 80.43.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

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

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

Accessibilità viabilistica: dalla Strada Provinciale 28.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

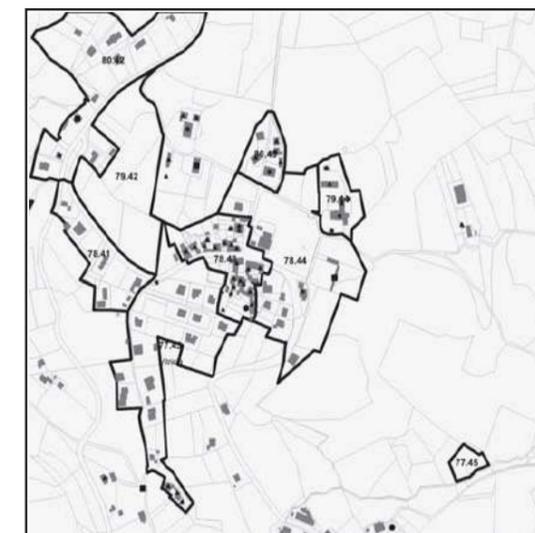
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	9	13
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
17.000,00	4.500,00



STRATEGIA LOCALE

AI5 80.43

VITRIOLA

Superficie territoriale (mq): 5.300

LO STATO ATTUALE

L'areale storico comprende alcuni edifici ottocenteschi facenti parte del complesso di villa Aschieri, tra cui un ampio edificio di servizio caratterizzato da un porticato a più luci sormontato da una serie di finestre riquadrate; nel fianco della villa è inserita parte di una casa forte attribuibile al XIII-XIV secolo, della quale è ancora oggi riconoscibile un portale con concio datato 1316. Il giardino della villa è in buono stato di conservazione e di manutenzione. L'areale è localizzato nelle vicinanze degli areali 77.43, 78.41, 80.42,

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere inalterati i caratteri morfologici e l'integrità complessiva del complesso storico.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono a carattere residenziale o funzioni compatibili con la tutela e la valorizzazione dell'insediamento storico.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità da un punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

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

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	3	14
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AIS 78.43

VITRIOLA

Superficie territoriale (mq): 12.600

LO STATO ATTUALE

L'areale storico principale – situato sulla strada provinciale che collega Montefiorino a Palagano attraverso il ponte sul torrente Dragone, e in prossimità della Provinciale delle Radici – è formato da un nucleo di edifici di interesse tipologico e ambientale, che si sviluppa anche su una diramazione della viabilità principale. La morfologia è riconducibile ai piccoli borghi rurali composti da più costruzioni addossate o contigue allineate lungo l'impianto viario originario. È prossimo agli areali 77.43, 78.41, 80.42, degli areali

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Vuoto

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

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

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

Accessibilità viabilistica: dalla Strada Provinciale 28.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

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

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	49	59
superficie utile per attività produttive (mq)	295,00	295,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
200,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 77.43

VITRIOLA

Superficie territoriale (mq): 29.000

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a sud del centro urbano di Vitriola in contiguità con l'areale centro storico di Vitriola, lungo l'asse viario di via Mercato Vecchio e via della Maestà.
L'areale comprende aree di recente attuazione anche attraverso piani particolareggiati, in cui il tipo edilizio prevalente è composto da case uni-bifamiliari con ampio giardino.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.
Orientare le trasformazioni fisiche e funzionali del tessuto edilizio esistente per una crescita qualitativa sia paesaggistica che insediativa.
Si ritiene opportuno mantenere l'area a nord dell'areale, a ridosso del centro storico, con destinazione a verde residenziale, in considerazione della valorizzazione e del rispetto del nucleo storico di Vitriola.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.
Accessibilità viabilistica: da via Mercato Vecchio e dalla SP per Lama.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

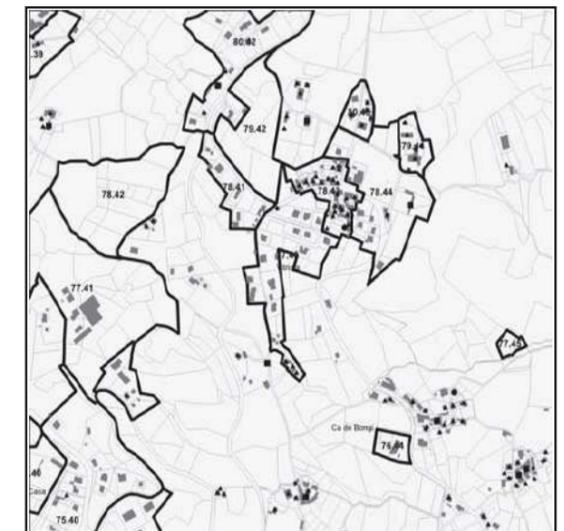
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	26	51
superficie utile per attività produttive (mq)	305,00	400,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 78.41

VITRIOLA

Superficie territoriale (mq): 11.000

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a ovest del centro urbano di Vitriola lungo l'asse viario SP28.
L'areale comprende aree di recente attuazione anche attraverso piani particolareggiati, in cui il tipo edilizio prevalente è costituito da palazzine.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.
Si prevedono interventi di sistemazione dell'arredo urbano con l'inserimento di alberature e percorsi ciclo-pedonali che colleghino l'areale al centro di Vitriola.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.
Accessibilità viabilistica: da via Provinciale per Lama.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

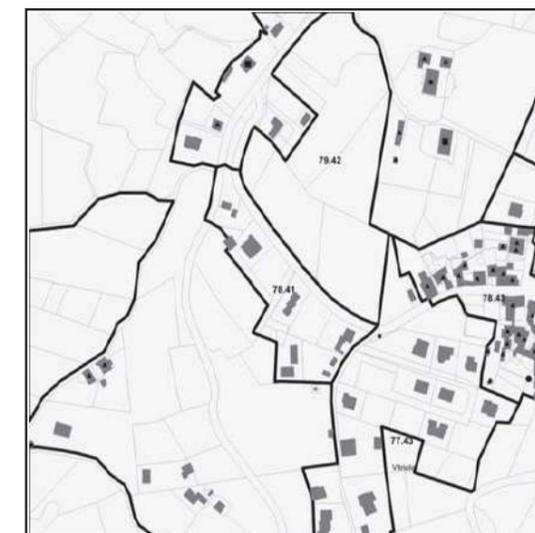
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	23	50
superficie utile per attività produttive (mq)	275,00	350,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 80.42

VITRIOLA

Superficie territoriale (mq): 34.600

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a nord del centro urbano di Vitriola, lungo l'asse viario SP 486R.
L'areale comprende aree di recente attuazione anche attraverso piani particolareggiati, in cui il tipo prevalente sono case uni-bifamiliari con ampio giardino.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.
Orientare le trasformazioni fisiche e funzionali del tessuto edilizio esistente a un guadagno di qualità sia paesaggistica che insediativa.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: l'areale è collegato tramite rete al depuratore esistente che ammette l'intensificazione abitativa indicata.
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di distribuzione esistente.
Accessibilità viabilistica: dalla SP486R.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

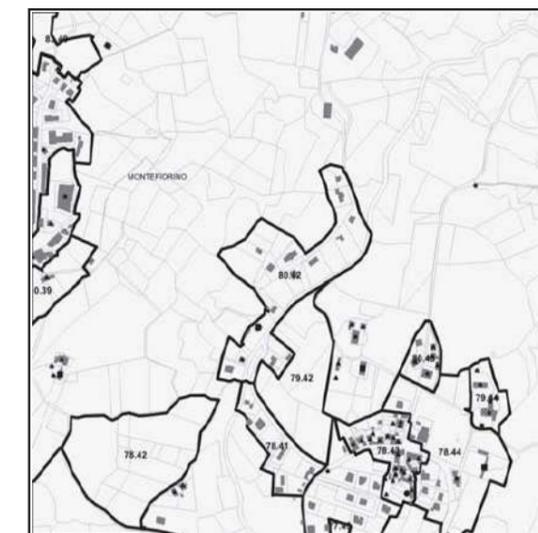
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	23	40
superficie utile per attività produttive (mq)	205,00	205,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

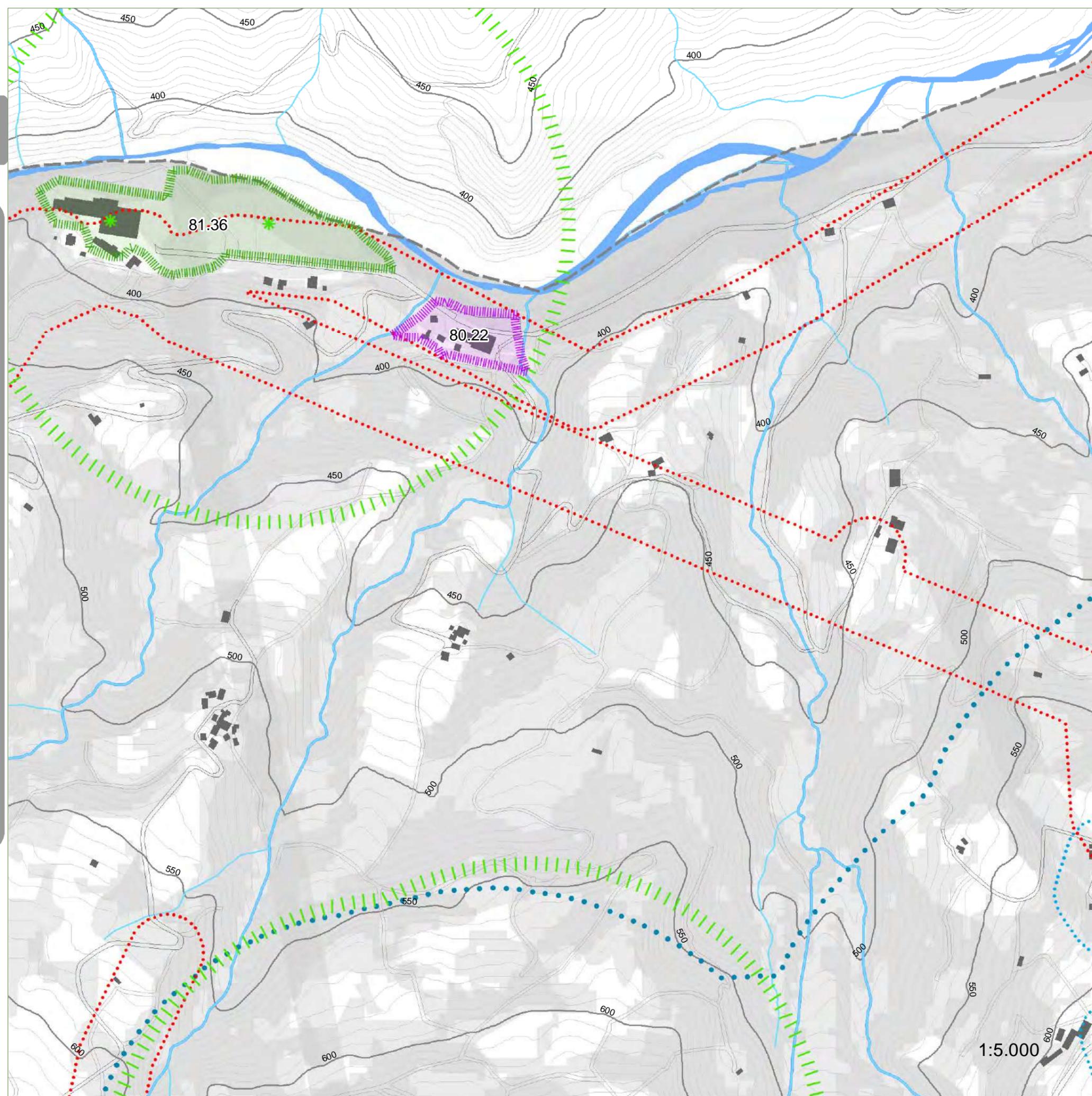
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
2.000,00	0,00



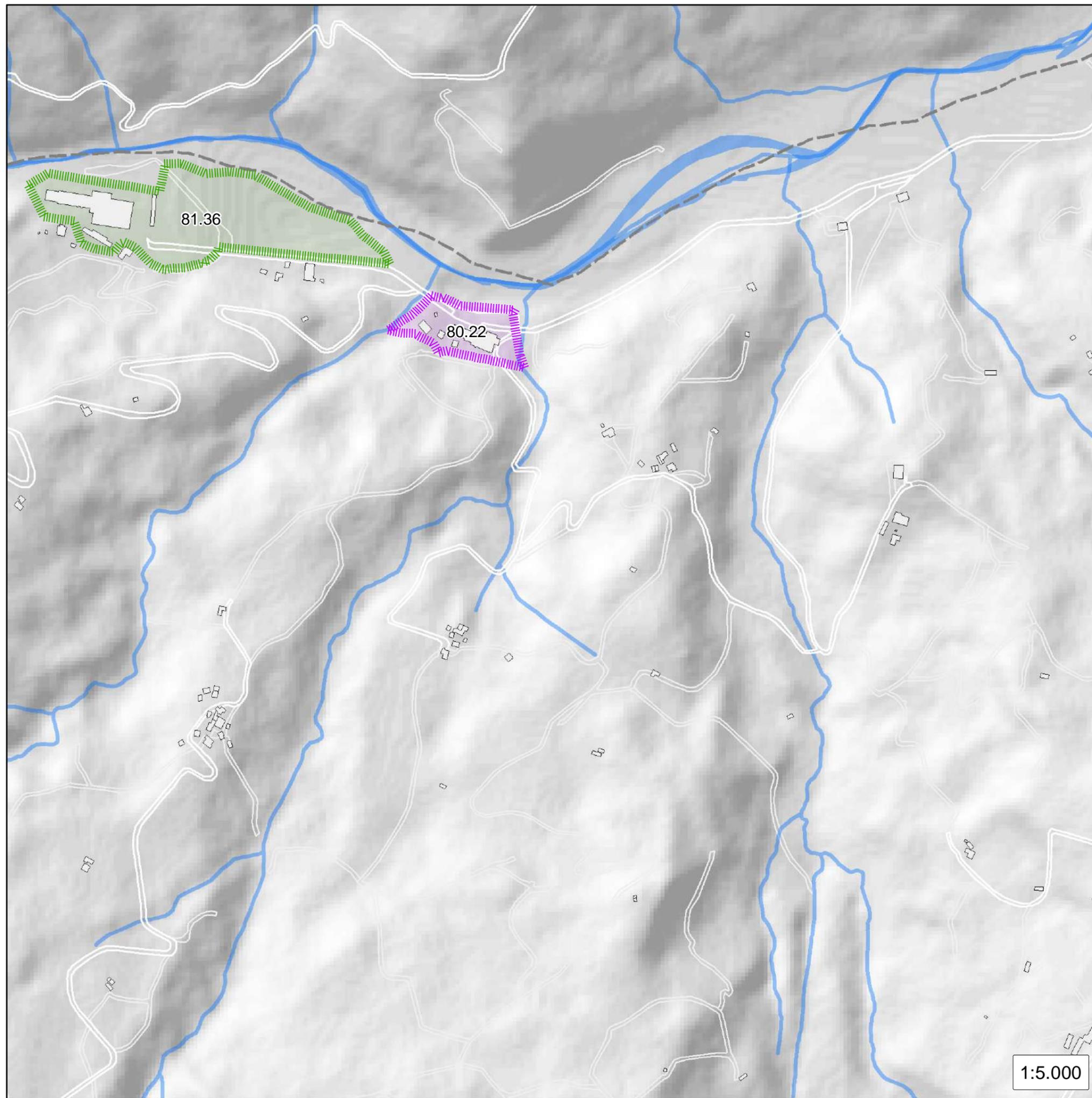
5 Centrale idroelettrica

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  OSP2
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



5 Centrale idroelettrica



Territorio urbanizzato

Corsi d'acqua

Strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali

Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali

Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali

Incrocio da migliorare

Tutela del fosso

Qualificazione dell'asse viario

Relazione da rafforzare

Diaframma

Marginatura verde di mitigazione

Intervento di riassetto del verde lineare

Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

Corsi d'acqua

Zona di fattibilità di opere pubbliche

Carenza di parcheggi

Conflitto di destinazioni d'uso

Progetto unitario della dotazione per servizi

Tessuto disomogeneo

Parco delle Ofioliti

Parco del tartufo

Areali omogenei

Centri e insediamenti storici

Areali prevalentemente residenziali

Areali con prevalenti attività produttive

Areali con prevalenti attrezzature generali

Areali con prevalenti dotazioni ecologiche

Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi

Areali da rigenerare

Areali prevalentemente agricoli

STRATEGIA LOCALE

AAG 81.36

CENTRALE DI FARNETA

Superficie territoriale (mq): 37.800

LO STATO ATTUALE

L'areale corrisponde all'area occupata dalla centrale di Farneta, all'area coincidente con le condotte che da Farneta portano l'acqua alla centrale ed ad impianti sportivi a raso.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenimento delle caratteristiche attuali dell'areale. Miglioramento dell'impatto paesaggistico dell'edificato col contesto.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali, a dotazione territoriale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità da un punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non si rilevano particolari interventi per il raggiungimento degli standard ecologici.

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

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	4	4
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
20.000,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AAP 80.22

BOCCASO

Superficie territoriale (mq): 9.300

LO STATO ATTUALE

L'areale produttivo in territorio rurale è caratterizzato dalla presenza di un'attività produttiva di carattere ricettivo in funzione.

L'areale si trova sull'asse viario di SP 28 di servizio della centrale idroelettrica.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono ristorazione e ricezione turistica.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere incrementi di carico urbanistico. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

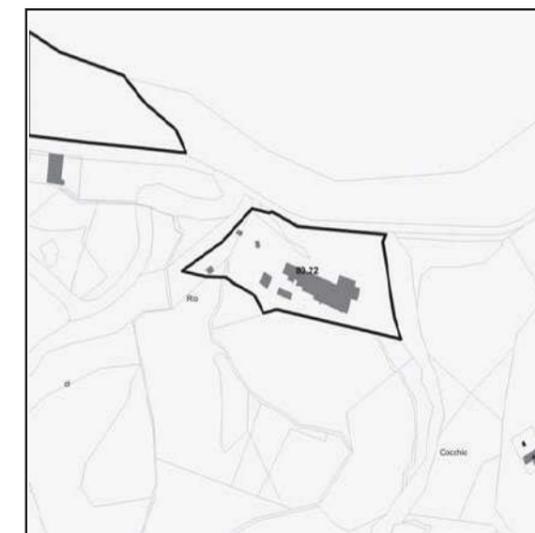
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	1.900,00	2.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

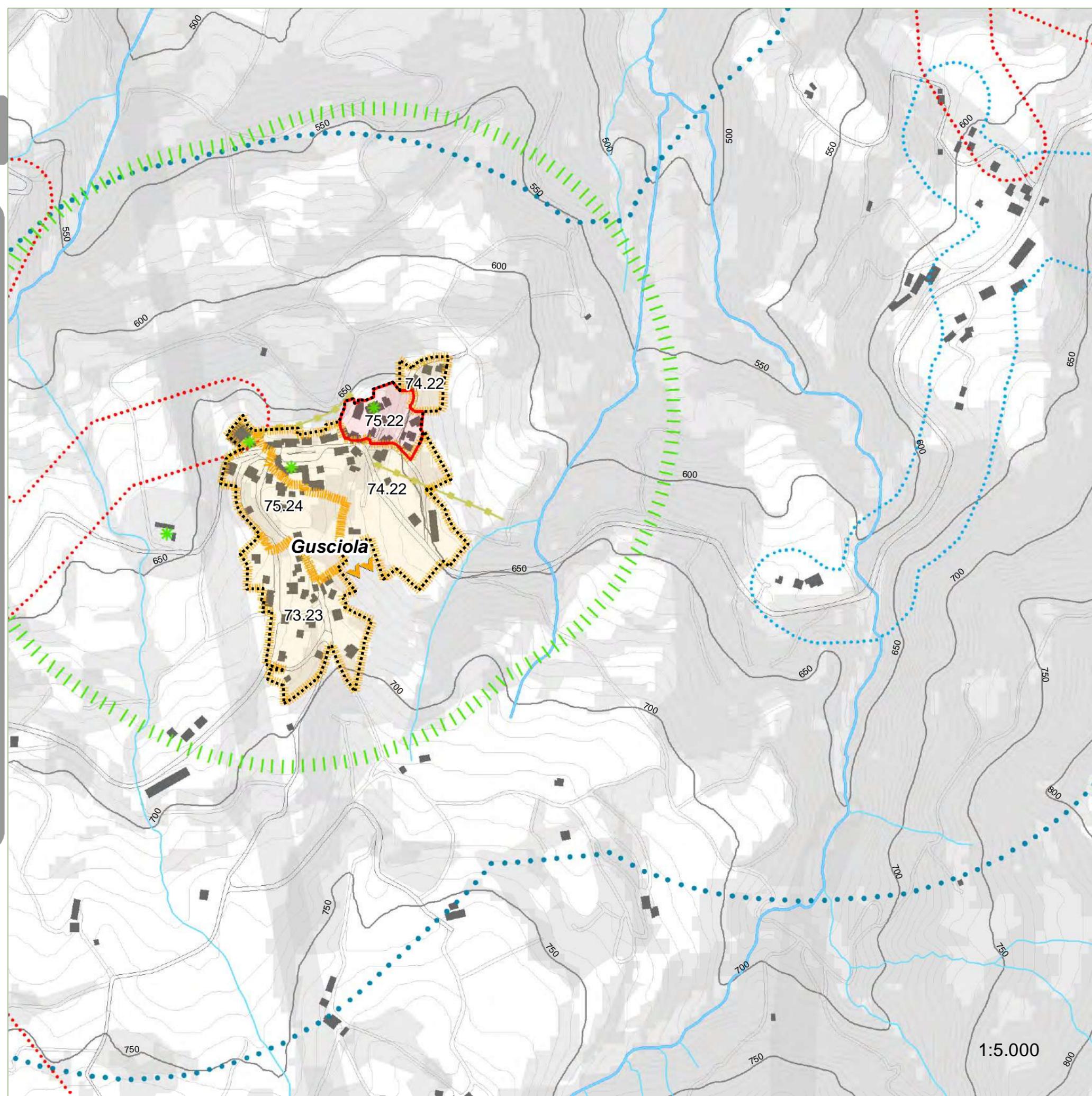
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



6 Gusciola

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  OSP2
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



6 Gusciola

Territorio urbanizzato

Corsi d'acqua

Strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali

Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali

Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali

Incrocio da migliorare

Tutela del fosso

Qualificazione dell'asse viario

Relazione da rafforzare

Diaframma

Marginatura verde di mitigazione

Intervento di riassetto del verde lineare

Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

Corsi d'acqua

Zona di fattibilità di opere pubbliche

Carenza di parcheggi

Conflitto di destinazioni d'uso

Progetto unitario della dotazione per servizi

Tessuto disomogeneo

Parco delle Ofioliti

Parco del tartufo

Areali omogenei

Centri e insediamenti storici

Areali prevalentemente residenziali

Areali con prevalenti attività produttive

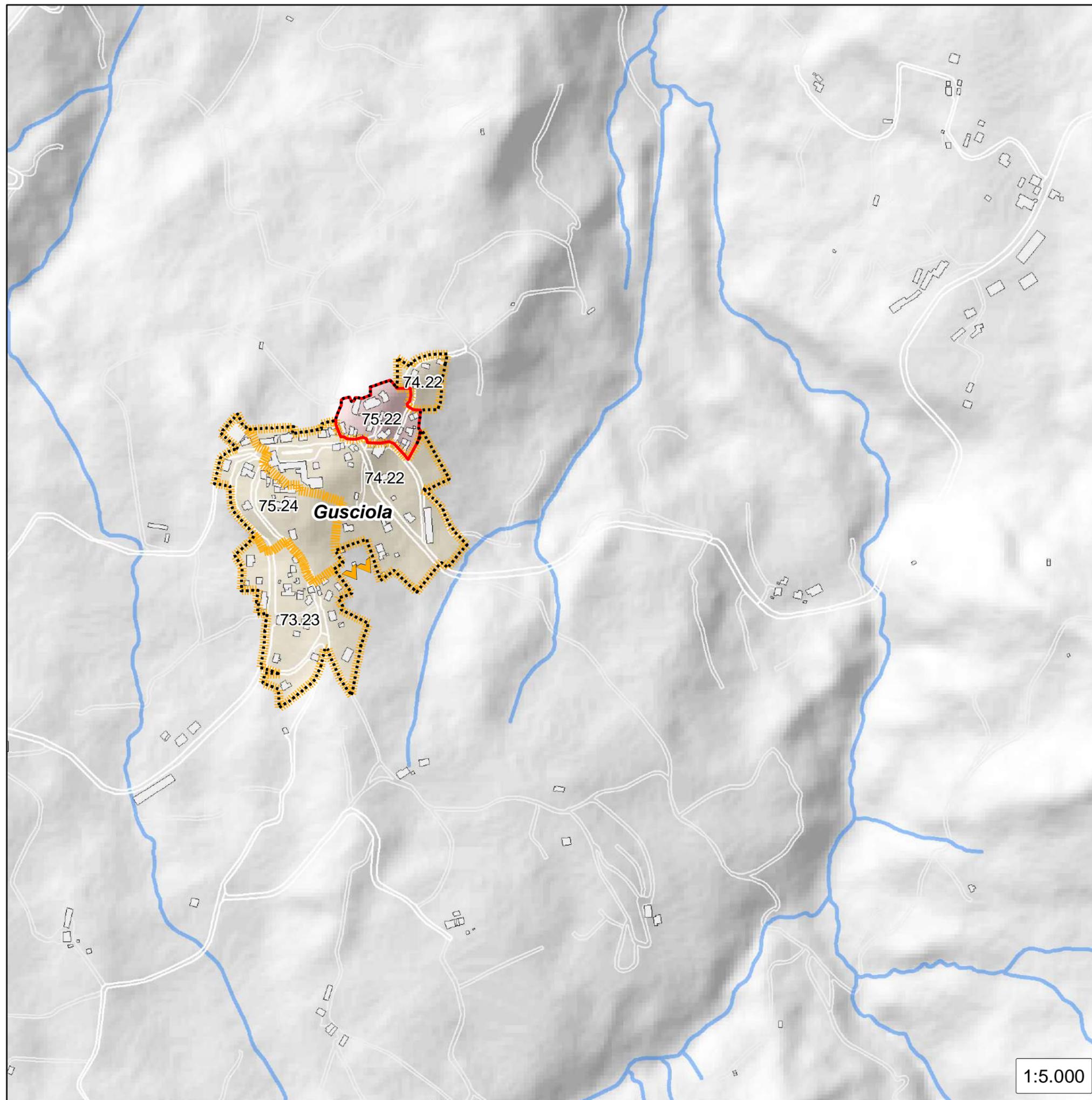
Areali con prevalenti attrezzature generali

Areali con prevalenti dotazioni ecologiche

Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi

Areali da rigenerare

Areali prevalentemente agricoli



STRATEGIA LOCALE

ARE 73.23

GUSCIOLA

Superficie territoriale (mq): 20.800

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a sud del centro urbano di Gusciola. Si sviluppa principalmente lungo due assi viari: via per Romanoro e via Calcinara. L'areale comprende aree di recente attuazione, in cui il tipo edilizio prevalente consiste in edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino. Su via Calcinara sono localizzati edifici di interesse testimoniale da tutelare facenti parte di un antico borgo rurale ora diventato parte del territorio consolidato.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: intensificazione condizionata all'adeguamento dell'impianto di trattamento primario, in conformità alle normative vigenti;

Rete idrica: l'areale è servito da acquedotto privato.

Rete di adduzione del gas metano: ?

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

Accessibilità viabilistica: dal sistema viario di via per Romanoro e via Calcinara.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

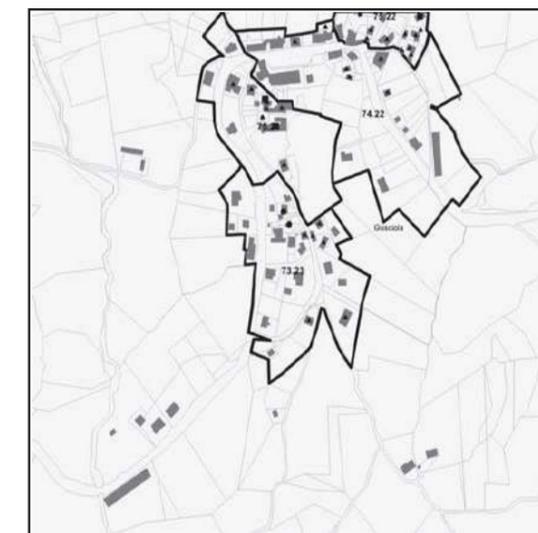
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	21	46
superficie utile per attività produttive (mq)	230,00	500,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 75.24

GUSCIOLA

Superficie territoriale (mq): 15.800

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a ovest del centro urbano di Gusciola. Si sviluppa principalmente lungo due assi viari: via per Romanoro e via Calcinara. L'areale comprende aree di recente attuazione localizzate su via Romanoro, in cui il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino. Su via Calcinara sono localizzati edifici di interesse testimoniale da tutelare, in particolare il castello di Gusciola. Nella parte ovest dell'areale alcune aree ricadono in fascia di attenzione della linea di

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dell'impianto di trattamento primario, in conformità alle normative vigenti;

Rete idrica: l'areale è servito da acquedotto privato.

Rete di adduzione del gas metano: ?

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

Accessibilità viabilistica: da via comunale per Romanoro, via Calcinara e via Peschiere.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

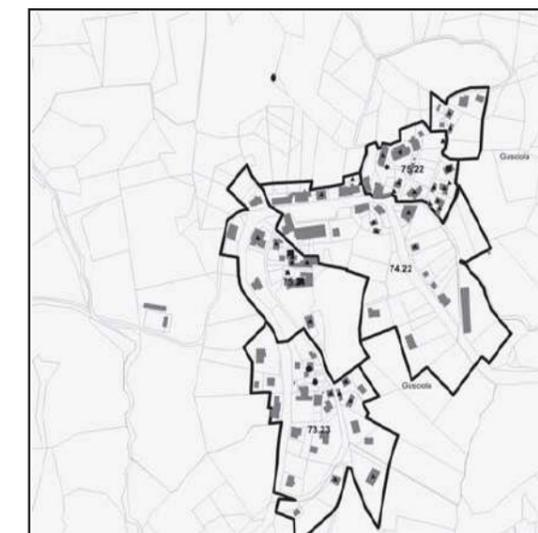
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	16	37
superficie utile per attività produttive (mq)	195,00	400,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
700,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 74.22

GUSCIOLA

Superficie territoriale (mq): 34.300

LO STATO ATTUALE

L'areale si trova nel centro consolidato di Gusciola e si sviluppa lungo l'asse stradale di via Comunale per Romanoro nella parte est del nucleo urbanizzato. La parte dell'areale più a valle è di natura insediativa mista: rurale residua e urbana. Comprende abitazioni isolate, aree inattuate, ricoveri per attrezzi o piccole strutture funzionali alla conduzione dei fondi. La densità fondiaria è piuttosto bassa. Avvicinandosi al centro di Gusciola aumenta la densità fondiaria e i lotti si regolarizzano, il tipo edilizio si omogenizza,

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti. Le trasformazioni all'interno dell'areale saranno orientate a curare il rapporto paesaggistico e morfologico degli edifici oggetto di trasformazione con i tipi edilizi, la morfologia e la visione d'insieme che offre il centro storico limitrofo all'areale. Si ipotizza inoltre l'ampliamento del complesso destinato a casa di riposo.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono a prevalente carattere residenziale o funzioni a queste compatibili, nonché attrezzature e spazi collettivi.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dell'impianto di trattamento primario, in conformità alle normative vigenti; attualmente gli scarichi non sono trattati da apposito impianto. Si evidenzia la necessità urgente di adeguamento dell'infrastruttura.

Rete idrica: areale servito da acquedotto privato.

Rete di adduzione del gas metano: ?

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

Accessibilità viabilistica: dal sistema viario di via Comunale per Romanoro.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

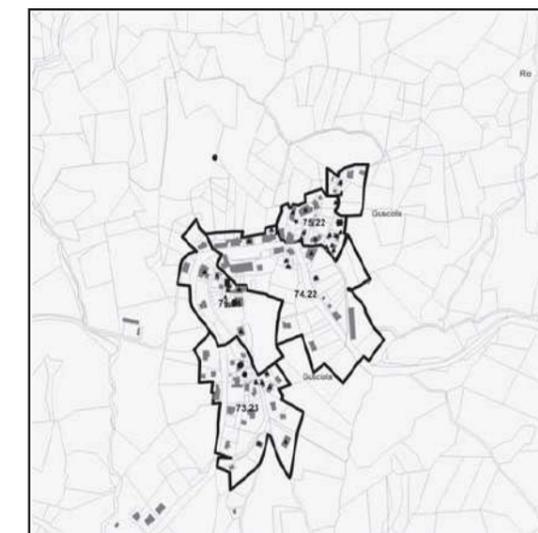
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	71	100
superficie utile per attività produttive (mq)	800,00	1.000,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.500,00	5.000,00



STRATEGIA LOCALE

AIS 75.22

GUSCIOLA

Superficie territoriale (mq): 7.000

LO STATO ATTUALE

L'areale storico – situato all'incrocio fra un percorso di mezzacosta e un percorso di crinale - è formato da alcuni edifici di interesse storico-architettonico (tra cui la chiesa parrocchiale, anche se largamente rimaneggiata nel XIX secolo), e di alcuni edifici di interesse tipologico. La morfologia del borgo, influenzata dall'orografia, è prevalentemente composta di edifici isolati. È localizzato nelle vicinanze degli areali 74.22, 74.23, 73.23 e 75.24, che costituiscono il nucleo di Guscioia. Nell'areale 75.24 è localizzato un aggregato

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dell'impianto di trattamento primario, in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: areale servito da acquedotto privato.

Rete di adduzione del gas metano: ?

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

Accessibilità viabilistica: dall'asse di via Comunale per Romanoro, in grado di sopportare l'intensificazione prevista.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

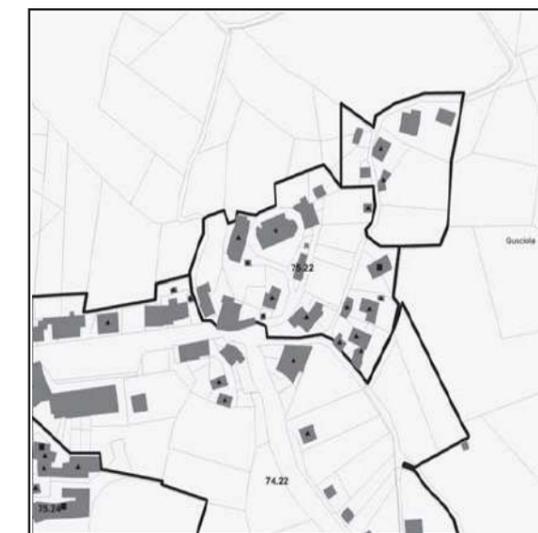
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	16	32
superficie utile per attività produttive (mq)	400,00	400,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

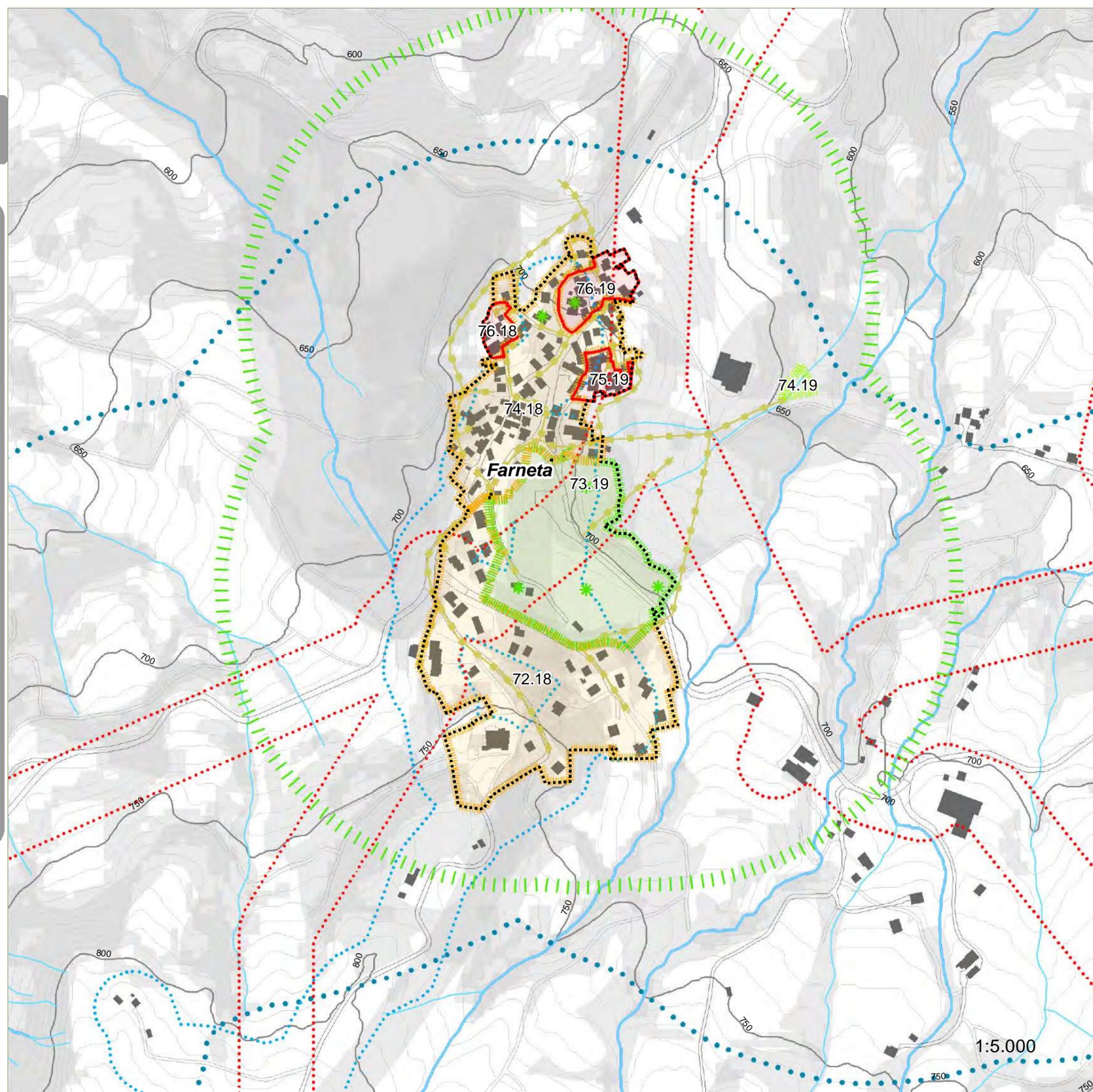
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.000,00	0,00



7 Farneta

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  OSP2
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



7 Farneta

Territorio urbanizzato

Corsi d'acqua

Strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali

Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali

Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali

Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali

Incrocio da migliorare

Tutela del fosso

Qualificazione dell'asse viario

Relazione da rafforzare

Diaframma

Marginatura verde di mitigazione

Intervento di riassetto del verde lineare

Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

Corsi d'acqua

Zona di fattibilità di opere pubbliche

Carenza di parcheggi

Conflitto di destinazioni d'uso

Progetto unitario della dotazione per servizi

Tessuto disomogeneo

Parco delle Ofioliti

Parco del tartufo

Areali omogenei

Centri e insediamenti storici

Areali prevalentemente residenziali

Areali con prevalenti attività produttive

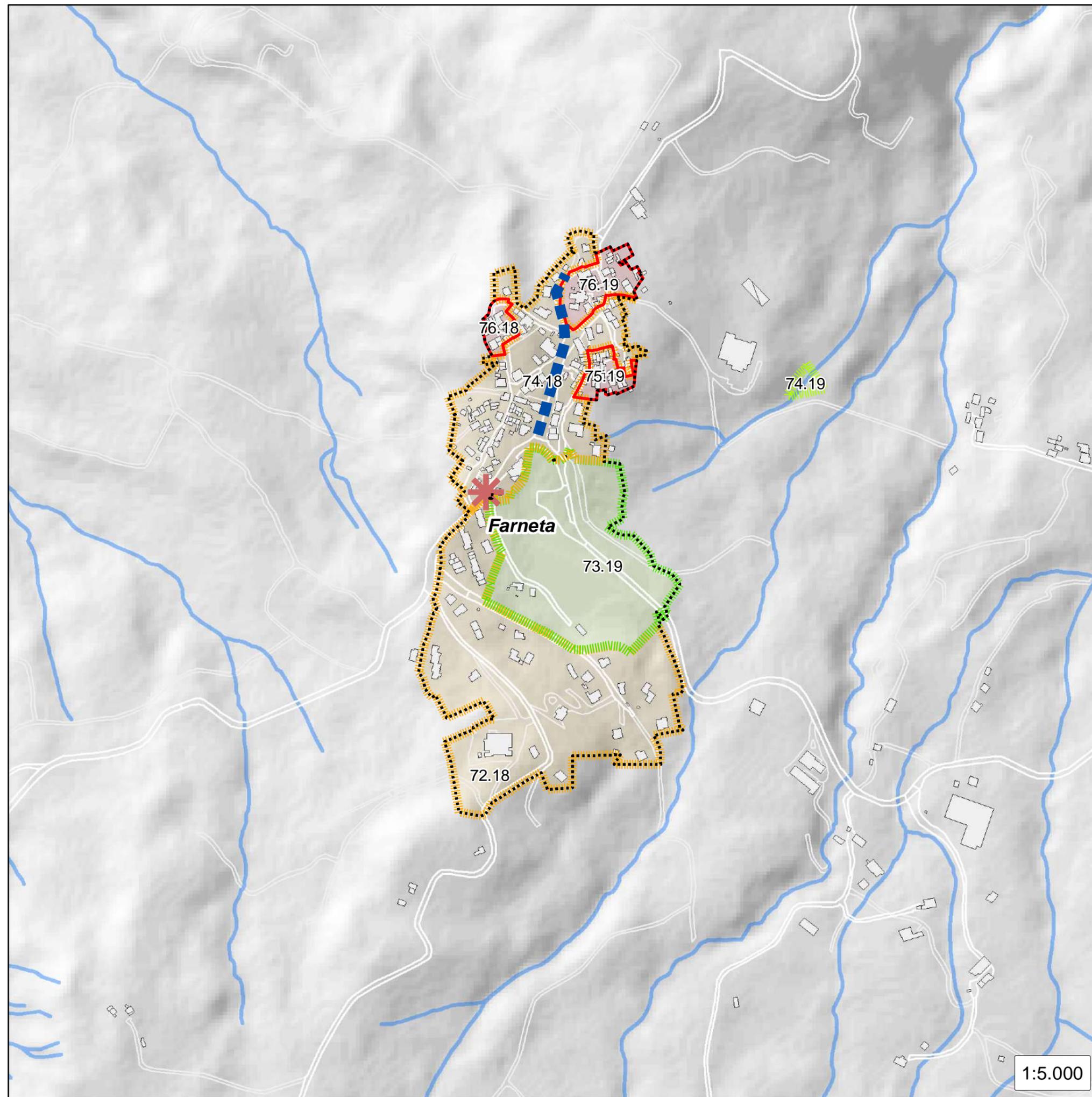
Areali con prevalenti attrezzature generali

Areali con prevalenti dotazioni ecologiche

Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi

Areali da rigenerare

Areali prevalentemente agricoli



STRATEGIA LOCALE

ARE 72.18

FARNETA

Superficie territoriale (mq): 68.100

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato a sud del centro urbano di Farneta. Si sviluppa principalmente lungo due assi viari: via del Tracciolino e via Palloncino-tia, all'incirca coincidente con la linea di crinale.

L'areale comprende aree di recente attuazione, in cui il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino, e un edificio con funzione ricettiva insediato nel tessuto residenziale.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: potenziare la rete come da prescrizioni HERA.

Rete di adduzione del gas metano: ?

Rete distribuzione energia elettrica: dalla rete di distribuzione esistente.

Accessibilità viabilistica: dagli assi stradali esistenti, in particolare via del Tracciolino, via comunale per Romanoro e via Palloncino Tia.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Parte dell'areale ricade nella zona di rispetto di una frana attiva.

In caso di attuazione, i lotti inattuati ricadenti in aree interessate da fenomeni di dissesto dovranno effettuare approfondimenti geologici così come disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

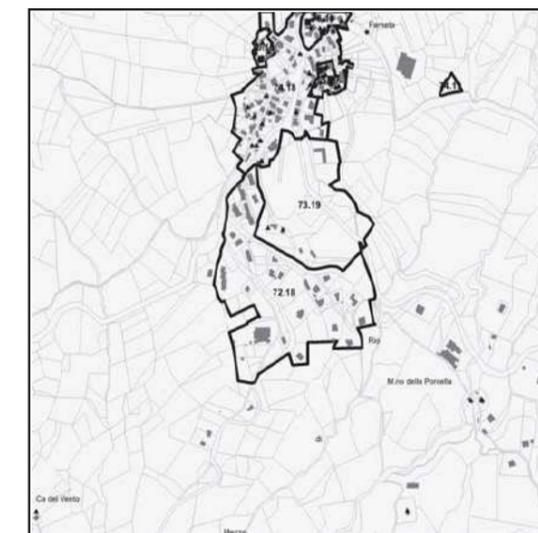
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	63	82
superficie utile per attività produttive (mq)	3.300,00	3.500,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ASC 73.19

FARNETA

Superficie territoriale (mq): 44.400

LO STATO ATTUALE

L'areale è composto da spazi destinati a parco pubblico e a impianti sportivi pubblici a raso. L'areale ospita anche aree funzionali all'attività della centrale idroelettrica di Farneta.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Mantenimento delle caratteristiche attuali dell'areale.
Sono opportune opere per l'ulteriore valorizzazione paesaggistica e funzionale dell'area.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità da un punto di vista infrastrutturale.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

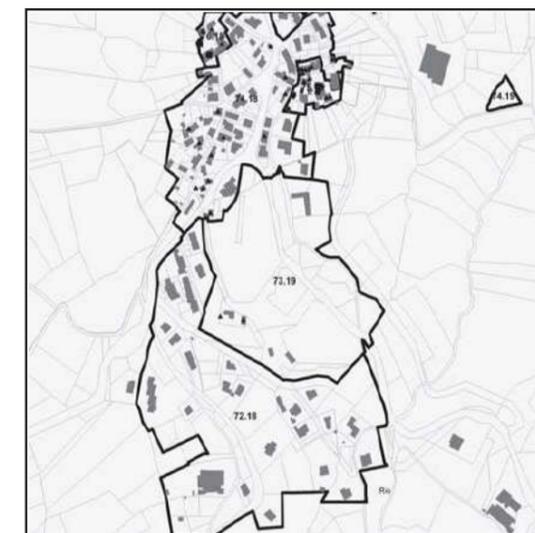
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	1	1
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
30.000,00	9.500,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 74.18

FARNETA

Superficie territoriale (mq): 41.300

LO STATO ATTUALE

L'areale è localizzato nella zona nord di Farneta.

Nella parte ovest, a valle della linea di crinale coincidente con via Centro, nonostante i pochi edifici soggetti a tutela, la morfologia insediativa è assimilabile a strutture tipiche dei borghi storici montani, con via Castello e vicolo del Bosco come assi ordinatori di edifici compatti, ravvicinati, spesso in linea a corpi congiunti.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

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

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.

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

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: potenziare la rete come da prescrizioni HERA.

Rete di adduzione del gas metano: ?

Rete distribuzione energia elettrica: dalla rete di distribuzione esistente.

Accessibilità viabilistica: da via comunale per Romanoro e via Centro.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

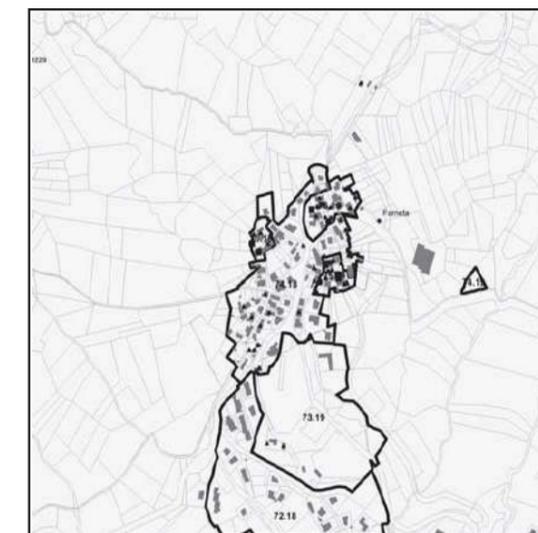
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	119	140
superficie utile per attività produttive (mq)	2.000,00	2.500,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.200,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AI5 75.19

FARNETA

Superficie territoriale (mq): 3.200

LO STATO ATTUALE

L'areale consiste in un insediamento storico – situato all'incrocio di più percorsi di crinale e di mezzacosta – è articolato in tre nuclei principali situati a quote differenti: all'estremità meridionale del borgo di Farneta si trovano edifici di interesse tipologico attribuibili alla metà del XIX sec., mentre nel fianco orientale di un edificio parzialmente rimaneggiato è presente un portale cinquecentesco. E' prossimo agli insediamenti storici 76.18 e 76.19, e con questi e gli areali 74.18, 72.18 e 73.19 compone il nucleo di Farneta.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Accrescere la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: potenziare la rete come da prescrizioni HERA.

Rete di adduzione del gas metano: ?

Rete distribuzione energia elettrica: dalla rete di distribuzione esistente.

Accessibilità viabilistica: da via delle Braglie.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

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

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	29	36
superficie utile per attività produttive (mq)	180,00	250,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AIS 76.18

FARNETA

Superficie territoriale (mq): 2.200

LO STATO ATTUALE

L'areale storico – situato all'incrocio di una serie di percorsi di crinale e di mezzacosta – è articolato in tre nuclei principali situati a quote differenti: il nucleo superiore, noto con il toponimo di "Castello" è caratterizzato da un ampio fabbricato con elementi cinque-seicenteschi al quale si accede tramite un sottopasso su cui si affaccia un portale attribuibile al XVII sec. Tra gli altri edifici che perimetrano la sommità del rilievo, in parte rimaneggiati, spicca una casa a torre settecentesca. E' localizzato in stretta

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Accrescere la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: potenziare la rete come da prescrizioni HERA.

Rete di adduzione del gas metano: ?

Rete distribuzione energia elettrica: dalla rete di distribuzione esistente.

Accessibilità viabilistica: da via Castello e via Centro.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

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

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	14	16
superficie utile per attività produttive (mq)	80,00	80,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AI5 76.19

FARNETA

Superficie territoriale (mq): 6.400

LO STATO ATTUALE

L'areale storico – situato all'incrocio di una serie di percorsi di crinale e di mezzacosta – è articolato in tre nuclei principali situati a quote differenti: la chiesa parrocchiale, risalente al XIV-XV secolo, fu parzialmente riedificata nella prima metà del '900; a lato della chiesa, in direzione Est, si innalzano fabbricati che conservano particolari costruttivi tipologicamente attribuibili al XVI-XVII secolo. E' localizzato in stretta vicinanza agli areali storici 76.18 e 76.19, e con questi e con gli areali 74.18, 72.18 e 73.19 costituisce il

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata all'adeguamento dello scarico dell'agglomerato che può avvenire tramite realizzazione di impianto di trattamento reflui in conformità alle normative vigenti.

Rete idrica: potenziare la rete come da prescrizioni HERA.

Rete di adduzione del gas metano: ?

Rete distribuzione energia elettrica: garantita dalla rete di distribuzione esistente.

Accessibilità viabilistica: da via Centro.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

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

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	22	32
superficie utile per attività produttive (mq)	125,00	125,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ADE 74.19

DEPURATORE DI FARNETA

Superficie territoriale (mq): 1.000

LO STATO ATTUALE

L'areale ospita un impianto di depurazione, non più sufficiente..

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Adeguare il sistema infrastrutturale di raccolta e smaltimento dei reflui dell'abitato di Monchio mediante la realizzazione di un depuratore.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Da definirsi con apposito progetto di pubblica utilità.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Non ha rilevanza.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non ne ricorrono.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non ne ricorrono.

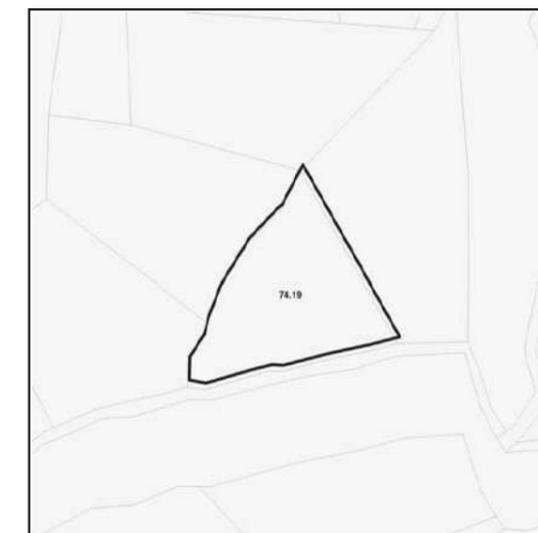
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

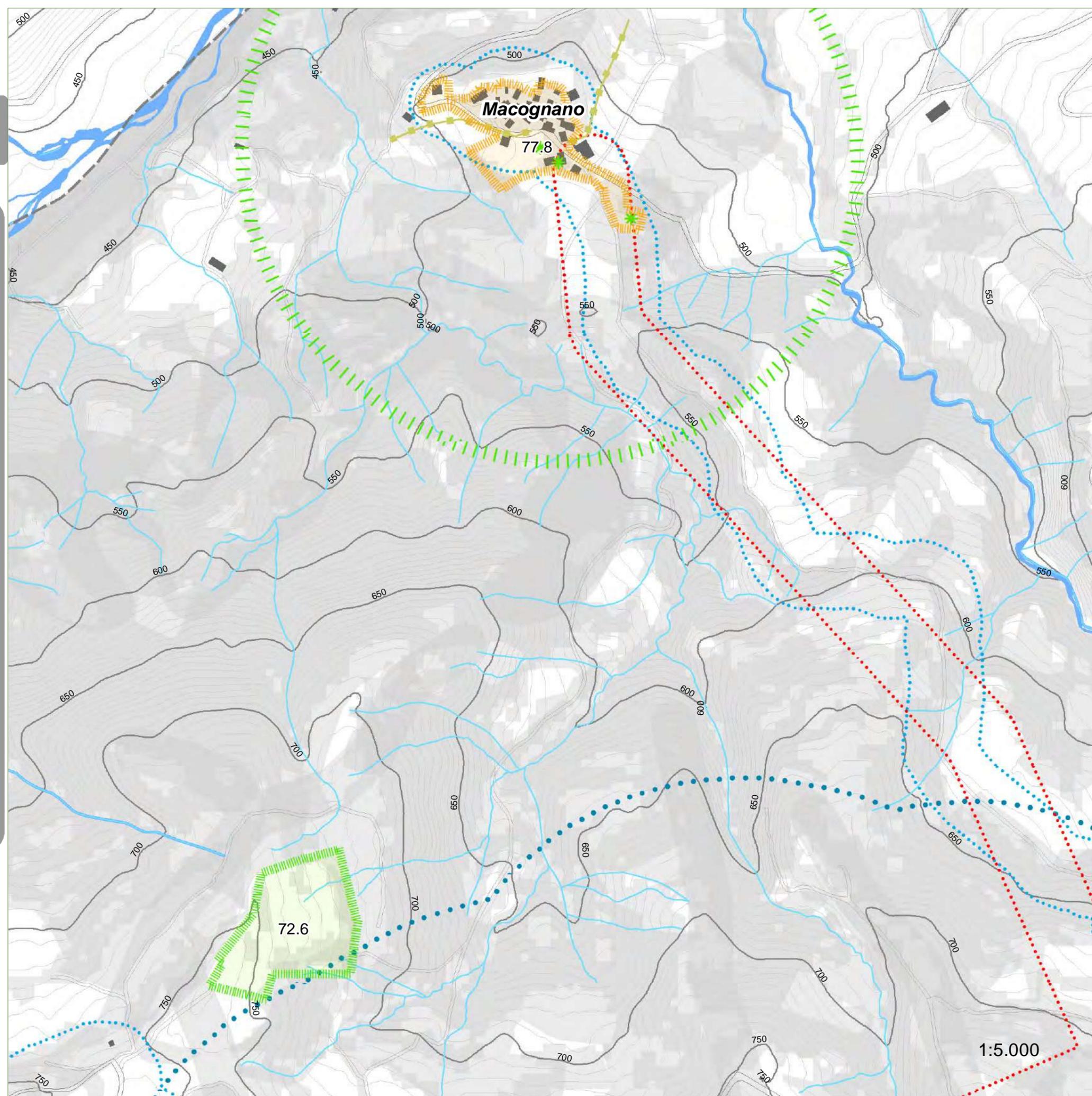
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



8 Macognano

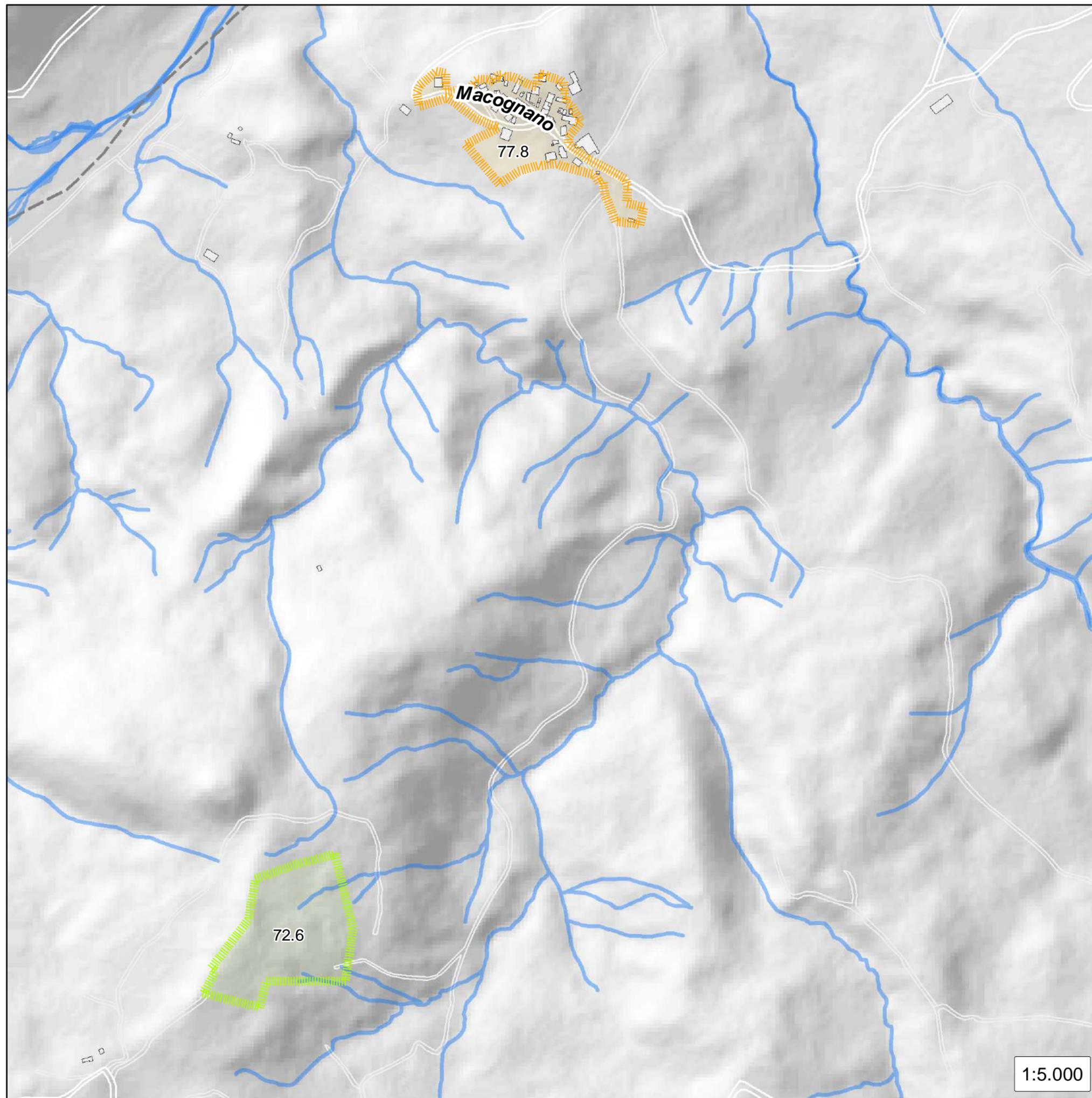
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  OSP2
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



8 Macognano

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritario
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corsi d'acqua
-  Zona di fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Parco delle Ofioliti
-  Parco del tartufo
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Areali prevalentemente agricoli



STRATEGIA LOCALE

ARE 77.8

MACOGNANO

Superficie territoriale (mq): 20.200

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato ad ovest del comune di Montefiorino, in territorio rurale. Comprende un insediamento storico in territorio rurale, caratterizzato da un modello insediativo tipico dei borghi montani con assetto fondiario e cortine edilizie fortemente irregolari, e aree di recente attuazione costituite da edifici residenziali uni-bifamiliari con giardino. L'areale è caratterizzato dalla presenza di due strade, una storica di attraversamento del borgo ed una tangente a questo.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse sono coerenti con il modello insediativo dell'areale, preservano le caratteristiche morfologiche del costruito e il rapporto tra pieni e vuoti, tra spazi edificati e non. Sono confermati i lotti residenziali rimasti inattuati per soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.

E' necessario inoltre preservare la qualità e le caratteristiche dell'insediamento esistente.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere tali trasformazioni. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

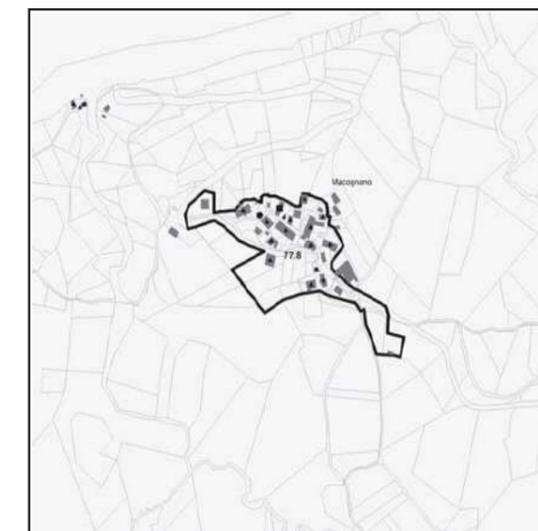
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	35	50
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
500,00	1.500,00



STRATEGIA LOCALE

ADE 72.6

DISCARICA FONTANAMLERA

Superficie territoriale (mq): 23.800

LO STATO ATTUALE

L'areale è una dotazione territoriale interamente dedicata ad area per discarica esaurita, per la quale dal 2012 è in essere la gestione post operativa.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Garantire la funzionalità dell'areale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammissibili sono definite dalle norme sovraordinate .

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Non sono previste trasformazioni che non siano disciplinate dalle opportune norme sovraordinate.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'areale non presenta criticità dal punto di vista infrastrutturale.
Accessibilità viabilistica: da via Isola Ronchi.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Specifici, definiti dalla funzione ospitata.

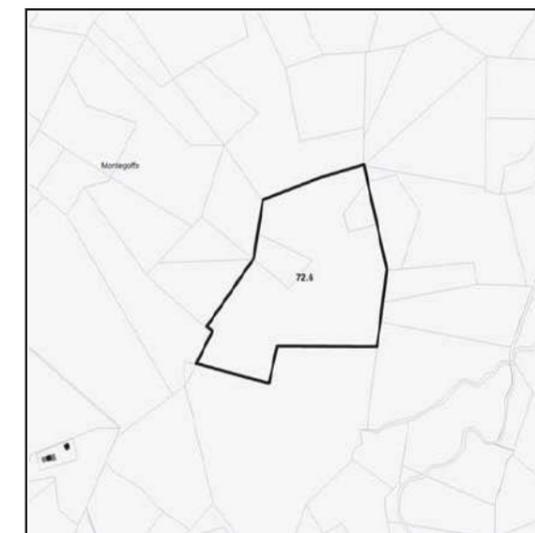
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

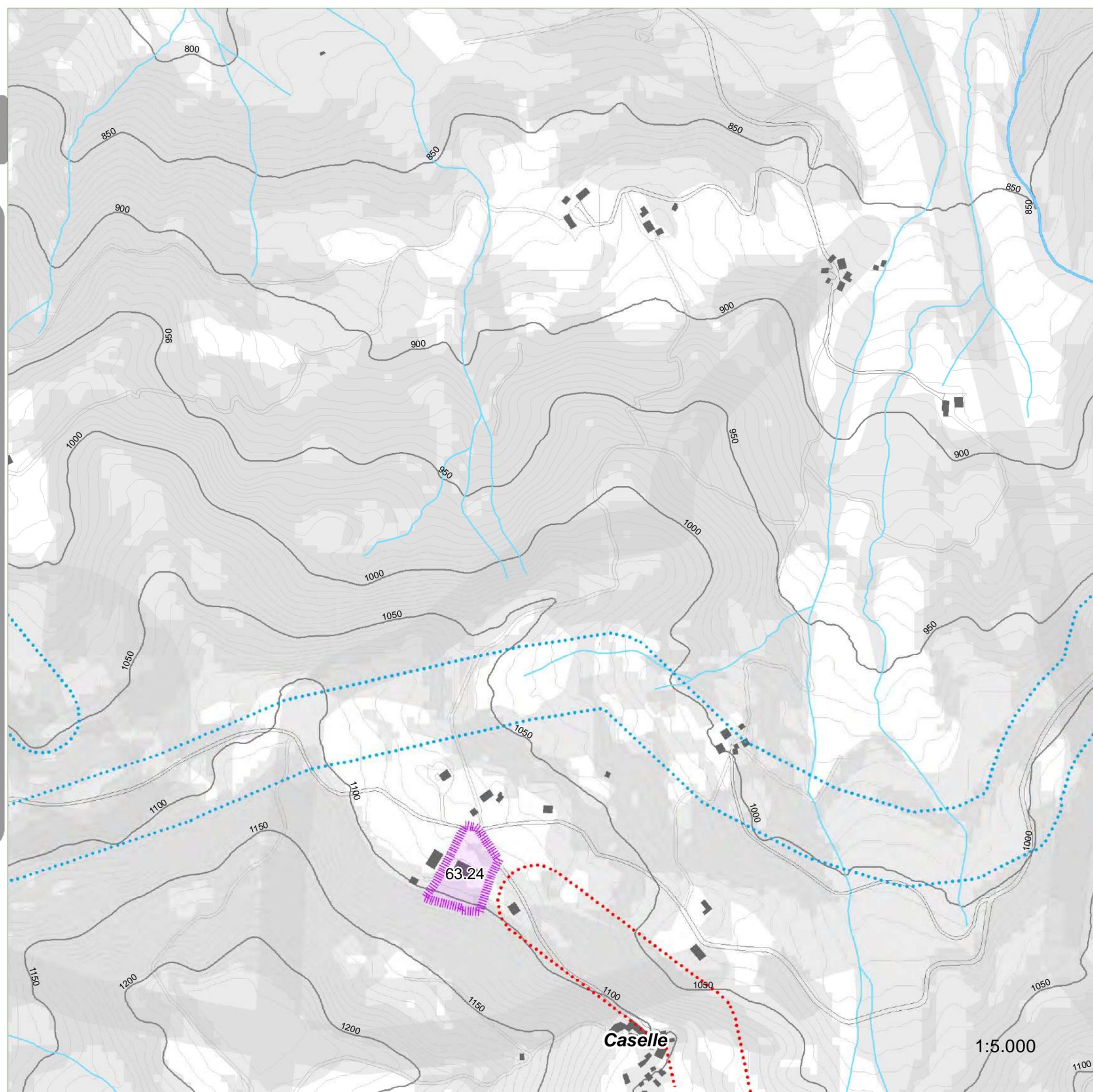
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



9 Caselle

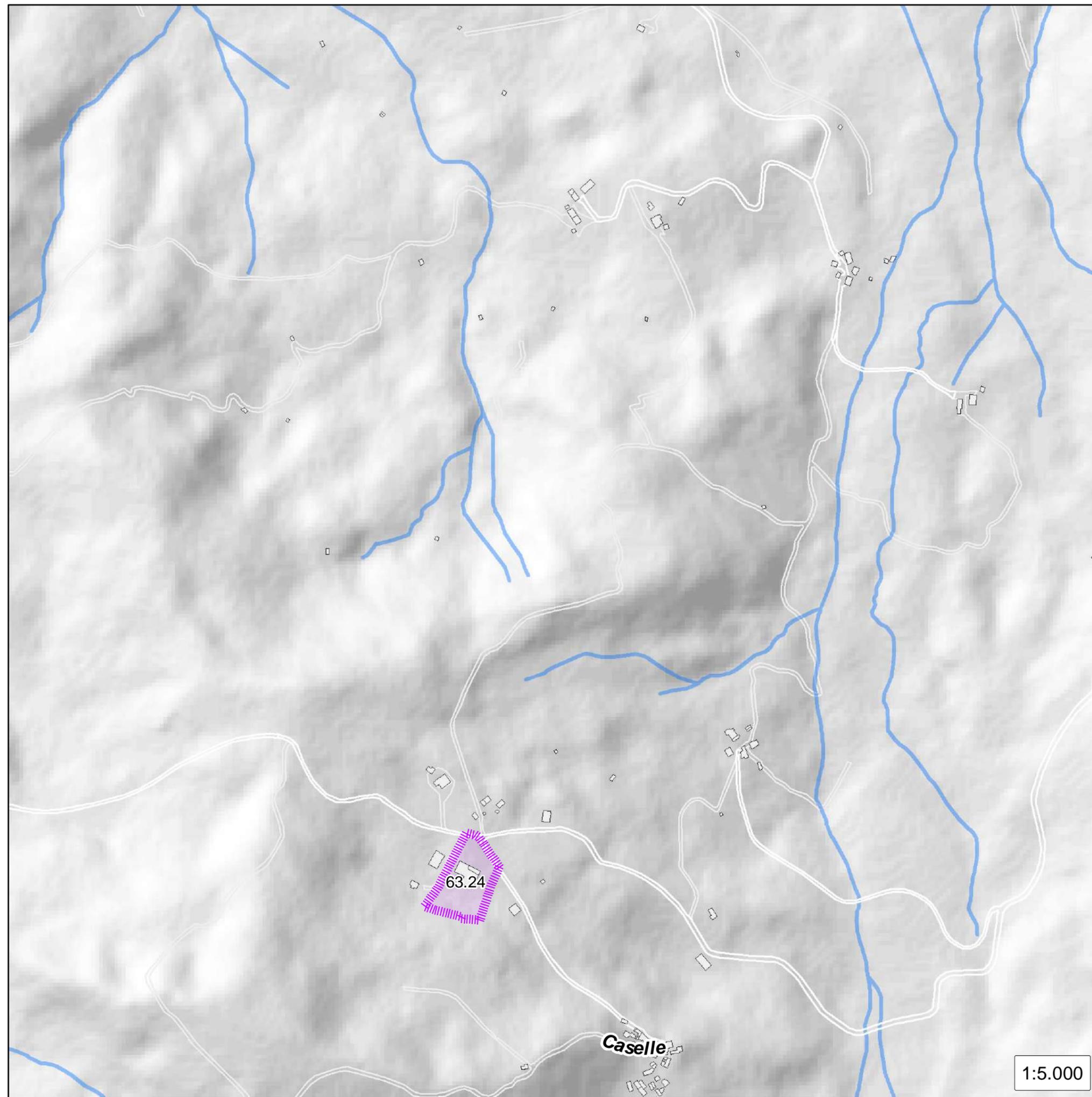
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  OSP2
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



9 Caselle

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corsi d'acqua
-  Zona di fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Parco delle Ofioliti
-  Parco del tartufo
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Areali prevalentemente agricoli



STRATEGIA LOCALE

AAP 63.24

CASELLE

Superficie territoriale (mq): 6.400

LO STATO ATTUALE

L'areale produttivo in territorio rurale è caratterizzato dalla presenza di un'attività produttiva in funzione.
L'areale non presenta problemi di impatto paesaggistico poichè circondato da aree forestate.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Si mantengono le caratteristiche funzionali attuali.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono esclusivamente produttive.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere tali trasformazioni. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

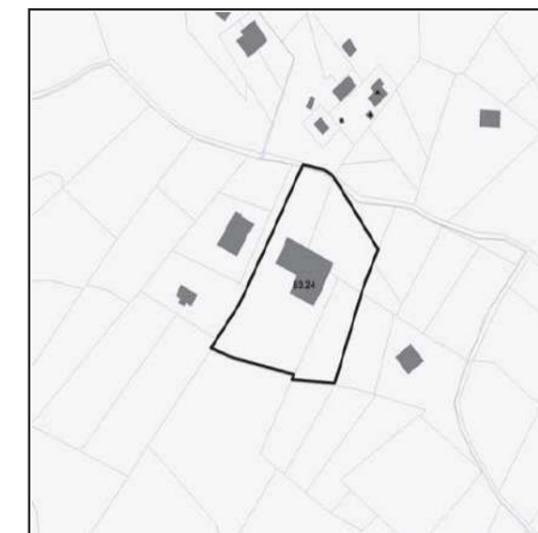
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	640,00	1.140,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

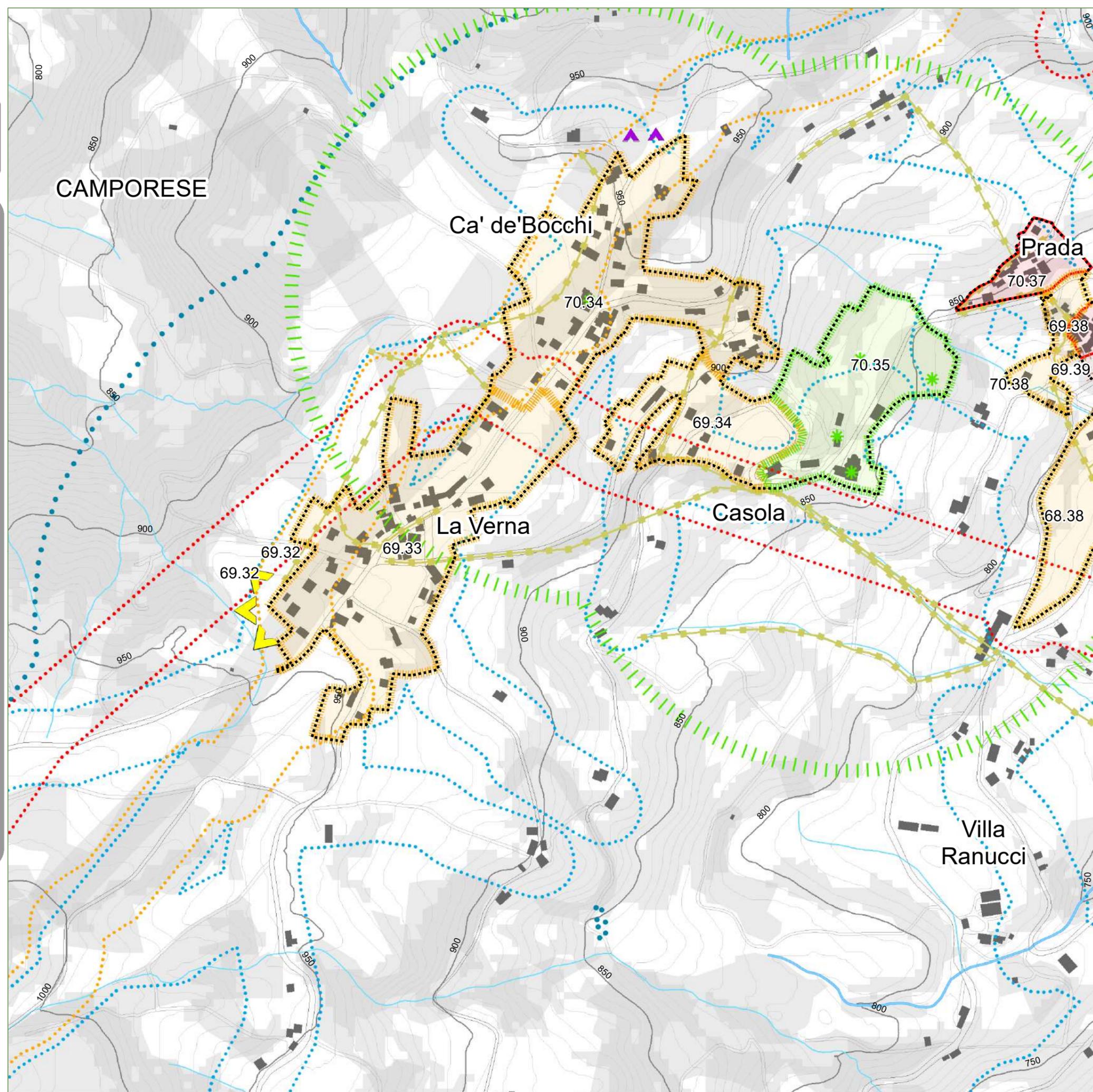
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



10 La Verna

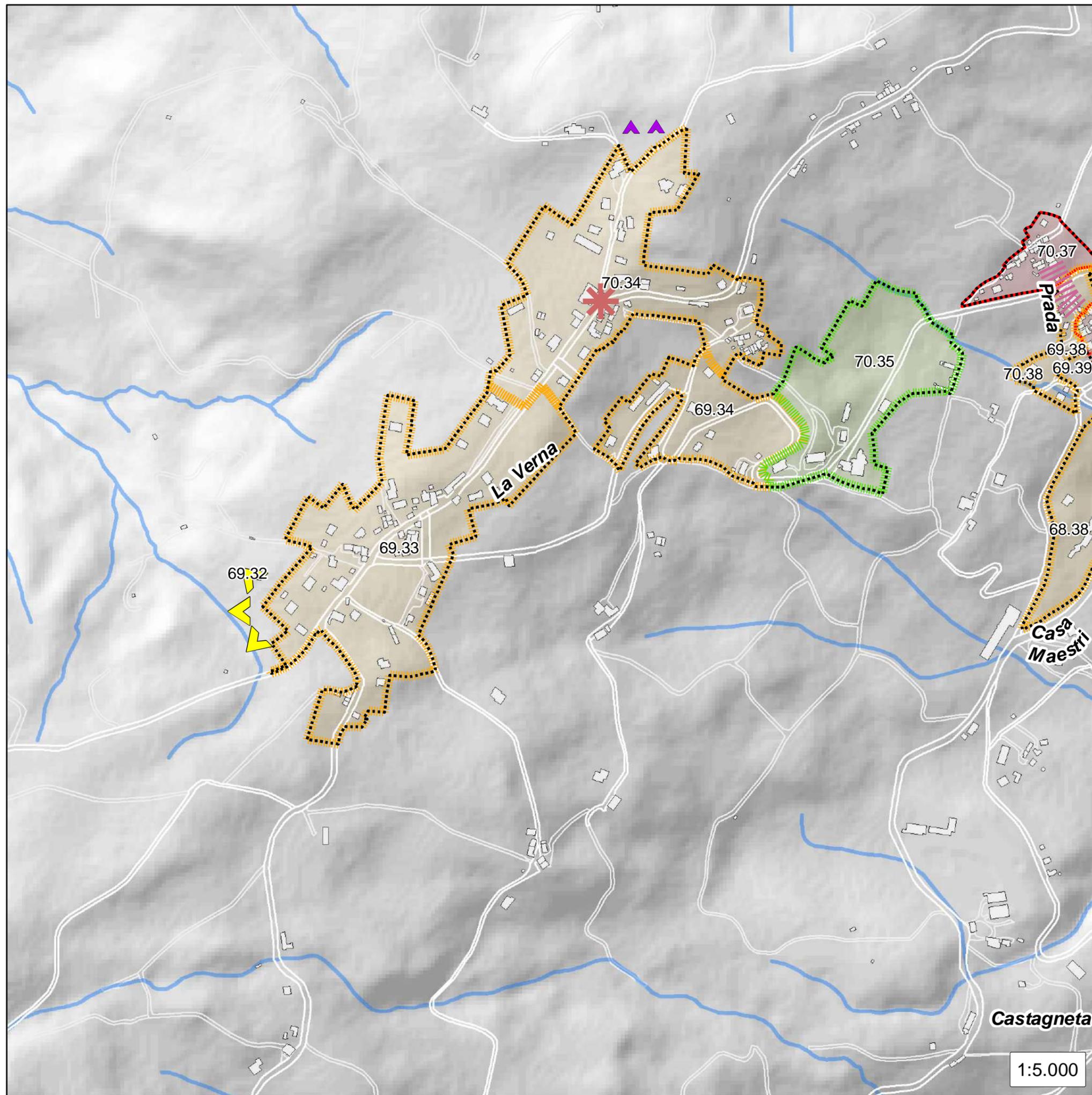
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Areali prevalentemente agricoli
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



10 La Verna

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritaria
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corsi d'acqua
-  Zona di fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Parco delle Ofioliti
-  Parco del tartufo
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Areali prevalentemente agricoli



STRATEGIA LOCALE

ASC 70.35

CASOLA

Superficie territoriale (mq): 37.600

LO STATO ATTUALE

L'areale è composto da spazi destinati ad attrezzature generali e a servizi locali. Per una piccola parte della propria estensione l'areale ospita la chiesa di Casola, mentre la parte rimanente è composta da aree agricole e edifici per servizi in parte utilizzati ed in parte inutilizzati. Tale area era soggetta al piano particolareggiato "Casa luce e sorriso G.Paolo II". La funzione residenziale è marginale.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Sono auspicabili opere per l'ulteriore valorizzazione paesaggistica e funzionale dell'areale. L'area soggetta a piano particolareggiato "Casa luce e sorriso G.Paolo II" viene convertita in area soggetta a permesso a costruire convenzionato, che dovrà rispettare criteri di unitarietà progettuale e funzioni destinate a servizi sportivi, aree attrezzate a verde e servizi alla persona.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse nell'areale sono sportivo-ricreative e attrezzature e spazi collettivi. Sono previste abitazioni.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Disciplinato dalla Disciplina urbanistica di dettaglio, da dettagliarsi maggiormente con permesso a costruire convenzionato.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è condizionata alla realizzazione di un nuovo impianto di trattamento reflui e di un livello di trattamento reflui superiore, in conformità alle normative vigenti;

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

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

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

Accessibilità viabilistica: dalla SP32.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

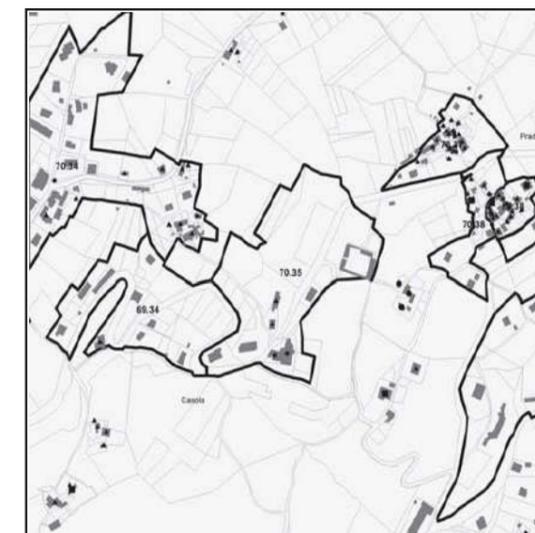
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	8	11
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
4.500,00	25.000,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 69.34

LA VERNA

Superficie territoriale (mq): 25.100

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato in località Casola, in continuità con gli areali urbani consolidati di La Verna. E' un areale che comprende aree di recente attuazione o non ancora edificate, in cui il tipo edilizio prevalente consiste in case uni-bifamiliari con ampio giardino. Sono inoltre presenti alcuni fabbricati con funzione produttiva. Tutto l'areale si sviluppa lungo via Chiesa di Casola
Per la morfologia e la distribuzione dell'insediamento non si ritiene che la destinazione produttiva esistente

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

La destinazione dell'area viene pertanto confermata.
Le trasformazioni previste consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono a prevalente carattere residenziale o funzioni a queste compatibili. Si confermano le destinazioni produttive-artigianali già insediate.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.
Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è condizionata alla realizzazione di un nuovo impianto di trattamento reflui e di un livello di trattamento reflui superiore, in conformità alle normative vigenti;
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.
Rete di adduzione del gas metano: servito dalla rete esistente.
Rete distribuzione energia elettrica: servito dalla rete di media tensione esistente.
Accessibilità viabilistica dalla SP32.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

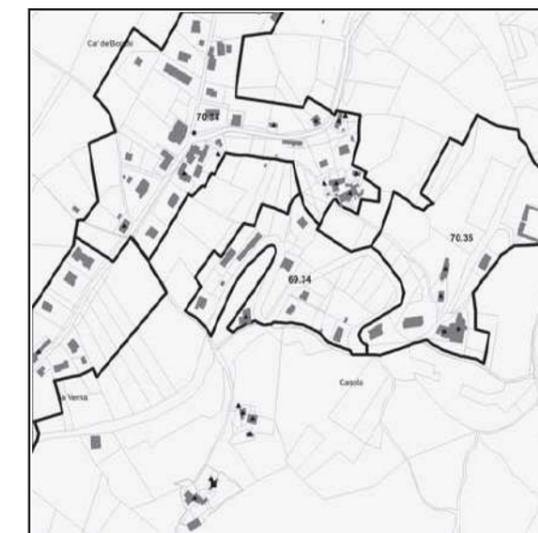
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediate e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	15	33
superficie utile per attività produttive (mq)	165,00	250,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 70.34

LA VERNA

Superficie territoriale (mq): 60.300

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato in località La Verna e segue l'impianto insediativo di questo nucleo urbano, si estende quindi lungo l'asse stradale storico della SP32 e lungo la linea di crinale.

L'areale comprende essenzialmente aree di recente edificazione, in cui il tipo prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino, e alcuni edifici con funzione produttiva insediati nel tessuto residenziale.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Per la natura dell'insediamento e le attività presenti nei fabbricati produttivi, la destinazione produttiva non risulta eccessivamente impattante: si conferma quindi l'assetto funzionale dell'areale.

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono a prevalente carattere residenziale o funzioni a queste compatibili. In questo areale sono presenti funzioni produttivo-artigianale da confermare.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è condizionata alla realizzazione di un nuovo impianto di trattamento reflui e di un livello di trattamento reflui superiore, in conformità alle normative vigenti;

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

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

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

Accessibilità viabilistica: dalla SP32.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'attuazione delle trasformazioni ammesse per l'areale è subordinata al rispetto delle distanze dalle antenne per l'emittenza radio-televisiva indicate da PLERT.

In sede di pianificazione attuativa dovranno trovarsi le condizioni per la rilocalizzazione del sito PLERT, già ora da delocalizzare poiché non rispetta i limiti di distanza dal territorio consolidato.

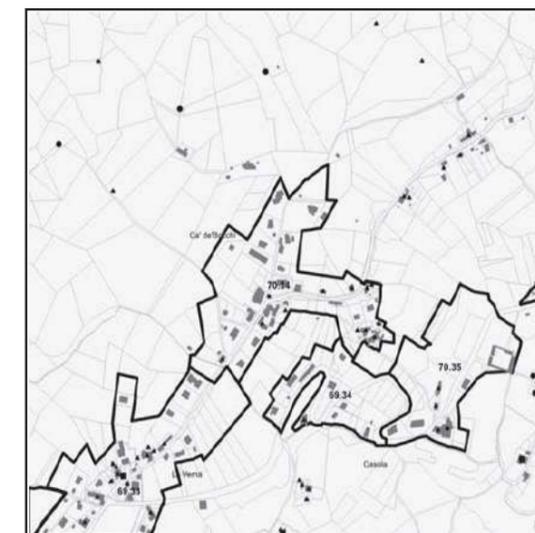
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	76	98
superficie utile per attività produttive (mq)	565,00	900,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.400,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 70.34

LA VERNA

Superficie territoriale (mq): 60.300

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato in località La Verna e segue l'impianto insediativo di questo nucleo urbano, si estende quindi lungo l'asse stradale storico della SP32 e lungo la linea di crinale.

L'areale comprende essenzialmente aree di recente edificazione, in cui il tipo prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari con ampio giardino, e alcuni edifici con funzione produttiva insediati nel tessuto residenziale.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Per la natura dell'insediamento e le attività presenti nei fabbricati produttivi, la destinazione produttiva non risulta eccessivamente impattante: si conferma quindi l'assetto funzionale dell'areale.

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono a prevalente carattere residenziale o funzioni a queste compatibili. In questo areale sono presenti funzioni produttivo-artigianale da confermare.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è condizionata alla realizzazione di un nuovo impianto di trattamento reflui e di un livello di trattamento reflui superiore, in conformità alle normative vigenti;

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

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

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

Accessibilità viabilistica: dalla SP32.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'attuazione delle trasformazioni ammesse per l'areale è subordinata al rispetto delle distanze dalle antenne per l'emittenza radio-televisiva indicate da PLERT.

in sede di pianificazione attuativa dovranno trovarsi le condizioni per la rilocalizzazione del sito PLERT, già ora da delocalizzare poiché non rispetta i limiti di distanza dal territorio consolidato.

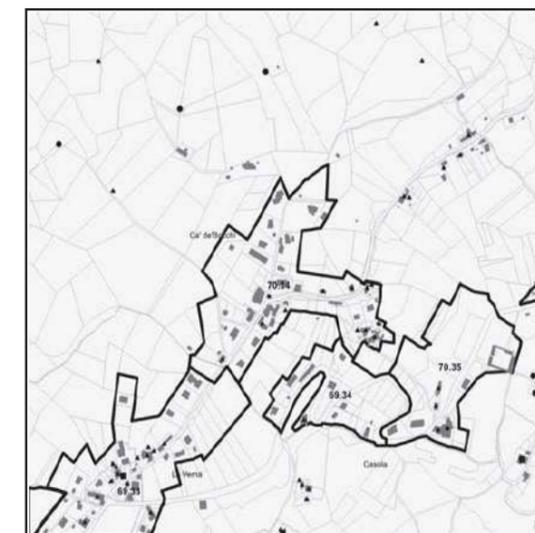
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	76	98
superficie utile per attività produttive (mq)	565,00	900,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.400,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 69.33

LA VERNA

Superficie territoriale (mq): 77.100

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato in località La Verna e segue l'impianto insediativo di questo nucleo abitato, si estende quindi lungo l'asse stradale storico della SP32 e lungo la linea di crinale.
L'areale comprende nuclei storici in cui gli edifici sono soggetti a tutela e in cui la densità territoriale risulta maggiore, e aree di recente attuazione, in cui il tipo edilizio prevalente sono case uni-bifamiliari con ampio giardino.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.
Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è condizionata alla realizzazione di un nuovo impianto di trattamento reflui e di un livello di trattamento reflui superiore, in conformità alle normative vigenti;
Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.
Rete di adduzione del gas metano: areale servito dalla rete esistente.
Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di media tensione esistente.
Accessibilità viabilistica: dalla SP32.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Non se ne individuano.

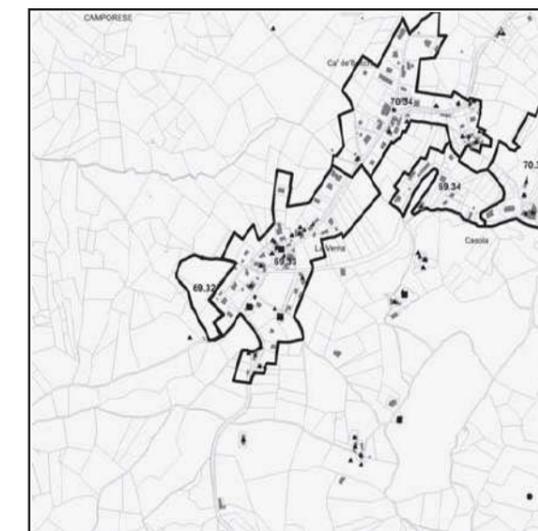
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	88	134
superficie utile per attività produttive (mq)	700,00	900,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

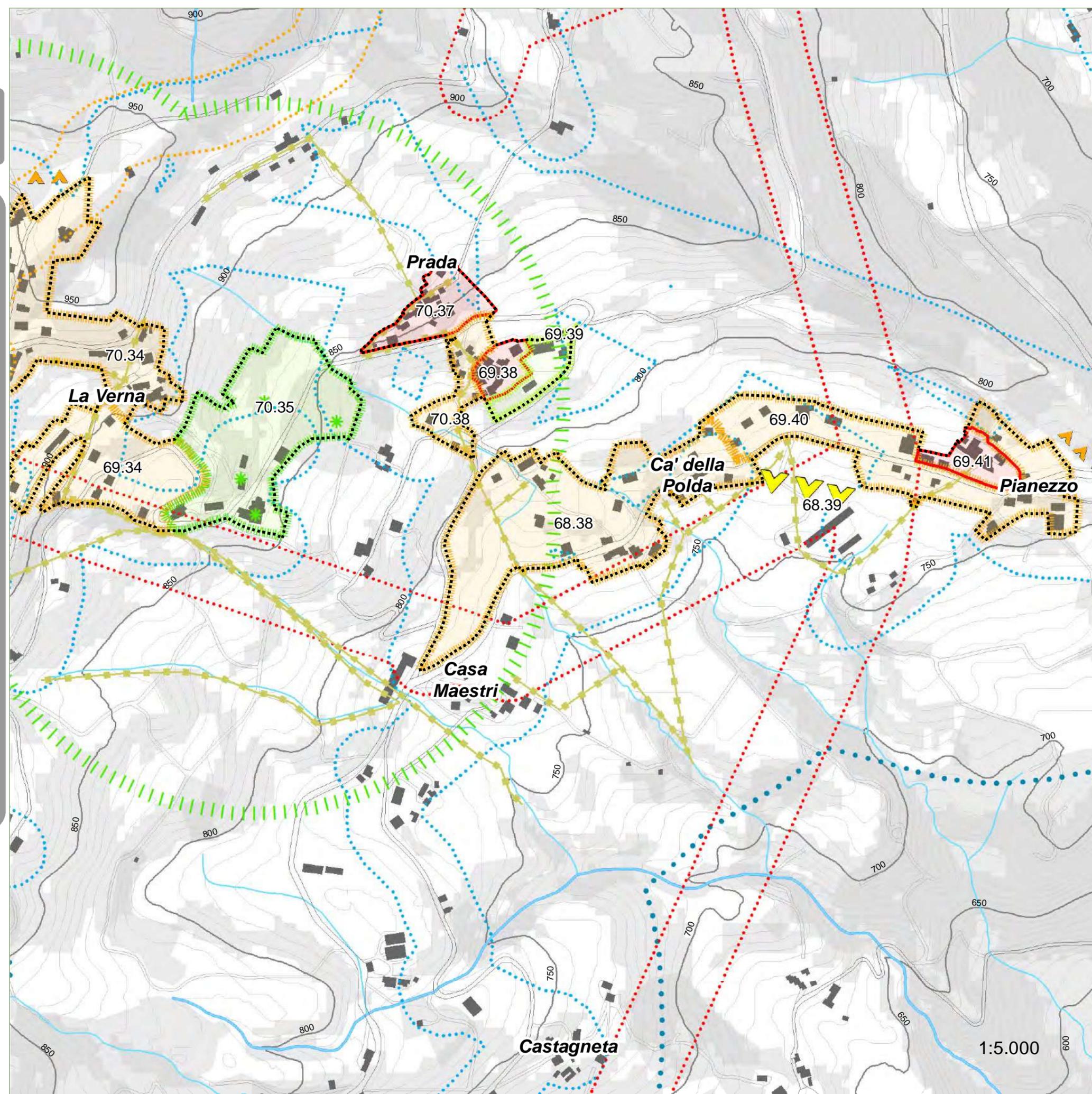
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
10.300,00	0,00



11 Pianezzo

Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  OSP2
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Areali da rigenerare
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



11 Pianezzo

Territorio urbanizzato
 Corsi d'acqua

Strategie locali

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

Incrocio da migliorare

Tutela del fosso

Qualificazione dell'asse viario

Relazione da rafforzare

Diaframma

Marginatura verde di mitigazione

Intervento di riassetto del verde lineare

Infrastruttura viaria di progetto prioritaria

Percorso ciclopedonale di progetto prioritario

Corsi d'acqua

Zona di fattibilità di opere pubbliche

Carenza di parcheggi

Conflitto di destinazioni d'uso

Progetto unitario della dotazione per servizi

Tessuto disomogeneo

Parco delle Ofioliti

Parco del tartufo

Areali omogenei

Centri e insediamenti storici

Areali prevalentemente residenziali

Areali con prevalenti attività produttive

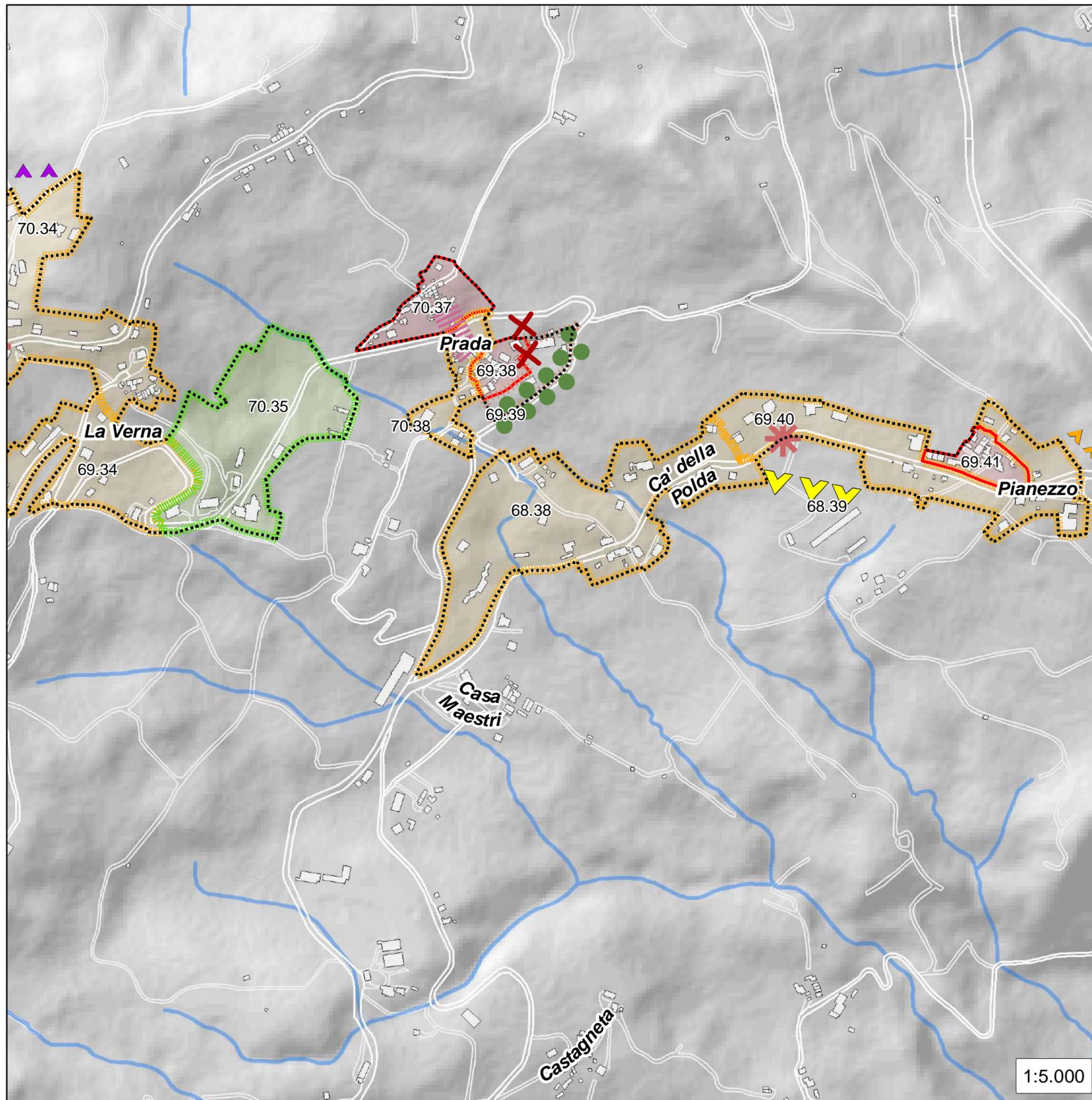
Areali con prevalenti attrezzature generali

Areali con prevalenti dotazioni ecologiche

Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi

Areali da rigenerare

Areali prevalentemente agricoli



STRATEGIA LOCALE

AIS 69.41

PIANEZZO

Superficie territoriale (mq): 5.500

LO STATO ATTUALE

L'areale corrisponde a un insediamento storico, formato da un nucleo di edifici di interesse tipologico e ambientale, di origine settecentesca, senza emergenze architettoniche rilevanti. La morfologia è riconducibile ai piccoli borghi rurali composti da più costruzioni addossate o contigue allineate lungo l'impianto viario originario. Nell'areale è compresa anche una serie di edifici allineati lungo la Provinciale delle Radici, risalenti alla prima metà del '900.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

La destinazione prevalente è residenziale.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione.

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

Rete di adduzione del gas metano: ??

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: dalla SP 486R

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La pianificazione attuativa dovrà individuare e indicare l'area per la localizzazione del nuovo depuratore comune ai nuclei urbanizzati di Prada, Casola e Pianezzo.

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

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	23	32
superficie utile per attività produttive (mq)	125,00	150,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 69.40

PIANEZZO

Superficie territoriale (mq): 34.600

LO STATO ATTUALE

L'areale è parte del territorio urbanizzato delle località Cà della Poldà-Pianezzo ed è a prevalente destinazione residenziale.
E' composto dalle aree che si affacciano sulla SP 486R secondo un modello insediativo di carattere lineare organizzato dall'asse stradale.
Nell'areale il tipo edilizio prevalente è costituito da edifici residenziali uni-bifamiliari, con una densità

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni previste consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di prevalente carattere residenziale o funzioni con queste compatibili.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione.

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

Rete di adduzione del gas metano: ??

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: dalla SP 486R

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Un apposito progetto dovrà individuare e indicare l'area per la localizzazione del nuovo depuratore comune ai nuclei urbanizzati di Prada, Casola e Pianezzo.

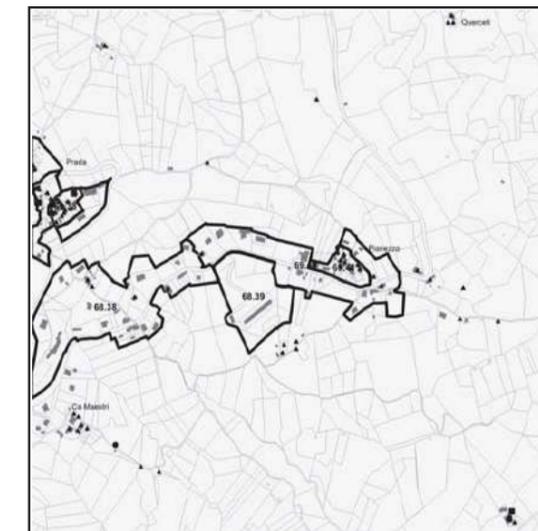
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	25	56
superficie utile per attività produttive (mq)	300,00	400,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

OSR 68.39

PIANEZZO

Superficie territoriale (mq): 22.300

LO STATO ATTUALE

L'opportunità di sviluppo insediativo è riconosciuta in una parte di territorio attualmente agricolo ubicata nel margine sud della località Cà della Poldà - Pianezzo, già individuata dai precedenti piani regolatori come zona di espansione residenziale.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

L'opportunità è relativa a uno sviluppo residenziale di medio bassa densità, per una capacità approssimativa di 24 abitazioni, con elevata dotazione di aree per verde. Il contesto di paesaggio agrario è integro e di elevata qualità. La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne sono implicate, con disegno e sistemazioni appropriati.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

- l'altezza degli edifici non dovrà superare i due piani fuoriterra.
- l'intero insediamento dovrà mantenere i caratteri di minimo impatto paesaggistico-ambientale attraverso l'utilizzo di appropriate cortine arboree, di spazi pubblici e di opportuni accorgimenti tecnici delle costruzioni.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione.
 Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.
 Rete di adduzione del gas metano: in sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di adduzione delle reti gas con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità'.
 Rete distribuzione energia elettrica: areale servito dalla rete di media tensione esistente. In sede di progettazione preliminare dovrà essere effettuata una verifica del livello di servizio con la società erogatrice dei servizi, al fine di individuare e programmare gli interventi atti a risolvere eventuali criticità'.
 Accessibilità viabilistica: dalla SP 486 R. Nell'areale è da prevedersi l'adeguamento della distribuzione viabilistica interna in fase di accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Un apposito progetto dovrà individuare e indicare l'area per la localizzazione del nuovo depuratore comune ai nuclei urbanizzati di Prada, Casola e Pianezzo.
 Con riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici: la formazione dell'accordo operativo o del piano particolareggiato di iniziativa pubblica dovrà verificare la natura litologica del terreno di fondazione, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti, compresi quelli differenziali che si potrebbero verificare nell'ipotesi (probabile) di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione. E' anche consigliabile l'identificazione dell'eventuale presenza di strati argillosi o limo-argillosi suscettibili di effetti di rigonfiamento/essiccazione, che potrebbero manifestare, nel tempo, danni strutturali agli edifici. La presenza di uno spessore composto da una coltre detritica superficiale rende necessaria una verifica volta a dimostrare la stabilità del versante in condizioni naturali e la non influenza negativa della trasformazione sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. A tal fine dovrà essere prodotta una relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/2008 e relativa Circolare esplicativa 2 febbraio 2009 n. 617 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che soddisfi quanto richiesto al punto (h) delle prescrizioni (capitolo nr. 3 della relazione geologica, geotecnica e sismica). La categoria di suolo S2 individuata tramite indagine MASW rende necessario il calcolo dell'accelerazione sismica massima al suolo (PGA) attraverso una analisi di risposta sismica locale.

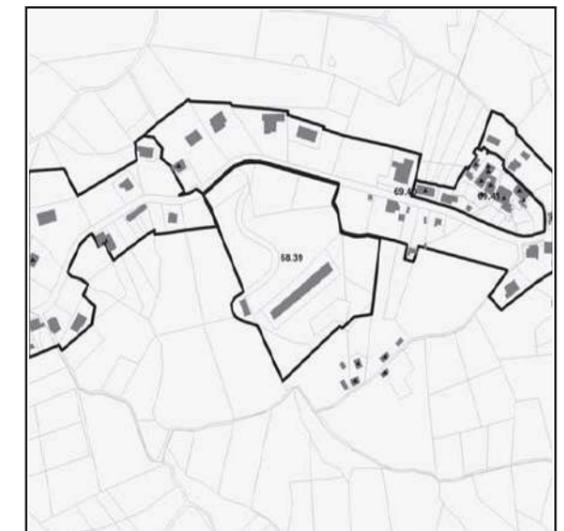
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	24
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.800,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 68.38

CA' DELLA POLDA

Superficie territoriale (mq): 53.900

LO STATO ATTUALE

L'areale è parte del territorio urbanizzato delle località Cà della Poldà, Pianezzo ed è a prevalente destinazione residenziale.
Nell'areale è prevalente il tipo edilizio uni-bifamiliare, con densità territoriale bassa e consistente presenza di lotti inattuati e ampi spazi destinati a verde privato.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione.

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

Rete di adduzione del gas metano: ??

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: dalla SP 486R

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Un apposito progetto dovrà individuare e indicare l'area per la localizzazione del nuovo depuratore comune ai nuclei urbanizzati di Prada, Casola e Pianezzo.

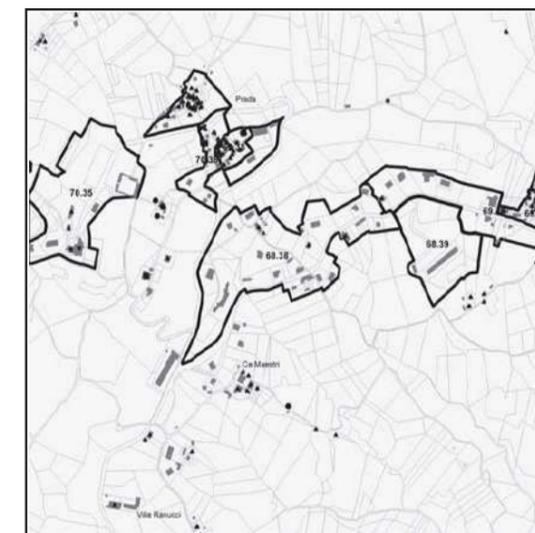
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	35	66
superficie utile per attività produttive (mq)	300,00	300,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
3.500,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AIS 70.37

PRADA

Superficie territoriale (mq): 9.000

LO STATO ATTUALE

L'areale storico è formato da un nucleo di edifici di interesse tipologico e ambientale, senza emergenze architettoniche rilevanti. La morfologia è riconducibile ai piccoli borghi rurali composti da più costruzioni addossate o contigue allineate lungo l'impianto viario originario. E' localizzato in stretta vicinanza all'areale storico 69.38 e con l'areale 70.38 costituisce il nucleo di Prada. I due insediamenti di Prada e di Buffignano ancora a fine '800 erano collegati tra loro, e alla viabilità principale (Strada per Frassinoro,

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento, evitando la saldatura con i contigui ambiti 69.38 e 70.38.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.
 Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione.
 Rete idrica: la rete di adduzione esistente assicura la sostenibilità delle trasformazioni previste.
 Rete di adduzione del gas metano: ??
 Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.
 Accessibilità viabilistica: da via Buffignano e via della Chiesa di Casola

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La pianificazione attuativa dovrà individuare e indicare l'area per la localizzazione del nuovo depuratore comune ai nuclei urbanizzati di Prada, Casola e Pianezzo.

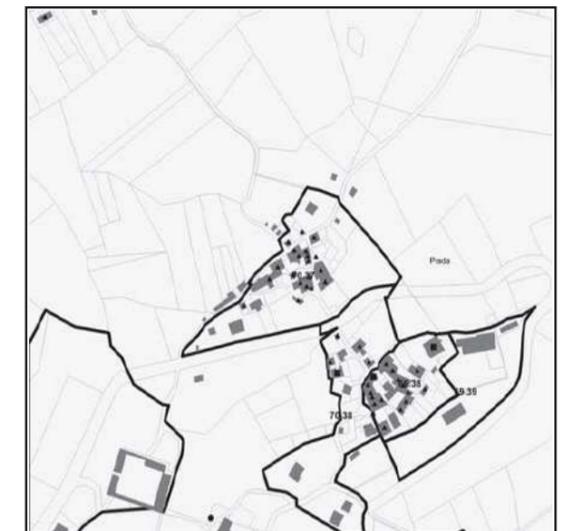
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	21	35
superficie utile per attività produttive (mq)	185,00	185,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AI5 69.38

BUFFIGNANO

Superficie territoriale (mq): 4.100

LO STATO ATTUALE

L'areale storico è formato da un nucleo di edifici di interesse storico-architettonico (tra cui tre fabbricati riconducibili alla tipologia a torre, e un fabbricato con balchìo), e di alcuni altri edifici di interesse tipologico. La morfologia è riconducibile ad alcuni gruppi di edifici addossati o contigui, intervallati da due piccole corti allungate alle quali si accede dalla viabilità originaria. È in posizione prossima all'areale storico 70.37 che, con l'areale 70.38, costituisce il nucleo di Prada. I due insediamenti di Buffignano e di

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse auspicandone un pieno utilizzo. Mantenere le caratteristiche attuali, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consentendo aumenti di capacità insediativa, soprattutto per soddisfare le future esigenze abitative delle famiglie residenti. Aumentare la qualità paesaggistica dell'insediamento, evitando la saldatura con i contigui ambiti 70.37 e 70.38.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione.

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

Rete di adduzione del gas metano: ??

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: da via Buffignano e via della Chiesa di Casola

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Un apposito progetto dovrà individuare e indicare l'area per la localizzazione del nuovo depuratore comune ai nuclei urbanizzati di Prada, Casola e Pianezzo.

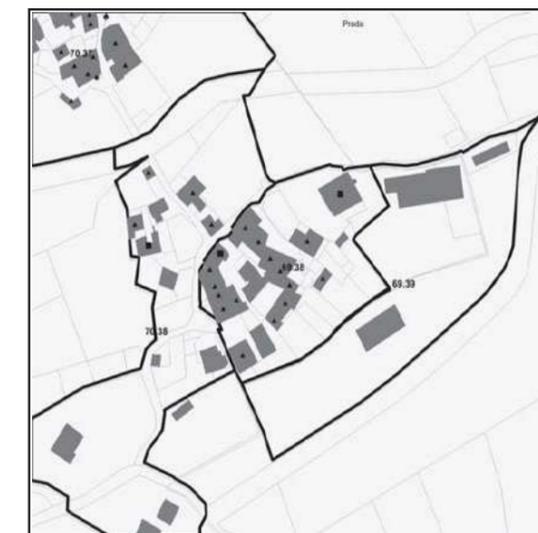
La *Disciplina urbanistica di dettaglio* assegna le capacità insediative e individua le dotazioni territoriali in conformità ai seguenti limiti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	20	37
superficie utile per attività produttive (mq)	185,00	185,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

ARE 70.38

BUFFIGNANO

Superficie territoriale (mq): 7.900

LO STATO ATTUALE

L'areale è localizzato in località Prada e si configura come una piccola area residuale tra i due centri storici 70.37 e 69.38.

L'areale è caratterizzato da un tessuto edilizio disomogeneo, sviluppatosi in relazione all'attività rurale-agricola e in stretta relazione con il centro storico individuato dall'areale 69.38.

All'interno dell'areale sono presenti diversi fabbricati di interesse testimoniale e aree inattuate.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse consentono l'incremento della capacità insediativa dell'areale, da attribuirsi mediante la Disciplina urbanistica di dettaglio, con l'obiettivo di saturare la capacità insediativa e soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.

Recuperare e valorizzare gli edifici di interesse testimoniale auspicandone un pieno utilizzo.

Le nuove costruzioni dovranno avere caratteristiche coerenti con il tessuto edilizio esistente circostante, ed in particolare dovranno garantire un corretto inserimento con il contesto storico.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il monitoraggio dell'attuazione del PUG coordinerà l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente implicato dall'attuazione dei maggiori carichi ammessi.

Rete fognaria: la completa attuazione del carico urbanistico ammesso nell'areale è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto di depurazione.

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

Rete di adduzione del gas metano: ??

Rete distribuzione energia elettrica: l'areale è raggiunto dalla linea di distribuzione di media tensione.

Accessibilità viabilistica: da via Buffignano e via della Chiesa di Casola

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

La pianificazione attuativa dovrà individuare e indicare l'area per la localizzazione del nuovo depuratore comune ai nuclei urbanizzati di Prada, Casola e Pianezzo.

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

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	6	17
superficie utile per attività produttive (mq)	70,00	70,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



STRATEGIA LOCALE

AGR 69.39

BUFFIGNANO

Superficie territoriale (mq): 5.500

LO STATO ATTUALE

L'areale è localizzato in territorio rurale, a valle del centro storico di Prada, cui è contiguo, e consiste unicamente in un centro aziendale agricolo.
La qualità paesaggistica dell'insediamento storico 69.38 è parzialmente compromessa dagli edifici del centro aziendale.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Accrescere la qualità paesaggistica dell'areale 69.38 riducendo l'impatto paesaggistico che le strutture esistenti del centro aziendale hanno su questo. Mitigare l'impatto paesaggistico di futuri fabbricati ammissibili nel centro aziendale.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

L'areale comprende esclusivamente un centro aziendale, funzionale alla conduzione agraria.

L'ASSETTO INSEDIATIVO

Le trasformazioni ammissibili sono definite dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non se ne prevedono.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Disciplinati da norme sovordinate e dalla Disciplina urbanistica di dettaglio.

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

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	2	2
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

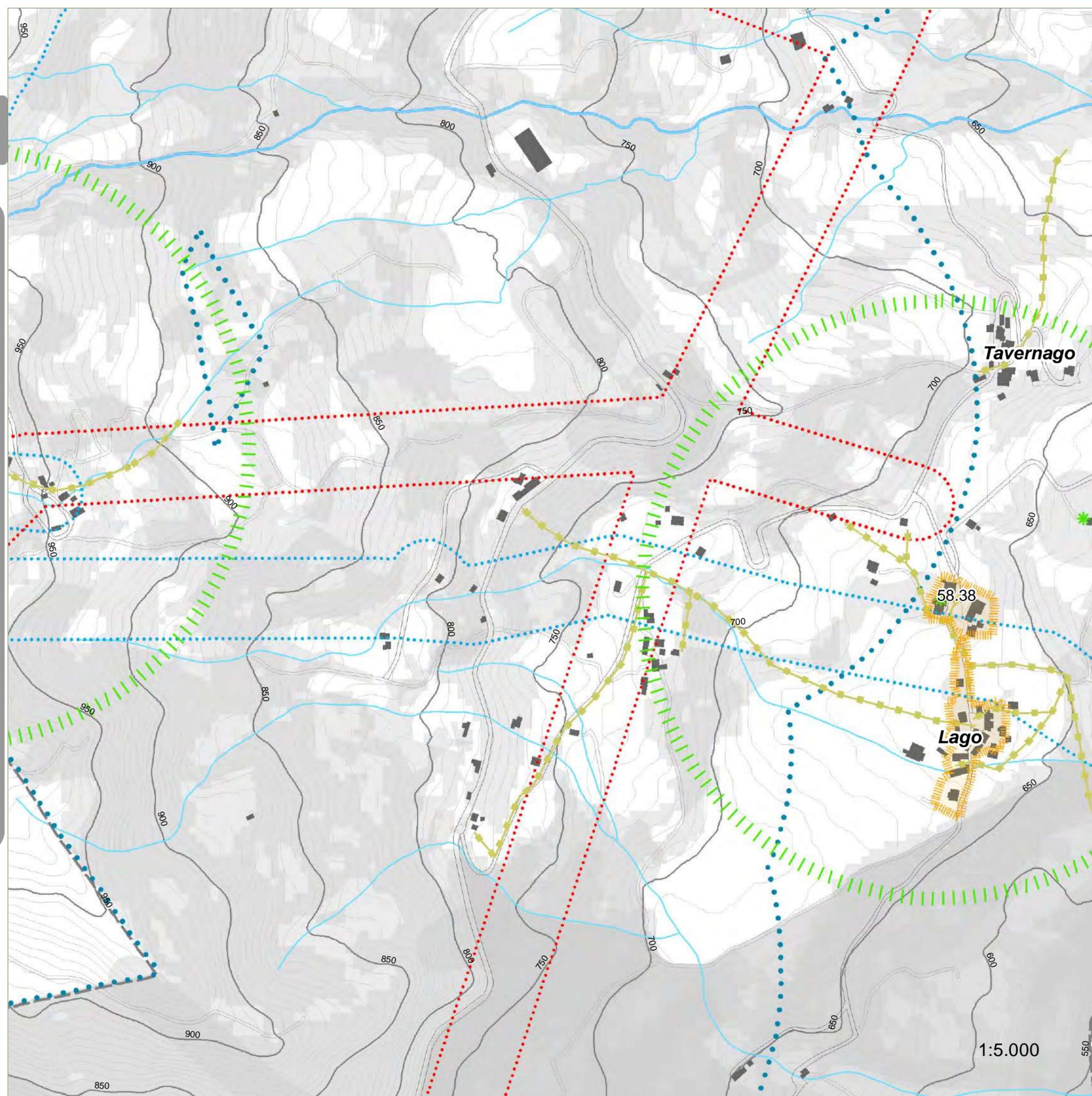
attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0,00	0,00



12 Lago

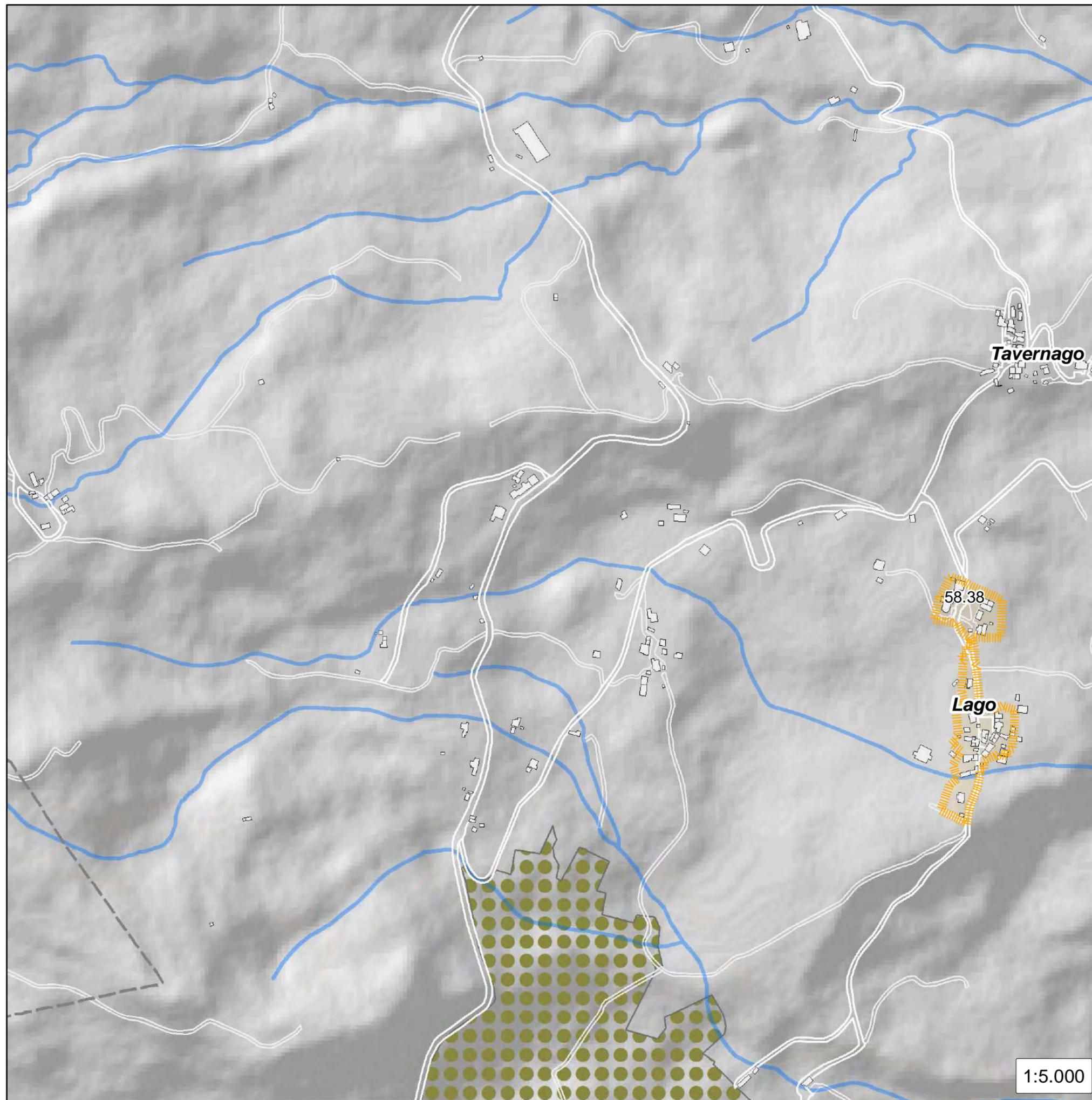
Opportunità di sviluppi insediativi

-  Territorio urbanizzato
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  OSP2
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Centri e insediamenti storici
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree con prevalenti attività produttive
-  Aree con prevalenti attrezzature generali
-  Aree con prevalenti dotazioni ecologiche
-  Aree con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
-  Aree da rigenerare
-  Servizi di base
-  Limite dell'accessibilità pedonale a servizi di base
-  Rete di fognature
-  Fascia servita direttamente da elettrodotto MT
-  Fascia servita direttamente da gasdotto
-  Fascia servita direttamente da acquedotto
-  Fascia di accessibilità pedonale al servizio di trasporto pubblico
-  Fattibilità di opere pubbliche o di interesse pubblico
-  Presenza di fattori preclusivi o fortemente limitanti



12 Lago

-  Territorio urbanizzato
-  Corsi d'acqua
- Strategie locali**
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per residenza regolate dalle norme generali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle strategie locali
-  Opportunità di sviluppo insediativo per attività produttive regolate dalle norme generali
-  Ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di base regolate dalle strategie locali
-  Incrocio da migliorare
-  Tutela del fosso
-  Qualificazione dell'asse viario
-  Relazione da rafforzare
-  Diaframma
-  Marginatura verde di mitigazione
-  Intervento di riassetto del verde lineare
-  Infrastruttura viaria di progetto prioritario
-  Percorso ciclopedonale di progetto prioritario
-  Corsi d'acqua
-  Zona di fattibilità di opere pubbliche
-  Carenza di parcheggi
-  Conflitto di destinazioni d'uso
-  Progetto unitario della dotazione per servizi
-  Tessuto disomogeneo
-  Parco delle Ofioliti
-  Parco del tartufo
- Areali omogenei**
-  Centri e insediamenti storici
-  Areali prevalentemente residenziali
-  Areali con prevalenti attività produttive
-  Areali con prevalenti attrezzature generali
-  Areali con prevalenti dotazioni ecologiche
- Areali con prevalenti attrezzature e servizi collettivi
- Areali da rigenerare
- Areali prevalentemente agricoli



STRATEGIA LOCALE

ARE 58.38

LAGO

Superficie territoriale (mq): 14.300

LO STATO ATTUALE

L'areale è situato nella parte est del territorio comunale di Montefiorino, in territorio rurale. L'areale comprende due insediamenti storici in territorio rurale. Il primo sviluppatosi a ridosso della chiesa e dei servizi ad essa legati, il secondo prettamente residenziale e produttivo-agricolo caratterizzato da un modello insediativo tipico dei borghi montani, in cui lo spazio pubblico e quello privato non sono ben distinti e le cortine edilizie sono irregolari.

GLI OBIETTIVI DELLA STRATEGIA

Le trasformazioni ammesse sono coerenti con il modello insediativo dell'areale, preservano le caratteristiche morfologiche del costruito e il rapporto tra pieni e vuoti, tra spazi edificati e non. Sono confermati i lotti residenziali rimasti inattuati per soddisfare future esigenze abitative delle famiglie residenti.
E' necessario inoltre preservare la qualità e le caratteristiche dell'insediamento esistente, e mantenere la leggibilità dei due borghi.

I REQUISITI DISPOSTI DALLA STRATEGIA

L'ASSETTO FUNZIONALE

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

L'ASSETTO INSEDIATIVO

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

LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della capacità delle reti infrastrutturali di sostenere tali trasformazioni. La verifica dovrà essere effettuata in accordo con gli enti gestori delle infrastrutture.

I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

L'intero areale ricade in zona di dissesto. Nuove costruzioni sono condizionate all'esito favorevole di opportuni approfondimenti geologici.

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

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	35	46
superficie utile per attività produttive (mq)	0,00	0,00

DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
1.225,00	0,00

