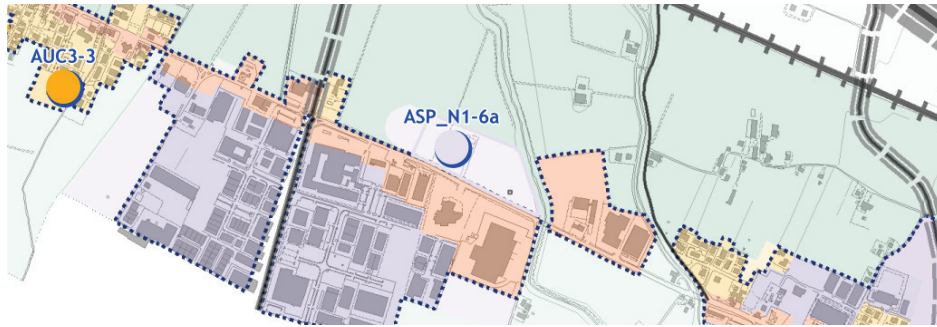


Cella - via G. Vico



Descrizione

Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001 (ASP_N1 di rilievo comunale): area produttiva in cui perseguire lo sviluppo delle attività economiche e, al contempo, la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi. _Art 5.7 NA del PSC

Assetto catastale



Foglio: 66 - Mappali: 283p, 291p, 294p, 300p, 312p

Usi e potenzialità edificatorie

ASP_N1

Superficie territoriale	57.163 mq
Capacità insediativa massima ASP_N1 di rilievo comunale	0,44 mq/mq
Superficie complessiva (SC _{DE})	25.152 mq
Superficie SVp (min 25%)	14.291 mq

A = 55 alberi/ha
Ar = 80 arbusti/ha

ASP_N1-6a

Superficie territoriale ASP_N1 1° stralcio	45.610 mq
Superficie complessiva (SC_{DE})	12.650 mq
di cui a servizio e terziario	5.855 mq
a produttivo	3.795 mq
a commercio	3.000 mq
di cui SV commerciale NA	2.000 mq
Superficie SVp (40%) con Ip=100%	18.287 mq
a cui si aggiungono 1.223 mq ricadenti fuori comparto	
per un totale di Superficie SVp	19.510 mq
Verde ecologico Ve (18%) con Ip=50%	8.262 mq
a cui si aggiungono 3.857 mq ricadenti fuori comparto in cui si prescrive un Ip=100%	
Superficie edificabile Se (42%)	19.061 mq
Superficie bosco urbano a sud via Emilia	13.559 mq
A = 55 alberi/ha	251
Ar = 80 arbusti/ha	365

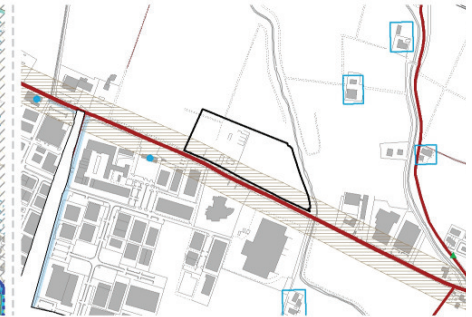
DESTINAZIONE D'USO: produttivo manifatturiero, funzioni di servizio e terziarie

USI PREVISTI: funzioni di servizio e terziarie, funzioni produttive, strutture commerciali nei limiti di 2.000 mq SV, di cui alle tipologie 13 e 14 ai sensi dell'art.18 della NA del PTC

Analisi di contesto



P7.1_Tutele paesaggistico - ambientali



P7.2_Tutele storico - culturali

L'area di intervento, prospiciente l'asse storico della via Emilia a fronte dell'area produttiva di Corte Tegge, si colloca all'interno di un "ambito strategico del paesaggio periurbano" caratterizzato dalla vicinanza del torrente Quaresimo e del Torrente Modolena. In particolare l'area è ricompresa all'interno della cintura verde e del perimetro del Programma di rigenerazione del Modolena e del Quaresimo, sottoposta in parte alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua del torrente Quaresimo.

Dal punto di vista ambientale l'area è interessata dal passaggio del corridoio primario della rete ecologica del torrente Quaresimo, all'interno del Ganglio ecologico pianiziale della rete ecologica provinciale, e all'interno dell'ambito del potenziamento della rete ecologica, con previsione di area boscata (PSC - tav.P9)

La zona è inoltre caratterizzata da vulnerabilità della falda (zone di tutela delle acque: zone di protezione delle acque sotterranee (settore di ricarica B), classe di infiltrazione media). Dagli studi geologico-sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, gli effetti sismici locali risultano costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post-sismici.

La proposta progettuale dovrà essere inserita in maniera ottimale nel contesto paesaggistico e ambientale esistente, prevedendo fasce di inserimento arbustive lungo la via Emilia e verso i fronti prospicienti la campagna, con cessione e realizzazione dell'area boscata individuata nei pressi del torrente Quaresimo e realizzazione di un bosco urbano a sud della via Emilia su terreni di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Al fine di una maggiore unitarietà delle aree a carattere paesaggistico/ambientale, si prevede un attraversamento ciclopedonale sulla via Emilia, che colleghi le due aree boscate, e contestualmente la realizzazione di un percorso ciclabile sul Quaresimo.

A fronte di successivi approfondimenti in fase di PUA e a seguito del reperimento delle aree afferenti a diverse proprietà, è valutabile la realizzazione di una rotatoria, utile per l'accesso al comparto lungo l'asse della via Emilia e per il futuro collegamento con via De Chirico (viabilità a sud dell'asse).

E' inoltre valutabile, in sede di PUA, la realizzazione di un parcheggio scambiatore, in sostituzione di quello in previsione a Pieve Modolena, individuato nell'elaborato di PSC approvato, "P4_Grandi trasformazioni e poli di eccellenza".

Tempi di attuazione e stralci funzionali

Tempi di attuazione e stralci funzionali secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. Oggetto della presente proposta è il primo stralcio d'attuazione per l'insediamento di attività produttive, terziarie e commerciali.

Condizioni e modalità di attuazione

PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

Condizioni e modalità di attuazione secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. Nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici per la fascia di rispetto della via Emilia per la presenza della fascia di 50m della via Emilia "area di rispetto archeologico della via Emilia e delle strade romane oblique". Autorizzazione paesaggistica in relazione alla fascia "Galasso" del Quaresimo.

Contributi

Destinato ad ERS e a sostegno del piccolo Commercio

156.783 €