



COMUNE DI ARGELATO

PROVINCIA DI BOLOGNA

PUA

Piano Urbanistico Attuativo
avente valore ed effetto di POC

Riqualificazione Urbanistica Area Produttiva
Ex Suprema verso l'uso Residenziale

FUNO AMBITO I

PROPONENTI :

4TRADE s.r.l.
- MALALBERGO (BO) -

GEMA 96 s.p.a. IN LIQUIDAZIONE
- ROMA -

PROGETTO :



ing. Andrea BOLOGNESI



geom. Luca TONELLI

Spazio riservato all'Ufficio Tecnico			
		N° PROT. U.T.	
ELABORATO :	5.a	SCALA :	data: luglio 2022
		-: ---	AGGIORNAMENTI :
OGGETTO TAVOLA : RELAZIONE GENERALE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE		1	
		2	
		3	

Obiettivi e formazione del PUA avente valore ed effetto di POC

Il presente intervento è volto alla riqualificazione dell'area denominata "Ex- Suprema" a Funo nel comune di Argelato (BO).

L'Amministrazione Comunale ha adottato con delibera C.C. n°35 del 23.09.2021 la proposta di variante urbanistica ai sensi dell'art.32 bis della LR n.20/2000 per adeguare la disciplina urbanistica dell'area Ex Suprema, fino ad allora regolata dal PSC del Comune di Argelato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 14 del 27.03.2009 con allegato Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera consiliare n. 15 del 27.03.2009 e successive varianti, allo stato attuale dei luoghi per creare le migliori condizioni favorevoli ad innescare la riqualificazione urbanistica dell'area, la quale versa ormai da troppi anni in stato di degrado ed abbandono, sulla quale è già in atto la procedura di bonifica dell'area per rispondere in maniera definitiva al danno ambientale che si è venuto a creare nel corso degli anni.

Infatti la complessità del processo di bonifica del suolo e le condizioni generalmente non favorevoli del mercato immobiliare non hanno consentito fino ad oggi l'attuazione degli accordi di programma che si sono succeduti negli anni, ex Art.40 LR 20/2000, sottoscritto nel 2009 e poi successivo Accordo Art.18 LR 20/2000 sottoscritto nel 2017; vanificando di fatto il recupero dell'area.

La variante persegue in oltre i principi dettati anche dalla LR 24/2017, che puntano a non consumare ulteriore suolo ma a concentrarsi verso quei "vuoti urbani" esistenti dismessi per innescare nuovi processi virtuosi di rigenerazione urbana.

Il presente piano risponde pienamente all'esigenza emersa dalla variante urbanistica suddetta ed è incentrata sulla rigenerazione complessiva della zona attraverso la riqualificazione e ristrutturazione urbanistica, architettonica, funzionale dell'area.

Localizzazione e descrizione dell'intervento

L'area collocata all'interno del Territorio Urbanizzato nell'abitato di Funo, adiacente alla zona residenziale, è delimitata dalla Via Galliera ad est, Via Agucchi a nord-ovest e Via F.lli Rosselli a Sud. L'area denominata "Ex Suprema" è attualmente occupata da stabilimenti industriali (officine Suprema per la produzione di macchine per il lavaggio automatico) dismessi da lungo tempo ed in stato di evidente degrado.

L'ex complesso produttivo era composto da due fabbricati industriali, una portineria, una centrale termica, una tettoia per ricovero macchine, ed un piccolo capannone a struttura metallica. Tutto il complesso immobiliare è in via di totale demolizione e l'area è interessata da un importante progetto di bonifica del suolo e delle acque.

Il lotto inoltre è caratterizzato da prati e numerose alberature, delle quali nessuna risulta essere di

particolare pregio o dimensione, pertanto il progetto di riqualificazione prevederà la rimozione delle stesse a beneficio della realizzazione di un nuovo parco con alberi e arbusti in quantità significativa. L'area è attraversata nell'angolo a nord-est da una linea elettrica aerea ad alta tensione di 220 KV (linea 220 KV Ostiglia-Colunga) che genera una fascia di inedificabilità di 38 ml totali, come definito dall'art.19.8 del PSC.



Individuazione dell'area di intervento su Ortofoto all'interno del territorio comunale

L'area oggetto di intervento edilizio è ubicata in un contesto pianeggiante ad una quota media di circa 27.50 m s.l.m.

L'intervento si caratterizza per essere autonomamente funzionale e di immediata cantierizzazione, in quanto le aree oggetto di intervento sono libere e di proprietà del soggetto proponente.

FINALITÀ E PRINCIPI PROGETTUALI

La particolare posizione all'incrocio della Strada Provinciale Galliera con la via Agucchi, un asse viario significativo per la viabilità, la forma irregolare del lotto confinante con due strade importanti, un'area produttiva ancora attiva ed una zona residenziale; la consistenza dell'intervento, sia in termini dimensionali che funzionali; la centralità del lotto; sono tutti fattori che richiedono un disegno urbanistico unitario che tenga conto anche dell'importante sviluppo che l'area ha subito in questi ultimi anni.

Tema fondamentale del progetto è la riqualificazione urbana dell'area dove sono collocati gli stabilimenti produttivi dell'Ex Suprema dismessi ed in stato di abbandono, verso il solo uso residenziale, previa completa bonifica dell'amianto e messa in sicurezza del terreno sottostante rispetto al rischio di contaminazione provocato dall'attività produttiva dismessa, e con l'inserimento di nuove dotazioni a verde e parcheggi collocate principalmente a ridosso della fascia dell'elettrodotto a nord-est. Infatti la presenza dell'elettrodotto da 220 KW, che attraversa l'area con andamento sud-est/nord-ovest, ha fortemente condizionato le scelte urbanistiche caratterizzando l'impostazione planimetrica del progetto che quindi colloca buona parte della dotazione di parcheggi pubblici P1 all'interno della fascia inedificabile di rispetto dall'elettrodotto.

La riqualificazione si attua attraverso due parametri fondamentali: l'integrazione del nuovo comparto col tessuto consolidato attiguo (viabilità carrabile, percorsi ciclo pedonali, parcheggi) e la capacità attrattiva del nuovo insediamento (grande parco pubblico e tipologie abitative sostenibili).

I principi base nella definizione del planivolumetrico sono i seguenti:

- garantire l'accessibilità e la fruizione a tutto il comparto, con una particolare attenzione agli aspetti di integrazione tra aree edificate, area di sosta ed aree verdi;
- salvaguardare i valori paesaggistici e urbanistici del complesso, individuando linee guida, tipologie e materiali per le nuove costruzioni ecosostenibili, attraverso l'utilizzo di tecniche costruttive che permettano un uso razionale delle risorse idriche, climatiche ed energetiche, al fine di garantire una qualità abitativa integrata con l'ambiente circostante e che consenta risparmi sui consumi energetici assicurando un costante livello di benessere interno nelle diverse situazioni climatiche;
- salvaguardare la qualità dell'aria: i nuovi insediamenti saranno collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture della viabilità principale presente, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali, integrati alla rete ciclabile esistente, atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas nocivi per il clima;
- garantire al futuro insediamento condizioni di buona qualità di clima acustico, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità riconosciuta in classe acustica IV fermo restando che non saranno comunque collocati insediamenti residenziali in classe

acustica III.

L'impostazione planimetrica

Il progetto si può leggere attraverso l'individuazione di quattro grandi aree: residenziale a nord ovest, verde centrale da sud a nord e parcheggi a nord est e a sud.

Il piano prevede la realizzazione di una viabilità principale ciclopedonale con diversi percorsi lineari individuati da pavimentazione in blocchetti in cls autobloccanti. Tali percorsi attraversano in più direzioni il verde pubblico e collegano reciprocamente, all'interno dell'area di intervento le residenze con il verde e, tutto il nuovo complesso con le aree adiacenti esistenti.

Un'impostazione di questo tipo permette di ottenere un'area di più di 11.000 mq. adibita a verde pubblico, completamente esente da traffico automobilistico senza per questo comprometterne la completa accessibilità e fruibilità, con conseguente beneficio in termini ambientali e di comfort abitativo (inquinamento acustico ed atmosferico).

Edifici Residenziali

I 1.2470 mq. di superficie complessiva da destinare ad uso residenziale sono stati realizzati in due blocchi, il primo di tre palazzine sul lato nord, e il secondo composto da quattro palazzine.

La tipologia dei sette fabbricati residenziali è a torre. Ogni edificio residenziale è dotato di un blocco di collegamento verticale costituito da una scala e da un ascensore.

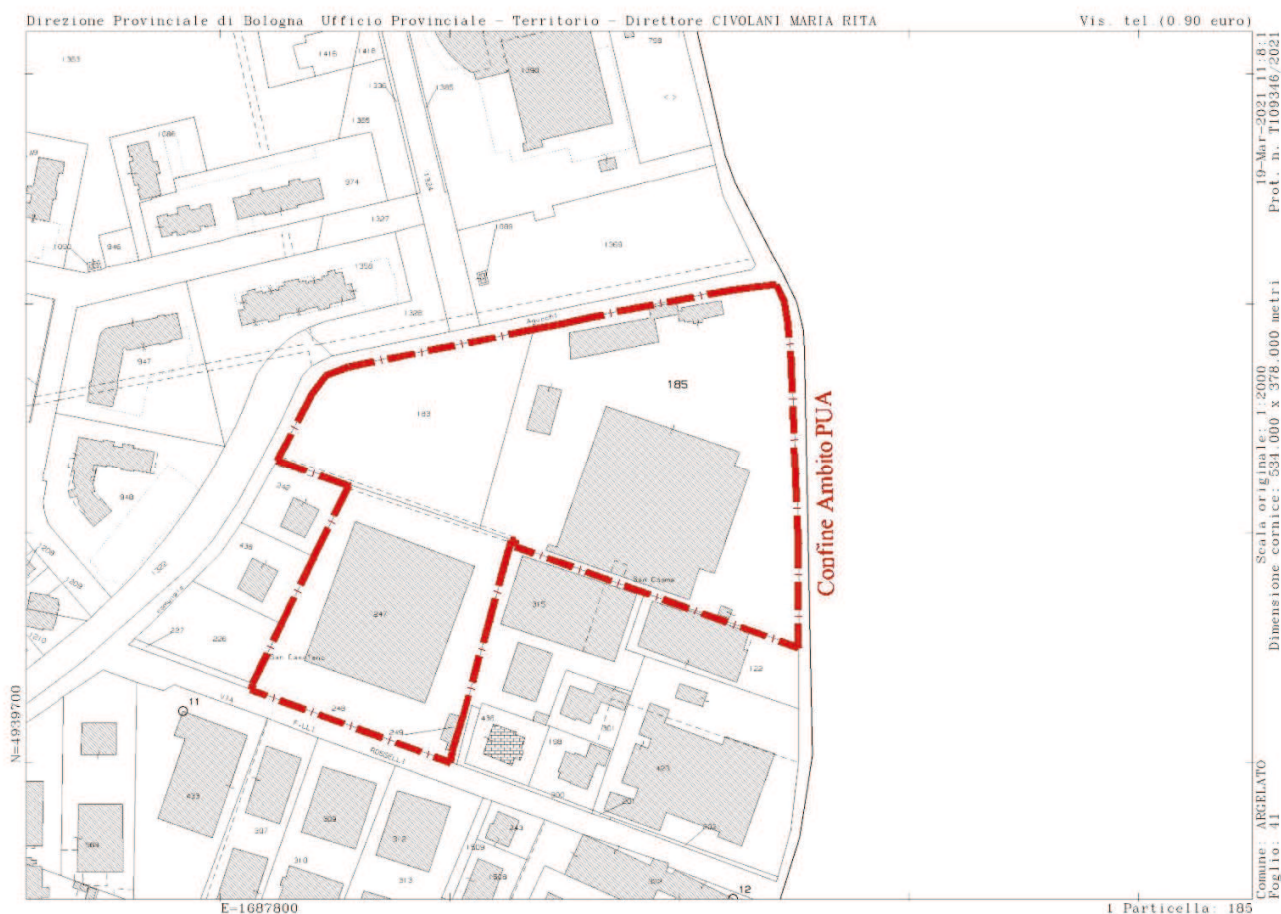
Per preservare la qualità dell'aria si prevede un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali; contemporaneamente verranno impiegati materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti.

All'interno del nuovo tessuto residenziale, si prevede inoltre di destinare una parte degli alloggi realizzati (23% della Superficie Utile realizzabile) all'Edilizia Residenziale Sociale - E.R.S., che saranno venduti a prezzo convenzionato. La porzione destinata all'E.R.S. potrà essere concentrata in un'unica palazzina, o integrata in una porzione ben individuata di un complesso residenziale più ampio, in funzione degli approfondimenti delle distribuzioni dei lotti che si andranno a sviluppare successivamente, e comunque in accordo con le esigenze del Comune.

L'area oggetto di intervento è individuata al Catasto Terreni del Comune di Argelato al **Foglio 41**, mappali:

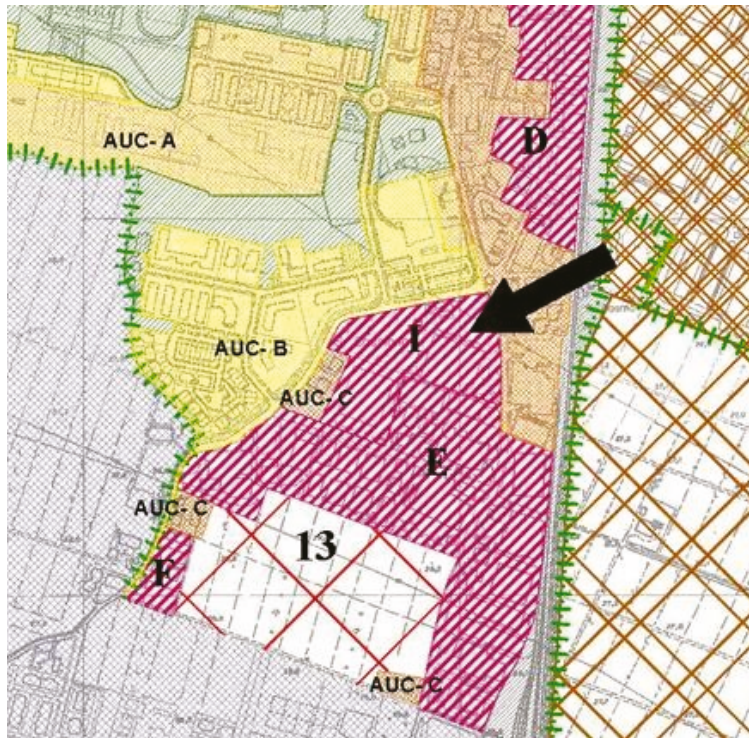
- mappale **183**;
- mappale **185**;
- mappale **247**;
- mappale **248**;
- mappale **249**;

per una superficie catastale territoriale di circa 30.132,00 mq; della quale si evidenzia che una piccola parte (afferente al mappale 185) risulta già ricompresa nell'ingombro della rotonda stradale esistente)



Individuazione dell'area di intervento su Planimetria Catastale: Ambito Ex-Suprema

All'interno degli strumenti urbanistici comunali, nello specifico nella variante al PSC che l'amministrazione comunale ha adottato con delibera C.C. n°35 del 23.09.2021, l'area di intervento è disciplinata dall'art. 25.1 "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia" - AR-B, ed ha una nuova scheda di piano denominata "AMBITO I", dove è stata data la possibilità di assegnare allo strumento attuativo una quota edificabile massima aggiuntiva, rispetto a quanto parametrato dalla tabella 1 allegato art.35 delle Norme di PSC, utile ad innescare una sostenibile e fattibile azione di intervento.



PSC variante
Stralcio Tav 1 Piano di Assetto strutturale

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati (Art. 23)

- AUC-A Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)
- AUC-B Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)
- AUC-C Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)
- AUC-D Ambiti consolidati di centralità urbana (AUC-D)
- AUC-E Ambiti consolidati delle frange urbane e dei centri frazionali minori (AUC-E)
- Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti
- Ambiti per infrastrutture di maggiore rilevanza esistenti e di progetto

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare (Art. 24)

- X Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione (AR-A)

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti (Art. 25)

- X Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)
- X I X Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani
- Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione

Rispetto ai vincoli, l'area è collocata all'interno del territorio urbanizzato e sotto il profilo della pericolosità sismica è caratterizzata da suolo che richiede approfondimenti simici di terzo livello. Nella parte sud e lungo la via Galliera sono presenti elettrodotti di media tensione (cavi interrati). Nell'angolo nord ovest in corrispondenza della rotonda sulla Via Galliera, l'ambito è attraversato da un elettrodotto ad alta tensione (linea 220 KV Ostiglia-Colunga) che genera quindi una fascia di inedificabilità totale di 48 ml (art.19.8 del PSC). Non si rilevano altri particolari vincoli.

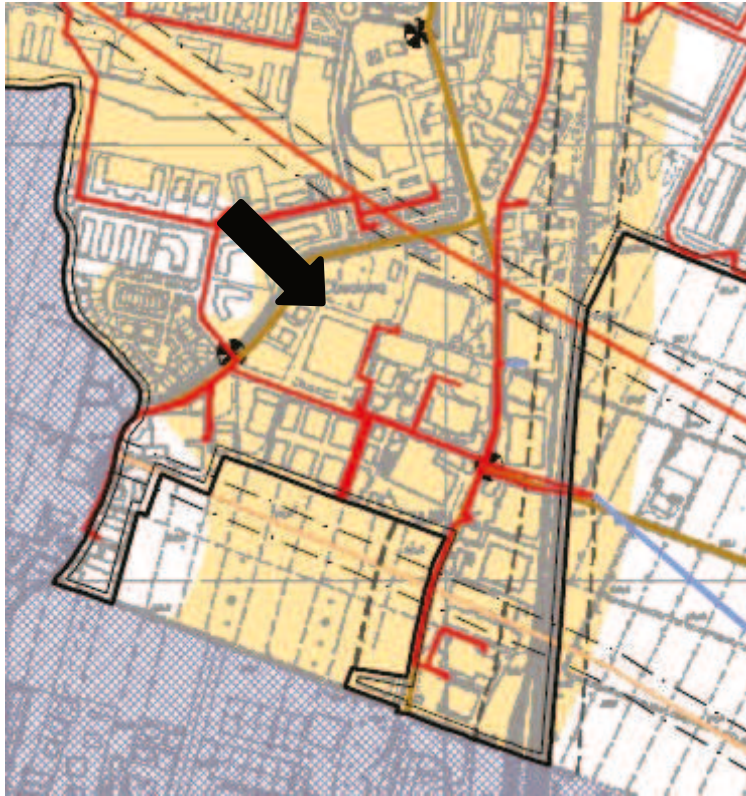
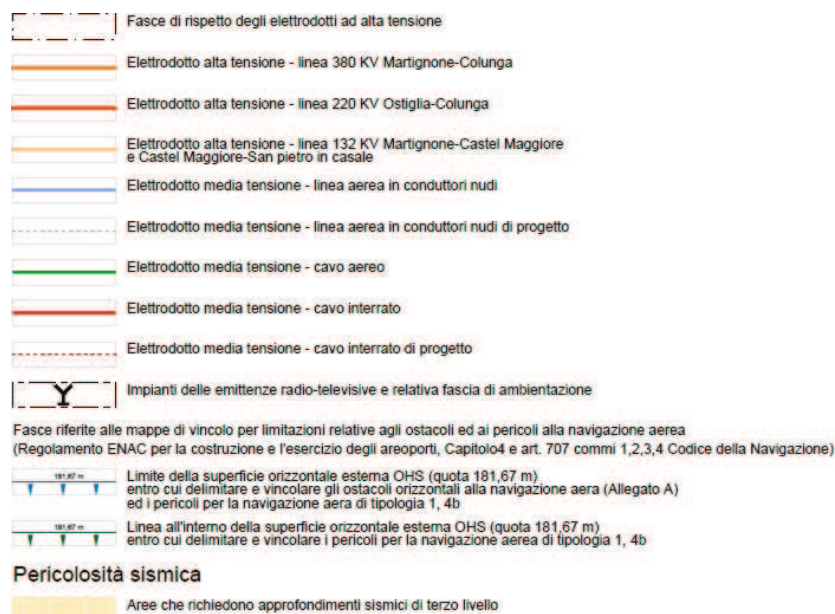
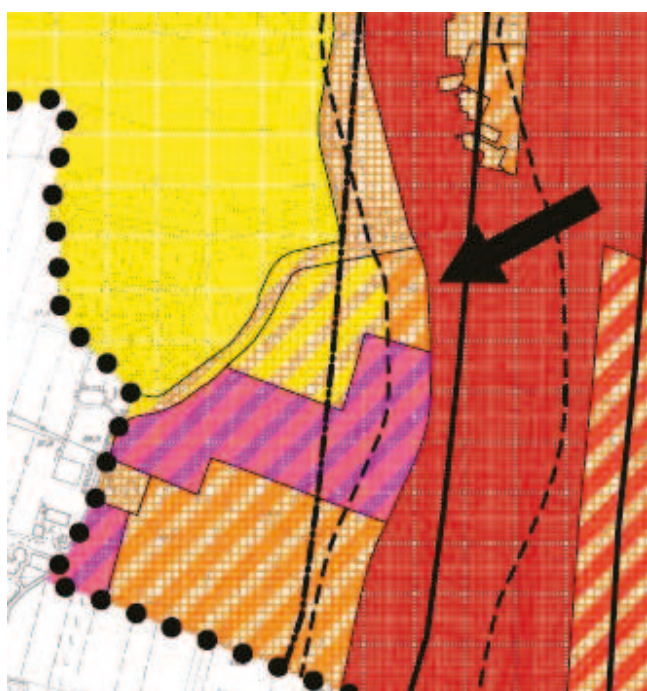


Tavola dei vincoli vigente stralcio



Il Comune di Argelato è dotato di Zonizzazione Acustica e relativa normativa ai sensi della L. 447/1995 e L.R. 15/2001 e s.m.i. ed approvata con delibera C.C. n.44 del 26.07.2010 e coordinata con le previsioni di PSC. La variante adottata del PSC prevedendo la possibilità di riqualificare l'area "Ex-Suprema" in un comparto residenziale, con parte destinato a verde pubblico, prevede all'interno dell'area interessata, una zona di rispetto in CLASSE III di progetto per la porzione di terreno più prossima alla zona in CLASSE IV esistente e la parte retrostante in CLASSE II di progetto, prevedendo così sotto il profilo acustico con l'abitato di Funo una zona omogenea e congrua con l'infrastruttura stradale esistente a maggior carico veicolare.



Zonizzazione Acustica - Stralcio Tav 2 Variante

..... confine comunale

STATO DI FATTO

	Classe I
	Classe II
	Classe III
	Classe IV
	Classe V
	Classe VI

Fasce territoriali di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie

	Fascia A
	Fascia B

Fasce territoriali di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali

	Fascia A
	Fascia B
	Fascia di progetto

STATO DI PROGETTO

	Classe I
	Classe II
	Classe III
	Classe IV
	Classe V
	Classe VI

Con il presente PUA si affrontano e si stabiliscono concretamente i principi della perequazione. Sono stati applicati i criteri perequativi per la realizzazione della Città pubblica (ERS, aree per servizi, infrastrutture per l'invarianza idraulica, piste ciclabili ecc.). Per quanto riguarda l'ERS ci si è rapportati agli indirizzi del PSC approvato, che all'art. 21 prevede per i nuovi insediamenti residenziali una dotazione minima di ERS pari al 15% del numero degli alloggi realizzabili ovvero della SU edificabile, ampliando tale valore e portandolo al 23%.

Con la realizzazione del nuovo comparto residenziale gli abitanti del comune aumentano di circa 445 unità (si stima una previsione di abitanti teorici attribuendo ad ogni ab. teorico 28 mq di SU di previsione come prevede il PSC), per i quali il PUA ha previsto le necessarie "dotazioni territoriali" pari a 30 mq/ab ripartiti come da tabella seguente:

AMBITO "I"	Area	SUP. TERRITORIALE	DIRITTO EDIFICATORIO	SUP. UTILE privata	TOTALE SU	DOTAZIONI TERRITORIALI secondo quanto esplicitato delle Norme del PSC per "FUNO - Ambito I" - punto b) "Capacità insediativa potenziale"			
		ST	DE	SU	SU	Abitanti Teorici mq di SU	Verde Pubblico 25 mq/ab	Parcheggi Pubblici 5 mq/ab	Totale dotazioni territoriali 30 mq/ab
		(mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	n°	(mq)	(mq)	(mq)
	f. 41 mapp. 183	5.755							
	f. 41 mapp. 185 (Area Privata di Vincoli)	12.710							
	f. 41 mapp. 247	3.470							
	f. 41 mapp. 248	4.758							
	f. 41 mapp. 249	96							
		26.789							
	Diritto Edificatorio NdA art. 35 Tab. 1 punto c1) - PSC		0,210	5.626					
	Incremento per Opere di Bonifica NdA art. 35 Tab. 1 punto c1) - PSC		0,100	2.679					
	Diritto edificatorio privato per sostenibilità intervento - Variante PSC		0,150	4.018					
					12.323	440	11.003	2.201	13.203
	f. 41 mapp. 185 (Area gravata da Vincoli)	3.345							
	Diritto Edificatorio NdA art. 35 Tab. 1 punto c2) - PSC		0,024	80					
	Incremento per Opere di Bonifica NdA art. 35 Tab. 1 punto c2) - PSC		0,020	67					
					147	5	131	26	158
		30.134			12.470	445	11.134	2.227	13.361

Superficie Territoriale (SF) = 30.134,00 mq

Capacità edificatoria con funzione residenziale (AU1)

Totale Superficie Utile (SU) = 12.470,00 mq

DATI DI PROGETTO:

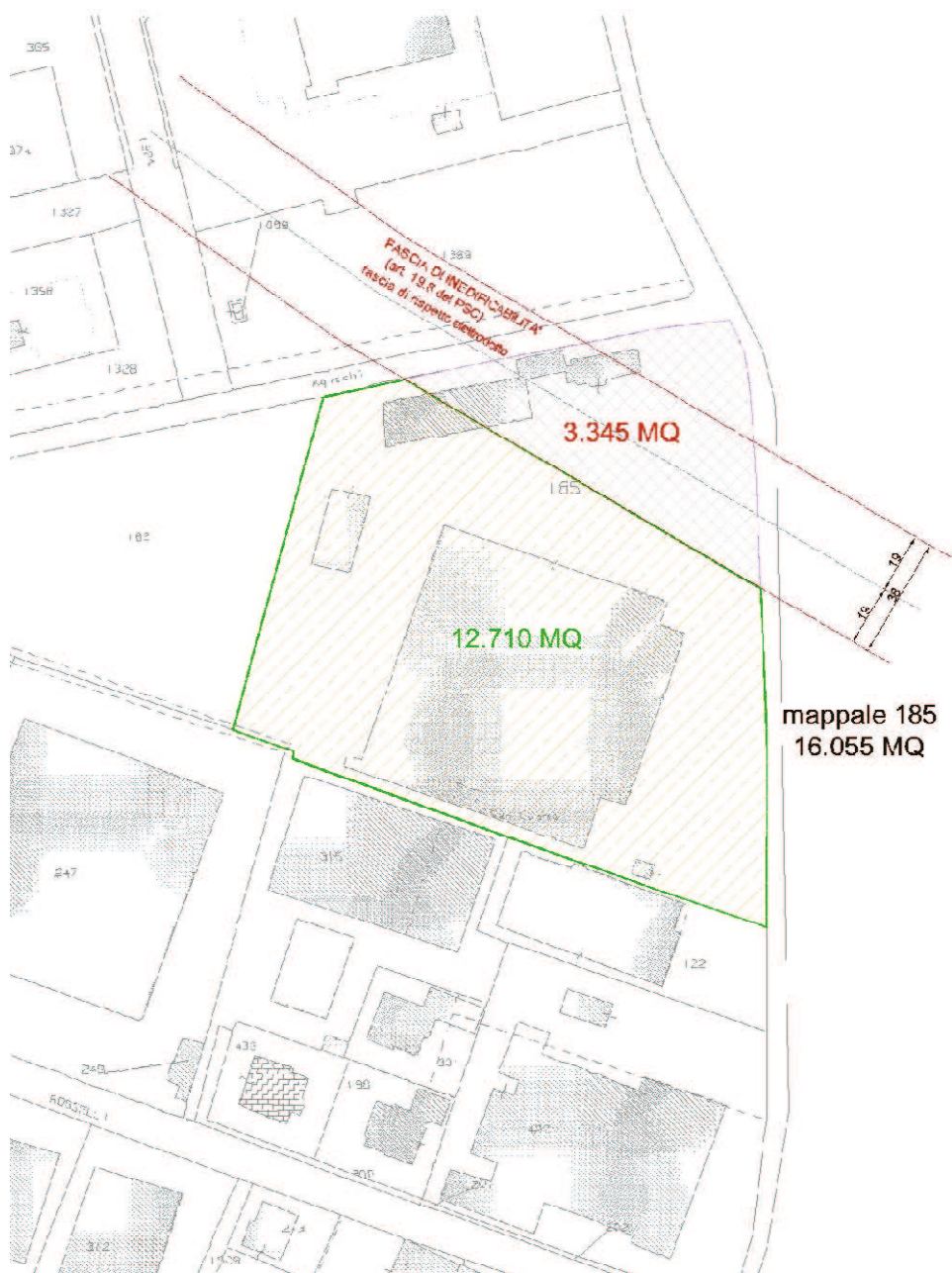
Verde pubblico – 11.400,00 mq

Parcheggi pubblici – 2.283,00 mq

Quota di SU residenziale destinata ad ERS all'interno della Sup. Utile Ammissibile (SU ERS = 23%
SU realizzabile all'interno dell'ambito) = $12.470 \times 23\% = 2.868,10$ mq

Per la quantificazione della SU massima realizzabile è stata considerata la massima superficie fondiaria dell'aerale epurata dalla zona inedificabile generata dal vincolo di inedificabilità dettato

dalla presenza dell'elettrodotto, secondo lo schema seguente:



Si evidenzia che eventuali modifiche dell'estensione della fascia di rispetto che emergeranno dallo studio DPA che verrà condotto sull'area potranno variare in riduzione o in aumento la capacità edificatoria dell'ambito fino ad un limite minimo di 12.114 mq di SU.

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana, (previsto dall'art. 30, comma 2 della LR 20/2000 come modificata dalla LR 6/2009), costituisce il documento illustrativo degli indirizzi attuativi per la "programmazione della qualità urbana" negli Ambiti del POC, ovvero nel presente caso del PUA dell'area ex-Suprema.

Esso mira ad individuare le dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità che consentono di identificare gli elementi peculiari da salvaguardare per raggiungere gli Obiettivi di miglioramento dei

servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

Già con il PSC del comune di Argelato, attraverso le schede di Valsat, vengono definiti gli Obiettivi da perseguire a sostegno del principio della qualità urbana, che vengono assunti per i vari Ambiti territoriali di nuovo insediamento, declinandoli in specifici condizionamenti ed elementi di sostenibilità, configurati come elementi di qualificazione del territorio e di promozione della qualità urbana a tutte le fasi del processo di trasformazione del territorio: a livello di progettazione, a scala insediativa ed a scala edilizia.

Il PUA dell'Ambito I traduce tali Obiettivi generali di qualità urbana nei contenuti progettuali della disciplina d'indirizzo e di gestione nei diversi sistemi in cui si articolano le trasformazioni previste: tutto ciò viene analizzato e sintetizzato nella Valsat-Rapporto ambientale elab. 16.a del PUA.

Sistema paesaggistico ambientale.

A scala del PUA sono state individuate le aree verdi in modo accorpato per caratterizzare l'intervento sotto il profilo ambientale e paesaggistico attraverso la realizzazione di un parco pubblico attrezzato; l'attuazione sia delle dotazioni (spazi ricreativi, percorsi ciclabili e pedonali) persegue chiaramente questo intento: infatti l'area verde oltre alla funzione specifica, si caratterizza dal punto di vista ambientale come area di filtro/separazione della nuova edificazione residenziale rispetto alle attività produttive esistenti immediatamente limitrofe.

Sistema della mobilità.

La previsione del PUA in materia di mobilità, mira in via generale a sistematizzare la mobilità in tutti i suoi aspetti: carrabile, ciclabile, pedonale.

Contestualmente alle previsioni di carattere carrabile, quindi, si prevedono percorsi ciclabili, oltre a quelli pedonali, correlati al sistema delle aree verdi e uniformati al più ampio disegno della rete ciclabile e pedonale esistente.

Sostenibilità energetica degli edifici

Per i nuovi insediamenti debbono essere rispettati i Requisiti tecnici per le opere edilizie vigenti in materia energetica e con particolare riferimento agli indirizzi regionali di cui alla delibera C.R. 156/2008 aggiornata con D.G.R. 1366/2011.

L'Obiettivo dei soggetti attuatori del PUA è quello di realizzare nuovi edifici con una progettazione che possa raggiungere la più alta "classe energetica" possibile, ovvero la classe energetica A3 – A4 per ogni nuova unità immobiliare residenziale

Si evidenzia la scelta del "non utilizzo" del gas metano come fonte energetica per il funzionamento

impiantistico delle nuove unità residenziali, optando per l'energia elettrica non solo ricavandola dalla rete, ma producendola in loco attraverso i sistemi tecnologicamente oggi utilizzabili (pannelli ed impianti fotovoltaici).

Mitigazioni dall'inquinamento acustico

La progettazione degli ambiti, dovrà verificare che la collocazione degli edifici rispetto la viabilità principale, esterna e interna all'insediamento, non risulti in contrasto con quanto riportato nelle schede di Valsat del PSC, indicando il divieto di collocare le funzioni residenziali all'interno delle fasce acustiche di classe IV o superiore, al fine di perseguire la massima qualità dell'abitare nell'insediamento medesimo. Nel caso di situazioni critiche dovranno essere predisposte adeguate mitigazioni attive (interventi strutturati) e passive (progettazione e orientamento degli edifici, qualità dei materiali costruttivi e dei serramenti esterni, ecc.).

A questo proposito il PUA è dotato di adeguato studio di “*Valutazione previsionale del clima acustico*”, che viene allegato tra gli elaborati di PUA al n. 14.

La rete stradale di riferimento

L'area inserita in Territorio Urbanizzato, è delimitata dalla Via Galliera a est, da Via Agucchi a nord-ovest e da Via F.lli Rosselli a Sud. La via Galliera non è più di rango provinciale ma declassata a comunale (vedi Atto Sindaco Metropolitano n.168 del 02.10.2019) nonché classificata dal PTM come “principale strada urbana o prevalentemente urbana” (art. 46 PTM). La presenza nelle vicinanze di un esercizio commerciale ed altri discount a sud di recente realizzazione, nonché soprattutto l'attivazione della Nuova Galliera SP 87, hanno portato ad una ridefinizione dei flussi veicolari lungo la Galliera e nell'area intorno, stimando un considerevole alleggerimento del traffico. La via F.lli Rosselli a Sud del comparto è anch'essa di rango comunale ed ha la principale funzione di collegamento tra la via Agucchi e la via Galliera. Lungo le due vie Agucchi e Galliera, sono presenti tracciati di piste ciclabili in sede propria.

Il progetto d'intervento, garantirà la sicurezza degli accessi ed incentiverà la mobilità sostenibile attraverso l'integrazione con i percorsi ciclopedonali presenti e previsti sul territorio (riqualificazione della via Galliera con la realizzazione di percorsi ciclopedonali in sede protetta), nonché con i sistemi di trasporto collettivo esistenti o di progetto.

Inquinamento atmosferico

Il progetto non pone rilievi ostativi rispetto alla matrice inquinamento atmosferico non costituendo incrementi edificatori impattanti rispetto alla situazione di fatto esistente.

In prossimità dell'area di intervento non sono presenti fonti di inquinamento atmosferico. Si ritiene quindi che lo scenario futuro, non aggravi la situazione esistente.

Suolo, sottosuolo e acque

BONIFICA AMIANTO E TERRENI INQUINATI

L'area "Ex-Suprema" è interessata sia dalla di bonifica dell'amianto sugli edifici esistenti, sia dal la contaminazione del terreno sottostante.

In particolare quest'ultimo aspetto è già soggetto da tempo a procedimento di Messa in Sicurezza approvato con ultima variante di cui al DGP 281- 2021. Il progetto approvato, prevede la messa in sicurezza permanente (MISP) a mezzo di barriera fisica laterale, da realizzarsi con diaframma plastico sottile (DPS) che isoli lateralmente il suolo insaturo e saturo fino al raggiungimento dello strato impermeabile (denominato E), e contestuale impermeabilizzazione superficiale, allo scopo di evitare incrementi del livello di falda all'interno della MISP ed interruzione dei percorsi di volatilizzazione degli inquinanti.

CAMPI ELETTROMAGNETICI

Nell'area è presente una linea elettrica aerea ad alta tensione di 220 KV (linea 220 KV Ostiglia-Colunga) che attraversa la parte nord orientale del sito, generando una fascia di inedificabilità di 38 ml totali (art.19.8 del PSC).

Il Piano Attuativo dovrà tenere conto di tale vincolo infrastrutturale collocando nella detta fascia usi compatibili con il vincolo stesso secondo termini di legge.

Vegetazione, ecosistemi e paesaggio

L'area non è interessata da elementi della rete ecologica di rilievo ma solamente da vegetazione spontanea dovuta allo stato di abbandono del sito stesso.

NOTA:

Le quote di progetto altimetriche del piano di campagna, degli edifici e delle opere di urbanizzazione saranno approfondite e correttamente determinate in fase di richiesta di PdC delle Opere di Urbanizzazione.

Le quote presenti nell'elaborato tecnico Tav_7 sono pertanto da ritenersi indicative e non esecutive.