

1-NOTE INTRODUTTIVE	2
1.1- PREMESSA	2
1.2- LA NUOVA STRUMENTAZIONE URBANISTICA	3
1.3- LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	4
1.4- I LIVELLI DELLA PIANIFICAZIONE	6
2- LE SCELTE DI PIANO	9
2.1- UN NUOVO STRUMENTO	9
2.1- SETTORE RESIDENZIALE	10
2.2.1- ZONA RESIDENZIALE OVEST	11
2.2.2- ZONA RESIDENZIALE SUD	12
2.2.3- ZONA RESIDENZIALE EST	12
2.2.4- ZONA RESIDENZIALE NORD	13
2.3- SETTORE PRODUTTIVO	14

1-NOTE INTRODUTTIVE

1.1- PREMESSA

La legge regionale 20/2000 ha aperto un profondo cambiamento nell'elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici. Le volontà delle Amministrazioni Comunali possono essere tradotte in definite strategie di trasformazione del territorio, attraverso l'utilizzo di diversi ed articolati strumenti: *Piano Strutturale Comunale* (PSC), per le invarianti strutturali e gli assetti di lungo periodo, *Piano Operativo Comunale* (POC), per rendere operative le grandi scelte di trasformazione, *Regolamento Edilizio ed Urbanistico* (RUE), per gestire il metabolismo degli elementi minuti della città.

Con la nuova impostazione giuridica, i Comuni sono pienamente titolari delle proprie scelte urbanistiche, ed il momento di confronto con le amministrazioni pubbliche e con la società civile, si sposta dal piano giuridico formale a quello del confronto delle reciproche progettualità. In questo senso assume particolare rilievo il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

La pianificazione si sviluppa attraverso un processo diretto a garantire la coerenza tra le caratteristiche e lo stato del territorio e le previsioni degli strumenti di pianificazione, nonché a verificare nel tempo l'adeguatezza e l'efficacia delle scelte operate. Pertanto i tecnici estensori materiali dei nuovi strumenti urbanistici, in accordo con l'Amministrazione Comunale, hanno comunque ricercato le soluzioni che risultano meglio rispondenti, non soltanto agli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale della comunità, ma anche a quelli di tutela, riequilibrio e valorizzazione del territorio, operando una valutazione preventiva degli effetti che le previsioni del piano avranno sui sistemi territoriali.

Per garantire tale equilibrato rapporto tra sviluppo e salvaguardia del territorio (ovvero la sostenibilità territoriale e ambientale delle scelte di pianificazione), il processo di pianificazione si è mosso e dovrà continuare a muoversi da una approfondita conoscenza del territorio (in continua evoluzione e accrescimento), cioè da una analisi dei suoi caratteri, del suo stato di fatto e dei processi evolutivi che ne sono peculiari.

Tutto ciò è dunque avvenuto all'interno del *Quadro Conoscitivo del Territorio*, cioè l'organica rappresentazione e valutazione del territorio oggetto della pianificazione, nonché per tutte le scelte, e quindi anche per le strategie di fondo oggetto del PSC e sviluppate operativamente dal presente documento, dovrà esserne verificata la congruenza con tale Quadro Conoscitivo.

1.2- LA NUOVA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

La necessità di formulare un nuovo strumento urbanistico per il Comune di Carpaneto P.no nasce, come già ribadito, dall'approvazione della nuova Legge Regionale, n.20 del 2000, Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio, la quale si dimostra profondamente innovativa rispetto la tradizionale disciplina pianificatoria.

La legge sancisce innanzitutto che la pianificazione si debba sviluppare attraverso un processo diretto a garantire la coerenza tra le caratteristiche e lo stato del territorio e le previsioni degli strumenti di pianificazione, nonché a verificare nel tempo l'adeguatezza e l'efficacia delle scelte operate. Pertanto, ciascuna amministrazione, deve comunque ricercare le soluzioni che risultino meglio rispondenti, non soltanto agli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale della propria comunità, ma anche a quelli di tutela, riequilibrio e valorizzazione del territorio, operando una valutazione preventiva degli effetti che le previsioni del piano avranno sui sistemi territoriali.

Per garantire tale equilibrato rapporto tra sviluppo e salvaguardia del territorio (che la legge esprime con la nozione di sostenibilità territoriale e ambientale dei piani), il processo di pianificazione deve muovere da una approfondita conoscenza del territorio, cioè da una analisi dei suoi caratteri, del suo stato di fatto e dei processi evolutivi che ne sono peculiari.

A tale scopo, nell'iter approvativo dello strumento urbanistico nel suo complesso, viene introdotta una fase procedimentale, la Conferenza di Pianificazione (art. 14 della LR20/00), nel corso della quale i soggetti istituzionali sono chiamati a portare il loro contributo conoscitivo e valutativo, esaminando congiuntamente:

- il quadro conoscitivo, cioè l'organica rappresentazione e valutazione del territorio oggetto della pianificazione (soggetto ad integrazioni in fase di Conferenza di Pianificazione);
- il documento preliminare, cioè un elaborato nel quale sono individuate le linee portanti del piano in corso di elaborazione, costituite dagli obiettivi generali del piano, dalle scelte strategiche di assetto del territorio attraverso le quali si intende realizzare tali obiettivi, e dai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio, di cui si dovrà tener conto nel corso della specificazione dei contenuti del piano.

Per la stesura del PSC l'Amministrazione Comunale (nella persona del Sindaco) convoca una Conferenza di Pianificazione alla quale partecipano oltre la Provincia, i Comuni limitrofi e gli altri soggetti competenti per legge a rilasciare pareri in materia; al termine della stessa conferenza si procede con l'adozione e approvazione del PSC, composto dal Quadro

Conoscitivo e dall'apparato progettuale scaturito dallo sviluppo del Documento preliminare, il quale sarà la base portante della strumentazione operativa e di gestione del territorio consolidato.

Nella nuova disciplina il Quadro Conoscitivo viene dunque pensato come strumento da formarsi obbligatoriamente prima di operare alcuna scelta pianificatoria sul territorio. Si tratta quindi di un richiamo forte alla necessità di procedere alla elaborazione di piani urbanistici che siano effettivamente fattibili, in quanto compatibili e congruenti con le possibilità di sviluppo del territorio, che debbono essere quindi accertate prima dell'effettuazione di ogni scelta urbanistica.

1.3- LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica rappresenta l'aspetto più significativo del nuovo modo di gestire ed attuare le scelte urbanistiche.

In un quadro di compensazione e di perequazione urbanistica è possibile coniugare la valorizzazione patrimoniale e la qualità progettuale, riuscendo a garantire un risultato complessivo più ricco e soprattutto meno "immobiliarista" di quello cui oggi ancora si tende.

La modalità attuative del Piano Strutturale e dal Piano Operativo dovranno individuare la perequazione come strumento capace di consentire l'acquisizione di aree per pubblici servizi a fronte della realizzazione di un indice edificatorio diffuso, senza dover ricorrere all'esproprio delle aree stesse.

La perequazione urbanistica rappresenta un metodo in grado di evitare le iniquità e i rischi legati all'acquisizione dei suoli attraverso l'esproprio, senza tuttavia riconoscere integralmente alla proprietà immobiliare la rendita urbana.

È in quest'ottica che, per esempio, al comma 11 dell'art. 30 della L. 20/2000, si definisce che il POC "può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità" e "può prevedere (...) il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.".

La necessità di creare aree di interrelazione interne al Comune, accrescendo le aree a parco e le aree di valore ecologico ambientale viene affrontata dal PSC e dal presente POC mediante il ricorso a procedure di compensazione perequativa.

Utilizzando meccanismi perequativi, le aree necessarie alla costituzione dei Parchi urbani e della rete ecologica territoriale, se non anche le aree già inserite nella pianificazione pre vigente come aree a standard, in decadenza di vincolo, non verrebbero né espropriate, né acquisite a prezzi di mercato, ma sarebbero ottenute per cessione volontaria a fronte di un ristoro per la proprietà consistente nell'utilizzo di un diritto edificatorio a distanza, nelle aree indicate dal Comune. L'utilizzo del meccanismo perequativo permetterebbe di assicurare la salvaguardia e la riproduzione del capitale naturale derivante dall'istituzione dei Parchi, o delle aree verdi a disposizione dell'Amministrazione, con l'esclusione di impegni finanziari del Comune.

Sul principio perequativo il Comune di Carpaneto ha infatti previsto un sistema di spazi verdi a rete che, a scala di PSC trova una prima pianificazione strategica, mentre a scala di POC trova una progressiva e programmata attuazione, con il graduale inserimento di nuovi sub ambiti di trasformazione all'interno delle previsioni quinquennale del Piano Operativo stesso.

Nella specifico, già in sede di PSC si distinguono differenti capacità edificatorie, che dovranno essere sviluppate all'interno del POC e del RUE:

- i diritti edificatori dei proprietari delle aree comprese all'interno dei Sub – Ambiti di trasformazione, determinanti la capacità edificatoria assicurata agli stessi, è considerata pari al 65% della complessiva assegnata allo stesso Sub – Ambito;
- i diritti edificatori dei proprietari delle aree comprese all'interno delle aree a Parco urbano e comprensoriale, determinanti la capacità edificatoria trasferibile assicurata agli stessi, qualora partecipino al meccanismo perequativo, configurano un credito edilizio utilizzabile nei Sub – Ambiti. La quota massima di edificabilità trasferibile è considerata pari al 10% della complessiva assegnata allo stesso Sub – Ambito;
- la capacità edificatoria riservata all'Amministrazione Comunale all'interno dei Sub – Ambiti assegnata dal POC, per attuare forme di premialità connesse all'attuazione dei comparti di perequazione urbanistico – ambientali nell'ambito dello sviluppo della città pubblica, pari al 20% della complessiva assegnata allo stesso Sub – Ambito;
- la capacità edificatoria riservata all'Amministrazione Comunale all'interno dei Sub – Ambiti, per incentivare l'edilizia sostenibile è considerata pari al 5% della complessiva assegnata allo stesso Sub – Ambito.

1.4- I LIVELLI DELLA PIANIFICAZIONE

Gli strumenti di pianificazione a disposizione dei Comuni passano da uno, il Piano Regolatore Generale, a tre: il Piano Strutturale, che definisce le scelte di lungo periodo e una volta approvato ha validità indeterminata; il Piano Operativo, che viene redatto e approvato autonomamente, vale 5 anni, può essere modificato in tempi rapidi coinvolgendo le associazioni economiche e sociali e riguarda solo gli interventi di espansione o riqualificazione urbana; e il Regolamento Urbanistico ed Edilizio, che si occupa degli altri interventi, che riguardano ad esempio il tessuto urbano consolidato o il centro storico.

In questa ripartizione funzionale il processo e gli strumenti della pianificazione urbanistica sono state oggetto di una profonda semplificazione ed una altrettanto decisa innovazione.

Si è assunta, in sintonia con le tesi emergenti e con l'evoluzione disciplinare dell'urbanistica, una distinzione, tenendo a margine il discorso sul patrimonio edilizio esistente gestito dal RUE, in due categorie sostanziali delle componenti e delle previsioni che sono proprie della pianificazione. Una prima in cui collocare le cosiddette "permanenze strutturali" non negoziabili, nonché le scelte strategiche per l'assetto e lo sviluppo urbanistico, operate dal Comune o derivanti dagli atti di programmazione e pianificazione sovracomunale, destinate a condizionare le modalità delle politiche territoriali di medio e lungo termine. Una seconda, invece, riguardante le scelte, gli obiettivi e i contenuti operativi attuabili a breve termine.

A questa distinzione corrisponde il ricorso a due diversi strumenti di pianificazione comunale:

- il piano strutturale, che deve necessariamente riguardare l'intero territorio comunale e caratterizzarsi per una efficacia a tempo indeterminato. La sua definizione ed approvazione, in considerazione delle componenti che deve valutare ed assumere e della loro attitudine a produrre effetti territoriali di scala superiore a quella comunale, dovrà coinvolgere la Provincia e trovare riferimento primariamente nel PTCP;

CATEGORIA DELLE PERMANENZE STRUTTURALI E DELLE INVARIANTI:

Attiene alle scelte:

- non negoziabili
- strategiche per l'assetto e lo sviluppo urbanistico

Operate dal Comune oppure derivate dalla pianificazione sovraordinata

Definisce quindi le scelte di ampio respiro, destinate a condizionare le modalità delle politiche territoriali di medio e lungo termine.

PIANO STRUTTURALE (PSC):

- Riguarda l'intero territorio comunale;
- Ha validità indeterminata;
- Di approvazione comunale;
- Deve essere conforme al PTCP

- il piano operativo, che può riguardare i soli ambiti del territorio comunale per i quali si prevede una trasformazione urbanistica e avere una durata temporale coincidente con i vincoli urbanistici che esso stesso pone. Dunque, lo strumento di attuazione delle trasformazioni previste dal livello strutturale che, senza modificarle, ne precisa i contenuti, le modalità di intervento ed i progetti esecutivi da attivare. La sua approvazione può perciò essere affidata, e così è stato, a procedure semplici e rapide che si esauriscono a livello comunale.

CATEGORIA DELLE SCELTE OPERATIVE:

Attiene alle scelte operabili a breve termine.

PIANO OPERATIVO (POC):

- **Può riguardare i soli ambiti per i quali si prevede una trasformazione urbanistica;**
- **Ha durata temporale determinata e coincidente con i vincoli urbanistici che esso pone;**
- **E' lo strumento di attuazione del piano strategico (ne precisa i contenuti, le modalità di intervento ed i progetti esecutivi da attivare);**
- **Non può modificare il piano strategico;**
- **Procedure di approvazione semplici e rapide al solo livello comunale.**

Se il Piano Strutturale è destinato a ricomprendere fra i contenuti degli attuali PRG, soprattutto quelli attinenti ai sistemi ambientali, socioeconomici, insediativi e della mobilità, il piano operativo ricomprende gran parte dei contenuti degli attuali strumenti attuativi, con la possibilità del diretto passaggio al rilascio delle concessioni edilizie o con la specificazione del ricorso a progetti esecutivi.

2- LE SCELTE DI PIANO

2.1- UN NUOVO STRUMENTO

Il Comune di Carpaneto Piacentino è dotato di un PRG approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 26.07.2004, in variante allo strumento approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1120 del 5 aprile 1994.

Grazie allo sviluppo che ha caratterizzato il territorio comunale negli ultimi decenni, si è verificata una rapida saturazione delle aree edificabili a suo tempo previste senza tuttavia esaurirne la richiesta, tanto che l'Amministrazione comunale ha deciso di predisporre un nuovo strumento di pianificazione generale che potesse da un lato fronteggiare le necessità del mercato, dall'altro provvedere al soddisfacimento di nuove e sempre più qualificate esigenze in termini di qualità urbana, pur salvaguardando le peculiarità specifiche del territorio, ovvero nell'ottica della sostenibilità territoriale e ambientale delle scelte di pianificazione: in questo contesto l'entrata in vigore della L.R. 20/2000 ha fornito l'occasione per una revisione complessiva dei principi ispiratori alla base del PRG del 1994 che ha portato all'approvazione della Variante 2004.

Con deliberazione n. 4 dell'8 aprile 2002, il Consiglio Comunale approva infatti il documento intitolato "le strategie di fondo della nuova pianificazione urbanistica del comune di Carpaneto" elaborato dal Gruppo di Lavoro all'uopo costituito e formato da rappresentanti della parte tecnica e di quella politica.

Tuttavia le nuove procedure introdotte dalla già citata L.R. 20/2000 e la necessità di definire una serie di parametri di valutazione non sempre misurabili quantitativamente, come di fatto era avvenuto fino alla vigenza della L.R. 47/78, hanno determinato una dilatazione dei tempi necessari alla predisposizione dei nuovi piani: ciò ha motivato il ricorso all'art. 41 della L.R. 20/2000, che consente, nello specifico caso in esame, "*(...) limitati incrementi relativi a nuovi e motivati fabbisogni della capacità insediativa e delle zone omogenee D (...)*" da approvare con le procedure previgenti, e quindi più veloci, purché gli stessi non modifichino sostanzialmente le scelte di Piano.

Approvata la Variante 2004 che consentiva il soddisfacimento della domanda di mercato, l'Amministrazione si è finalmente operata per adeguarsi ai dettami della nuova LR 20/2000 attivando le procedure per l'approvazione del nuovo strumento urbanistico composto da PSC, POC e RUE.

Per quel che riguarda il PSC, vista la sua natura strategica e la lunga durata delle sue previsioni, introduce alcuni ambiti di futura espansione sia residenziale che produttivo di

ragguardevoli dimensioni e capacità, senza però discostarsi dalle direttrici naturali di espansione del territorio. Per quel che riguarda il POC, come già esplicitato nei contenuti del PSC, si riprendono essenzialmente le previsioni inserite con l'ultima variante di PRG.

Il Progetto qui presentato nasce dal coordinamento tra le prescrizioni normative appena ricordate ed i principi contenuti nel documento elaborato dal Gruppo di Lavoro già in sede di Variante 2004, in coerenza con gli obiettivi che il Piano Strutturale Comunale persegue. In particolare si è privilegiato il potenziamento degli insediamenti esistenti, sia residenziali che produttivo-artigianali.

Si tratta infatti di un piano che opera nella direzione di adeguamento alla normativa regionale, senza introdurre sostanziali modifiche alle previsioni pianificatorie. Il bilancio complessivo ammonta a circa 36.500 mq di superficie lorda utile, di cui circa 25.000 mq, già previsti dallo strumento pre vigente, e 11.545 introdotti ex novo con la previsione di un nuovo sub ambito di trasformazione.

2.1- SETTORE RESIDENZIALE

Il piano si pone in coerenza con i criteri di indirizzo contenuti nel PSC in merito alle direttrici di sviluppo della città. Le nuove aree residenziali maggiormente significative vengono previste nel capoluogo e mirano ad un ridisegno organico del tessuto urbanistico esistente.

Le scelte operate hanno privilegiato la classificazione di una cintura che si sviluppa quasi completamente intorno al centro abitato; dette aree sono caratterizzate dall'individuazione preventiva della rete stradale principale che, proponendo percorsi alternativi all'attraversamento del centro storico, garantiscono comunque l'interconnessione tra le fasce periferiche esistenti e di nuova previsione, ed i principali servizi.

Per perseguire il raggiungimento di un livello superiore della qualità di vita urbana, la rete stradale è dotata di piste ciclo pedonali opportunamente agevolate e protette da fasce di verde e collegate a rete con l'intero sistema di spazi verdi risultanti dall'applicazione del meccanismo perequativo previsto dal PSC.

Sempre in coerenza con gli obiettivi generali già esplicitati per il PRG pre vigente, nell'ambito dei nuovi comparti di espansione, o almeno di quelli di più grandi dimensioni, una quota percentuale di tali aree sarà convenzionata a prezzi concordati ed assegnata a soggetti privati individuati con procedure di evidenza pubblica dall'Amministrazione Comunale, allo scopo della costruzione della propria abitazione: in dettaglio si prevede che per ogni

comparto di trasformazione almeno il 15% del volume edificabile dovrà essere destinato ad edilizia pubblica /edilizia sociale.

2.2.1- Zona residenziale ovest

Si tratta di un'area che si estende dalla S.P. per S. Giorgio, fino alla strada comunale di Cimafava. Come già evidenziava il documento redatto dal Gruppo di Lavoro, tale zona ha sicuramente una naturale e logica vocazione di espansione residenziale, già servita dalla viabilità secondaria ai margini est.

Essa prevede un asse viabilistico principale in direzione nord-sud dalla S.P. per S. Giorgio alla strada comunale di Cimafava. In corrispondenza del suo inizio, presso la S.P. per S. Giorgio, è prevista un'ampia zona a parcheggio, che, oltre ad essere prossima al centro del Capoluogo risulta anche opportuna per le scuole e quindi assolutamente fruibile. Accanto ad essa è stata pure prevista una zona a verde che, opportunamente attrezzata, servirà sia per mitigare l'impatto visivo sul parcheggio che come invito all'ingresso del paese per chi arriva da San Giorgio.

L'area qui descritta risulta classificata come espansione di nuovo impianto ed ha un'estensione territoriale complessiva di mq 92.559.

Sempre nella zona ovest, il POC introduce un'area nuova, rispetto alle previsioni del pre vigente PRG. Si inserisce infatti un sub ambito di trasformazione residenziale, ricompreso nell'ambito AN6, previsto dal PSC, assoggettato alle prescrizioni ex art. 18 LR 20/2000.

L'area in oggetto, attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica ed ambientale, in linea con le prescrizioni dettate dalle Schede d'Ambito NR2 del PSC, prevederà una concentrazione di aree verdi pubbliche sul margine ovest del comparto stesso, creando una continuità con le aree naturali del Torrente Vezzeno, e che saranno accuratamente attrezzate con piste ciclo pedonali che rendano l'area maggiormente fruibile.

L'intervento, a seguito dell'accordo pubblico – privato, previsto ex art. 18, prevederà la realizzazione, a carico dei soggetti privati, di un'attrezzatura pubblica per l'infanzia, inserita nel vicino polo scolastico.

L'area qui descritta viene classificata come sub ambito di trasformazione e ha una superficie complessiva, comprensiva dell'area a parco, di 54.420 mq.

2.2.2- Zona residenziale sud

Il limite sud del capoluogo è oggi segnato dalla direttrice viabilistica est-ovest denominata via Galilei che connette, grosso modo, l'area su cui sorge il Palazzetto dello sport e la zona residenziale di recente espansione. Anche qui è prevista una fascia di espansione seppur limitata e comunque sufficiente a garantire l'adeguamento dell'arteria viabilistica esistente alle caratteristiche previste dalla presente variante: ci si riferisce infatti alla realizzazione della fascia verde che comprende anche la pista ciclo pedonale, nell'ottica di avviare il completamento del periplo della città con un percorso protetto. La fascia di nuova espansione sud, complessivamente estesa per una superficie di mq 49.301, è caratterizzata da una fascia edificabile delimitata a nord dalla pista ciclo pedonale a completamento di via Galilei, spezzata in corrispondenza del Rio Raviolo da un corridoio verde che viene riproposto e potenziato dalle previsioni del PSC per le future aree di trasformazione. Per definire l'area sud est, è stato confermato un comparto di mq 5.718, a completamento di una zona già edificata ed è stata riclassificata come nuova espansione un'area pari a mq 17.686, già classificata di completamento dal vigente PRG '94 e mai attuata, cosicché pare opportuno rivederla nel nuovo contesto generale.

2.2.3- Zona residenziale est

Si tratta di un'area residenziale ad est del centro abitato, individuata tra il Capoluogo e la lottizzazione Borgo San Lazzaro. Qui il progetto intende operare una ricucitura nel disegno del tessuto urbano che appare necessaria stante l'attuale previsione edificatoria della zona. Qui l'intervento si propone anche di integrare una serie di funzionalità di servizio che in questa zona sono carenti o mancano del tutto, anche in virtù della vicinanza del palazzetto dello sport, che nell'attuale contesto urbano è relegato ai margini del perimetro urbanizzato.

L'area è stata classificata come espansione di nuovo impianto ed ha un'estensione territoriale complessiva di mq. 41.798. Anche in questo caso la previsione sarà attuata in due comparti distinti: l'uno ha dimensioni corrispondenti a mq 29.260 e prevede la connessione con la strada provinciale per Castell'Arquato tramite una corsia che attraversa una zona già edificata; sul medesimo comparto sarà completata la pista ciclo pedonale che costeggia il rio Arcolenta la cui realizzazione è stata avviata con il P.P.I.P. Borgo San Lazzaro in corso d'attuazione, il tutto inserito in un corridoio ecologico di verde pubblico.

L'altro comparto collega quello appena descritto al citato P.P.I.P. Borgo San Lazzaro, misura mq 12.538.

2.2.4- Zona residenziale nord

Nella parte nord del capoluogo vale praticamente quanto già evidenziato per la zona sud: qui l'area complessivamente classificata si estende per complessivi mq 53.964 e ripropone il tema principale della viabilità come elemento privilegiato della pianificazione. L'intervento si suddivide in tre diversi comparti: il primo, pari a mq 4.464, parte dalla strada comunale detta *del Canalone*, la seconda, pari a mq 15.794, confina con la prima area e si estende fino a viale delle Rimembranze, la terza, pari a mq 33.706, è ubicata a nord della zona PEEP ed anzi, nel suo sviluppo ad L ne ingloba una porzione riclassificandola come espansione residenziale.

Un'ultima area residenziale viene localizzata a Cerreto Landi, posta lungo la strada provinciale, si configura come completamento del disegno urbanistico dell'agglomerato urbano. Nel complesso il comparto, classificato come residenziale di espansione ha una superficie di mq 9.847.

2.3- SETTORE PRODUTTIVO

Attualmente il Comune di Carpaneto presenta due zone di accertata vocazione di carattere produttivo, riconfermati e potenziati anche dal PSC: la prima, riconosciuta come polo produttivo dal PTCP, si trova localizzata a Cimafava. Qui il POC prevede l'inserimento di un comparto, riconferma del PRG pre vigente, che darà respiro alla richiesta di mercato, in continuità del quale il PSC prevede un nuovo ambito specializzato per attività produttive che, presumibilmente concluderà l'espansione produttiva del polo. Per quel che riguarda la seconda zona, che si trova in località Predaglie, a sud-est del capoluogo, viene previsto, dal PSC un nuovo ambito sper il quale il POC non prevede ancora l'attivazione di nuovi sub ambiti di trasformazione ma che, contando su realtà di rilevanza industriale anche a livello internazionale, punterà alla riprogettazione e potenziamento della viabilità che risulta fortemente penalizzante. Si propone, così, il tracciato di una viabilità che, attraverso l'intero ambito e collegando la zona produttiva delle Predaglie alla strada provinciale per Castell'Arquato, si proponga pure di ricucire la zona produttiva di Case Draghi, incentivando così il consolidamento di un insediamento produttivo esistente che possa creare prospettive di sviluppo ed incremento occupazionale.

Nel contesto delle politiche insediative produttive ben si inseriscono gli indirizzi di sviluppo del settore commerciale delineati dall'Amministrazione Comunale di Carpaneto, indirizzi essenzialmente mirati a trasformare e razionalizzare le medio-piccole strutture, alimentari e non alimentari, presenti sul territorio.

L'eventuale realizzazione di medio-grandi strutture, anche attraverso il trasferimento e concentrazione di esercizi già operanti sul territorio, potrà indubbiamente rafforzare e rendere più moderna, articolata ed efficace la rete esistente, contenendo peraltro le evasioni di spesa e garantendo minori costi di spostamento ai residenti.

In particolare il POC prevede la possibilità di realizzare due strutture di vendita medio piccole alimentari in aree di riqualificazione urbana e due non alimentari in ambiti specializzati per attività produttive.