



VARIANTE N.1 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017 MODIFICHE A RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE

TESTO INTEGRATO

POC 2017

Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017

Approvazione: delibera C.C. n. ...del .././.....

Sindaco: *Maria Costi*

Assessore all'Urbanistica: *Armando Pagliani*

Segretario Generale: *Dott. Andrea Fanti*

Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: *Arch. Alessandro Malavolti*

Responsabile del progetto: *Arch. Alessandro Malavolti*

1a VARIANTE POC 2017

Adozione: delibera C.C. n. ... del .././.....

Approvazione: delibera C.C. n. ... del .././.....

Sindaco: *Maria Costi*

Assessore all'Urbanistica: *Armando Pagliani*

Segretario Generale: *Dott.ssa Clementina Brizzi*

Dirigente Area Programmazione e Gestione del Territorio: *Arch. Alessandro Malavolti*

Responsabile del progetto: *Arch. Alessandro Malavolti*

INDICE

PREMESSA	5
PARTE PRIMA – INTRODUZIONE, CRITERI E PERCORSO	7
1. CONTENUTI DELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017	7
2. LA DEFINIZIONE DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI PER L'INSERIMENTO NEL POC: CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI IMPEGNI	11
3. INTERVENTI INSERITI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017	13
PARTE SECONDA – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC.....	16
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	16
Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale 2017	16
Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	16
Art. 3 Elaborati costitutivi del POC di Formigine	16
Art. 4 Rapporti con il PSC	17
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	18
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	18
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017	19
Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi	19
Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	20
Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico	20
Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	20
Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati	21
Art. 12 Modifiche al POC	21
TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE PUBBLICO	21
Art. 14 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale	22
TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI	22
Art. 15 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee	22
Art. 16 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	24
Art. 17 Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria	25
Art. 18 Interventi sui canali	25
Art. 19 Interventi in presenza di elettrodotti	26
PARTE TERZA – SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017.....	27
Via Giardini sud	28
Via Giardini	31
Via Fiori – Via Parozzi	34
PARTE QUARTA – VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO.....	42
PARTE QUINTA – TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI.....	43

PREMESSA

Il POC è uno strumento urbanistico generale, cioè esteso all'intero territorio, i cui contenuti e caratteristiche sono fissati dall'art.30 della L.R.20/2000: esso "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni".

Il POC definisce e persegue un complesso integrato di obiettivi, che possono essere sintetizzati in questi termini:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, concorrere attraverso le proprie scelte attuative agli obiettivi del PSC, in particolare in ordine alla realizzazione della "città pubblica" attraverso le dotazioni territoriali, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- sotto il profilo delle politiche socioeconomiche, distribuire nel tempo e nello spazio l'offerta (di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, spazi per la produzione) in modo tale da adeguare l'offerta alla distribuzione della domanda attuale e di breve periodo, migliorando la qualità dell'offerta e la gamma delle opportunità per il cittadino.

I contenuti specifici del POC sono dettagliatamente illustrati dal comma 2 del citato art.30 della L.R.20/2000, come integrato dalla L.R.6/2009.

Tra gli aspetti più rilevanti, si ricorda che il POC:

- conferisce i diritti edificatori;
- appone vincoli preordinati all'esproprio;
- definisce previsioni che perdono di efficacia se alla scadenza dei cinque anni non saranno state attivate;
- delimita gli ambiti di intervento e ne definisce l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, in conformità alle previsioni del PSC; può apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti del PSC (tranne che a quelli soggetti a tutela);
- contiene il Documento programmatico per la qualità urbana, che individua i fabbisogni di abitazioni, di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, perseguendo obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e di mobilità sostenibile;
- individua e disciplina gli interventi di edilizia residenziale sociale;
- contiene una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi da realizzare, nonché un'agenda attinente all'attuazione del piano;
- definisce gli interventi negli ambiti di riqualificazione ed i relativi obiettivi di qualità, e ne descrive dettagliatamente gli interventi da realizzare e le risorse pubbliche e private da investire;
- può assumere il valore e gli effetti dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane e dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- disciplina i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale.

Il POC può inoltre effettuare, ai sensi dell'art.28 comma 3 della L.R.20/2000, la puntuale definizione e specificazione dei contenuti del PSC relativa: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, che costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC.

PARTE PRIMA – INTRODUZIONE, CRITERI E PERCORSO

1. CONTENUTI DELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017

Il Comune di Formigine è dotato di un primo POC, elaborato ai sensi dell'art. 30 della L.20/2000, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 09.04.2014 e successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 11.12.2014, sulla base del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 07/03/2013, con una validità di anni cinque. Successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 10.11.2016 è stata approvata la Variante n. 1 al POC, con la medesima validità di anni cinque del POC originario, redatta ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 al fine di:

- accogliere l'istanza di richiesta di modifica relativa al comparto denominato D – distillerie Bonollo;
- modificare l'accordo relativo al comparto denominato H – Area Ex Maletti per mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale;
- accogliere l'istanza di richiesta di modifica relativa al comparto denominato L – San Giacomo.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 119 del 20.12.2018 è stata adottata la Variante n. 2 al POC, con la medesima validità di anni cinque del POC originario, contestualmente all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo all'Ambito H, a Casinalbo, denominato "Area ex Maletti", con effetto di variante al POC ai sensi dell'art. 22 della L.R. 20/2000 al fine di:

- modificare alcuni aspetti della scheda normativa del comparto denominato H – Area Ex Maletti.

Il POC 2017, elaborato ai sensi dell'art. 30 della L.20/2000, è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 19/04/2018 e ha introdotto alcuni nuovi ambiti su proposta di privati, relativi a interventi in parte di nuova urbanizzazione e in parte di sostituzione e riqualificazione di tessuti esistenti in ambito consolidato, con una validità di anni cinque. Il POC 2017 in riferimento all'art.28 comma 3 della L.R.20/2000, ha attuato inoltre la puntuale definizione e specificazione di alcuni contenuti del PSC relativi ad ambiti consolidati, anche per mera correzione di errori materiali riscontrati, successivamente recepiti come coordinamento atti nella Variante n.1 al POC approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 26/07/2018.

La Variante n.1 al POC 2017 è costituita, oltre che dalla presente Relazione illustrativa sui contenuti della variante, dai seguenti elaborati:

- **MODIFICA A RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE**
con modifica/integrazione delle seguenti schede normative rispetto ai POC vigenti:
 - ambito Q denominato UBERSETTO – via Giardini Sud;
 - ambito R denominato CASINALBO - via Giardini;
 - ambito S denominato CASINALBO - via Parozzi.
- **ALLEGATO 1 – STRALCIO ACCORDI EX ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 SOTTOSCRITTI COI SOGGETTI INTERVENTORI DEGLI AMBITI INSERITI IN POC**
con integrazione del seguente accordo rispetto al POC 2017 vigente:
 - accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'Art. 11 della L. 241/1990 approvato con Delibera di G.C. n. 43 del 28/03/2019 tra il comune di Formigine e C.I.T.E.S. srl.
 - accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'Art. 11 della L. 241/1990 approvato con Delibera di G.C. n. 65 del 11/6/2020 tra il comune di Formigine e Cantina Barbolini di Anna Barbolini e C. ss.
- **RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO VALSAT-VAS**
- **TAV.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC**

La Variante n.1 al POC 2017 riguarda le modifiche di seguito descritte:

1) Ambito Q – UBERSETTO – via Giardini Sud

La Variante n.1 al POC 2017 allinea l'attuale assetto proprietario e recepisce la richiesta del proponente, ai fini dell'attuazione del comparto, di inserimento nell'ambito ASP1.7.3 di un ulteriore sub-comparto di attuazione, mediante suddivisione del vigente sub-comparto identificato come ASP1.7.3a nei sub-comparti ASP1.7.3a.1 e ASP1.7.3a.2, mantenendo invariata la capacità edificatoria massima e rimodulando i relativi parametri urbanistici ammessi.

Su istanza del privato, la variante modifica inoltre il quantitativo minimo di parcheggi di urbanizzazione primaria richiesti dalla norma (132 posti auto riferiti alla SU in ampliamento, corrispondenti ad uno standard di circa 60mq/100mq di SU definiti in base al PRG previgente), con applicazione invece del parametro previsto dal RUE vigente per le aree di tipo commerciale/terziario (90 posti auto riferiti alla SU in ampliamento, corrispondenti di 40mq/100mq di SU), ritenuto congruo per l'ambito che attualmente ha insediato funzioni prevalentemente produttive. Viene inoltre precisato che la dotazione minima di parcheggi e verde pubblici potrà essere assolta proporzionalmente alla Su effettiva di progetto, ferma restando la quantità minima dovuta in base all'effettiva funzione insediata.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito produttivo.

I diritti edificatori massimi assegnati all'ambito rimangono invariati.

Trattandosi di ambito consolidato e senza incremento della potenzialità edificatoria già ammessa, si ritengono non necessari gli approfondimenti sull'incidenza o meno dell'intervento rispetto riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, che vengono demandati alla fase esecutiva (titolo abilitativo edilizio).

2) Ambito R – CASINALBO – via Giardini

Su proposta del privato, viene chiesta l'estensione dell'area pertinenziale dell'ambito ASP_C2 (ASP1.7.4 del RUE) tramite acquisizione di area destinata a parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria dal Comune di Formigine per complessivi mq 767 circa, priva di capacità edificatoria, al fine di potenziare i parcheggi pertinenziali a servizio dell'adiacente complesso alberghiero e rendere maggiormente efficaci le attività di presidio dell'area, senza incremento della potenzialità edificatoria assegnata.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito disciplinato dal RUE.

I diritti edificatori assegnati all'ambito rimangono invariati in quanto l'area acquisita dal proponente è edificabile ma priva di capacità edificatoria.

L'area oggetto di intervento è classificata dalla Tav. 1.1a del PSC come "AUC_B ambiti consolidati caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico e buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato in quanto frutto di piani attuativi recenti e/o in corso di consolidamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti", pur essendo parte area oggetto di cessione in forza degli strumenti urbanistici attuativi e dei titoli edilizi dell'adiacente comparto di tipo produttivo terziario e commerciale; è inoltre classificata dalla medesima tavola come "Principali dotazioni territoriali esistenti" e dal RUE vigente come "Dotazioni Territoriali" di tipo P (parcheggi di urbanizzazione secondaria). La proposta è inserita in applicazione dell'art. 28 comma 3 della LR 20/2000, come puntuale definizione e specificazione operata dal piano operativo comunale senza modificazione del PSC.

Trattandosi di ambito consolidato e senza incremento della potenzialità edificatoria già ammessa, si ritengono non necessari gli approfondimenti sull'incidenza o meno dell'intervento rispetto riduzione

del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, che vengono demandati alla fase esecutiva (titolo abilitativo edilizio).

3) Ambito S – CASINALBO – via Parozzi, via Fiori

Su proposta del privato, viene chiesta a fronte dei pareri espressi dagli enti durante la fase di deposito della Variante n. 6 al RUE precedentemente adottata, e in particolare delle riserve sollevate dalla Provincia, per una migliore salvaguardia del valore storico-testimoniale dell'area di intervento su cui insistono i fabbricati della Cantina Barbolini in via Fiori a Casinalbo, la modifica della classificazione di tali aree, attraverso la identificazione di un unico ambito "AUC7_n - Lotti con normativa speciale di RUE" finalizzata ad una più equilibrata redistribuzione del numero di alloggi attualmente ammessi negli immobili soggetti a vincolo di tutela, e la possibilità di realizzare fabbricati di nuova edificazione nell'area limitrofa a nord dell'attuale comparto, classificata dal PSC come ANS3.15, tramite trasferimento della SU derivante dall'applicazione dell'indice dell'ambito AUC2.2 del vigente RUE e del fabbricato produttivo di più recente edificazione, che sarà destinato a soli usi accessori e pertinenziali a servizio dei restanti fabbricati esistenti soggetti a tutela storico-culturale dal RUE.2.

Gli ANS3_n sono ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi, su cui preferenzialmente scaricare la quota di dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche (prevalentemente sistemazioni a verde, attrezzato o non attrezzato per la fruizione, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria, altre dotazioni urbane o ecologiche), fatta salva una quota massima calcolata sul 10% della ST che può essere realizzata come residenziale. In particolare, l'ANS3.15 è parte dello sviluppo urbanistico di un più ampio areale in cui vi sono anche l'ANS2.1 e l'ANS4.8 ed è funzionale alla riconnessione dell'ANS2.1 con le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti. Tali ambiti per nuovi insediamenti si attuano nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC.

La Variante prevede l'introduzione della nuova scheda normativa "S" che, in riferimento ai contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e al relativo schema planimetrico allegato, individua all'interno dell'ANS3.15 il nuovo ambito attuativo e definisce i sub-ambiti di intervento, identificando: come AUC6 la parte soggetta a intervento residenziale e alle relative opere di urbanizzazione primaria; come verde pubblico (V) l'area destinata, assieme alla dotazione minima di P1 inclusa nell'AUC6, a dotazioni territoriali; e mantenendo una limitata porzione a verde privato (AUC0) priva di potenzialità edificatoria in prossimità del comparto AUC_C per garantire maggiore agio ai fabbricati esistenti collocati proprio sul perimetro dell'ambito consolidato.

Il dimensionamento minimo delle dotazioni territoriali viene definito come 90% della ST calcolata sulla SU assegnata, pari a 1.088 mq, per un minimo di 9.792 mq, incluse le aree per opere di urbanizzazione primaria del sub-ambito AUC6; la ST complessiva di 11.800 mq è determinata anche in considerazione della superficie fondiaria assegnata ai lotti di nuova edificazione (SF = 1.708 mq), che risponde a quanto disposto per l'UF dall'art. 5.5 delle norme PSC, di norma fra 0,55 e 0,70 mq/mq. La dotazione minima di U dovuta e quantificata in 980 mq in base alla SU assegnata al nuovo comparto, ai sensi dell'art. 4.3 delle norme di PSC, sarà monetizzata, stante che al momento risultano appena completate o di prossima attuazione altre importanti aree destinate a dotazioni territoriali nelle zone limitrofe, anche a servizio delle strutture scolastiche, quali il parco del comparto attuativo denominato Ex Villa Giardini e le vicine aree parrocchiali, l'area a verde delle plesso scolastico esistente e il nuovo comparto Ex Maletti in corso di definizione. Tali risorse saranno utilizzate per la manutenzione, il miglioramento e la rifunzionalizzazione delle dotazioni già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità.

La proposta prevede la realizzazione nel nuovo ambito ANS3.15, sub-ambito AUC6, di un intervento

residenziale suddiviso in 2 lotti, utilizzando la SU trasferita dal comparto adiacente AUC7.22, come sopra precisato; gli edifici si svilupperanno su 3 piani fuori terra, per complessivi 13 alloggi. I fabbricati saranno raggiungibili da via Parozzi attraverso la nuova viabilità, su cui si attesta il parcheggio pubblico e le relative attrezzature (marciapiedi, pubblica illuminazione, aiuole piantumate e attrezzate e percorso ciclopedonale), in cessione a titolo gratuito al Comune. Il numero degli alloggi in parte deriva da quanto già consentito dal RUE vigente in riferimento alla SU trasferita dall'ambito consolidato (10 alloggi), in parte viene assegnato dal presente POC (3 alloggi), in coerenza con il dimensionamento ammesso anche dalle norme d'ambito di PSC, per avere un taglio dimensionale delle unità immobiliari adeguato.

L'attuazione del nuovo sub-ambito AUC6 avviene per intervento diretto con Permesso di costruire convenzionato, che disciplini l'assetto complessivo dell'ambito e le obbligazioni tra le parti per garantire che il programma edificatorio complessivo venga avviato ai fini della rigenerazione urbana dell'ambito; gli interventi del sub-ambito AUC0 sono subordinati al rilascio di detto titolo abilitativo in quanto area funzionale alla nuova sistemazione del comparto e alla relativa viabilità, in modo da garantire la coerenza degli interventi con il limitrofo sub-ambito AUC6.

Per le specifiche sull'ambito AUC7.22 si rimanda alla relazione della Variante n. 6 al RUE.

Gli usi ammessi sono residenziali nel sub-ambito AUC6 e residenziali/terziari nell'ambito AUC7.22.

I diritti edificatori assegnati al nuovo ambito ANS3.15 rimangono invariati rispetto a quanto già assegnato dal RUE vigente; l'attuazione attraverso il POC non genera quindi in questo caso l'assegnazione di diritti edificatori, ma ne disciplina la modalità attuativa.

Non si richiede pertanto il contributo atto a garantire la sostenibilità dell'intervento programmato in misura proporzionale all'entità del carico urbanistico introdotto dal POC, in quanto limitato al solo modesto incremento del numero di alloggi per avere tagli dimensionali adeguati.

L'incremento del numero complessivo di alloggi ricavabili di 3 unità immobiliari, la redistribuzione degli alloggi nei vari corpi di fabbrica, esistenti ed in progetto, e il mantenimento di Superficie accessoria nel fabbricato esistente C, richiesti dal proponente, aumentano parzialmente il valore di mercato del complesso immobiliare determinando in ogni modo la necessità di definire, in coerenza a quanto disciplinato dall'art. 16 c.4 lett.d-ter del DPR 380/2001, un contributo straordinario da corrispondere all'Amministrazione Comunale, costituito dal "*maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*".

Per le valutazioni sulle possibili incidenze o meno dell'intervento relative alla riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, si rimanda alla specifica scheda di VALSAT del PSC e alla fase esecutiva (titolo abilitativo edilizio).

2. LA DEFINIZIONE DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI PER L'INSERIMENTO NEL POC: CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI IMPEGNI

In applicazione della Legge 20/2000 e dell'art. 4.6 del PSC, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un **contributo di sostenibilità** (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate), che il POC determina in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico, di cui ai paragrafi successivi.

C.1 *Calcolo del contributo di sostenibilità in analogia al POC 2014*

Il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione degli usi specifici e dei diritti edificatori da parte del POC:

- misura minima del 50% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS, e nella misura minima del 60% negli ambiti AUC.6. Negli ambiti AUC.1 e AUC.2, tenuto conto dello stato di diritto definito dal PRG previgente, si applica la percentuale del 40% della valorizzazione immobiliare;
- misura minima del 40% agli ambiti destinati a funzioni commerciali a forte concorso di pubblico: ASP_3, ASP_1.8, e ambiti AUC in caso di inserimento di usi commerciali b11.1 e b11.2, la cui previsione è soggetta a POC;
- misura minima del 35% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare e/o da trasformare e sostituire ANS_B e negli ambiti dei Centri Storici ACS, ai sensi dell'art.5.1 c.8 del PSC. In questi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo conto dei diritti edificatori preesistenti e utilizzabili in assenza di POC / PUA;
- misura minima del 25% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ASP_1n, ASP_2n;
- concorso alla realizzazione dell'ERS, attraverso:
- obbligo di cessione al Comune di una quota di aree pari al minimo al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali; tale cessione rientra nel contributo di sostenibilità
- possibilità di contributo alla realizzazione di alloggi di ERS nel caso di nuovi insediamenti residenziali, di interventi di riqualificazione, attraverso la cessione di aree anche in misura aggiuntiva rispetto al minimo del 20% di cui al punto precedente (prescritto in base alla L.R. 20/2000); tale cessione rientra nel contributo di sostenibilità
- possibilità di partecipazione alla realizzazione dell'obiettivo del 35% di ERS rispetto all'offerta abitativa complessivamente prevista dal POC entro gli ambiti ANS e ANS_B, in forma di realizzazione diretta di alloggi ERS; la quota di diritti edificatori assegnati dal POC per la realizzazione di ERS non concorre al calcolo del contributo di sostenibilità
- obbligo di partecipazione alla realizzazione di ERS attraverso un contributo economico (nel caso di interventi di riqualificazione e di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso), ai sensi dell'art. A-6-ter della L.R. 20/2000; tale contributo si intende assolto attraverso il contributo di sostenibilità.

C.2 Valori parametrici

Da un'analisi dei valori di mercato si assumono i seguenti valori unitari di riferimento per le aree edificabili in diversi ambiti territoriali:

VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Residenza e attività complementari			
A	Macroarea 1 - Formigine Centro		
A1	Residenza	800	€/mq. di Su
A2	Commercio di vicinato	700	€/mq. di Su
A3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	800	€/mq. di Su
A4	Alberghiero e altro terziario	600	€/mq. di Su
B	Macroarea 2 Formigine Semicentro		
B1	Residenza	650	€/mq. di Su
B2	Commercio di vicinato	550	€/mq. di Su
B3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	700	€/mq. di Su
B4	Alberghiero e altro terziario	450	€/mq. di Su
C	Macroarea 3 Formigine Periferia		
C1	Residenza	550	€/mq. di Su
C2	Commercio di vicinato	450	€/mq. di Su
C3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	500	€/mq. di Su
C4	Alberghiero e altro terziario	400	€/mq. di Su
D	Macroarea 4 Casinalbo		
D1	Residenza	650	€/mq. di Su
D2	Commercio di vicinato	500	€/mq. di Su
D3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	700	€/mq. di Su
D4	Alberghiero e altro terziario	450	€/mq. di Su
D5	Servizi e attrezzature private di interesse collettivo	225	€/mq. di Su
E	Macroarea 5 Magreta Corlo Colombaro Ubersetto		
E1	Residenza	500	€/mq. di Su
E2	Commercio di vicinato	400	€/mq. di Su
E3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	550	€/mq. di Su
E4	Alberghiero e altro terziario	300	€/mq. di Su
F	Macroarea 6 Ponte Fossa – Tabina - Colombarone		
F1	Residenza	350	€/mq. di Su
F2	Commercio di vicinato	250	€/mq. di Su
F3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	400	€/mq. di Su
F4	Alberghiero e altro terziario	250	€/mq. di Su
Aree specializzate per attività produttive			
Macroarea 1 Formigine – Ubersetto - Casinalbo - Pontefossa			
	Aree artigianali-industriali	300-350	€/mq. di Su
	Aree commerciali – terziarie - direzionali	300-400	€/mq. di Su
	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	400-450	€/mq. di Su
Macroarea 2 Magreta - Colombaro			
	Artigianato industria	250	€/mq. di Su
	Terziario	250-300	€/mq. di Su
	Commercio	300-350	€/mq. di Su

C.3 Aree da acquisire e opere da realizzare

Per il calcolo dei valori delle aree da acquisire da parte dell'Amministrazione comunale e delle opere di urbanizzazione da realizzare, vengono assunti i valori parametrici del POC originario riportati di seguito.

A questi valori di riferimento sotto indicati può essere applicata in sede di redazione del POC 2017 una variazione entro il $\pm 10\%$ per tener conto delle specifiche situazioni locali e delle peculiarità delle opere, il cui importo definitivo sarà comunque definito attraverso le procedure previste dal Codice degli appalti.

Valori parametrici opere di urbanizzazione:

Nuova strada	€	130 / mq
Parcheggio pubblico a raso	€	80 / mq
Piazza pedonale pubblica, compresi arredi fissi	€	150 / mq
Pista ciclabile	€	120 / mq
Percorso pedonale	€	100 / mq
Parco pubblico attrezzato	€	32 / mq
Sistemazione area a verde pubblico	€	15 / mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€	17 / mq

Valori parametrici rotatorie:

Diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€	240.000
Diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€	150.000
Diametri minori: valutazioni specifiche		

Cessione di aree nude:

Destinate dal POC a verde pubblico	€	15 - 20 / mq
Strada extra territorio urbanizzato	€	10 - 15 / mq
Area insediabile per attrezzature pubbliche	€	20 - 25 / mq
Area insediabile per trasferimento diritti edificatori o per ERS	€	25 - 35 / mq
Valore-base aree agricole:	€	8 - 10 / mq

3. INTERVENTI INSERITI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017**SINTESI DELLE QUANTITA' INTRODOTTE DAL POC 2017 E DALLA VARIANTE N.1**

Identificativo	Ambito	ST inserita nel POC 2017	Su Residenziale (mq)	alloggi	Su non residenziale (mq)
L	AUC.C4	8.320 mq	0 mq	2	0 mq
M	AUC_B (lotto B)	10.511 mq 1.987 mq	2.020 mq 873 mq	30* 18*	755 mq
N	ANS3.15 AUC_C	6.000 mq	0 mq	0	1.650 mq
O	ASP_C1 (Asp1.1)	2.274 mq (23.460)	0 mq	0	0 mq

P	ASP_C1 (Asp1.1)	1.806 + 285 mq (31.668 mq)	0 mq	0	0 mq
Q	ASP_C1 (Asp1.7.3)	34.416 mq	0 mq	0	0 mq
R	ASP_C2 ASPC_B	767 mq	0 mq	0	0 mq
S	ANS3.15 (AUC_C)	11.800 mq (8.229 mq)	0 mq**	3**	0 mq
TOTALE			2.893 mq	53*	2.405 mq

Note: *Gli alloggi dell'ambito AUC_B (piazza Kennedy – via Fossa), derivando da un PP previgente scaduto, non sono da conteggiarsi come nuovi e quindi non incidono sul dimensionamento del PSC.

** La potenzialità assegnata all'ambito ANS3.15 deriva dal trasferimento di SU, e dei relativi 10 alloggi realizzabili, dal limitrofo comparto AUC_C interno al perimetro del TU; dei complessivi 13 alloggi, solo 3 sono pertanto da conteggiarsi come nuovi in riferimento al dimensionamento del PSC.

SINTESI GENERALE DELLE PREVISIONI DEL POC 2017 E DALLA VARIANTE N.1

(diritti edificatori assegnati)

Identificato	Ambito	ST inserita nel POC 2017	SU Residenziale (mq)	alloggi	SU non residenziale (mq)
L	AUC.C4	8.320 mq	3.300 mq	40	0 mq
M	AUC_B (lotto B)	10.511 mq 1.987 mq	2.020 mq 873 mq	30* 18*	755 mq
N	ANS3.15 AUC_C	6.000 mq 1.491 mq	0 mq 0 mq	0 0	1.650 mq 0 mq
O	ASP_C1 (Asp1.1)	2.274 mq (23.460)	0 mq	0	Indice di RUE
P	ASP_C1 (Asp1.1)	1.806 + 285 mq (31.668 mq)	0 mq	0	Indice di RUE
Q	ASP_C1 (Asp1.7.3)	34.416	0 mq	0	Indice di RUE
R	ASP_C2 ASPC_B	767	0 mq	0	Indice di RUE
S	ANS3.15 (AUC_C)	11.800 mq (8.229 mq)	0 mq**	3**	0 mq
TOTALE			6.193 mq	91*	2.405 mq

Ambiti	Alloggi
ANS 3 – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	3
AUC – AMBITI CONSOLIDATI	88*
ASP – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	0
TOTALE GENERALE	91*

In sintesi, la Variante n.1 al POC 2017 del Comune di Formigine prevede di assegnare ulteriori 3 nuovi alloggi, rispetto ai 163 alloggi precedentemente introdotti con POC, di 2.500 alloggi teorici previsti dal PSC, per complessivi 166 alloggi pari al 6,6 % del totale del dimensionamento.

Di questi 166 alloggi, 85 afferiscono alla quota realizzabile all'interno degli ANS_B2, individuata dal PSC in minimo 210 alloggi; i restanti 82 alloggi sono invece individuati tra i 550 alloggi realizzabili negli ambiti consolidati tramite il POC originario.

La variante mantiene invariati i restanti diritti edificatori assegnati dal POC originario e dal POC 2017 e non modifica il numero di alloggi ERS da realizzare.

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

L'inserimento in POC degli interventi è subordinato alla sottoscrizione da parte delle proprietà di un accordo ex art.18 che disciplina parametri, condizioni e tempi per l'attuazione del singolo intervento, nonché stabilisce l'entità e la destinazione del contributo di sostenibilità.

I contributi di sostenibilità attribuiti a ciascun intervento diventano i seguenti:

	Contributo economico	Opere e cessioni
AUC-C4 San Giacomo		n. 2 lotti già urbanizzati
ANS3.15 Via Landucci		Realizzazione parcheggio pubblico e incrocio rialzato = € 106.687
TOTALE		

Oggetto	Modalità di finanziamento	
	POC	Extra POC
Nuova piazza pubblica in p.zza Kennedy a Magreta e strada di collegamento tra via Vespucci e via Don Franchini	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "M"	
Parcheggio pubblico e incrocio rialzato via Landucci – via Landi	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "N"	
Parcheggio pubblico in via Aldo Moro	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "O"	
Pista ciclabile in via Gatti	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "P"	

PARTE SECONDA – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale 2017

1 Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

2 Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

3 Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1 A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC 2017 sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.

2 Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 Elaborati costitutivi del POC di Formigine

1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale 2017:

— Tavola 1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

- RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE - SCHEDE NORMATIVE - documento integrato che contiene:
 1. Relazione illustrativa dei contenuti del POC 2017;
 2. Norme di attuazione;
 3. Schede degli ambiti inseriti nel POC completi di stralci cartografici e delle tabelle riassuntive degli elementi caratteristici di ogni intervento;
 4. Vincoli preordinati all'esproprio;
 5. Tavola dei vincoli;
 6. Scheda dei vincoli
- ValSAT – VAS
- ALLEGATO 1 – ACCORDI EX ART. 18 LR 20/2000

Art. 4 Rapporti con il PSC

Il POC 2017 è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute nei seguenti articoli:

- 1.2 (comma 6: specificazione e adeguamento in sede di POC delle indicazioni del PSC);
- 1.6 (misure di salvaguardia);
- 3.6 (indicazioni grafiche relative alla previsioni di nuove strade);
- 4.2 (dimensionamento residenziale del PSC);
- 4.2bis (applicazione ed efficacia del dimensionamento residenziale);
- 4.3 (compiti del POC in rapporto alla programmazione dello sviluppo delle dotazioni);
- 4.4 (previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni (ASPn));
- 4.6 (Perequazione urbanistica);
- 4.7 (Modalità di attuazione del PSC: ruolo e compiti del POC);
- 4.8 (Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti)
- 4.9 (Monitoraggio del PSC);
- 5.1 (Centri storici);
- 5.2 (Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati AUC – comma 11: Direttive al POC);
- 5.3 (Ambiti specializzati per attività produttive/commerciali potenzialmente suscettibili di trasformazione(sostituzione – ANS_Bn – comma 3: Direttive al POC)
- 5.4 (Ambiti specializzati per attività produttive- ASP_Cn
- 5.5 (Ambiti per nuovi insediamenti urbani – ANS_n – commi 3 – 6 e comma 7 Modalità di attuazione: direttive al POC)

- 5.6 (Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP1.n e ASP2.n))
- 5.6bis (Ambito per funzioni miste commerciali, terziarie, dis erzio e/o produttive (ASP3))
- 5.7, 5.8, 5.9 (Territorio rurale; Obiettivi, Direttive al POC, Interventi particolari governabili con il POC nel territorio rurale).

Nel POC 2017 i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art.30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000.

Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

1 Negli accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e dell'art.18 della L.R. 20/2000 e nelle schede normative d'ambito sono riportati gli impegni assunti da ciascun intervento in base ai criteri perequativi definiti dal POC 2017, costituiti dalla cessione di aree, dalla realizzazione di opere eccedenti le opere di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria, e la quota di edilizia residenziale sociale (affitto convenzionato, vendita convenzionata, cessione al Comune).

Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1 Il POC 2017 individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni di concerto con i soggetti attuatori, come esplicitato nell'accordo sottoscritto, che costituisce parte integrante degli elaborati del POC approvato. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato adottato o presentato il PUA o non sia stata presentata la richiesta di permesso di costruire convenzionato.

2 I PUA e gli elaborati per il rilascio dei permessi di costruire convenzionati devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC, con gli approfondimenti e le eventuali modifiche di cui al comma 7 seguente; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti) regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC.

3 I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.

4 Ai sensi dell'art.30 c.4 della L.R. 20/2000 il POC può assumere, per gli interventi che hanno raggiunto un adeguato livello di definizione progettuale, il valore e gli effetti del PUA. In questo caso l'adozione del POC costituisce autorizzazione al deposito del PUA, e l'iter di approvazione dello stesso piano attuativo dovrà essere concluso contestualmente con l'iter di approvazione del POC.

5 Il PUA può apportare variante al POC approvato, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.

Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune trasmette inoltre il piano ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere, entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

6 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, sia per effetto dei rilievi plano-altimetrici eseguiti, che – a seguito degli approfondimenti progettuali compiuti - ai fini di una precisa definizione della distribuzione delle funzioni e delle dotazioni territoriali, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC. Per quanto riguarda la ripartizione dei diritti edificatori assegnati dal POC per i diversi usi, l'incremento della quota di Su residenziale costituisce modifica al POC; l'incremento della quota di Su destinata ad altri usi previsti dal PSC (entro i limiti della Su totale assegnata dal POC) non costituisce variante al POC ma solo al Piano attuativo, e non comporta modifiche al contributo di sostenibilità.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017

Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi

1 I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate attraverso l'inserimento nel POC 2017, a seguito dell'assunzione attraverso l'accordo sottoscritto degli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.

2 Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:

- che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
- che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.

3 Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1 In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC 2017 concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC 2017 e sulla base della definizione di impegni economici definiti dalle schede normative e dalle convenzioni preliminari.

2 Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore, salvo diversi accordi. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un conguaglio economico pari alla differenza.

3 Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.

4 In applicazione della Legge 20/2000 e dell'art. 4.6 comma 3 del PSC vigente, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un *contributo di sostenibilità* (sotto forma di aree cedute e/o realizzazione diretta o attraverso concorso economico alla realizzazione di infrastrutture, dotazioni territoriali, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; ecc.).

Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico

1 Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni relative alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenute nelle Relazioni geologiche, geotecniche e sismiche predisposte per ciascun intervento, che costituiscono allegati del POC.

2 In sede di PUA o di permesso di costruire convenzionato sono obbligatorie le indagini geognostiche indicate nelle schede di ValSAT/VAS e riportate nelle schede normative.

3 I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti ad ogni ambito di POC, così come riportati nella relazione geologica, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n.349/STC D.P.R. n.246 del 21.4.93, art.8 comma 6 "Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali".

Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

1 In attuazione del POC, il PUA o il Permesso di costruire e le relative convenzioni contengono almeno i seguenti elementi:

- parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento individuati nella scheda normativa del POC e nella scheda di ValSAT/VAS;
- obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC (opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, contributo economico di sostenibilità finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche) ed

- eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
 - prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa;
 - prescrizioni relative alle verifiche da effettuare (valutazione del clima acustico, stima di impatto acustico) e interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione specifica del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nelle schede normative;
 - altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;
 - calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, in quantità almeno pari ai valori minimi previsti dal RUE, riportati nella scheda normativa del POC;
 - eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
 - eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
 - eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati

1 I Piani Urbanistici Attuativi e le richieste di Permessi di costruire convenzionati sono redatti in base alle disposizioni del RUE, secondo le procedure ivi contenute.

2 Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Formigine procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.

3 I PUA che non comportino variante al POC non sono sottoposti alla procedura di valutazione, ai sensi del comma 4 art.5 della L.R. 20/2000.

4 Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

Art. 12 Modifiche al POC

1 I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza quinquennale del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 14 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale

- 1 Il presente POC provvede alla localizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico.
- 2 Sono definite come opere di interesse pubblico quelle opere di cui il POC prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla localizzazione nella specifica parte del presente elaborato del POC.
- 3 La localizzazione delle opere di interesse pubblico costituisce atto di apposizione del vincolo espropriativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica e/o di interesse pubblico, ai sensi della L.R. 37/02.

TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**Art. 15 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee**

- 1 In osservanza della pianificazione provinciale vigente, si prescrive per tutti gli ambiti la seguente condizione di sostenibilità:

In ciascuno degli ambiti ricadenti nei settori B delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art.12A del PTCP), gli elaborati del PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:

a. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante.

b. In relazione agli ambiti:

l. di *tipologia produttiva*, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Tale rete dovrà essere progettata in modo da consentire un agevole inserimento di sistemi di gestione (vasche) delle acque di prima pioggia per singola azienda, qualora le attività che si andranno ad insediare abbiano caratteristiche tali da richiederne la costruzione. In relazione alle tipologie aziendali, qualora si determini la presenza di acque di seconda pioggia (ai sensi della D.G.R. 286/2005), esse potranno essere convogliate anche all'interno della vasche di accumulo per il riutilizzo, di cui al precedente punto 11 lett.a);

II. di *tipo residenziale*, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali.

Lo scarico di tali acque dovrà avvenire in acqua superficiale previa necessaria autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche (che dovrà essere richiesta dal "Gestore della rete" all'Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1.).

2 Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:

- dei parcheggi di modesta entità;
- delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti

mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

3 Poiché gli interventi del POC sono all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica, di cui al comma 7 dell'art.11 del PTCP, si prescrive per tutti i comparti di nuovo insediamento il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, da attuarsi mediante valutazione (prioritariamente su base complessiva frazionale) e relativa realizzazione, di opportuni sistemi di laminazione delle acque meteoriche, per cui deve essere previsto necessario nulla osta dell'Autorità idraulica.

Per gli ambiti da riqualificare è prescritta, ai sensi dello stesso art. 11 c.7 del PTCP, l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente.

- Al fine di preservare la falda da contaminazioni, in applicazione delle disposizioni dell'art. 12A c.2.1a "Disposizioni per le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura", si prescrive:

- l'applicazione della disciplina relativa alle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art. 45, comma 2 lett. a.2 delle norme del PTA" riportata nell'omonimo Allegato 1.4 alle norme del PTCP;

- i sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione. Per le reti ed i manufatti fognari esistenti deve essere prevista una verifica della tenuta idraulica, anche ai sensi della disciplina delle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo", di cui all'Allegato 1.4 alle presenti norme, cui si rimanda anche per gli scarichi di acque reflue industriali contenenti sostanze pericolose. I regolamenti urbanistici comunali devono contenere disposizioni in tal senso;

- al fine di *garantire il processo di ricarica della falda e di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli*, si applicano le disposizioni di cui al c.2.1.c, punto c4 dello stesso art. 12A del PTCP:

- in sede di PUA devono essere adottate misure compensative idonee a garantire un bilancio idrico non sfavorevole, tra cui quelle indicate alle lett. c. 4.2 dell'art.12A del PTCP (effettuazione dello smaltimento in loco delle acque meteoriche (eccedenti le quantità stoccate con le tecniche di cui all'art. 13C, comma 2, lett. b.1.1, quarto alinea dell'allegato 1.8 alle Norme del PTCP), raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati e degli insediamenti abitativi, o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda. Lo smaltimento di tali acque non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente.

4 Il presente POC recepisce le prescrizioni dell'art.13C del PTCP (misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4), da sviluppare in fase attuativa attraverso idonei provvedimenti. Costituiscono pertanto prescrizioni per la redazione dei PUA:

- il contenimento dell'uso della risorsa per i pubblici servizi mediante l'obbligo dell'installazione dei dispositivi di risparmio idrico riguardanti impianti termoidraulici ed idrosanitari, nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, università, impianti sportivi, ecc.), nonché mediante limitazioni rivolte a lavaggi di infrastrutture e mezzi pubblici e ad erogazioni da fontane connesse alla rete acquedottistica;

- nelle nuove espansioni e nelle ristrutturazioni urbanistiche la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, di cui alla precedente lett. b.1.1 [art.13C del PTCP] e, ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n.21/2001 e di cui all'art.33, comma 2 della L.R.31/2002

Disciplina supplementare specifica per gli emungimenti di acque sotterranee ai fini della tutela qualitativa delle acque sotterranee. Si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietata la perforazione di nuovi pozzi domestici, ad eccezione di quelli destinati al consumo umano, all'interno delle zone di rispetto delle captazioni di acqua destinata al consumo umano;

- al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione o di esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art.35 del regolamento regionale n.41/2001;

nelle zone servite da pubblico acquedotto:

- è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico, ad eccezione di quelli per la captazione di acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia, e aduso iniziale e provvisorio connesso al cantiere edilizio;

- i pozzi domestici preesistenti possono essere mantenuti in attività per i soli usi specificati al punto precedente.

5 In osservanza della pianificazione della pianificazione regionale vigente, si dispone l'applicazione delle specifiche previste dalla DGR n. 1300/2016 per l'attuazione nel settore urbanistico del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), approvato il 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Art. 16 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

1. In applicazione del comma 8 dell'art. 83 del PTCP *"Obiettivi specifici e coordinamento della*

pianificazione di settore: direttive alla programmazione energetica territoriale di livello provinciale e comunale”, in sede di PUA dovrà essere garantito che almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, sia soddisfatto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione / trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori.

Art. 17 Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria

1. Tutti gli interventi di attuazione di nuovi comparti dovranno prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato.
2. Le nuove fognature nere dovranno adottare tutte le prescrizioni standard per le fognature e per gli allacci in fognatura previste da Hera e dovranno essere posizionate in aree accessibili e transitabili con i mezzi pesanti per lo spurgo.
3. Dovranno essere predisposti gli eventuali allacci fognari per tutti i fabbricati esistenti prospicienti le nuove fognature nere.
4. Le reti bianche dovranno recapitare, se previsto, a dispersione nel terreno, oppure in corpo idrico superficiale previo parere delle autorità competenti. Laddove il collettamento al recapito non risulti realizzabile sotto l'aspetto tecnico ed economico, l'immissione potrà avvenire nella rete fognaria esistente, previa verifica da parte del gestore del SII, ed eventuale attuazione, se necessario, di opportuni sistemi di laminazione da concordarsi con il gestore.
5. In tutti i casi dovranno prevedersi sistemi volti all'accumulo ed al riutilizzo di acque piovane per usi irrigui o per usi diversi dal consumo umano.

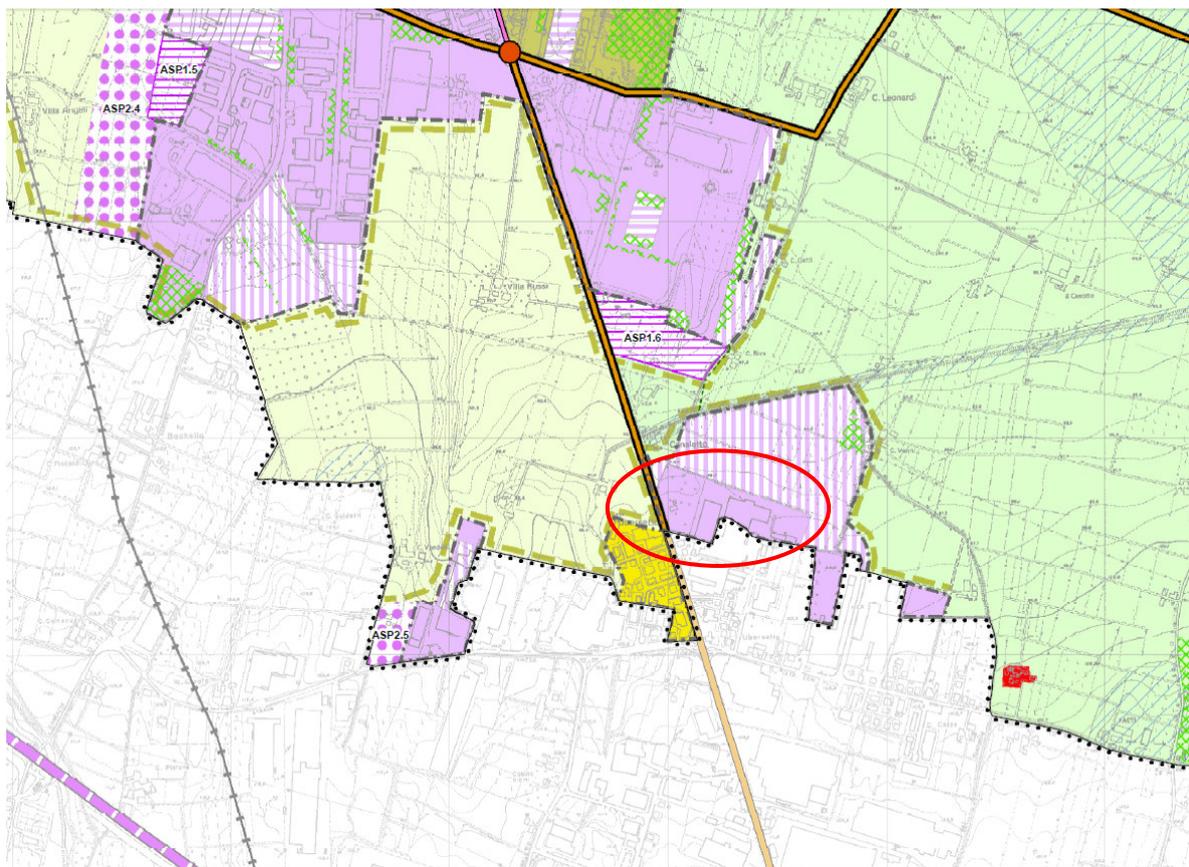
Art. 18 Interventi sui canali

1. Con riferimento al R.D. 368/1904, la fascia di rispetto dei canali consorziali (pari a 10 mt dal ciglio superiore della scarpata interna nel caso di corsi d'acqua in trincea e dal ciglio inferiore della scarpata esterna nel caso di corsi d'acqua arginati) deve essere riportata sugli elaborati di progetto (PUA o titolo abilitativo) al fine dell'individuazione delle opere interferenti con le pertinenze idrauliche in gestione al Consorzio Bonifica Burana.
2. Qualunque tipologia di manufatto all'interno della fascia di cui al comma 1 deve essere autorizzata dal Consorzio mediante nulla osta per quanto riguarda la distanza da 4 a 10 m e mediante disciplinare di concessione per quanto riguarda la distanza da 0 a 4 m.
3. Per tutte le aree oggetto di intervento individuate all'interno del POC 2017 che prevedono il recapito delle acque meteoriche all'interno dei cavi consorziali, dovrà essere presentata idonea relazione idraulica che individui le soluzioni tecniche e i dispositivi di laminazione (invasi in linea, vasche d'accumulo, ecc.) atti al mantenimento dell'invarianza idraulica dei corpi idrici recettori.
4. Ogni trasformazione dell'assetto di tali cavi dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consorzio in capo al Comune di Modena.
5. Sono sottoposti al parere (Nulla Osta) del Consorzio gli eventuali interventi previsti nel POC 2017 interferenti con il reticolo idrografico secondario (pubblico o privato) attraverso il quale viene veicolata la risorsa idrica pubblica proveniente dai canali consorziali.

Art. 19 Interventi in presenza di elettrodotti

1. Gli interventi che risultano interessati parzialmente dalla presenza di elettrodotti ad alta e media tensione e dalle relative Distanze di Prima Approssimazione (DPA), ai fini della tutela della salute si applicano le disposizioni di cui all'art. A.4.B.2.2 – “Elettrodotti e relative norme di tutela” del RUE vigente.

PARTE TERZA – SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017



Denominazione ambito Q	UBERSETTO Via Giardini sud	ASP_C1 (Asp1.7.3)
Localizzazione	Capoluogo, proposta n. 6	

1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST 34.416 mq
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p>PSC - ASP_C1: ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati. In particolare, gli ASP_C1 sono ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere.</p> <p>RUE - ASP1.7: lotti o comparti ai quali si applica una normativa speciale di RUE.</p>
Funzioni ammesse	<p>USI: sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e 8 dell'art. C.3.4.2 del RUE, fatte salve le limitazioni del comma 9 del medesimo articolo e dell'art. 5.4 delle norme di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - b1 limitato al piano terra degli edifici per il 30% della Su, b2, b3, b4, b5, b6, b10.1 limitato ai piani terra degli edifici, b11.1n, b12, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5 e f6; - b 14.1 e b 14.2 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme. <p>E' ammesso l'uso b11.1n (medio piccole superfici di vendita non alimentare con SV minore di 1.500 mq).</p>

Carichi insediativi massimi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - SU max = 14.036 mq di cui: <ul style="list-style-type: none"> - 8.448 mq esistente legittimata - 5.548 mq in ampliamento - Superficie minima a Verde Permeabile = 15% della SF; - Q max = 60% della SF, ovvero = a Q preesistente se superiore - H max = mt 12,00, salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	CREDIL srl con sede in Carpi Fg. 49 mapp. 528 (costituito da frazionamento del mappale 506 originario); CERAMICA FONDOVALLE srl con sede in Maranello Fg. 49 mapp. 134, 296, 506
Superficie territoriale interessata	34.416 mq

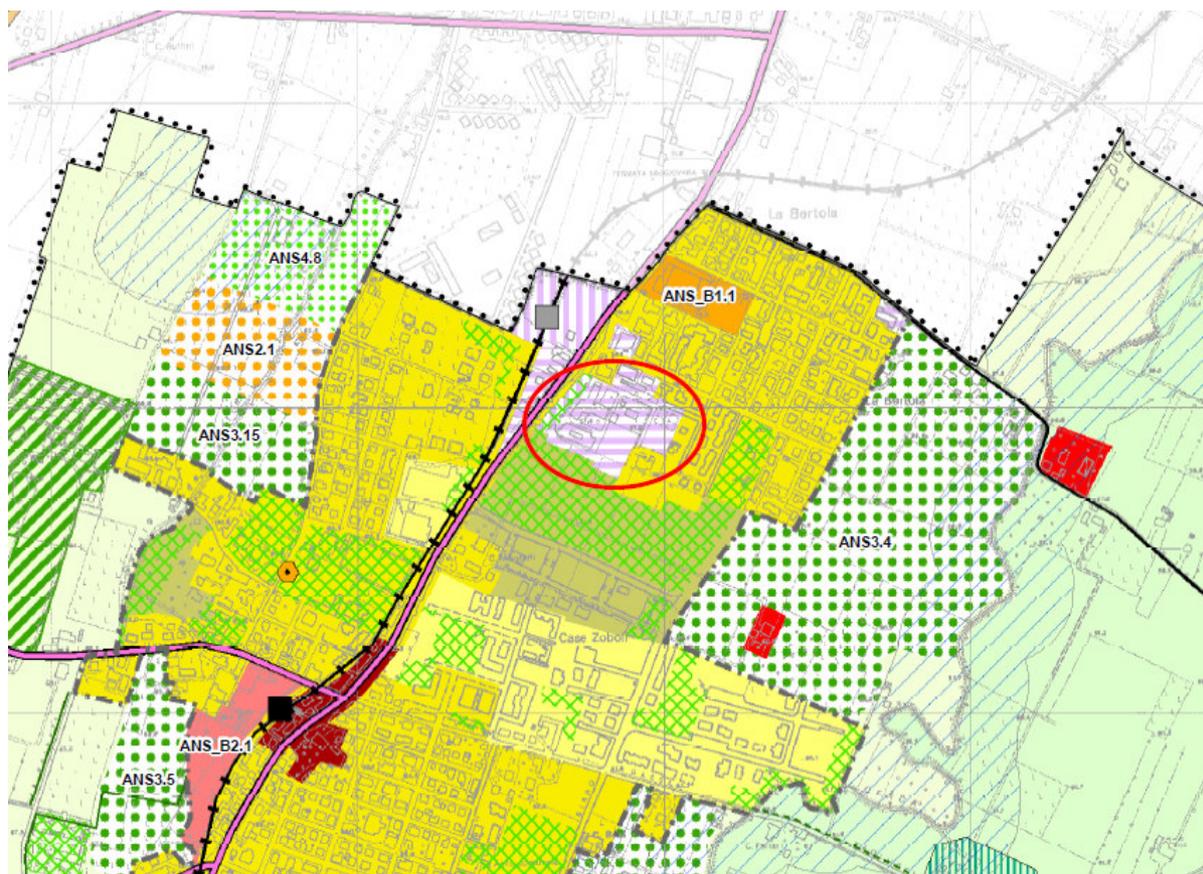
3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Correzione di errore materiale riscontrato all'art. 5.4 comma 4 delle norme di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'insediamento di nuove medie strutture di vendita non alimentari non è ammesso negli ambiti di tipo ASP_C1, salvo l'ambito di via Giardini Sud (Ubersetto, Foglio 49 Mappale 134 – ora Mappali 134 e 506) per il quale è ammesso l'insediamento di medio-piccole strutture; negli altri ambiti produttivi, salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale (POIC), è ammissibile nelle aree appositamente individuate dal POC ed entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale o sovra comunale (ossia max 5.000 mq di superficie di vendita complessivamente per ciascun ambito).</i> - <i>l'insediamento di medie strutture alimentari non è ammissibile salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale.</i> <p>Introduzione di tre sub-comparti di intervento nella tavola di RUE, mantenendo la capacità edificatoria massima e le dotazioni territoriali complessive definite dal RUE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ASP1.7.3.a1: Fg. 49 mapp. 528; - ASP1.7.3.a2: Fg. 49 mapp. 506; - ASP1.7.3.b: Fg. 49 mapp. 134, 296. <p>Cessione a titolo gratuito al comune dello standard di verde pubblico e dei parcheggi di urbanizzazione primaria, salvo monetizzazione.</p>
Prescrizioni urbanistiche	E' ammesso il trasferimento mediante atto pubblico di potenzialità edificatoria e funzioni nelle aree limitrofe e della medesima azienda/proprietà, ricadenti all'interno del Comune di Fiorano Modenese e viceversa.
Dotazioni minime per attrezzature	Relativamente all'attuazione di tale comparto, dovranno essere

e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	realizzate e cedute le seguenti dotazioni territoriali: - parcheggi pubblici P1: minimo 90 132 posti auto e comunque le dotazioni minime per funzione insediata previste dal RUE; - verde pubblico per una quantità non inferiore a 5.460 mq (al lordo di eventuali cessioni già effettuate) E' ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Nessuna
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda). L'area è caratterizzata in parte da alta e da media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo. L'area ricade in parte (porzione ovest) in Area perfluviale con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.142 comma C "acque pubbliche". L'ambito ricade in parte (porzione ovest vicino a via Giardini sud) in area ad elevata potenzialità archeologica, e in parte in area a media potenzialità archeologica.
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	Diritti edificatori assegnati con POC: 0 mq. SU max = definita dal RUE e ripartita come da art. C.3.4.4.3
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si, come da "Funzioni ammesse". In caso di insediamento di medio-piccole strutture di vendita dovranno essere presentate Valutazioni previsionali di impatto acustico che valutino l'impatto degli impianti, del traffico indotto e delle aree di carico e scarico, presso i ricettori interessati; sarà opportuno evitare di collocare le aree di carico e scarico in fregio a ricettori sensibili a carattere residenziale, ovvero di provvedere alla loro mitigazione acustica con adeguate opere.
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	no
Modalità di attuazione	Intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato per singolo sub-comparto, in caso di interventi di nuova costruzione e/o ampliamento. In caso di progetto unitario esteso a tutta la ST, PUA o strumento equivalente.

AMBITO ASP_C1 – ASP1.7.3 via Giardini Sud a Formigine sud / Ubersetto

Il contributo di sostenibilità risulta non dovuto in quanto non assegnati nuovi diritti edificatori.



Denominazione ambito R	CASINALBO Via Giardini	ASP_C2 AUC_B
Localizzazione	Casinalbo	

– AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI

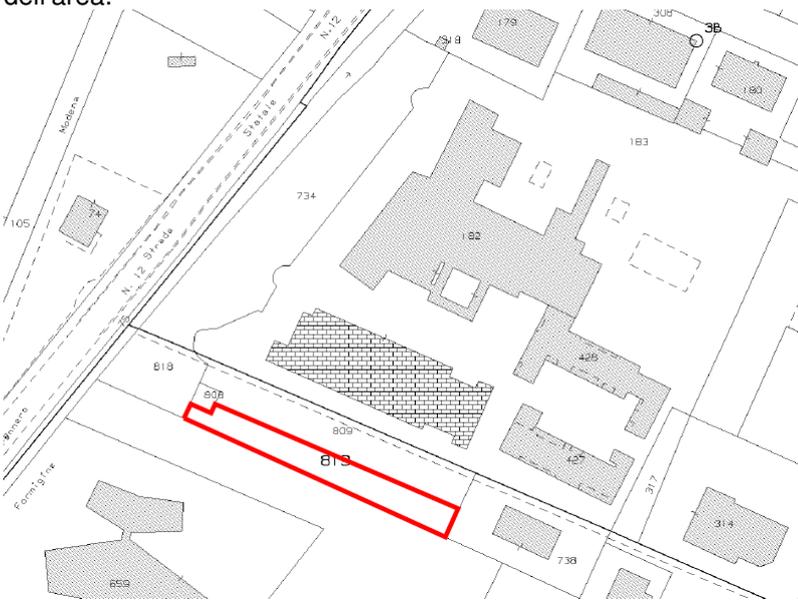
Dati metrici	P e AUC_B = 767mq
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p>PSC - ASP_C2: Ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività produttive terziarie e commerciali</p> <p>PSC - AUC_B: Ambiti consolidati caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico e buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato in quanto frutto di piani attuativi recenti e/o in corso di consolidamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti.</p> <p>PSC - PRINCIPALI DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI: Principali parchi urbani, servizi, spazi collettivi, cimiteri e depuratori esistenti</p> <p>RUE - DOTAZIONI TERRITORIALI P: Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.</p> <p>RUE - ASP1.7.4: Lotti con normativa speciale di RUE</p>
Funzioni ammesse	Sono ammessi gli usi di cui al comma 2 dell'art. C.3.4.2 e max 30% per l'uso a1, limitatamente alla residenza privata per proprietari ed operatori, fatte salve le limitazioni del comma 9 del medesimo articolo e dell'art. 5.4 delle norme di PSC: - b2, b4, b14.1 e e1.
Carichi insediativi massimi	- Su max = 2.600 mq oltre alla Su preesistente alla data del 26/11/2009,

ammessi	- SP min = 30% della SF, - H max = 13,50 m.
Zonizzazione acustica comunale	<i>Attuale:</i> sede stradale <i>Progetto:</i> Classe IV

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	C.I.T.E.S. spa, con sede a Formigine Fg. 14, mappale 819 (ex mappale 807 parte)
Altri intestatari	
Superficie territoriale interessata	P e AUC_B = 767 mq

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Estensione dell'area pertinenziale in ambito ASP1_C2 tramite acquisizione di area in cessione al Comune di Formigine per complessivi mq 767 circa, priva di capacità edificatoria. Incremento dei parcheggi pertinenziali a servizio dell'adiacente complesso alberghiero e maggior efficacia delle attività di presidio dell'area. 
Prescrizioni urbanistiche	L'area acquistata dal Comune (mq. 767 circa) è edificabile, ma priva di capacità edificatoria
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	Vedi norme di RUE
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Nessuna
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda). L'area è caratterizzata da una media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo. L'ambito ricade in area ad elevata potenzialità archeologica.

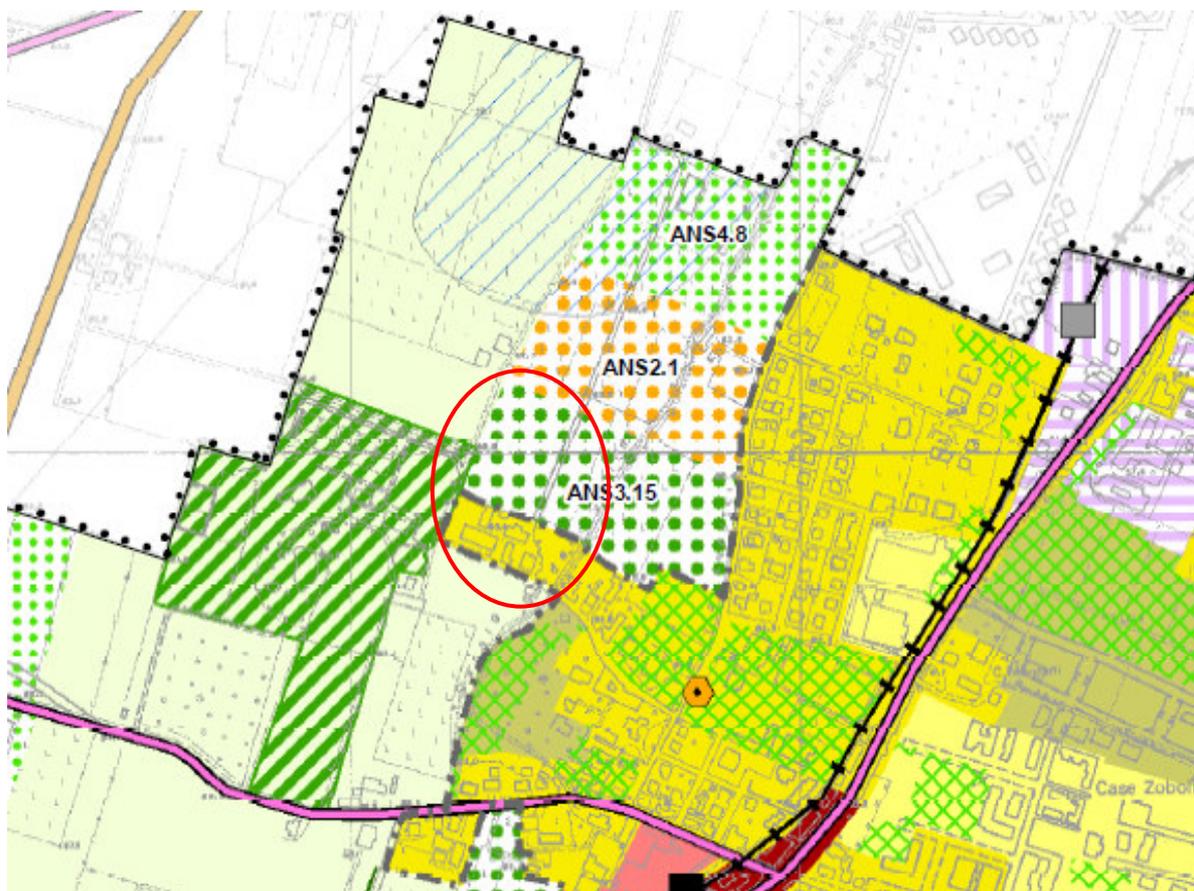
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n.1 al POC 2017.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	Diritti edificatori assegnati all'area oggetto di acquisizione (di 767 mq circa) = 0 mq.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si, fatte salve le limitazioni dell'art. 5.4 del PSC.
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Accordo approvato con Delibera Giunta Comunale 43/2019
Modalità di attuazione	Intervento diretto mediante titolo abilitativo

AMBITO ASP_C2 via Giardini a Casinalbo

Obblighi a carico del Proponente:

- corrispondere all'Amministrazione in quattro rate annuali di pari importo, di cui la prima in sede di stipula dell'Atto di Compravendita, la somma di € 72.865,00 (settantaduemilaottocentosessantacinque) oltre oneri di legge, a titolo di pagamento del prezzo di vendita pattuito, garantita da apposita fidejussione bancaria o assicurativa da presentare sempre in sede di stipula;
- sostenere eventuali oneri derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo per lo spostamento di eventuali allacci di utenze private all'interno del lotto;
- stipulare il conseguente atto notarile entro 180 giorni dall'approvazione della variante di RUE di cui al presente articolo;
- sostenere spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Il contributo di sostenibilità risulta non dovuto in quanto non assegnati nuovi diritti edificatori.



Denominazione ambito S	CASINALBO via Fiori – via Parozzi	AUC_C ANS3.15
Localizzazione	Casinalbo	

1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI

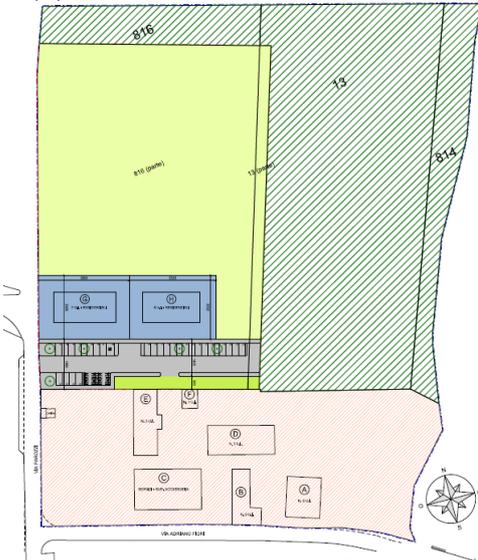
Dati metrici	ST 8.229 mq (AUC_C) + 11.800 mq (ANS3.15)
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p>PSC - ANS_3n: Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi, per circa 852.047 mq di ST. Fatte salve disposizioni specifiche di cui al comma 10, saranno realizzabili prevalentemente sistemazioni a verde, attrezzato o non attrezzato per la fruizione, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria, altre dotazioni urbane o ecologiche. Per le porzioni che siano soggette a vincoli sostanziali all'edificazione di cui al Titolo II, essi potranno essere utilizzati esclusivamente entro i limiti derivanti dal rispetto dei vincoli stessi. Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti; - la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;

	<p>- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.</p> <p>Gli ambiti ANS3, sono preferenzialmente degli ambiti su cui scaricare la quota di dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche, fatta salva una quota massima calcolata sul 10% della ST che può essere realizzata come residenziale.</p> <p>In particolare, l'ANS3.15 è parte dello sviluppo urbanistico di un più ampio areale in cui vi sono anche l'ANS2.1 e l'ANS4.8 ed è funzionale alla riconnessione dell'ANS2.1 con le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti.</p> <p>PSC - AUC_C: ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica, da qualificare: comprendono i tessuti edificati di impianto meno recente, fra i quali i principali assi o nodi urbani attorno ai quali si sono sviluppati nel tempo gli abitati e ove sono maggiormente presenti le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio; comprendono inoltre porzioni che, pur dotate di un sufficiente livello di qualità urbana, presentano alcune carenze strutturali di funzionalità o di dotazioni, quali ad esempio una rete viaria angusta o localizzate carenze di parcheggi o di verde di vicinato.</p> <p>RUE – AUC0: ambiti urbani consolidati di vecchio impianto sui quali possono essere presenti beni culturali e/o ambientali (Non sono ammessi interventi di nuova costruzione, ma esclusivamente interventi sull'esistente).</p> <p>RUE – AUC2.2: ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi.</p> <p>RUE – ANS: ambiti per nuovi insediamenti urbani programmati dal POC.</p>
Funzioni ammesse	<p>ANS_3n: Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS_3n sono destinati prevalentemente alla funzione per dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi. La funzione residenziale è ammessa nei limiti ammessi dalle norme e dalla Valsat-VAS di PSC.</p> <p>La capacità insediativa massima realizzabile negli ambiti per nuovi insediamenti urbani è stabilita ai sensi dell'art. 4.2.</p> <p>USI: a1</p> <p>AUC_C: Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano.</p> <p>USI: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1 e b10.2 limitato al piano terra degli edifici, b10.3, b11.1, b15, e1, e2, f1, f3, f5 ove ammesso, f6 (art. C3.2.2. del RUE)</p>
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>ANS3.15: ST circa 41.260 Capacità insediativa max circa 4.125 57 alloggi teorici 97 abitanti teorici Superficie minima a Verde Permeabile per destinazioni residenziali = 30% della ST</p> <p>AUC_C UF max = 0,60 mq/mq NP max = 3 Q max = 50%</p>
Zonizzazione acustica comunale	<p>ambito ANS3.15: Classe III (progetto)</p> <p>ambito AUC_C : Classe IV (porzione ovest), Classe III (porzione est)</p>

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	CANTINA BARBOLINI DI ANNA BARBOLINI E C. S.S. con sede legale in Formigine via Adriano Fiori n.36 - Catasto Terreni: fg. 14 particelle 13 parte, 816 parte; - Catasto Fabbricati: fg. 14 particelle 21, 22, 23, 24, 25 (ex 14 parte, 28, 459 parte), 26, 27, 460
Superficie territoriale (ambito di PSC)	41.260 mq (ANS3.15)
Superficie territoriale interessata (sub-ambito di POC)	11.800 mq (ANS3.15) - frazionamento da effettuarsi 8.229 mq circa (AUC_C)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Ambito ANS3.15 via Parozzi Sub-ambito ANS3.15-AUC6: Realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in 2 lotti, utilizzando SU trasferita dal comparto adiacente AUC7.22. Gli edifici si svilupperanno su 3 piani fuori terra. Cessione a titolo gratuito al Comune dello standard dei parcheggi di urbanizzazione primaria per il sub-ambito AUC6; monetizzazione dello standard di U dovuto.</p> <p>Sub-ambito ANS3.15-AUC0: area a verde privato priva di potenzialità edificatoria, funzionale alla nuova sistemazione del limitrofo comparto AUC6 e alla relativa viabilità.</p> <p>Sub-ambito ANS3.15-V: area destinata a dotazioni territoriali di Verde pubblico (V).</p>  <p>Ambito AUC7.22 - via Fiori Trasformazione dell'attività di tipo industriale legata alla produzione viti-vinicola in ambito come consolidato urbano prevalentemente residenziale, attraverso la identificazione di un unico ambito "AUC7_n - Lotti con normativa speciale di RUE" per una più equilibrata redistribuzione del numero di alloggi attualmente ammessi negli immobili soggetti a vincolo di tutela, ai fini di garantire una migliore riqualificazione urbana dell'area. Monetizzazione dello standard di P1 e U dovuto, in coerenza con il vincolo di tutela storico-testimoniale.</p>
---	--

<p>Prescrizioni urbanistiche</p>	<p><u>Sub-ambito ANS3.15-AUC6:</u> Realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via Parozzi secondo lo schema planimetrico di massima allegato all'accordo ex art. 18 della LR 20/2000. Il parcheggio pubblico è costituito da 26 posti auto, oltre che da marciapiedi, pubblica illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale, aiuole piantumate e attrezzate e percorso ciclopedonale.</p>
<p>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</p>	<p>Relativamente all'attuazione di tale comparto, dovranno essere individuate le seguenti dotazioni territoriali:</p> <p><u>Ambito ANS3.15 via Parozzi:</u> Area min. per Dotazioni territoriali (min 90% della ST rispetto alla Su =1.088 => ST = 10.880 mq) Dt minime: 9. 792 mq di cui minimo 1.359 mq per P1 e opere annesse 8.433 mq per Verde Pubblico V</p> <p>Umin = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 delle norme di PSC) P1 = 30 mq/100mq, comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto: - 1 posto auto per alloggi con Su fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq.</p> <p><u>Sub-Ambito ANS3.15-AUC6</u> P1min = 1.359 mq n. posti auto: art. C.2.1.13 del RUE</p> <p>Umin = 980 mq da monetizzare, ai valori riportati nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000</p> <p><u>Ambito AUC7.22 - via Fiori:</u> P1 = come da art. C.2.1.13 del RUE, in base agli usi U = come da art. C.2.1.13 del RUE, in base agli usi P1 e U da monetizzare in sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi edilizi</p>
<p>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</p>	<p><u>Sub-ambito ANS3.15-AUC6:</u> organizzazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei fabbricati previsti in NC (e relative aree pertinenziali), come da schema planimetrico allegato all'accordo ex art. 18 LR 20/2000, mantenendo la nuova viabilità d'accesso a confine con l'attuale ambito consolidato AUC_C e i nuovi fabbricati nella parte nord del comparto.</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> ANS3.15: L'area ricade all'interno dell'areale relativo al settore di ricarica della falda – tipo B: tale perimetrazione, che interessa buona parte del territorio comunale comprende le “aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale”. Obiettivi di tutela sono quelli di favorire i fenomeni di ricarica delle falde idriche sotterranee e di tutela della qualità della risorsa idrica sotterranea. La zona si presenta stabile e suscettibile di amplificazioni locali per la presenza delle ghiaie (substrato) poste ad una profondità di 5-7 metri (ANS 3.15). Non si segnalano elementi di criticità di tipo idrogeologico. L'ambito presenta un grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero</p>

	<p>principale complessivamente “basso”.</p> <p>L’ambito ANS3.15 è attraversato nella parte centrale, con direzione sud-nord, dal Canale di Corlo, appartenente al reticolo idrografico delle Bonifica di Burana; il limite occidentale è inoltre sovrapposto al tracciato di un corso d’acqua appartenete alla rete idrografica minore, denominato Braccio Vescovo. L’area di intervento non include tali tracciati.</p> <p>L’ambito ricade in area a media potenzialità archeologica ed è in parte interessato dalla griglia teorica della centuriazione di età romana (possibilità di ritrovamenti di resti dei tracciati stradali, di infrastrutture e di strutture funerarie).</p> <p>PRESCIZIONI SPECIFICHE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nella porzione d’ambito compresa entro una distanza di 10 m in destra dal tracciato del Canale di Corlo, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d’ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. - Fermo restando quanto richiesto dalle NTA del PSC in merito alle verifiche da effettuare presso l’Ente Gestore sui tracciati dei corsi d’acqua del reticolo idrografico secondario, dovrà essere mantenuta sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,0 in destra ed in sinistra dallo scolo Braccio Vescovo, per garantire l’accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico; eventuali modifiche al tracciato del corso d’acqua dovranno preventivamente essere concordate con l’Ente Gestore e dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. <p>AUC_C:</p> <p>L’area ricade all’interno dell’areale relativo al settore di ricarica della falda – tipo B: tale perimetrazione, che interessa buona parte del territorio comunale comprende le <i>“aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale”</i>. Obiettivi di tutela sono quelli di favorire i fenomeni di ricarica delle falde idriche sotterranee e di tutela della qualità della risorsa idrica sotterranea.</p> <p>L’ambito presenta un grado di vulnerabilità all’inquinamento dell’acquifero principale “media”.</p> <p>L’ambito AUC_C è attraversato nella parte est, con direzione sud-nord, dal Canale di Corlo, appartenente al reticolo idrografico delle Bonifica di Burana; il limite occidentale è inoltre sovrapposto al tracciato di un corso d’acqua appartenete alla rete idrografica minore, denominato Braccio Vescovo. L’area di intervento non include tali tracciati.</p> <p>L’ambito ricade in area a media potenzialità archeologica ed è in parte interessato dalla griglia teorica della centuriazione di età romana (possibilità di ritrovamenti di resti dei tracciati stradali, di infrastrutture e di strutture funerarie).</p> <p>PRESCIZIONI SPECIFICHE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nella porzione d’ambito compresa entro una distanza di 10 m in destra dal tracciato del Canale di Corlo, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d’ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere
--	--

	<p>rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.</p> <p>- Fermo restando quanto richiesto dalle NTA del PSC in merito alle verifiche da effettuare presso l'Ente Gestore sui tracciati dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario, dovrà essere mantenuta sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,0 in destra ed in sinistra dallo scolo Braccio Vescovo, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico; eventuali modifiche al tracciato del corso d'acqua dovranno preventivamente essere concordate con l'Ente Gestore e dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.</p> <p>- L'ambito è classificato dal PSC quale Struttura di interesse storico-testimoniale; dovranno essere rispettate le categorie di tutela stabilite nel RUE ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione, che prevede come interventi ammissibili quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.</p> <p>- Dovranno essere rispettate le categorie di intervento definite dall'elaborato RUE2, relativo agli edifici di interesse storico-architettonico e/o di valore storico-culturale e testimoniale, scheda n.39 numero identificativo 8.11, nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il fabbricato censito al CF al mappale n. 27 del foglio 14 è sottoposto a categoria di intervento 1 - Restauro Scientifico; ▪ i fabbricati censiti al CF con i mappali nn. 21, 22, 23 e 26 del foglio 14 sono sottoposti a categoria di intervento Restauro e Risanamento Conservativo; ▪ il fabbricato censito al CF al mappale n. 24 del foglio 14 non è sottoposto a categoria di tutela specifica. <p>- Per gli esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari tutelati individuati nella Tav. 2.1 del PSC è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</p>	<p>Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n.1 al POC 2017.</p>
<p>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</p>	<p>Diritti edificatori assegnati con POC: SU=0 mq.</p> <p><u>Ambito ANS3.15 (via Parozzi)</u> ST: 11.800 mq circa</p> <p><u>Sub-Ambito ANS3.15-AUC6</u> ST: 3.086 mq circa SF: 1.708 mq (lotti G e H) SU max: 1.088 mq (potenzialità edificatoria Su trasferita dal comparto AUC7.22: fabbricato C = 457mq e UF dell'Ambito Auc2.2 = 631mq) Sacc max: 50% SU N. Unità Immobiliari ad uso abitativo: 13 alloggi fabbricato G - max 7 alloggi fabbricato H - max 6 alloggi NP max: 3 (PT+2 fuori terra) oltre il piano interrato SP min: 30% SF P3r: art. C.2.1.12 del RUE Usi ammessi: a1 – residenza</p>

	<p><u>Sub-Ambito ANS3.15-AUC0</u> SF: 281 mq circa SU max: Non assegnata (area priva di potenzialità edificatoria)</p> <p>Indici e parametri: interventi ammessi dal RUE in ambito rurale sino al rilascio del Permesso di costruire del sub-ambito ANS3.15-AUC6; successivamente, disciplina degli ambiti AUC.</p> <p>Prescrizioni particolari: qualunque intervento nel sub-ambito AUC0, ammesso dalla specifica norma di ambito consolidato AUC, potrà essere autorizzato solo a seguito del rilascio del Permesso di costruire convenzionato del sub-ambito AUC6.</p> <p>Usi ammessi: verde privato</p> <p><u>Sub-Ambito ANS3.15-V (verde pubblico)</u> ST: 8.433 mq Indici, parametri, usi ammessi: art. C.2.1.10 del RUE</p> <p><u>Ambito AUC C (via Fiori)</u> SF: 8.229 mq SU max: definita dal RUE e ripartita come da art. C.3.2.6.22, Ambito AUC7.22 Sacc max: esistente legittimata NP max: esistenti legittimati N. unità immobiliari ad uso abitativo/terziario: 12 SP min: non richiesta P3r e P3c: art. C.2.1.12 del RUE, in base agli usi Usi ammessi: uso a1, b3, b4, e1, e2, b15</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>Ambito ANS3.15 (via Parozzi) No</p> <p>Ambito AUC_C (via Fiori) No</p>
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Accordo approvato con Delibera di Giunta Comunale 65/2020
Modalità di attuazione	<p><u>Ambito ANS3.15 (via Parozzi)</u> <u>Sub-Ambito ANS3.15-AUC6</u> Intervento diretto mediante Permesso di costruire convenzionato unitario (art. 28bis DPR 380/2001)</p> <p><u>Sub-Ambito ANS3.15-AUC0</u> Intervento diretto mediante titolo edilizio abilitativo</p> <p><u>Sub-Ambito ANS3.15-AUCV</u> Intervento diretto - art. C.2.1.10 del RUE</p> <p><u>Ambito AUC C (via Fiori)</u> Intervento diretto mediante titolo edilizio abilitativo, in base alla categoria di tutela degli edifici e al tipo di intervento proposto</p>

AMBITO AUC_C – ANS3.15 via Fiori – via Parozzi a Casinalbo

Obblighi dei proponenti:

- le previsioni relative all'ambito ANS3.15 via Parozzi (e relativi sub-ambiti AUC6 e AUC0) dovranno essere attuate entro i termini di validità del POC 2017, pena decadenza delle stesse (presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire del sub-ambito AUC6 entro il 02/05/2023);

QUANTO ALL'AMBITO **ANS3.15 VIA PAROZZI**

- presentare un unico Permesso di costruire convenzionato (PDC) ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 per l'attuazione del sub-ambito ANS3.15-AUC6 e relative opere di urbanizzazione, completo di tutti gli elaborati richiesti, relativo all'assetto complessivo dell'ambito con particolare riferimento (cfr. planimetria di massima allegato n. 3 dell'accordo):
 - all'individuazione/organizzazione planimetrica dei fabbricati previsti in NC e relative aree pertinenziali, mantenendo i fabbricati soggetti nella parte nord del comparto;
 - alla localizzazione dei parcheggi di U1 e delle altre dotazioni territoriali;
 - alla distribuzione finale per singolo fabbricato del numero massimo di U.I. realizzabili;
 - alle caratteristiche e finiture delle opere in cessione come previste dal PDC convenzionato;
- il rilascio del suddetto titolo abilitativo è subordinato:
 - al pagamento del contributo straordinario di cui al presente Accordo ex art.18 L.R.20/2000 computato, in **€ 55.925,00** (euro cinquantacinquemilanovecentoventicinque virgola zero), come da istruttoria in atti;
 - alla preventiva trasformazione, con opportuni titoli abilitativi e SCEA/atti di aggiornamento catastale, della Superficie Utile (Su) del fabbricato C (foglio 14 particella 24) del limitrofo comparto AUC7.22 in Superficie Accessoria (Sa) per funzioni pertinenziali ai fabbricati esistenti;
 - al versamento degli oneri dovuti per la monetizzazione delle superfici destinate a Dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi (standard U) da cedere all'Amministrazione Comunale (quantità minime riportate in tabella), ai seguenti valori definiti dal POC 2017:
Cessione di aree nude - Destinate dal POC a verde pubblico: 20 € /mq;
Valori parametrici opere di urbanizzazione - Sistemazione area a verde pubblico: 15 € /mq;
- realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nel PDC del sub-ambito ANS3.15-AUC6, da cedere all'Amministrazione Comunale, assieme alle relative aree, a collaudo positivo ultimato;
- presentare gli interventi nel sub-ambito ANS3.15-AUC0, ammessi dalla specifica norma di ambito consolidato AUC, solo a seguito del rilascio del PDC convenzionato del sub-ambito AUC6;
- presentare, entro entro 60 giorni dell'approvazione della Variante n. 1 al POC il frazionamento definitivo delle aree ricomprese nell'ambito ANS3.15;

QUANTO ALL'AMBITO **AUC7.22 VIA FIORI**

- presentare i singoli titoli abilitativi con allegata una planimetria generale di sistemazione dell'intera area pertinenziale di intervento coerente con gli edifici soggetti a tutela storico-architettonica;
- gli interventi saranno vincolati alla prescrizione di individuare la dotazione di parcheggi pertinenziali P3r di nuova ubicazione, anche legata agli interventi di CD o aumento di CU, come autorimessa all'interno del fabbricato C (foglio 14 particella 24);
- i rilasci o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati D ed E sono subordinati al pagamento dei contributi straordinari di cui all'Accordo ex art.18 L.R.20/2000 quantificati come segue:
 - **fabbricato D*** (foglio 14 particella 23) relativo all'incremento delle unità immobiliari, pari a **€7.995,00** (euro settemilanovecentonovantacinque virgola zero), come da istruttoria in atti;
 - **fabbricato E*** (foglio 14 particella 21) relativo all'incremento delle unità immobiliari, pari a **€6.435,00** (euro seimilaquattrocentotrentacinque virgola zero), come da istruttoria in atti;
- i rilasci o l'efficacia dei titoli abilitativi edilizi sono subordinati al versamento degli oneri dovuti per la monetizzazione della quota di parcheggi P1 non realizzati e di U relativi a interventi che comportano aumento del Carico Urbanistico (CU) nell'Ambito AUC7.22, con le modalità e i valori stabiliti con Delibera di Giunta Comunale in applicazione della DAL n. 186/2018;

PER ENTRAMBI GLI AMBITI

- predisporre i progetti relativi alle nuove edificazioni in base a caratteristiche tipologiche ed architettoniche unitarie a tutela del valore storico ambientale del contesto in cui si inseriscono;
- eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere come sopra descritte, ivi inclusi quelli necessari alla eventuale bonifica dei terreni;
- con riferimento alle opere di urbanizzazione:
 - sostenere eventuali oneri aggiuntivi necessari per consegnare l'opera finita come da progetto;
 - sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione dell'opera;
- sostenere spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

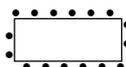
PARTE QUARTA – VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

- NON PRESENTI

PARTE QUINTA – TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI

Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale

Legenda



Confine comunale



Perimetro del territorio urbanizzato

Unità di Paesaggio (Titolo III, art.3.1)

12 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella fascia di alta pianura

13 - Paesaggio dell'alta pianura occidentale

14 - Paesaggio dell'alta pianura centro orientale

17 - Paesaggio pedecollinare dei principali centri di Spilamberto, Vignola e Marano sul Panaro

18 - Paesaggio della conurbazione pedemontana centro occidentale



Aree ed elementi di interesse storico paesaggistico



Centro storico (Titolo V, art.5.1)

*

Edifici di valore storico architettonico (Titolo II, art.2.15)



Immobili ed aree di pertinenza con vincolo art. 10 D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/39) (Titolo II, art.2.15)



Aree con vincolo art. 136 D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39) (Titolo II, art.2.15)



Aree perifluviali con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Art.142 comma C "acque pubbliche" (Titolo II, art.2.5)



Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Titolo II, art.2.4)



Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale soggette all'art.146 D.Lgs 42/2004 (Titolo II, art.2.5)



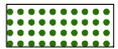
SIC IT 4040012 "Colombarone" - Sito della Rete Natura 2000 (Titolo II, art.2.9)



Alberi monumentali (vincolati ai sensi della L.R. 2/1977) (Titolo II, art.2.7)



Alberature di pregio (Titolo II, art.2.8)



Sistema forestale boschivo (Titolo II, art.2.6)



Ambiti di particolare persistenza delle relazioni morfologiche e percettive fra strutture dell'insediamento storico e visuali di pregio dalla viabilità verso il paesaggio agricolo (Titolo II, art.2.17)

Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (Titolo II, art.2.10)



a - Complessi archeologici



b1 - Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica



b2 - Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione rinvenimenti



Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (Titolo II, art.2.11)



Viabilità storica (Titolo II, art.2.12)



Canali storici (Titolo II, art.2.13)



Giardini storici (Titolo II, art.2.14)

Elementi di interesse storico-testimoniale (Titolo II, art.2.16)



Chiesa



Cimitero



Opificio



Oratorio



Ponte

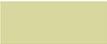


Tabernacolo

Strutture di interesse storico-testimoniale (Titolo II, art.2.16)

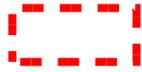
-  1 - Casino Spezzani
-  2 - I Palazzi
-  3 - Villa Angeli
-  4 - Villa Giardini - Giovanardi
-  5 - Villa Henssler - Lo Zoccolo
-  6 - Villa Maria al Tiepido
-  7 - Villa Montagnani
-  8 - Villa Rossi

Elementi funzionali della rete ecologica provinciale (Titolo III, art.3.3)

-  Nodi ecologici complessi
-  Nodi ecologici semplici
-  Varchi ecologici di salvaguardia della discontinuità insediativa
-  Corridoi ecologici primari
-  Corridoi ecologici locali da realizzare
-  Connettivo ecologico diffuso
-  Fascia di ambientazione della tangenziale Modena - Sassuolo (Titolo V, art.5.5)

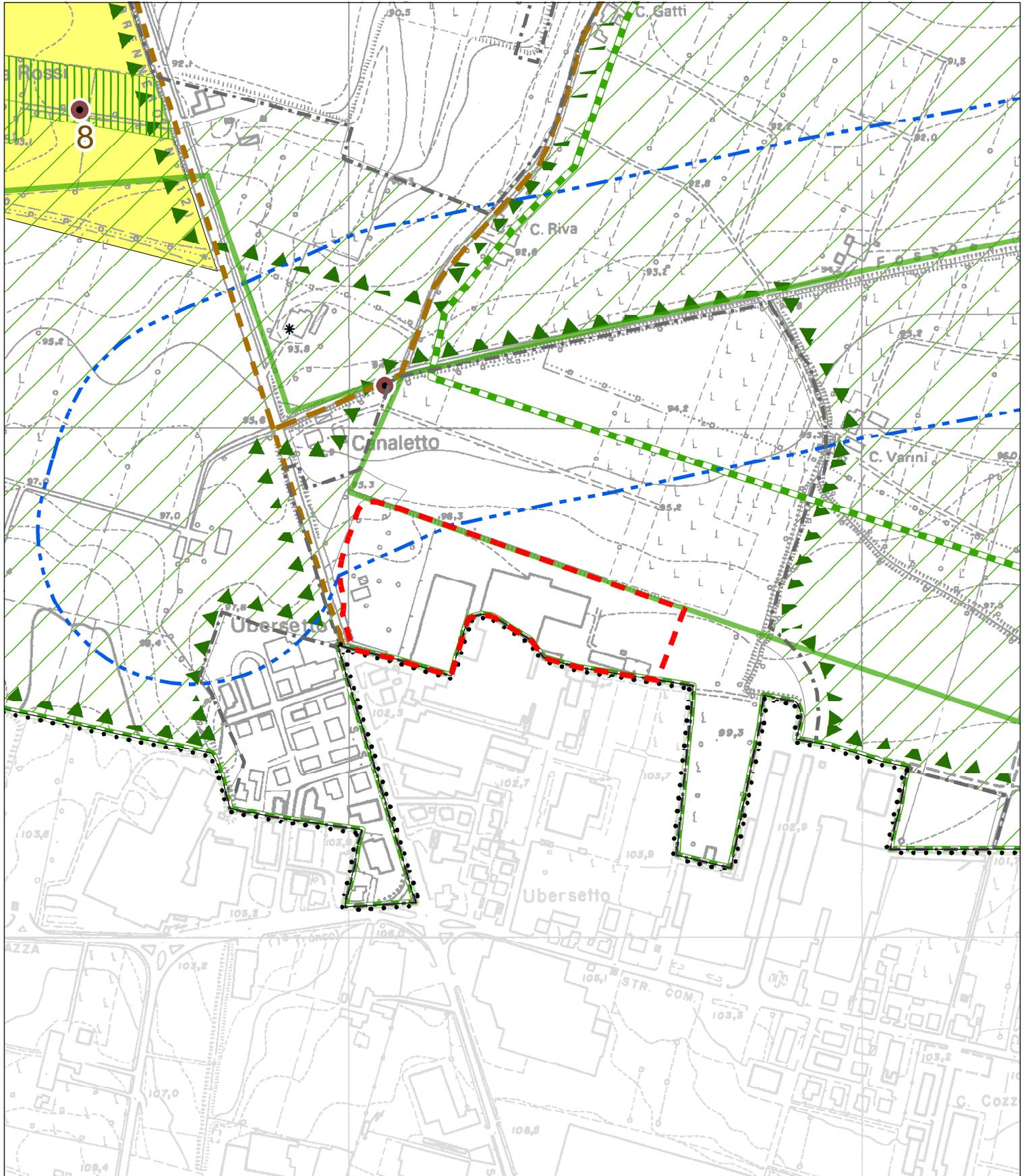
POC 2017 - Variante n.1

SCHEDA: Q- Urbesetto- Via Giardini sud



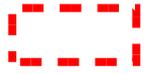
Individuazione dall'ambito o sub-ambito inserito nel POC

Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale (scala 1:5000)



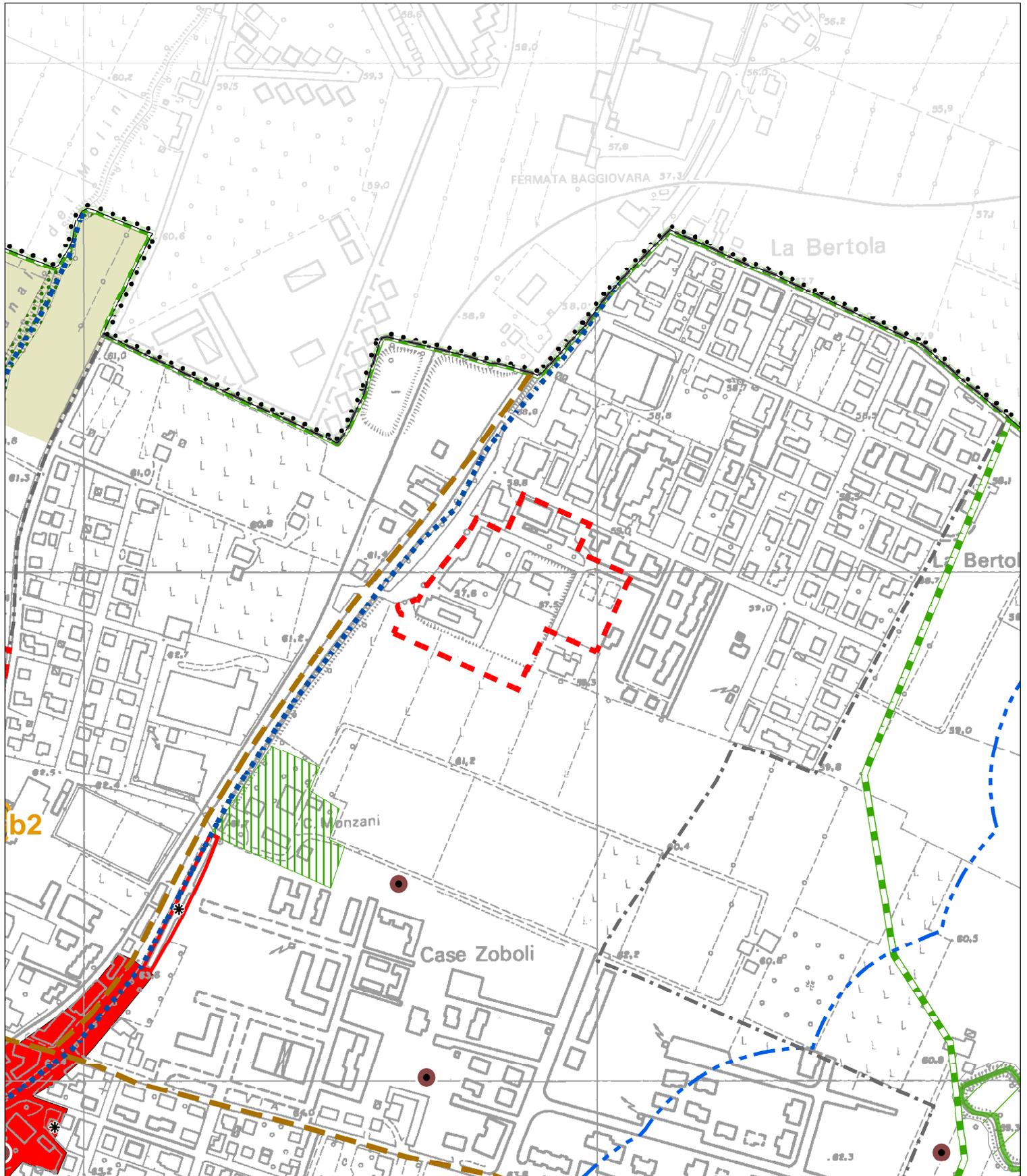
POC 2017 - Variante n.1

SCHEDA: R - Casinalbo



Individuazione dall'ambito o sub-ambito inserito nel POC

Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale (scala 1:5000)



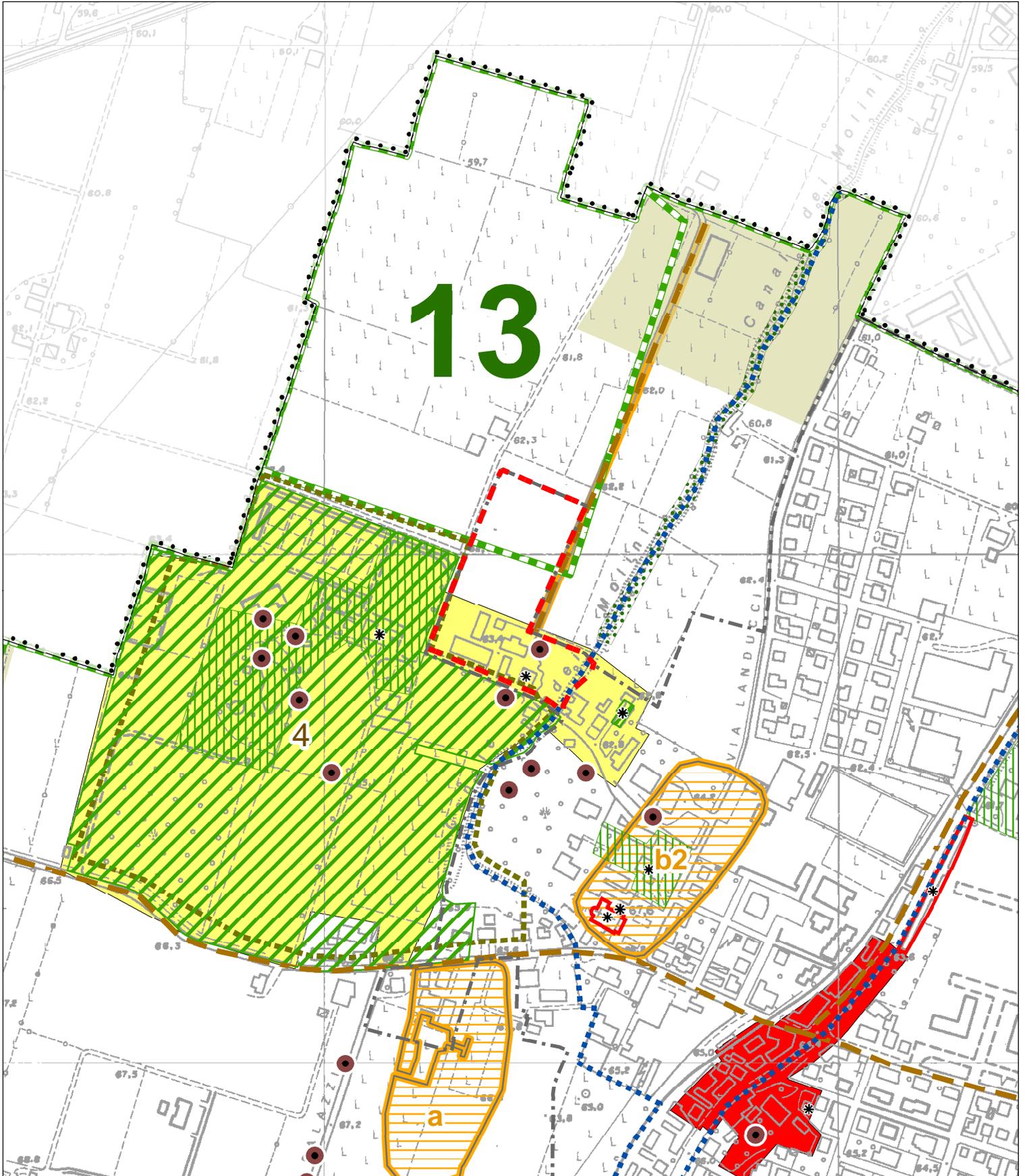
POC 2017 - Variante n.1

SCHEMA: S - Casinalbo



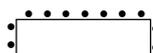
Individuazione dall'ambito o sub-ambito inserito nel POC

Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale (scala 1:5000)



Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio

Legenda

 Confine comunale

 Perimetro del territorio urbanizzato

Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua (Titolo II, art.2.2)

 Fasce di espansione inondabile (Titolo II, art.2.3)

 Zone di tutela ordinaria (Titolo II, art.2.3)

 Zone di tutela ordinaria a cui non si applicano le disposizioni dell'art. 2.3 (Titolo II, art.2.3)

 Reticolo idrografico principale

 Reticolo idrografico secondario

 Reticolo idrografico minore

 Reticolo idrografico della Bonifica di Burana

 Reticolo idrografico della Bonifica di Burana - tratto tombato

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Titolo II, art.2.18)

 Settori di ricarica tipo A: aree caratterizzate da ricarica diretta della falda

 Settori di ricarica tipo B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda

 Settori di ricarica tipo D: fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale subalvea

Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei

 Zone caratterizzate da vulnerabilità estremamente elevata dell'acquifero sotterraneo (Titolo II, art.2.19)

 Zone caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo (Titolo II, art.2.19)

 Zone caratterizzate da alta vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo (Titolo II, art.2.19)

 Zone caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo (Titolo II, art.2.19)

 Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (Titolo II, art.2.20)

 Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - assimilati (Titolo II, art.2.20)

Inviluppo aree di danno dello stabilimento RIR (DM 9/5/2001) (Titolo II, art.2.26)

 Area di pertinenza Distilleria Bonollo

 Area di danno ad elevata letalità

 Area di danno ad elevata letalità

 Area di danno con lesioni irreversibili

 Area di danno con lesioni reversibili

Zone di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano (Titolo II, art.2.21)

 Pozzi acquedottistici

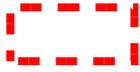
 Zonazione dei pozzi a criterio geometrico (raggio 200 m)

 Zonazione dei pozzi a criterio cronologico (60gg)

 Zonazione dei pozzi a criterio cronologico (365gg)

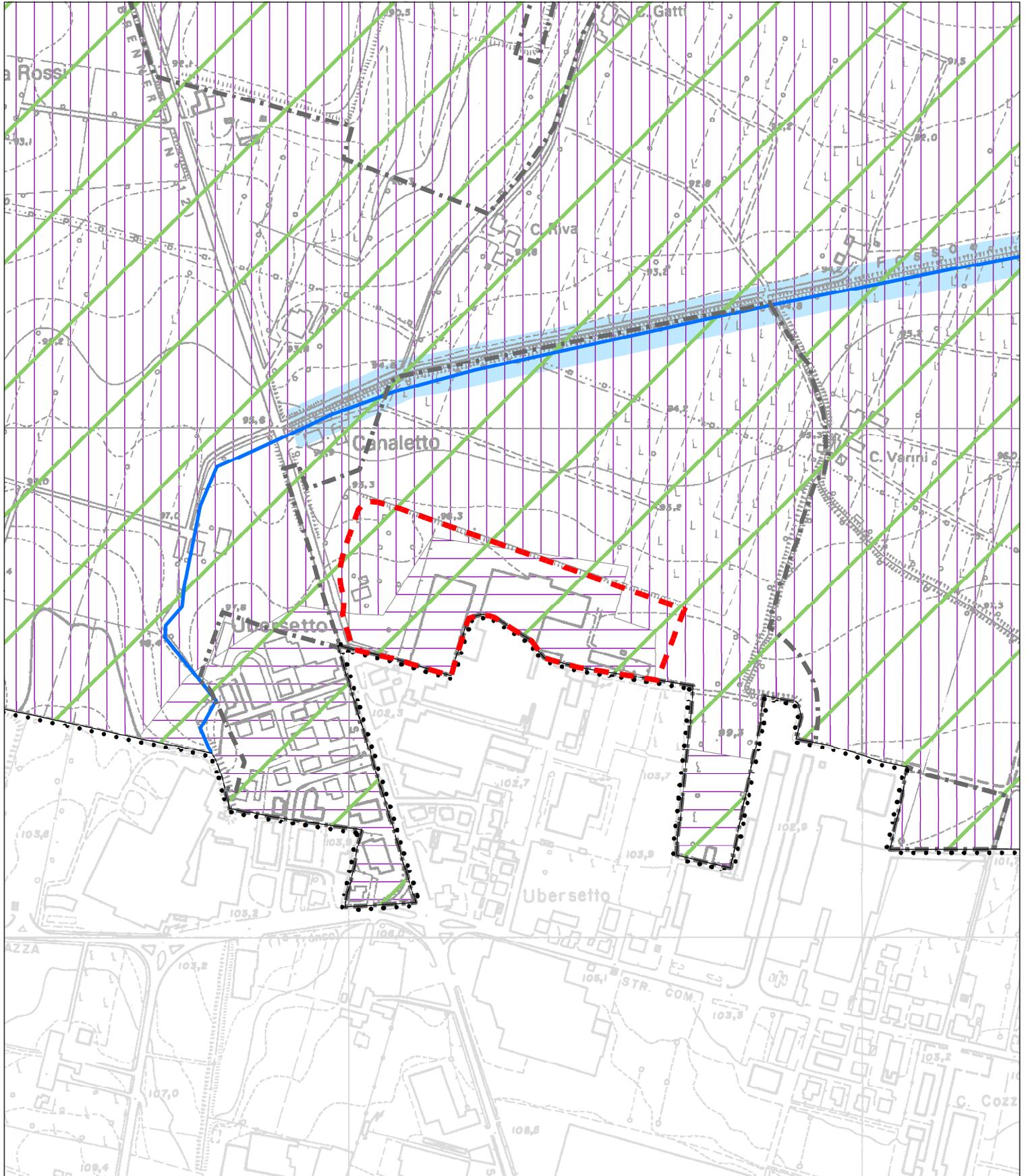
POC 2017 - Variante n.1

SCHEDA: Q- Urbesetto- Via Giardini sud



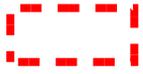
Individuazione dall'ambito o sub-ambito inserito nel POC

Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio (scala 1:5000)



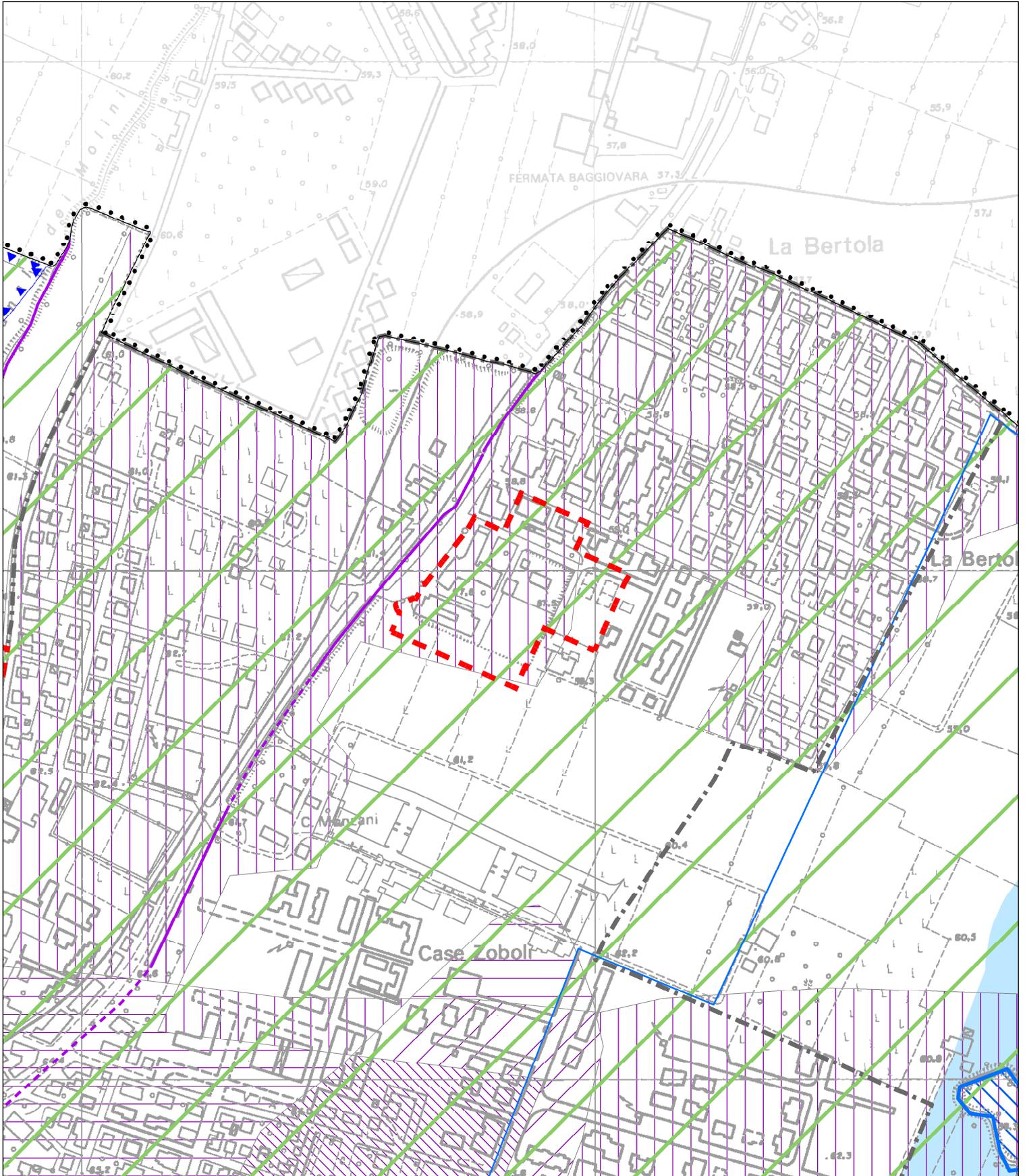
POC 2017 - Variante n.1

SCHEDA: R - Casalbalbo



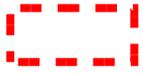
Individuazione dall'ambito o sub-ambito inserito nel POC

Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio (scala 1:5000)



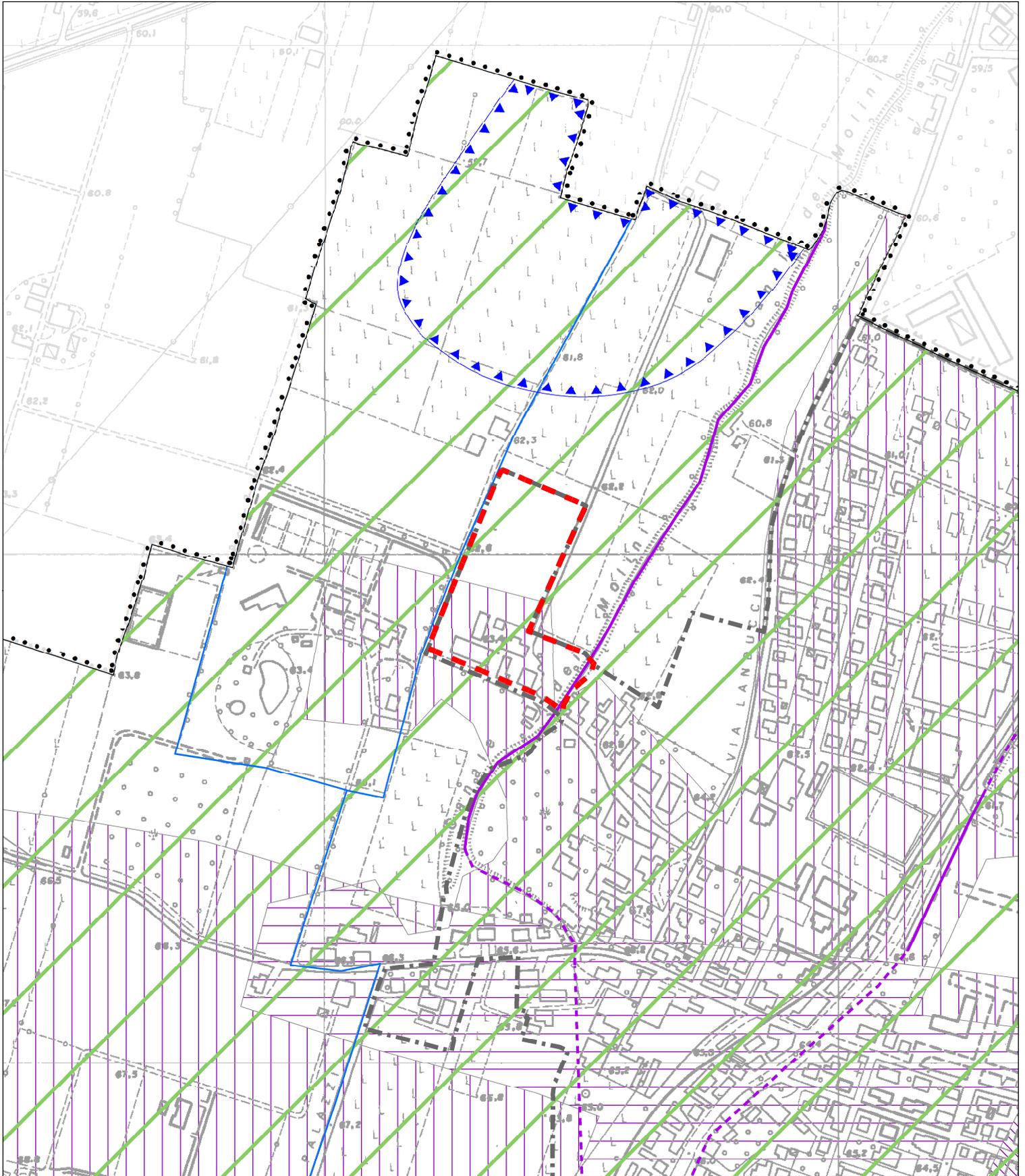
POC 2017 - Variante n.1

SCHEDA: S - Casinalbo



Individuazione dall'ambito o sub-ambito inserito nel POC

Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio (scala 1:5000)



SCHEDE DEI VINCOLI

DISPOSIZIONI GENERALI

Ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000, così come modificato dalla LR 15/2013, art.51, il RUE riporta all'interno della "Tavola dei vincoli" tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

L'elaborato "Tavola dei vincoli" è suddiviso in due elaborati cartografici così denominati:

- TAVOLA 2.1 TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE
- TAVOLA 2.2 TUTELE E VINCOLI RELATIVI ALLA SICUREZZA E VULNERABILITÀ DEL TERRITORIO

La prima variante al POC 2017 recepisce i vincoli individuati dal POC 2017 e dal PSC, limitatamente agli ambiti territoriali a cui si riferiscono.

Seguono i riferimenti normativi ai vincoli ricadenti nelle aree oggetto di intervento della presente variante 2019; per coerenza con l'elaborato da cui sono tratti vengono riportati i riferimenti alle norme di PSC che individuano queste tutele, le quali rimandano alla pianificazione sovrordinata di carattere provinciale (PTCP).

Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.3) PSC
Sintesi disposizione normativa	<p>2. Le zone di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 2.2 del presente piano e comprendono, distintamente:</p> <p>c) le "fasce di rispetto del reticolo idrografico pubblico, di proprietà del Comune di Modena gestito dal Consorzio della Bonifica Burana", definite come fascia laterale di 10 m misurati dal ciglio più elevato della sponda o dal piede arginale esterno dei corsi d'acqua classificati nella Tav. 2.2 come reticolo idrografico del Consorzio della Bonifica Burana.</p> <p>d) le "fasce di rispetto del reticolo idrografico minore", definite come fascia laterale di 4 m misurati dal ciglio più elevato della sponda o dal piede arginale esterno dei corsi d'acqua classificati nella Tav. 2.2 come reticolo idrografico minore.</p> <p>15. Nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico gestito dal Consorzio della Bonifica Burana di cui al precedente comma 2.c), e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrografico minore, di cui al precedente comma 2.d), trovano inoltre applicazione le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) non sono ammessi interventi di nuova edificazione di fabbricati, fatto salvo quanto previsto al successivo comma c);</p> <p>b) lungo l'intero tratto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minore e al reticolo gestito dal Consorzio della Bonifica Burana di cui al comma 1 del presente articolo, siano essi tombinati o a cielo aperto ed indipendentemente dalla loro funzione, ferme restando le prescrizioni del PTCP art. 9 comma 2b) ove applicabili, dovrà mantenersi sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,00 su entrambi i lati, per garantire l'accesso per vigilanza idraulica, ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico, da misurare, a seconda dei casi, dal ciglio superiore della sponda</p>

	<p>del corso d'acqua a cielo aperto, o, in caso di corso d'acqua tombinato, dall'esterno dei piedritti dei manufatti di tombinatura (scatolari, circolari o ovoidali); eventuali recinzioni e/o cancelli da collocare a distanze inferiori, potranno essere eventualmente realizzati previo rilascio di formale autorizzazione da parte del Consorzio della Bonifica Burana. Resta inteso che le opere concesse sono soggette alle norme e ai regolamenti vigenti, con esplicito riferimento al "Regolamento per le Concessioni precarie di natura attiva" approvato con deliberazione del Comitato Amministrativo n. 240 del 09/12/1998 e ss.mm.ii.;</p> <p>c) nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico gestito dal Consorzio della Bonifica Burana di cui al precedente comma 2.c) e 15.b), in coerenza con quanto previsto dal R.D. n. 368 del 08/05/1904, la realizzazione di qualunque tipologia di intervento dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consorzio della Bonifica Burana mediante:</p> <p>1) nulla osta per quanto riguarda la fascia di rispetto a distanza da 4 a 10 m dalla sommità arginale dei corsi d'acqua;</p> <p>2) disciplinare di concessione precaria di natura attiva per quanto riguarda la fascia di rispetto a distanza da 0 a 4 m dalla sommità arginale dei corsi d'acqua.</p> <p>Le sopraccitate distanze di rispetto rimangono valide anche nel caso di corsi d'acqua che presentano tratti tombinati.</p> <p>Nel territorio urbanizzato e limitatamente al reticolo idrografico gestito dal Consorzio della Bonifica Burana, in coerenza con quanto previsto dal R.D. n. 08/05/1904, è consentita:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella fascia 0-4 metri la realizzazione di opere e manufatti, previo ottenimento della concessione dell'ente gestore; - nella fascia 4-10 metri la nuova costruzione anche di fabbricati previo ottenimento del nulla osta dell'ente gestore". <p>e) i corpi idrici superficiali dovranno preferenzialmente essere mantenuti scoperti anche nelle zone urbanizzate, salvo che non siano recepiti come fognature.</p> <p>f) i progetti di opere di regimazione idraulica devono essere redatti sulla base di preventivo studio di impatto ambientale.</p> <p>g) nell'ambito di progetti pubblici possono prevedersi interventi funzionali ad una maggiore coerenza del corpo idrico con la funzione idraulica assegnata, oppure al miglioramento dell'assetto paesaggistico-ambientale delle zone interessate.</p> <p>h) in caso di tombinamento o deviazione di un corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico gestito dal Consorzio della Bonifica Burana, da realizzare sulla base di progetti redatti da parte dell'Autorità competente, o dalla stessa autorizzati, o nel caso di tombinamento o deviazione di un corso d'acqua del reticolo idrografico minore, da concordare con il Consorzio della Bonifica Burana, le fasce di rispetto saranno misurate in maniera corrispondente a quanto indicato ai precedenti commi 2.c) e 2.d).</p>
<p>Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio</p>	

<p>Aree ed elementi di interesse storico paesaggistico</p>	
<p>Aree perifluviali con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Art.142 comma C "acque pubbliche".</p>	
<p>Riferimento Normativo</p>	<p>(Titolo II, art.2.5) PSC</p>
<p>Sintesi disposizione normativa</p>	<p>b) Nel Comune di Formigine sono soggette a tutela le aree latitanti i seguenti corsi d'acqua: il Torrente Tiepido; il Torrente Grizzaga; il Rio Tegagna; il Rio Taglio; il Torrente Cerca; il Fiume Secchia; il Torrente Fossa di Spezzano.</p>

	<p>2. L'individuazione delle aree di cui alle lettere b), c), d) e e) del primo comma costituisce attuazione delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 4 e 5, della L.R. 31/2002, effettuata in conformità ai contenuti dell'Accordo (concluso in data 09/10/2003) tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Emilia-Romagna, stipulato ai sensi del comma 1 del medesimo art. 46. Gli eventuali aggiornamenti, delle perimetrazioni di tale individuazione, stabiliti dalla Commissione Provinciale Bellezze Naturali in sede di approvazione della medesima individuazione sono recepiti e riportati nel PSC con determina dirigenziale senza che ciò costituisca variante allo stesso.</p> <p>3. La realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti riguardanti gli immobili e le aree di cui ai punti precedenti è soggetta all'autorizzazione paesistica, ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo I°, Capi IV° e V°, del D. Lgs 42/2004.</p>
Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale	

Alberi monumentali	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.7) PSC
Sintesi disposizione normativa	Per gli alberi monumentali tutelati con apposito decreto del Presidente della Giunta Regionale e individuati nel PSC si applicano le disposizioni della L.R. n. 2 del 24/01/1977 e succ. modificazioni e integrazioni ed è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.
Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale	

Esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.8) PSC
Sintesi disposizione normativa	<p>1. Per gli esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari tutelati individuati nella Tav. 2.1 è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.</p> <p>2. Sulla base di indagini specifiche, potranno essere individuati nel RUE ulteriori elementi arborei singoli o in filare, esterni alle aree boscate, meritevoli di specifica tutela.</p>
Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale	

Zone ed elementi di interesse storico-archeologico	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art. 2.10) PSC
Sintesi disposizione normativa	Disciplina dei siti di interesse archeologico individuati dal PSC 9. Il PSC individua nella tavola 3 zone di territorio a diversa potenzialità archeologica, entro le quali gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti al vincolo del controllo archeologico preventivo. La carta delle potenzialità archeologiche - che forma, con i relativi allegati, parte integrante del Quadro Conoscitivo del

	<p>presente Piano - individua quattro livelli di potenzialità del territorio: nulla, bassa, media e alta:</p> <p><i>Valore alto:</i> sono comprese tutte le aree archeologiche note, gli areali in cui pur non disponendo di dati archeologici si prevede che ogni intervento nel sottosuolo possa intercettare resti archeologici. Tra questi di particolare rilevanza sono le evidenze di età preistorica e protostorica che per essere sepolte possono avere caratteristiche di buona conservazione. Sono infine inclusi nel valore alto gli areali adiacenti ai cardini e ai decumani della centuriazione di età romana, ove oltre alla possibilità di rintracciare le infrastrutture antiche è probabile siano collocati altri resti sepolti di età romana.</p> <p><i>Valore medio:</i> sono comprese gli areali definiti dall'analisi geomorfologica come forme fluviali di epoca precedente all'età romana, con una maggiore frequenza dei resti archeologici di età preistorica in poi posti in prossimità della superficie e pertanto ipoteticamente soggetti ad essere disturbati dai lavori agricoli.</p>
<p>Tavola 3.3 Carta delle potenzialità archeologiche</p>	

<p>Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione</p>	
<p>Riferimento Normativo</p>	<p>(Titolo II, art.2.11) PSC</p>
<p>Sintesi disposizione normativa</p>	<p>1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela degli elementi della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale connotato da una particolare concentrazione di elementi quali: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'indagine topografica alla divisione agraria romana.</p> <p>2. Le tavole n. 2.1 del PSC individuano con apposita grafia gli "elementi della centuriazione": sono qui considerate le strade, le strade poderali e interpoderali, i filari, le siepi, le siepi alberate, i canali di scolo e di irrigazione.</p> <p>4. Gli elementi di cui al comma 2, non ricompresi nelle aree di cui al comma 3, fanno parte di norma del territorio rurale e sono conseguentemente assoggettati alle relative prescrizioni del RUE dettate dalle leggi regionali e dalla pianificazione regionale, provinciale e comunale in materia di territorio rurale, con le ulteriori prescrizioni seguenti:</p> <p>a) (omissis);</p> <p>b) (omissis);</p> <p>c) gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriati presenti in loco e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.</p> <p>5. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:</p> <p>a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;</p> <p>b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;</p> <p>c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;</p> <p>d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati.</p>

	<p>Sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali e si dimostri che gli interventi garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo o siano accompagnati da valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta dalla normativa comunitaria, nazionale o regionale. Devono essere progettati interventi in grado di conservare la leggibilità della maglia centuriata anche attraverso l'utilizzazione di diversi elementi della compagine vegetale.</p> <p>6. Gli interventi che alterino le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione, riconosciuti come meritevoli di tutela, non possono:</p> <p>a) sopprimere i tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali;</p> <p>b) eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione e le piantate di valore storico-testimoniale; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento.</p>
<p>Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale Tavola 3.3 Carta delle potenzialità archeologiche</p>	

Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.12) PSC
Sintesi disposizione normativa	<p>1. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate a fornire indirizzi per la tutela della viabilità storica, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Le Tav. n. 2.1 del presente Piano riportano tutti gli elementi censiti come facenti parte della viabilità storica.</p> <p>2. La viabilità storica va tutelata sulla base della seguente articolazione e in conformità ai seguenti indirizzi.</p> <p>a) Per i tratti di sedi stradali storiche che conservano le pavimentazioni naturali, ed aventi un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale, quali mulattiere, strade poderali ed interpoderali, deve essere evitato il transito dei mezzi motorizzati, ad eccezione dei mezzi necessari alle attività agricole e connesse, per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, per l'accesso ad annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Tali tratti non devono essere alterati nei loro elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza) e sono eventualmente da valorizzare per itinerari di interesse paesaggistico e culturale.</p> <p>b) Per la viabilità d'impianto storico che svolga attualmente funzioni di viabilità locale, ai sensi del seguente art. 3.4, deve esserne tutelato l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico sia paesaggistico-ambientale, e ne va favorito l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale. Sono inoltre da salvaguardare gli elementi pertinenziali e di arredo quali maestà e tabernacoli, piastrini, edicole devozionali, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, ponti realizzati in muratura ed altri elementi simili. In particolare, sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale (modifiche dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del</p>

	<p>suo sviluppo longitudinale, modifiche alla pavimentazione e al fondo stradale). In caso di necessità di adeguamento del tratto viario alle disposizioni del Codice della Strada, sono da preferire soluzioni alternative all'allargamento sistematico della sede stradale, quali la realizzazione di spazi di fermata, "piazzole", per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi, ecc. Le strade locali che non risultino asfaltate devono di norma rimanere tali. E' prescritto il mantenimento dei toponimi storici se ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi, scarpate arbustive) ai bordi delle strade storiche è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche nella loro funzione di corridoi ecologici di livello locale.</p>
Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale	

Elementi di interesse storico-testimoniale: canali storici	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.13) PSC
Sintesi disposizione normativa	<p>1. Il PSC riporta nelle tavole 2.1 una prima individuazione del sistema storico dei canali.</p> <p>2. Nei canali di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi rivolti alla conservazione dei singoli elementi e alla valorizzazione del ruolo culturale (fruizione tematica del territorio), ambientale (dotazione ecologica) e paesaggistico.</p>
Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale	

Elementi e strutture di interesse storico-testimoniale	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.16) PSC
Sintesi disposizione normativa	<p>- 1. Il PSC individua nella Tav. n. 2.1 gli elementi e le strutture di pregio storico- testimoniale riportate nel PTCP. La categoria di tutela di ciascuno di essi è stabilita nel RUE ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione. Per ogni categoria di tutela il RUE stabilisce le modalità di intervento compatibili, ai sensi della L.R. 31/2002 e s. m. e i., perseguendo altresì le finalità e gli obiettivi della L.R. 16/2002.</p> <p>- 2. Il RUE, sulla base di ulteriori ricognizioni, può individuare altri immobili di pregio storico-testimoniale da tutelare, oltre a quelli già individuati nel PSC.</p> <p>- 3. Sono da considerare elementi e strutture di interesse storico-testimoniale, qualora non siano considerati immobili di interesse storico-architettonico di cui all'articolo precedente.</p> <p>- Elementi di interesse storico-testimoniale: - Chiesa, Cimitero, Opificio, Oratorio, Ponte, Tabernacolo e Castello.</p> <p>- Strutture di interesse storico-testimoniale: - 1 - Casino Spezzani, 2 - I Palazzi, 3 - Villa Angeli, 4 - Villa Giardini - Giovanardi, 5 - Villa Henssler - Lo Zoccolo, 6 - Villa Maria al Tiepido, 7 - Villa Montagnani e 8 - Villa Rossi.</p>
Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale	

Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.18) PSC
Sintesi disposizione normativa	<p>Le “zone di tutela dei corpi idrici superficiali e Sotterranei” si identificano nelle “Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina – pianura” di cui all’art. 12 del PTCP.</p> <p>Tali zone sono costituite dalle aree di ricarica della falda (alimentazione), suddivise nei seguenti settori:</p> <p>b) settori di ricarica di tipo B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale;</p> <p>Il territorio comunale di Formigine è interamente ricompreso all’interno di una delle aree di ricarica della falda di cui al presente comma lettere a), b) o c); le disposizioni e prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, sono pertanto da ritenersi valide per tutto il territorio comunale, in quanto interessato dalle aree di ricarica in oggetto, se non diversamente specificato in modo puntuale, all’interno di ciascun comma.</p> <p>10. Con riferimento alla disciplina delle “misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo” di cui all’art.45 comma 2, lettera A2, delle NTA del PTA come riportate nell’allegato 1.4 alle NTA del PTCP: 10.2). In tutti gli altri settori di ricarica di cui al comma 1 del presente articolo valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) per gli edifici residenziali mono-bifamiliari e per gli edifici destinati a civile abitazione ad uso discontinuo, è vietato l’utilizzo del sistema di dispersione nel terreno per subirrigazione; l’impiego del sistema di fitodepurazione con accumulo per eventuale riutilizzo prima dell’immissione sul suolo, è ammessa esclusivamente in assenza di corpo idrico equiparato a superficiale;</p> <p>f) nella realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovranno essere previsti sistemi di isolamento/sconfinamento della perforazione e del successivo manufatto, rispetto al tetto delle ghiaie e a tutta la lunghezza della perforazione, da valutare caso per caso; - è vietato l’utilizzo di additivi contenenti sostanze pericolose durante le operazioni di perforazione; - nella fase di cantiere per la realizzazione di vani interrati che raggiungano il tetto delle ghiaie, al fine di non creare vie preferenziali di possibile contaminazione della falda, dovranno essere previsti sistemi separati per il drenaggio delle acque di dilavamento delle superfici esterne (che possono contenere sostanze inquinanti), rispetto a quelle sotterranee di risalita (incontaminate); è fatto obbligo di smaltire le prime in acqua superficiale, previa opportuna depurazione o attraverso recapito nel sistema di drenaggio urbano, mentre per le acque di risalita è preferibile lo smaltimento in acqua superficiale; <p>g) (...) Negli interventi di ristrutturazione ed in caso di dismissione dell’attività, è inoltre obbligatorio provvedere alla rimozione dei serbatoi non più in uso (ad eccezione che venga dimostrata l’impossibilità tecnica ad effettuare lo smaltimento), effettuare contestualmente una serie di sondaggi per la verifica</p>

	<p>analitica della eventuale contaminazione dei suoli e predisporre, in caso di accertata contaminazione, la bonifica del sito secondo le disposizioni di legge.</p> <p>11. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o trasformazione urbanistica, a destinazione residenziale, terziaria e commerciale, l'opportunità d'impermeabilizzazione di tutte le superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea (piazzali e parcheggi pertinenziali e pubblici), dovrà essere valutata caso per caso dalle Autorità Competenti in sede di PUA, in relazione alla tipologia d'insediamento, alla destinazione funzionale, all'entità dell'urbanizzazione e all'ubicazione anche in relazione alla presenza dei campi acquiferi captati ad uso idropotabile.</p> <p>12. Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, su tutto il territorio comunale, per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione per attività produttive, in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli ove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli dovrà essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile; i pozzetti di raccolta dovranno convogliare in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere la dispersione dei fluidi; le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile), dovranno essere raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate.</p>
<p>Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio</p>	

<p>Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei</p>	
<p>Riferimento Normativo</p>	<p>(Titolo II, art.2.19) PSC</p>
<p>Sintesi disposizione normativa</p>	<p>1. Le "zone caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo" si identificano nelle "Zone di vulnerabilità ambientale" di cui alla Tavola PSC.2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e definite nella Carta 3.1 del PTCP (art. 12A comma 2.8.5). Tali zone sono articolate in:</p> <p>a) zone caratterizzate da vulnerabilità estremamente elevata (EE) ed elevata (E) dell'acquifero sotterraneo (Classe di sensibilità 1);</p> <p>b) zone caratterizzate da elevata vulnerabilità alta (A) e media (M) dell'acquifero sotterraneo. (Classe di sensibilità 2).</p> <p>2. Nelle aree urbane comprese nelle zone di cui alle lettere a) del comma 1 sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sono ammessi esclusivamente interventi di completamento e/o ampliamento orientati a destinazioni d'uso di tipo residenziale, direzionale, commerciale e/o di servizio; - i sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione. <p>4. In tutto il territorio urbano, come definito al Capo A-III della LR 20/2000, per gli interventi di nuova costruzione, ricadenti all'interno delle aree di cui al precedente comma 1.a) del presente articolo, in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di</p>

	sosta di veicoli, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile.
Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio	

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.20) PSC
Sintesi disposizione normativa	<p>1. Il PSC individua particolari misure di tutela per le zone vulnerabili da nitrati d'origine agricola (ZVN rif. artt. 29, 30 delle Norme del PTA) e per le zone vulnerabili da nitrati d'origine agricola assimilate coerentemente con le Norme del PTCP di cui all'art. 13B. comma 4.</p> <p>2. Il PSC assume le delimitazioni delle zone vulnerabili della Tavola 3.3.2 "Rischio inquinamento acque – zone vulnerabili da nitrati d'origine agricola ed assimilate" dal PTCP 2009 che riporta le Zone vulnerabili da nitrati d'origine agricola (ZVN) e le Zone vulnerabili da nitrati d'origine agricola (ZVN) assimilate, di cui all'art. 12B delle NTA del PTCP. Il territorio comunale è interamente ricompreso in una delle due categorie di aree di cui al presente comma.</p> <p>3. All'interno delle zone di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui al Titolo II – "Programmi d'azione per le zone vulnerabili e le zone ad esse assimilate" contenute nella Delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 96/2007; nello specifico la distribuzione degli effluenti zootecnici di allevamento è ammessa per un quantitativo massimo di azoto distribuibile al campo pari a 170 KgN/ha*a.</p> <p>Trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui alle NTA allegate alla "Carta delle aree idonee all'utilizzazione degli effluenti zootecnici e dei fanghi di depurazione" di cui al precedente comma 1.</p>
Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio	