



**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. 38 del 19/04/2018

VARIANTE n. 1 AL POC 2017

Adozione: delibera C.C. n. 47 del 25/06/2020 Approvazione: delibera C.C. n. 116 del 26/11/2020

2a 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*

Legenda**INDICE**

PREMESSA	5
PARTE PRIMA – INTRODUZIONE, CRITERI E PERCORSO	7
1. CONTENUTI DEL POC 2017 E DELLA VARIANTE N.2 AL POC 2017	7
2. LA DEFINIZIONE DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI PER L'INSERIMENTO NEL POC 2017: CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI IMPEGNI	16
4. INTERVENTI PER L'EDILIZIA ABITATIVA SOCIALE	20
3. INTERVENTI INSERITI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017	21
8. SINTESI DELLA QUANTITÀ DI ALLOGGI ERS PREVISTI NEL POC 2017 E NELLA VARIANTE N.2	22
PARTE SECONDA – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA.....	24
1. 1. OBIETTIVI E CRITERI DI REDAZIONE DEL PRIMO POC DEL COMUNE DI FORMIGINE	24
1.1. CONTENUTI GENERALI DEL POC	24
1.2. CONTENUTI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA	24
2. BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC ORIGINARIO	25
2.1. LE DIRETTIVE DEL PSC	25
2.2. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	26
2.3. PROGRAMMAZIONE DELLO SVILUPPO DELLE DOTAZIONI	27
2.4. AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE – TERZIARIE	28
2.5. PEREQUAZIONE URBANISTICA E DIRITTI EDIFICATORI	28
2.6. VERIFICA DELL'ATTUAZIONE DEI PUA RESIDENZIALI DEL PRIMO POC	30
2.7. INTERVENTI INSERITI NEL POC 2017 E RELATIVE VARIANTI	31
2.8. L'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....	31
2.9. L'OFFERTA IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	32
4. IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI	33
4.1. ATTREZZATURE COLLETTIVE E DOTAZIONI	33
5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA	34
PARTE TERZA – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC.....	36
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	36
Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale 2017	36
Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	36
Art. 3 Elaborati costitutivi del POC di Formigine	36
Art. 4 Rapporti con il PSC	37
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	38
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	38
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017	39
Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi	39
Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	39
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	40
Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	40

Art. 11	Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati	41
Art. 12	Modifiche al POC	41
TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE PUBBLICO		41
Art. 14	Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale	41
TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI		42
Art. 15	Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee	42
Art. 16	Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	44
Art. 17	Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria	44
Art. 18	Interventi sui canali	45
Art. 19	Interventi in presenza di elettrodotti	45
PARTE QUARTA – SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC 2017.....		46
	CASINALBO	47
	Area Ex Maletti	47
	Via Erri Billò	55
	Via XX Settembre - Via Focherini	63
	e PP Ex Cantina Sociale	63
	Via Depero (ex via Giardini Sud)	71
	Golf frazione di Colombaro	75
PARTE QUINTA – VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO		80
2.	Ampliamento di Via Bassa Paolucci a Casinalbo	81
3.	Ciclabile via Palazzi -via Radici – via Copernico a Casinalbo	84
4.	Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Radici in Piano a Casinalbo	87
PARTE SESTA – TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI.....		90

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.

La L.R. 24/2017, approvata il 21 dicembre 2017, nel dettare la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio in sostituzione della L.R. 20/2000 ha previsto, fino all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, un regime transitorio in cui ammette le varianti puntuali agli strumenti urbanistici vigenti, tra cui il POC ed il RUE, nonché la sottoscrizione di accordi ex art. 18 della Legge regionale 20/2000 per l'attuazione degli stessi.

PARTE PRIMA – INTRODUZIONE, CRITERI E PERCORSO

1. CONTENUTI DEL POC 2017 E DELLA VARIANTE N.2 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, in vigore dal 14/01/2015 (data di pubblicazione sul BURERT) e quindi con scadenza il 14/01/2020 decaduto per le parti non attuate ai sensi dell'art. 30 comm a 1 della LR 20/2000.

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.

A fronte dei rilievi sollevati nel merito dai competente uffici della Provincia di Modena, la Variante ad oggi non risulta approvata e l'Attuatore ha proposto una sostanziale modifica all'articolazione planimetrica del PUA (oggetto della presente Variante al POC 2017).

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 PSC approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 26/07/2018.

Successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 10.11.2016 è stata approvata la Variante n. 1 al POC 2017, con la medesima validità di anni cinque del POC 2017 originario, redatta ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 al fine di:

- accogliere l'istanza di richiesta di modifiche normative relative al comparto denominato Q – Ubersetto – via Giardini;
- accogliere l'istanza relativa al comparto denominato R – Casinalbo – via Giardini;
- accogliere l'istanza relativa al comparto denominato S – Casinalbo – via Parozzi, via Fiori;

La Variante n. 2 al POC 2017 è costituita, oltre che dalla presente Relazione illustrativa sui contenuti della variante, dai seguenti elaborati:

- TAV.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC
- RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE

con sostituzione/integrazione della seguente scheda normativa rispetto al POC originario e successiva variante n. 2 adottata con delibera di C.C. e ad oggi non approvata:

- ambito H denominato CASINALBO – Area Ex Maletti;

con integrazione delle seguenti schede normative rispetto al POC 2017 vigente (Variante n.2):

- ambito T denominato CASINALBO - via Erri Billò;
- ambito U denominato FORMIGINE - via XX Settembre – via Focherini;
- ambito V denominato FORMIGINE - via Depero.
- ambito Z denominato COLOMBARO – Golf frazione di Colombaro.

▪ ALLEGATO 1 – ACCORDI EX ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 SOTTOSCRITTI COI SOGGETTI INTERVENTORI DEGLI AMBITI INSERITI IN POC

con sostituzione/integrazione dei seguenti accordi rispetto ai POC vigenti e previgenti:

- 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. 159 del 18/11/2021 tra il Comune di Formigine e SOCEDIL spa in liquidazione (scheda normativa H);

con integrazione dei seguenti accordi 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. 159 del 18/11/2021 tra il Comune di Formigine e i sigg. Zini Giorgio e Zini Andrea (scheda normativa T);
- 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. 159 del 18/11/2021 tra il Comune di Formigine, la Società Ferruccio Frascari S.p.A., la Società D.M. Comparto B s.r.l., e i sigg. Arno` Amalia, Dalle Luche Anna Chiara, Dalle Luche Consuelo Walter, Dalle Luche Paolo, Ferrari Eleonora, Ferrari Raffaella, Montanini Maria Elena, Montanini Elisabetta, Montanini Anna Maria, Montanini Alberta (scheda normativa U);
- 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. 159 del 18/11/2021 tra il Comune di Formigine, la società AGRIFIN spa e la sig.ra Bertolani Annamaria (scheda normativa V);
- 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. 159 del 18/11/2021 tra il Comune di Formigine e la società PARCO DEI CEDRI srl (scheda normativa Z);

▪ RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO VALSAT-VAS - VARIANTE n. 2

Il Comune di Formigine ha deciso di selezionare alcuni ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione edilizia da attivare nei termini di validità del POC 2017 vigente, utilizzando criteri di valutazione relativi alla strategicità degli interventi rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione e al relativo interesse pubblico, contestualmente alla redazione del nuovo PUG. La Variante interessa sia ambiti consolidati che urbanizzabili dal POC vigente, in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività) e di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito. La scelta degli ambiti inseriti in Variante è stata effettuata valutando la rispondenza ad alcuni requisiti:

- il forte pubblico interesse degli interventi pubblici correlati alle diverse trasformazioni;
- la fattibilità tecnico-economica degli interventi e le garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale;
- la trasparenza e l'omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti, in particolare per quanto riguarda i criteri perequativi da assumere nell'assegnazione dei diritti edificatori e nel calcolo

del contributo di sostenibilità (costituito da aree e/o opere da realizzare) a carico degli interventi;

- per gli interventi che prevedono edilizia residenziale, la previsione di una quota di edilizia abitativa sociale almeno pari al valore minimo definito dalla normativa regionale e dal PSC (35% dell'offerta abitativa totale negli ambiti di nuovo insediamento e di trasformazione).

La Variante n. 2 al POC 2017, oltre ad integrare nella Relazione tecnica contenuti e sintesi quantitativa del POC originario decaduto confermandone i contenuti, riguarda nel dettaglio le modifiche di seguito descritte.

1) Ambito H – CASINALBO – Area Ex Maletti

Il progetto di riqualificazione dell'area "ex salumificio Maletti è disciplinato dalla scheda normativa "Casinalbo - Area Ex Maletti" ambiti ANS_B2.1, ANS 3.5, e dal nuovo accordo di pianificazione stipulato tra il comune di Formigine e Socedil srl in liquidazione che mantiene parte degli impegni assunti dell'accordo precedentemente stipulato in data 31.03.2014, come modificato in data 01.12.2014 e in data 16.06.2016, nell'ambito del POC originario e relative varianti, ora decaduto.

In sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), adottato con valore ed effetti di variante n. 2 al POC 2014 con deliberazione di C.C. 119 del 20/12/2018, a seguito di osservazioni sollevate dalla Provincia in riferimento alla tutela archeologica presente in parte dell'ANS3.5, l'Attuatore propone una sostanziale modifica all'articolazione planivolumetrica del PUA affinché la suddetta area archeologica non venga interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione o dall'edificazione futura, come di seguito meglio descritto.

La proposta prevede la riqualificazione urbanistica dell'area occupata dagli stabilimenti che furono sede dell'ex-salumificio Maletti oggi in stato di abbandono, parte dell'ambito ANS_B2.1 di PSC, attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuovi interventi a matrice prevalentemente residenziale sia in ambito urbanizzato che urbanizzabile (ANS3.5). La nuova proposta presentata dall'attuatore riveste primario interesse pubblico in considerazione della centralità territoriale del comparto e della vicinanza ai fabbricati scolastici e religiosi della frazione, attraverso le seguenti opere:

- la realizzazione di nuova viabilità adiacente alla linea ferroviaria e di nuovi tratti di piste ciclabili;
- la realizzazione di un'ampia piazza pubblica pavimentata avente funzione di spazio pubblico aggregativo per i cittadini della frazione con accesso da via Sant'Ambrogio per creare continuità pedonale tra il sagrato della chiesa, la stazione dei treni e la via Giardini;
- il recupero dell'edificio principale dell'ex fabbrica, affacciato su Via Sant'Ambrogio, da destinare in parte ad usi pubblici quali attività museali/didattiche a servizio della collettività;
- una maggiore superficie di verde pubblico rispetto alla precedente soluzione;
- il miglioramento dell'accessibilità ciclopedonale al comparto attraverso la corresponsione diretta degli oneri necessari alla realizzazione di alcuni collegamenti (pista ciclopedonale tra Via Palazzi e Via Copernico lungo la Via Radici e il marciapiede lungo Via Bassa Paolucci);
- la realizzazione di nuovi alloggi destinati ad ERS (Edilizia residenziale sociale);
- destinazioni prevalentemente residenziali per complessivi 78 alloggi (mantenendo solo in corrispondenza della nuova piazza attività di pubblici esercizi/commerciali di vicinato (ed eliminando la previsione di medio-piccole strutture di vendita di tipo commerciale);
- un minor consumo di suolo rispetto alla precedente soluzione.

Tra gli obblighi in capo all'Attuatore rimangono, oltre alla cessione della aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto:

- la cessione della nuda proprietà (Sf) dei lotti completamente urbanizzati destinati alla edificazione

- degli alloggi ERS e la realizzazione, previa cessione del diritto di superficie da parte del Comune, di n. 18 alloggi ERS, mediante presentazione di specifici titoli abilitativi e previa condivisione dei contenuti progettuali con l'Amministrazione Comunale;
- la cessione di porzione immobiliare terra-cielo completamente ristrutturata, funzionalmente autonoma e completa in ogni sua parte affinché venga immediatamente utilizzata dalla Amministrazione Comunale, costituita da un piano interrato di circa 296 mq (Sa), da un piano terra di circa 160 mq (Su), da un piano primo di circa 115 mq (Su) e da un piano sottotetto di circa 60 mq (Sa);
 - la cessione dell'area di circa 2.969 mq destinata a piazza pubblica completamente pavimentata ed attrezzata;
 - la corresponsione degli oneri per l'acquisizione in concessione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna, catastalmente identificate al foglio 15 mappali 96 e 97 pari ad € 50.000 necessarie alla realizzazione della viabilità di comparto (onere già adempiuto come da precedente Accordo ex art. 18);
 - la corresponsione degli oneri pari a € 200.000 per la realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale del percorso ciclabile su via Radici e del percorso pedonale su via Bassa Paolucci, al fine di valorizzare la sistemazione dell'intero intervento favorendone l'inserimento armonico del centro storico della frazione,
 - la corresponsione del valore del diritto di superficie dei lotti destinati all'edificazioni dei fabbricati ERS per complessivi € 73.980;

Tali azioni concorrono ad assolvere al contributo di sostenibilità, assieme agli obblighi rimasti invariati rispetto al POC originario.

La Variante prevede l'introduzione della **scheda normativa "H"**, già presente nel POC originario, che, in riferimento ai contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e al relativo schema planimetrico allegato, individua il nuovo ambito attuativo, ne stabilisce parametri e prescrizioni edilizie e urbanistiche e le relative dotazioni territoriali dovute (parcheggi e verde pubblico) in funzione della potenzialità edificatoria assegnata.

La ST complessiva dell'ambito di intervento è di mq 41.472; Il dimensionamento delle aree edificabili, determinato sull'intero comparto rispetto alla PE complessiva assegnata di 8.590 mq, e delle dotazioni territoriali minime dovute è verificato complessivamente rispetto alla diversa disciplina d'ambito dell'ANS3.5 urbanizzabile e ANSB2.1 in territorio urbanizzato, anche in riferimento al RUE vigente.

La proposta prevede la realizzazione nel nuovo ambito di un intervento residenziale e terziario suddiviso in 8 UMI, di cui una per ERS (UMI 3), gli edifici si svilupperanno su massimo 4 piani fuori terra, oltre interrato, per complessivi 83 unità immobiliari, di cui 78 a destinazione residenziale e 5 per usi commerciali/direzionali. Il numero degli alloggi viene assegnato dalla presente Variante, anche in coerenza con il dimensionamento ammesso anche dalle norme d'ambito e dalla Valsat di PSC, per avere un taglio dimensionale delle unità immobiliari adeguato. I fabbricati saranno raggiungibili dalla nuova viabilità di comparto, su cui si attestano i parcheggi pubblici con le relative attrezzature (marciapiedi, pubblica illuminazione, aiuole piantumate e attrezzate e percorso ciclopedonale) e la nuova area a verde attrezzato in cessione a titolo gratuito al Comune.

Gli usi ammessi sono residenziali e di tipo commerciale/direzionale.

I diritti edificatori complessivi assegnati al comparto (8.590 mq di SU) rimangono invariati rispetto al POC originario, ma diversamente distribuiti tra funzione residenziale a1 (7.540 mq per max 78 alloggi di cui 18 di tipo ERS) e funzioni di tipo commerciale/direzionale (1.040 per max 5 u.i.).

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 documentazione geologico tecnica e sismica allegata al PUA.

2) Ambito T – CASINALBO – via Erri Billò

La proposta di Variante riguarda l'ambito ANS3.8 a Casinalbo localizzato in prossimità con l'abitato Est di Casinalbo e più precisamente in adiacenza ad aree destinate a pubblici servizi (polo scolastico primaria "Don Milani" e infanzia "Prampolini" – parco via Erri Billò); tale ambito risulta quindi idoneo, come previsto dallo strumento urbanistico vigente, allo sviluppo di attività di interesse collettivo e in parte residuale all'ampliamento residenziale. La proposta prevede la demolizione dei fabbricati agricoli esistenti, di grandi dimensioni, posti in terreni limitrofi all'abitato ma non più funzionali all'esercizio di impresa e l'attribuzione di una potenzialità edificatoria ad uso residenziale per interventi privati pari a mq. 2.400 di superficie utile, per la realizzazione di max 24 unità immobiliari.

Il nuovo comparto ANS3.8 garantirà la cessione all'Amministrazione Comunale del terreno destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), con relative urbanizzazioni, e la cessione, quale Contributo di sostenibilità, di un'area di mq 20.110 in fregio alla via Erri Billò per la realizzazione, per fasi successive, di un nuovo polo scolastico (scuola dell'infanzia e scuola primaria) in sostituzione di quello attuale, evitando in tal modo la necessità di procedere ad opere di miglioramento sismico complesse anche sul piano logistico, nonché la cessione delle aree in adiacenza al torrente Cerca per la realizzazione di una pista ciclo-pedonale di notevole valore paesaggistico, in adempimento delle norme di PSC, che prevedono l'acquisizione di tali aree per il nuovo Parco Fluviale (quale dotazione fruitivo/ecologico/ambientale) lungo il torrente Cerca.

Tra gli obblighi in capo all'Attuatore, oltre alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto e delle aree destinate a ERS:

- cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato, il terreno di mq. 20.110 destinato ad "Area per attrezzature e spazi collettivi - (AC, AS, ARel, V, VS e P)";
- cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato, il lotto di mq. 1.267 destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato, le aree per complessivi mq. 4.570 destinate alla realizzazione del percorso ciclopedonale lungo il torrente Cerca e realizzare sul medesimo un percorso ciclopedonale in terra compattata.

La Variante prevede l'introduzione della **scheda normativa "T"** che, in riferimento ai contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e al relativo schema planimetrico allegato, individua all'interno dell'ANS3.8 il nuovo ambito attuativo e definisce le aree soggette a intervento residenziale e le relative dotazioni territoriali dovute (parcheggi e verde pubblico) in funzione della potenzialità edificatoria assegnata dal POC pari a mq 3.240, di cui mq 840 destinati all'ERS.

Il dimensionamento minimo delle dotazioni territoriali viene definito come 90% della ST calcolata sulla SU assegnata, pari a 3.240 mq, per un minimo di 29.160 mq di aree che trova riscontro nelle aree per dotazioni territoriali complessivamente cedute all'Amministrazione Comunale per la viabilità di comparto, il nuovo polo scolastico e il percorso di valorizzazione del torrente Cerca. La ST complessiva del sub-ambito ANS3.8 interessato dall'intervento di trasformazione edilizia e urbanistica

è di 12.351 mq, di cui 10.939 mq riferiti al perimetro del comparto di intervento, ed è determinata anche in considerazione della superficie di parte delle aree in cessione quali dotazioni territoriali di verde pubblico (U) per la realizzazione del percorso ciclabile in adiacenza del torrente Cerca, graficamente escluse dal perimetro del comparto attuativo vero e proprio; le restanti aree che interessano tale percorso, pari a mq 3.158, ricadono in ambito AAP (agricolo periurbano). Il dimensionamento delle aree edificabili, verificato rispetto alla PE complessiva assegnata di 3.240 mq, risponde a quanto disposto per l'UF dall'art. 5.5 delle norme PSC, di norma fra 0,55 e 0,70 mq/mq e e comunque mai inferiore a 0,50 mq/mq. La dotazione minima di U dovuta è quantificata in mq 2.916 in base alla SU assegnata dalla Variante al nuovo comparto, ai sensi dell'art. 4.3 delle norme di PSC.

La proposta prevede la realizzazione nel nuovo ambito ANS3.8 di un intervento residenziale suddiviso in 7 lotti, di cui uno per ERS, gli edifici si svilupperanno su massimo 3/4 piani fuori terra, per complessivi 36 alloggi, di cui 12 alloggi di ERS. Il numero degli alloggi viene assegnato dalla presente Variante, in coerenza con il dimensionamento ammesso anche dalle norme d'ambito e dalla Valsat di PSC, per avere un taglio dimensionale delle unità immobiliari adeguato. I fabbricati saranno raggiungibili da via Erri Billò attraverso la nuova viabilità di comparto, su cui si attestano i parcheggi pubblici con le relative attrezzature (marciapiedi, pubblica illuminazione, aiuole piantumate e attrezzate e percorso ciclopedonale), in cessione a titolo gratuito al Comune.

I diritti edificatori complessivi assegnati al comparto dalla Variante n. 2 sono pari a 3.240 mq, di cui 840 mq per ERS, per complessivi 36 alloggi.

Gli usi ammessi sono residenziali.

L'intervento prevede il contributo atto a garantire la sostenibilità dell'intervento programmato in misura proporzionale all'entità del carico urbanistico introdotto dalla variante di POC, meglio precisato nell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 allegato alla Variante n.2 al POC2017, assolto tramite le azioni prima descritte.

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 documentazione geologico tecnica e sismica allegata al PUA.

3) Ambito U – FORMIGINE - via Focherini

La proposta di Variante riguarda contestualmente l'ambito Auc3 relativo al comparto urbanistico denominato B.4.8 "ex Cantina Sociale", oggetto di Piano Particolareggiato (PP) vigente, approvato ai sensi del PRG previgente e in corso di completamento, e l'ambito ANS2.3 di PSC, di diversa proprietà.

Il comparto "Ex Cantina Sociale" è costituito da 5 lotti edificabili aventi complessivamente una potenzialità edificatoria di mq. 6.029 di Superficie Utile (SU) di cui mq. 5.403 a funzioni residenziali e mq. 626 a funzioni direzionali/commerciali; il lotto n. 5 è altresì caratterizzato da una porzione residua di un fabbricato collabente originariamente parte del complesso produttivo denominato "Ex Cantina Sociale", a cui è stata assegnata anche una potenzialità edificatoria aggiuntiva per la realizzazione di ulteriori 14 unità immobiliari abitative. La potenzialità edificatoria del PP "ex Cantina Sociale - comparto B" assegnata dal PRG appare oggi sproporzionata rispetto allo sviluppo del tessuto urbanistico adiacente costituito prevalentemente di fabbricati di altezze contenute e con un limitato numero di alloggi; in particolare l'attuazione del "lotto 5" mediante edificazione di 14 u.i., compromette definitivamente la configurazione architettonica del fabbricato esistente riconosciuto dalla comunità locale di interesse storico-testimoniale ancorché non disciplinato in tal senso né dall'attuale strumento urbanistico né dal precedente PRG.

Per questo motivo la Variante propone, su istanza di parte, la delocalizzazione di parte della

potenzialità edificatoria, pari a 1.500 mq di SU, oggi realizzabile nel comparto “Ex Cantina Sociale”, per complessivi 20 alloggi, nell’ambito urbanizzabile ANS2.3 posto in posizione limitrofa ed individuato dal vigente strumento urbanistico (PSC-RUE) come “Ambito di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali, nonché per le relative dotazioni territoriali (Titolo V, art.5.5)”; alla potenzialità edificatoria trasferita dal comparto, in considerazione del bilanciamento degli interessi delle parti ed in base ai principi della perequazione urbanistica propri della L.R. 20/2000, le parti propongono l’assegnazione di ulteriori 1.500 mq di SU per la realizzazione di due fabbricati per complessivi n. 20 unità immobiliari ad uso residenziale, oltre ulteriori 880 mq di SU per 12 alloggi ERS da realizzare all’interno di un lotto previsto in cessione all’Amministrazione Comunale, per complessivi 2.380 mq di SU assegnata dal POC.

La proposta permette di armonizzare l’assetto urbanistico del comparto “Ex Cantina Sociale” con l’edificato circostante riequilibrando la consistente potenzialità edificatoria assegnata dagli strumenti urbanistici previgenti e salvaguardando nel contempo la porzione residua del fabbricato storico dell’ex cantina attraverso l’eliminazione della previsione realizzativa del nuovo edificio residenziale nel medesimo lotto, il recupero conservativo della facciata e dei volumi laterali del fabbricato esistente, la conferma della destinazione del piano terra a commerciale/terziario e la creazione di percorsi pedonali in attraversamento, nell’ottica di un collegamento delle diverse aree a verde attrezzato in parte già presenti in quel contesto urbano.

Il nuovo comparto ANS2.3 garantirà la cessione all’Amministrazione Comunale del terreno destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e l’incremento dello standard di dotazioni territoriali anche a servizio della zona centro storico, con particolare riferimento ai parcheggi pubblici, attraverso la realizzazione di posti auto aggiuntivi rispetto alla quota minima dovuta. La proposta prevede inoltre l’installazione di attrezzature ludico-sportive da collocarsi all’interno delle piccole aree verdi già presenti al contorno dell’ambito frutto dell’attuazione di Piani Particolareggiati recenti, al fine di promuovere l’intero ambito urbanistico come zona per attività sportive all’aperto e di collegare funzionalmente spazi pubblici apparentemente scollegati attraverso un progetto urbano strategico di valorizzazione della città pubblica in linea con i principi della LR 24/2017.

La Variante prevede l’introduzione della **scheda normativa “U”** che, in riferimento ai contenuti dell’accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e al relativo schema planimetrico allegato, individua all’interno dell’ANS2.3 il nuovo ambito attuativo e definisce gli stralci di intervento, la parte soggetta a intervento residenziale e le relative dotazioni territoriali dovute (parcheggi e verde pubblico) in funzione della potenzialità edificatoria assegnata dal POC 2017 pari a mq 2.380, oltre a 1.500 mq trasferiti per complessivi mq 3.880.

La ST complessiva di 15.040 mq è determinata anche in considerazione della superficie fondiaria dei lotti a cui è assegnata la potenzialità edificatoria trasferita dal PP “Ex Cantina sociale” e dalle relative opere di urbanizzazione necessarie e funzionali per l’accessibilità ai lotti stessi (lotti A e B); il dimensionamento delle aree edificabili, verificato sull’intero comparto rispetto alla PE complessiva assegnata di 3.880 mq, risponde a quanto disposto per l’UF dall’art. 5.5 delle norme PSC, di norma fra 0,55 e 0,70 mq/mq e e comunque mai inferiore a 0,50 mq/mq. La dotazione minima di U dovuta è quantificata in base alla sola SU assegnata dalla Variante n. 2 al nuovo comparto, ai sensi dell’art. 4.3 delle norme di PSC; le dotazioni territoriali riferite alla SU derivante dal comparto “Ex cantina sociale” sono infatti già individuate nel medesimo Piano Particolareggiato approvato.

La proposta prevede la realizzazione nel nuovo ambito ANS2.3 di un intervento residenziale suddiviso in 5 lotti, di cui uno per ERS, gli edifici si svilupperanno su massimo 4 piani fuori terra, per

complessivi 52 alloggi, di cui 20 afferenti al SU trasferita dal comparto adiacente "Ex Cantina Sociale". Il numero degli alloggi in parte deriva dalla SU trasferita dall'ambito consolidato, in parte viene assegnato dalla presente Variante (32 alloggi), in coerenza con il dimensionamento ammesso anche dalle norme d'ambito di PSC, per avere un taglio dimensionale delle unità immobiliari adeguato. I fabbricati saranno raggiungibili da via XX Settembre e via Focherini attraverso la nuova viabilità, su cui si attestano i parcheggi pubblici con le relative attrezzature (marciapiedi, pubblica illuminazione, aiuole piantumate e attrezzate e percorso ciclopedonale), e la nuova area a verde attrezzato in cessione a titolo gratuito al Comune.

I diritti edificatori complessivi assegnati al comparto dalla Variante n. 2 sono pari a 2.380 mq, di cui 880 mq per ERS, oltre i 1.500 mq per trasferimento dal comparto PP "Ex Cantina sociale" per complessivi 3.880 mq di SU.

Gli usi ammessi nel nuovo comparto ANS2.3 sono residenziali.

L'intervento prevede il contributo atto a garantire la sostenibilità dell'intervento programmato in misura proporzionale all'entità del carico urbanistico introdotto dalla variante di POC, meglio precisato nell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 allegato alla Variante n.2 al POC2017, assolto tramite le azioni prima descritte.

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 documentazione geologico tecnica e sismica allegata al PUA.

4) Ambito V – FORMIGINE - via Depero

L'intervento riguarda il completamento dell'attuazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a Formigine precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 131 del 3 novembre 1994, con relativa convenzione urbanistica sottoscritta in data 12 aprile 1995, attualmente decaduto; le opere di urbanizzazione primaria del comparto sono state realizzate in funzione del programma edificatorio attuato, in vigore del PP, ma non cedute all'Amministrazione Comunale nei termini di validità della convenzione urbanistica. L'art. C.3.2.5 del RUE stabilisce che, nel caso in cui dopo la scadenza della convenzione le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, RE, CD e D, mentre per l'assegnazione ai lotti liberi di diritti edificatori deve essere approvato un nuovo PUA o PdC convenzionato, previo inserimento nel POC.

Il Piano previgente, in relazione alla superficie (territoriale) complessiva dei lotti interessati, pari a mq 12.280, attribuiva una capacità edificatoria complessiva di mq 6.790 suddivisa in 6 lotti a destinazione abitativa, n. 1 lotto da mq 1.390 SU per usi commerciale/uffici; a fronte della suddetta capacità edificatoria prevedeva la cessione gratuita delle aree e opere di urbanizzazione primaria per la superficie complessiva di mq 3.370 circa, da realizzarsi entro 10 anni dalla data di stipula e la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria destinate a verde pubblico. In fase di attuazione sono stati realizzati n. 4 lotti, per complessivi 3.600 mq di SU (Lotti 1, 2, 4 e 5), e gran parte delle opere di urbanizzazione, non ancora acquisite al patrimonio comunale.

La proposta di PUA prevede pertanto il completamento e la definizione delle cessioni delle opere di urbanizzazione primaria disciplinate dalla citata convenzione, realizzate per la parte effettivamente attuata del piano di lottizzazione decaduto ed esistenti allo stato attuale, e il completamento del Piano attraverso la realizzazione di due edifici ad uso residenziale di tipo monofamiliare per complessivi mq. 450 di SU nelle aree rimaste inedificate (ex lotti 3 e 6), utilizzando pertanto minor potenzialità edificatoria di quella ammessa dal PP previgente. Vengono inoltre realizzate le opere di urbanizzazione relative al nuovo programma edificatorio (4 posti auto), di cui si ammette la

monetizzazione al 50% stante il contesto consolidato, oltre ai necessari sottoservizi, nonché il completamento, anche in termini manutentivi, dell'asfaltatura delle strade dell'intero comparto, della segnaletica verticale e orizzontale, la sostituzione delle armature di pubblica illuminazione con nuove di tipo a LED e quant'altro necessario alla presa in carico di tali opere di urbanizzazione al patrimonio pubblico. Il PUA prevede inoltre la cessione al Comune di Formigine, a compensazione del Contributo di Sostenibilità dovuto, del cespite immobiliare situato in Formigine, Piazza De Gasperi n. 2, opportunamente separato dall'attuale maggiore consistenza e completato in ogni sua parte (servizi igienici autonomi, pareti divisorie, impianto elettrico e di illuminazione, ecc), funzionalmente e impiantisticamente autonomo, idoneo a soddisfare esigenze di interesse pubblico con particolare riferimento alla logistica delle attrezzature utilizzate nel corso di manifestazioni ed eventi nel centro storico del capoluogo.

La Variante prevede l'introduzione della **scheda normativa "V"** che, in riferimento ai contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e al relativo schema planimetrico allegato, individua all'interno dell'Auc3 il nuovo ambito attuativo identificando e le aree destinate a dotazioni territoriali da completare e integrare con i parcheggi pubblici dovuti per i nuovi interventi.

Il PUA proposto mantiene le medesime funzioni già autorizzate con il precedente Piano Particolareggiato, attestandosi sulla rete viaria e infrastrutturale già realizzata e proponendo tipologie edilizie monofamiliari.

Gli usi ammessi sono residenziali.

I diritti edificatori assegnati all'ambito sono inferiori rispetto al precedente Piano Particolareggiato.

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 documentazione geologico tecnica e sismica allegata al PUA.

5) Ambito Z – GOLF FRAZIONE DI COLOMBARO

L'intervento riguarda l'area del Golf in frazione di Colombaro, già oggetto di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ai sensi del PRG previgente per la realizzazione di interventi edificatori legati anche al recupero di fabbricati esistenti e di nuova edificazione, anche residenziale all'interno dell'area sportiva privata. La norma vigente di RUE ammette la realizzazione di un complesso turistico - ricreativo – sportivo, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nei progetti già approvati; la porzione rimasta inedificata individuata dal PP previgente ha una Superficie Fondiaria (Sf) di mq. 22.164 e Superficie Utile (Su) di mq 6.069, per residenza turistico-alberghiera (RTA – uso e1). Le dotazioni territoriali (U1 e U2) previste dal PP previgente rispetto all'intera potenzialità edificatoria sono state realizzate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale. Accertata l'impossibilità da parte dei privati proponenti di ritrovare un concreto interesse da parte dell'attuale mercato di riferimento in merito alla realizzazione di una Residenza Turistico Alberghiera di tali dimensioni e caratteristiche a Colombaro, su istanza di parte viene proposta una sostanziale riduzione di circa il 30% della Superficie Utile (Su) oggi a disposizione ed una trasformazione solo parziale della potenzialità edificatoria residua per funzioni residenziali (uso a1). Lo schema progettuale del PUA per l'organizzazione degli interventi di trasformazione edilizia interessa la medesima area identificata come edificabile dal PP previgente ed è sviluppato valorizzando il contesto naturalistico in cui si inserisce, ponendo particolare attenzione alle interconnessioni pedonali, alle aree di sosta e parcheggio, al contenimento dell'altezza dei sopraccitati fabbricati e soprattutto con inserimento di

verde di alto fusto; gli stilemi tipologici appaiono inoltre coerenti con i borghi agricoli ristrutturati per materiali utilizzati e per la presenza di tetti a falde e volumi semplici.

La proposta prevede, a compensazione del contributo di sostenibilità, la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree in propria disponibilità poste in fregio alla S.S. 12 "Nuova Estense" e la realizzazione sulle medesime, a proprie spese e senza ulteriori oneri per il Comune di Formigine, di una pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone, quale "ricucitura" di percorsi ciclabili intercomunali di rilevante interesse pubblico per la cittadinanza formiginese e per la comunità di Colombaro in particolare.

La Variante prevede l'introduzione della **scheda normativa "Z"** che, in riferimento ai contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e al relativo schema planimetrico allegato, individua all'interno dell'ambito RUR4 il perimetro di intervento, identificando la viabilità interna privata di accesso ai vari lotti e distinguendo la parte soggetta a intervento residenziale da quella che rimane destinata a RTA.

La proposta non comporta un incremento delle dotazioni territoriali minime dovute per gli usi assegnati, a fronte della minore SU complessiva assegnata al comparto.

L'intervento prevede l'individuazione di 10 lotti, di cui 1 per residenza turistico-alberghiera (uso e1) e i restanti per funzioni residenziali (uso a1); gli edifici residenziali si svilupperanno su 3 piani fuori terra, per massimo 42 alloggi, mentre per la RTA sono ammessi 4 piani fuori terra.

I diritti edificatori assegnati diminuiscono di circa il 30% rispetto a quanto già assegnato dal RUE vigente passando da mq 6.069 a mq 4.248; di questa SU, il 70% (pari a mq 2.974) viene destinata a funzioni di tipo a1 (residenza) e il 30% (pari a mq 1.274) a funzioni di tipo e1 (Residenza Turistico Alberghiera – RTA).

Gli usi ammessi sono residenziali e per residenza turistico-alberghiera.

L'intervento prevede il contributo atto a garantire la sostenibilità dell'intervento programmato in misura proporzionale all'entità del carico urbanistico introdotto dalla variante di POC, meglio precisato nell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 allegato alla Variante n.2 al POC2017, assolto tramite le azioni prima descritte.

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 documentazione geologico tecnica e sismica allegata al PUA.

2. LA DEFINIZIONE DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI PER L'INSERIMENTO NEL POC 2017: CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI IMPEGNI

C. Efficacia della proposta in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività)

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 sostenibilità¹ (in analogia al POC 2014)

¹ In merito al "contributo di sostenibilità" si veda il cap. 9.3 della Relazione illustrativa del PSC; in particolare: "(...) Applicando questo principio, qualora, come spesso avviene, l'Amministrazione Comunale non abbia le risorse economiche per realizzare a proprio carico determinate opere di rilievo generale ed indispensabili alla sostenibilità dei nuovi insediamenti, può essere chiesto ai soggetti attuatori privati di farsi carico del costo di

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, attraverso²:
- 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,

tali opere attraverso un 'contributo di sostenibilità, anch'esso da ripartirsi equamente fra tutti i soggetti privati per i cui interventi tali opere siano considerate indispensabili".

² La legge regionale 6/2009 stabilisce, per i soggetti attuatori, l'obbligo minimo di concorrere alla realizzazione dell'ERS, attraverso:

"a) la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota di aree definita dal POC, pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali;

b) il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, definito dal POC a seguito di accordi di cui all'articolo 18, nel caso di interventi di riqualificazione nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso".

Come si afferma al cap.9.3 della Relazione illustrativa del PSC, "nel caso b) si tratta di un contributo che potrà assumere sia la forma di diretta realizzazione di alloggi ERS, sia la forma di una contribuzione economica per finanziare l'effettiva realizzazione degli interventi nelle aree acquisite gratuitamente in applicazione del caso a)".

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, a cui può essere applicata in sede di redazione del POC 2017 una variazione entro il $\pm 20\%$ per tener conto delle specifiche situazioni locali e delle peculiarità degli interventi:

VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

<i>Residenza e attività complementari</i>			
A	<i>Macroarea 1 - Formigine Centro</i>		
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	<i>Macroarea 2 Formigine Semicentro</i>		
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	<i>Macroarea 3 Formigine Periferia</i>		
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	<i>Macroarea 4 Casinalbo</i>		
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	<i>Macroarea 5 Magreta Corlo Colombaro Ubersetto</i>		
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	<i>Macroarea 6 Ponte Fossa – Tabina - Colombarone</i>		
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
<i>Aree specializzate per attività produttive</i>			
	<i>Macroarea 1 Formigine – Ubersetto - Casinalbo - Pontefossa</i>		
	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
	<i>Macroarea 2 Magreta - Colombaro</i>		
	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
Parcheeggio 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

D. Valutazione di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito

La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica che attesta la qualità della proposta e definisce le condizioni e le regole insediative a cui assoggettare l'intervento in sede di POC e di PUA, o di permesso di costruire convenzionato.

E. Valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine all'effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico

L'istruttoria tecnica verifica i requisiti del livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, e definisce le condizioni a cui assoggettare l'intervento attraverso un atto d'obbligo (che anticipa i contenuti dell'accordo da sottoscrivere prima dell'approvazione definitiva), che fissa le

scadenze degli impegni (ad es. le date di cessione delle aree) e le garanzie fidejussorie da presentare.

F. Previsione di una quota di edilizia residenziale sociale (ERS) almeno pari ai valori minimi definiti dal PSC

Negli ambiti inclusi nel POC il Comune promuove la realizzazione di una quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia), in misura tale da definire nel complesso del POC 2017 una previsione pari all'obiettivo del 35% del totale dell'edilizia residenziale programmata dal POC negli ambiti ANS_2 e ANS_3, valore misurato in termini di Su e di alloggi.

In applicazione delle norme della L.R. 20/2000, la cessione di un'area almeno pari al 20% della ST negli ambiti ANS rappresenta una condizione minima per l'inclusione nel POC, e rientra nel calcolo del contributo di sostenibilità dovuto, di cui al par. 2.C.1; sui diritti edificatori assegnati dal POC in aree pubbliche o private per la realizzazione di ERS non si calcola il contributo di sostenibilità.

4. INTERVENTI PER L'EDILIZIA ABITATIVA SOCIALE

Ai sensi del cap.9.3 della Relazione illustrativa del PSC e delle Linee-guida e direttive definiti dall'Avviso pubblico per la formazione del POC, la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere complessivamente pari almeno al 35% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nel POC negli ANS e ANS_B, valore misurato in termini di superficie utile e di numero degli alloggi.

La realizzazione degli interventi può essere attuata:

- dal Comune attraverso il conferimento di capacità edificatoria pubblica per ERS ad operatori privati, in diritto di superficie su aree acquisite dalla proprietà pubblica, nei termini previsti dall'art. A-6-ter comma 8 della L.R. 20/2000;
- dai soggetti privati, sulle aree che restano di proprietà privata, attraverso accordi definiti dal POC e dalla convenzione urbanistica (art. A-6 ter comma 6), utilizzando a tal fine parte dei diritti edificatori calcolati con l'indice perequativo e/o diritti edificatori aggiuntivi, destinati ad ERS, rientranti nel carico urbanistico massimo definito dal PSC per l'ambito.

I termini del convenzionamento sono individuati attraverso delibera di Giunta Comunale nel rispetto dei seguenti criteri:

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE: negli interventi inseriti nel POC la quota di ERS deve essere di massima articolata come segue:

- **10% edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato** (durata minima 10 anni; canone annuo non superiore al 4% del prezzo di vendita convenzionato)
- **20% edilizia residenziale per l'affitto con proprietà differita** (quota iniziale pari al 30% del prezzo di vendita convenzionato; durata minima affitto 10 anni e quota finale di riscatto)
- **70% vendita convenzionata** (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi convenzionali di mercato).

Per quote di Su, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di

80 mq, l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di Su non convenzionate. Tale criterio di monetizzazione può essere applicato anche alle quote di Su risultanti come differenza tra la Su calcolata per il convenzionamento a fini ERS e quella degli alloggi effettivamente convenzionati. È prevista la possibilità di convertire, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata o di affitto in alloggi ceduti gratuitamente al Comune.

3. INTERVENTI INSERITI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017

SINTESI DELLE QUANTITA' INTRODOTTE DALLA VARIANTE N.2 AL POC 2017

Identificativo	Ambito	ST inserita nella Variante n. 2 al POC 2017	Su Residenziale (mq)	alloggi	Su non residenziale (mq)
H (Casinalbo)	ANS_B2.1 ANS 3.5	19.819 mq 19.916 mq	7.540 mq	78 (18 ERS)	1.050 mq
T (Casinalbo)	ANS 3.8 AAP	32.461 mq 3.158 mq	3.280 mq	36 (12 ERS)	0 mq
U (Formigine)	ANS2.3 (Auc3)	15.040 mq	2.380 mq	32*** (12 ERS)	0 mq
V (Formigine)	AUC_C (Auc3)	2.275+1.884 mq (4.159 mq)	450 mq	2*	0 mq
Z (Colombaro)	RUR4	22.164 mq	2.974 mq	42	1.274 mq
TOTALE		116.717 mq	16.584 mq	190* (42 ERS)	2.324 mq

SINTESI GENERALE DELLE PREVISIONI DEL POC 2017 E DELLA VARIANTE N.2 (diritti edificatori assegnati)

Identificativo	Ambito	ST inserita nel POC 2017	SU Residenziale (mq)	alloggi	SU non residenziale (mq)
H	ANS_B2.1 ANS 3.5	19.819 mq 19.916 mq	7.540 mq	78 (18 ERS)	1.050 mq
L	AUC.C4	8.320 mq	3.300 mq	40 (12 ERS)	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
T	ANS 3.8 AAP	32.461 mq 3.158 mq	3.280 mq	36 (12 ERS)	0 mq
U	ANS2.3 (Auc3)	15.040 mq	2.380 mq	32*** (12 ERS)	0 mq
V	AUC_C (Auc3)	2.275+1.884 mq (4.159 mq)	450 mq	2*	0 mq
Z	RUR4	22.164 mq	2.974 mq	42	1.274 mq
TOTALE			19.477 mq	243* (54 ERS)	4.729 mq

Note: *Gli alloggi dell'ambito AUC_B (scheda M piazza Kennedy-via Fossa, scheda V via Depero), derivando da ~~un~~ PP previgenti scaduti, 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.

*** La potenzialità assegnata all'ambito ANS2.3 dalla Variante n.2 al POC2017 è pari a 2.380 mq di SU per complessivi 32 alloggi, da conteggiarsi come nuovi in riferimento al dimensionamento del PSC; i restanti 1.500 mq di Su per complessivi 20 alloggi derivano dal trasferimento di SU dal Piano Particolareggiato vigente del limitrofo comparto denominato "Ex cantina sociale"

In sintesi, la Variante n. 2 al POC 2017 del Comune di Formigine prevede di assegnare 190 nuovi alloggi, rispetto ai 166 alloggi precedentemente introdotti col POC 2017 e col POC originario decaduto (di cui risultano attuati o in corso di attuazione sulla base dei PUA vigenti e dei titoli abilitativi edilizi rilasciati solo 58 alloggi), di 2.500 alloggi teorici previsti dal PSC; per complessivi 248 alloggi (di cui 42 destinati a ERS) pari al 10,1 % del totale del dimensionamento.

La variante mantiene invariati i restanti diritti edificatori assegnati dal POC 2017, non modifica il numero di alloggi ERS da realizzare nell'area San Giacomo (scheda normativa L) in ambito AUC_C, nei lotti (C o F) ceduti al Comune come contributo di sostenibilità e introduce 42 nuovi alloggi destinati a ERS.

8. SINTESI DELLA QUANTITÀ DI ALLOGGI ERS PREVISTI NEL POC 2017 E NELLA VARIANTE N.2

Il PSC di Formigine prescrive una quota minima di ERS, sul totale del dimensionamento previsto per il Comune, pari al 35% del dimensionamento programmato attuabile nei nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabile e/o trasformabili individuati dal PSC.

Gli interventi di carattere residenziale afferenti ad ambiti trasformabili individuati dal PSC nei quali

viene individuata la quota minima di ERS sono i seguenti:

- area “Ex Maletti” in ambito ANS B2.1/ANS3.5, al quale è stata attribuita la possibilità di realizzare 78 alloggi (anziché 85 del POC originario); a fronte di questa potenzialità vengono quindi confermati **30 alloggi ERS** (pari al 35% di 85), dei quali 18 da realizzare all’interno del medesimo ambito e 12 trasferiti all’interno dell’area San Giacomo in ambito AUC_C, nei lotti (C o F) che verranno ceduti al Comune come contributo di sostenibilità;
- comparto via Erri Billò in ambito ANS3.8, al quale è stata attribuita la possibilità di realizzare 36 alloggi; a fronte di questa potenzialità vengono introdotti **12 alloggi ERS** (pari al 35% di 36), che verranno ceduti al Comune come contributo di sostenibilità;
- comparto via XX Settembre – via Focherini in ambito ANS2.3, al quale è stata attribuita la possibilità di realizzare 32 alloggi; a fronte di questa potenzialità vengono introdotti **12 alloggi ERS** (pari al 35% di 32), che verranno ceduti al Comune come contributo di sostenibilità.

PARTE SECONDA – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

1. 1. OBIETTIVI E CRITERI DI REDAZIONE DEL PRIMO POC DEL COMUNE DI FORMIGINE

1.1. CONTENUTI GENERALI DEL POC

I contenuti essenziali del Piano Operativo Comunale 2017 sono individuati al comma 2 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti interessati, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi;
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento;
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- individuazione delle aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio, e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il Piano Operativo Comunale è redatto in conformità del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 07/03/2013 e successiva variante n.1 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 27/07/2018.

1.2 CONTENUTI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

Attraverso la L.R. 6/2009 sono state introdotte nella L.R. 20/2000 alcune integrazioni e modifiche tendenti in molti casi a meglio precisare ruoli e caratteristiche degli strumenti urbanistici.

In particolare è stato con chiarezza ribadito il rapporto tra PSC e POC (PSC non conformativo del diritto edificatorio che è attribuibile solo attraverso il POC) e sono stati meglio precisati compiti e contenuti del POC al comma 2 dell'art. 30:

“Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:

(...)

- a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;
- e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in

conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;

f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

Nell'insieme dei documenti elencati, la novità più significativa è costituita dal documento programmatico per la qualità urbana, nel quale si confrontano, per parti significative del tessuto urbano, gli obiettivi strategici del PSC e le azioni messe in atto attraverso il POC per il conseguimento di tali obiettivi.

Il Documento Programmatico costituisce pertanto il momento in cui si valuta lo stato di attuazione del Piano, in particolare per quanto riguarda gli spazi per la residenza e per il lavoro, la cui attuazione ed effettiva disponibilità per gli abitanti vengono poste a confronto con attuazione e disponibilità dei servizi e delle infrastrutture e con l'effettivo andamento demografico della popolazione, al fine di predisporre un Piano Operativo in grado di mantenere – negli anni della sua vigenza – i livelli di qualità conseguiti e di porre in atto gli interventi eventualmente necessari per risolvere carenze e/o disfunzioni dei sistemi dei servizi e delle infrastrutture.

2. BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

2.1. LE DIRETTIVE DEL PSC

Il PSC definisce diverse tipologie di ambiti di nuovo insediamento (ANS) in tutto o prevalentemente residenziali, che presentano specifiche connotazioni; questi ambiti sono individuati nella Tav. 1 del PSC.

Gli ambiti **ANS del tipo 2** sono le aree nelle quali si intende concentrare in particolare i nuovi insediamenti e le relative dotazioni di attrezzature e spazi collettivi. Gli ambiti ANS2 sono vocati ad ospitare non solo l'edificabilità perequativa che spetta alla proprietà del suolo, ma anche quote di edificazione derivanti da diritti edificatori riconosciuti ad altre proprietà esterne, in cambio della cessione gratuita al comune di queste altre aree ovvero di altri vantaggi per la collettività

All'opposto, gli ambiti **ANS del tipo 4** sono aree non utilizzabili per costruirci, in quanto gravate da vincoli e limitazioni di natura ambientale e territoriale, ma che il PSC prevede ugualmente di coinvolgere nelle operazioni di sviluppo urbano per acquisirle alla collettività e destinarle a nuove dotazioni ecologiche e/o di verde urbano o per altre attrezzature collettive che non richiedano edificazione.

Infine gli ambiti **ANS del tipo 3** sono aree non gravate da vincoli sovraordinati di inedificabilità, ma di cui il PSC intende ugualmente prospettare una utilizzazione prevalentemente o interamente come aree pubbliche, per essere sistemate a verde o per servizi pubblici, attrezzature e spazi collettivi.

Per gli ambiti ANS2, ossia quelli dove si può concentrare l'edificazione, il POC definirà una capacità edificatoria sensibilmente più alta di quella 'base' da riconoscere alla proprietà del suolo secondo le regole della perequazione; la densità territoriale complessiva da realizzarvi dovrà infatti comprendere:

— i diritti edificatori perequativi spettanti alle proprietà di tutte le aree facenti parte del comparto;

- i diritti edificatori che l'Amministrazione comunale intenda collocare nel comparto trasferendoli da altre aree;
- la quota aggiuntiva di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, in una misura non inferiore al 35% del totale.

Potrà inoltre prevedersi, eventualmente, anche una ulteriore quota aggiuntiva di edificazione a 'compensazione' di eventuali oneri aggiuntivi, ossia qualora gli accordi con i soggetti attuatori prevedano la realizzazione a loro cura e spese di altre particolari opere pubbliche non rientranti fra quelle considerate necessarie alla sostenibilità del nuovo insediamento.

I nuovi insediamenti, sia in ANS2 che in ANS3, dovranno comunque contenere, in aggiunta ai diritti edificatori, la loro quota di Edilizia Residenziale Sociale.

2.2 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Le norme del PSC, all'Art. 4.2, riportano: "Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo e delle condizioni di sostenibilità del territorio, il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano ad un orizzonte temporale di 15 anni per un dimensionamento complessivo massimo pari a 180.000 mq di Su, ossia circa 2.500 alloggi teorici. (il parametro di dimensione media che si assume per la definizione dell'alloggio convenzionale è di 72 mq. di Su così come desunto nel QC in riferimento alla produzione edilizia decennale).

Di questi 2.500 alloggi teorici circa 550 sono realizzabili negli ambiti urbani consolidati attraverso interventi ordinari disciplinati dal RUE di completamento o sostituzione o riuso del patrimonio edilizio esistente; 150 alloggi sono realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti e altri 620 rappresentano potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già approvati e in corso di attuazione. Il totale di questi alloggi, pari a 1320 alloggi, sono pertanto realizzabili tramite RUE e senza ricorrere al POC."

La differenza, pari a 1180 alloggi, costituisce il totale della capacità edificatoria residenziale attuabile attraverso i POC; all'interno di questo paniere il PSC pone un'ulteriore limitazione definendo una quota di 150 alloggi da realizzare in aree interne al territorio urbanizzato caratterizzate da interventi di trasformazione/sostituzione dell'agglomerato urbano (ANS_B1).

"All'interno del dimensionamento complessivo di cui al primo comma, si definisce quindi per differenza (2.500 alloggi teorici – 1.470 alloggi teorici) un dimensionamento di nuove previsioni programmabili con il POC e attuabile, nei nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabile e/o trasformabili individuati dal PSC, pari a 1.030 alloggi teorici ossia 74.160 mq di Su.

Con riguardo alla localizzazione, l'attuazione di tale quantità deve rispettare i seguenti limiti, che saranno oggetto di monitoraggio in sede di pianificazione operativa:

- e) una quota non inferiore al 20% (pari a 15.120 mq di Su ossia circa 210 alloggi teorici) sarà realizzabile in ambiti di trasformazione/riqualificazione/sostituzione all'interno del territorio urbanizzato (ANS_B2);
- f) una quota non superiore all' 80% (pari a 59.040 mq di Su ossia circa 820 alloggi teorici) sarà realizzabile in ambiti potenzialmente urbanizzabili per nuovi insediamenti. Di tale quota una parte non inferiore al 15% (pari a 8.856 mq di SU ossia circa 120 alloggi teorici) dovrà essere

destinata per il trasferimento di diritti edificatori funzionali alla riqualificazione degli allevamenti dismessi;

- g) della quota di cui alla precedente lettera f) una quota non superiore al 35%, pari a 20.660 mq di Su ossia circa 290 alloggi teorici, potrà essere realizzata ad integrazione dei centri abitati minori di Corlo, Magreta e Colombaro, mentre la parte restante potrà essere realizzata solo ad integrazione dell'aggregato urbano costituito da Formigine/Casinalbo.” (art. 4.2 C. 3)

Ai sensi dell'art. A-6-bis della L.R. 20/2000 e dell'art. 108 del PTCP, si assume l'obiettivo tendenziale che almeno il 35% (pari a circa 360 alloggi teorici) del dimensionamento programmato (1.030 alloggi teorici) di cui al terzo comma sia rappresentato da alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS). (comma 6)

Il POC provvede inoltre alla traduzione del suo dimensionamento in nuovi abitanti teorici, verificando che la somma di questi con la popolazione certificata al 31/12 precedente non superi la soglia di sostenibilità di 36.000 abitanti. Al raggiungimento di detta soglia non potrà più essere inserita nel POC l'attuazione di ulteriori interventi residenziali. L'eventuale quota che residuasse del dimensionamento di 2.500 alloggi potrà eventualmente essere oggetto di revisione del PSC con le procedure previste dalla legge, in base ad una verifica aggiornata delle condizioni di sostenibilità.

2.3 PROGRAMMAZIONE DELLO SVILUPPO DELLE DOTAZIONI

Lo sviluppo delle dotazioni attraverso il POC è disciplinato dall'art. 4.3 delle norme del PSC.

Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula un programma di sviluppo qualitativo e quantitativo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente comma 2, attenendosi in linea di massima ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente.

- attrezzature scolastiche: 3 mq/ab
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq/ab
- spazi verdi e attrezzature sportive: 18 mq/ab
- parcheggi pubblici: 5 mq/ab

Al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, i seguenti interventi comportano:

- nel caso di nuovi insediamenti residenziali la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota definita dal POC, delle aree destinate a nuove costruzioni;
- nel caso di interventi di riqualificazione/sostituzione nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, negli ambiti di nuova urbanizzazione, il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, definito dal POC a seguito di accordi di cui all'articolo 18 della L.R. 20/2000. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive sopra citate (ambiti ASP_C).

Il POC riconosce alle aree oggetto della cessione, ai sensi del precedente comma 14, una propria capacità edificatoria, che è utilizzata dal Comune per la realizzazione di alloggi in locazione

permanente. In conformità alle indicazioni del PSC sui fabbisogni di Edilizia Residenziale Sociale e tenendo conto delle specifiche esigenze presenti sul territorio, il POC può altresì prevedere che una quota delle medesime aree, sia destinata alla realizzazione di altre tipologie di interventi di Edilizia Residenziale Sociale.

2.4 AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE – TERZIARIE

La messa in attuazione con il POC, anche per parti e comunque entro la ST di 17 ettari, degli ambiti ASP2.n sarà oggetto della previa stipula di un apposito Accordo Territoriale in conformità degli art. 51 e 58 del PTCP.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi secondari negli ambiti specializzati per attività produttive la dotazione obiettivo di aree per attrezzature e spazi collettivi, è assunta pari al 15% della superficie territoriale interessata. Per quanto riguarda i nuovi insediamenti commerciali, terziari e turistici la dotazione obiettivo è pari a 100 mq ogni 100 mq di nuova superficie che verrà edificata o ridestinata a tali usi.

Poiché al momento dell'elaborazione del PSC le aree per attrezzature e spazi collettivi ricomprese negli ambiti specializzati per attività produttive attuate o in corso di attuazione sono inferiori a tale standard, il PSC assume l'obiettivo di incrementare tale dotazione.

Programmazione dello sviluppo delle dotazioni. Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, formula una previsione di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi riferiti alle attività produttive e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni-obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo, attenendosi in linea di massima ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

- negli insediamenti produttivi secondari: il 15% della superficie territoriale sistemato a parcheggi pubblici e verde;
- per le dotazioni riferite agli insediamenti produttivi terziari: 40 mq ogni 100 mq di superficie edificata per parcheggi pubblici e 60 mq ogni 100 mq sistemato a verde

Per la realizzazione di insediamenti produttivi secondari nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC stabiliscono a carico dei soggetti attuatori la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi:

- nella misura minima del 15% della superficie territoriale interessata dall'intervento per gli insediamenti produttivi secondari;
- nella misura minima di 100 mq ogni 100 mq di Su edificata per gli insediamenti produttivi terziari (commerciali, direzionali, ricettivi o assimilabili),

2.5 PEREQUAZIONE URBANISTICA E DIRITTI EDIFICATORI

L'art. 4.6 delle norme del PSC definisce il tema della perequazione urbanistica e dei diritti edificatori.

L'indice perequativo è definito come segue in relazione alle casistiche di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto

(presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente):

A) Nel territorio urbanizzato, come individuato nella Tav. 1:

A1) nel caso di aree libere inedificate di modesta dimensione tali da essere considerate ricadenti negli ambiti urbani consolidati o nel centro storico, possono essere riconosciuti in sede di POC diritti edificatori (da trasferire altrove) nei casi in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali: IP = da 0,20 a 0,25 mq/mq di Su;

A2) nel caso di aree urbane entro ambiti edificati da riqualificare e/o da trasformare e sostituire, attraverso complessive operazioni di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica: (di norma: aree industriali dismesse o di prevista dismissione), si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,12 e 0,15 mq/mq di Su), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,25 e 0,50 mq/mq di Su).

B) Nel territorio potenzialmente urbanizzabile, come individuato nella Tav. 1:

B1) negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, in generale: IP = da 0,07 a 0,10 mq/mq di Su;

B2) negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nel caso di piccole aree marginali frazionate immediatamente esterne al perimetro del TU, e che per ciò stesso si giovano già, in generale, delle urbanizzazioni esistenti e di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree periurbane agricole: IP: da 0,10 a 0,14 mq/mq di Su.

B3) nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive in generale: IP = da 0,14 a 0,20 mq/mq di Su;

B4) negli ambiti indicati come fascia di ambientazione della tangenziale Modena-Sassuolo, in generale: IP = da 0,02 a 0,04 mq/mq di Su;

Per tutti i casi B, si potrà prevedere un incremento del suddetto IP nel caso di conferma di aree con potenzialità edificatorie più alte già assegnate dal previgente PRG;

C) Nel territorio rurale, (aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione e/o aree di valore naturale ed ambientale) nel solo caso di aree che il Comune intenda acquisire gratuitamente per la collettività quali dotazioni ecologiche, o per la realizzazione di opere di interesse generale: IP = da 0,03 a 0,05 mq/mq di Su (da trasferire necessariamente in ambiti per nuovi insediamenti).

D) Aree di cui alle precedenti lettere ma soggette a vincoli sovraordinati di sostanziale inedificabilità: vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili, di cui al punto 8. Le aree interessate da questi vincoli, ancorché inedificabili di per se stesse, possono essere ugualmente ricomprese entro ambiti di attuazione, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parchi urbani, parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, aree a verde, aree scoperte pertinentziali: in tal caso partecipano del meccanismo perequativo, ma con un valore di IP ridotto della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere A), B) e C).

2.6 VERIFICA DELL'ATTUAZIONE DEI PUA RESIDENZIALI DEL PRIMO POC

L'esatto conteggio degli alloggi prodotti dai PUA e dai Permessi di costruire attuati o in corso di attuazione in riferimento al primo POC, in vigore sino al 14/01/2015.

SINTESI GENERALE DELLE PREVISIONI DEL POC originario e Variante n.1 (POC 2016) - diritti edificatori assegnati in ambiti attuati o in corso di attuazione**Ambiti attuati o in corso di attuazione**

Identificativo	Ambito	St inserita nel POC	Su Residenziale (mq)	alloggi	Su non residenziale (mq)
A	AUC2	611 mq	230 mq	3	0 mq
B	AUC1	961 mq	260 mq	3	0 mq
C	AUC6	1.093 mq	410 mq	4	0 mq
D	ANS_B1.3 ANS_B2.5	30.000 mq 8.331 mq	0 mq	0	6.500 mq
F	AUC6	1.070 mq	535 mq	8	0 mq
I	ASP 1.7.5	13.534 mq	0 mq	0	3.000 mq
L	AUC6	8.320 mq	3.300 mq	40*	0 mq
TOTALE		63.920 mq	4.735 mq	58	9.500 mq

*modificato nel POC 2017 vigente

Ambiti	ST mq	Alloggi
ANS-B – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	38.331 mq	0
ANS 3 – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	0 mq	0
AUC1 - AUC2 – AUC6 – AMBITI CONSOLIDATI	12.055 mq	58
ASP – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	13.534 mq	0
TOTALE GENERALE	63.920 mq	58

Ambiti non attuati

Identificativo	Ambito	St inserita nel POC 2014	Su Residenziale (mq)	alloggi	Su non residenziale (mq)
E	AUC6	4.918 mq	1.386 mq	20	0 mq
H	ANS_B2.1 ANS 3.5	20.372 mq 21.070 mq	6.120 mq	85	2.470 mq
TOTALE		46.360 mq	7.506 mq	105	2.470 mq

Note:

Ambito E - PdC non presentato nei termini di validità del POC, pertanto intervento decaduto;
Ambito H – PUA adottato nei termini di validità del POC (Variante al POC con effetto e valore di PUA) ma ad oggi non approvato e ora inserito nella presente Variante n. 2 al POC 2017.

Ambiti	ST mq	Alloggi
ANS-B – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	20.372 mq	85
ANS 3 – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	21.070 mq	
AUC1 - AUC2 – AUC6 – AMBITI CONSOLIDATI	4.918 mq	20
ASP – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	0 mq	0
TOTALE GENERALE	46.360 mq	105

2.7 INTERVENTI INSERITI NEL POC 2017 E RELATIVE VARIANTI

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi inseriti nel POC 2017 e nella presente Variante n. 2: di ciascuno è individuata la Su assegnata e il numero effettivo di alloggi realizzabili (come definito negli accordi siglati con tutti i proponenti).

	Su (mq) residenziale	Alloggi	Contributo di sostenibilità
Ambito H	7.540 mq	78	Acquisizione aree e immobili; lotti per ERS già urbanizzati
Ambito T	3.240 mq	36	Acquisizione aree e lotti per ERS già urbanizzati
Ambito U	2.380 mq	32	Acquisizione aree e lotti per ERS già urbanizzati
Ambito V	450 mq	2	Acquisizione immobili
Ambito Z	2.974 mq	42	Acquisizione aree e opere

2.8 L'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Così come previsto dal PSC la quota di Edilizia Residenziale Sociale (vendita convenzionata, affitto a medio e lungo termine, affitto con patto di futura vendita, ecc.) deve essere pari almeno al 35% dell'offerta di alloggi inserita nel POC negli ambiti di nuovo insediamento o in quelli di riqualificazione.

Come delineato nelle linee guida approvate dalla Giunta Comunale in data 30 gennaio 2014 con del. n. 10, che individuano i criteri di selezione delle proposte inserite nel presente POC, la quota di ERS deve essere di massima articolata come segue:

- 10% edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato (durata minima 10 anni; canone annuo non superiore al 4% del prezzo di vendita convenzionato)
- 20% edilizia residenziale per l'affitto con proprietà differita (quota iniziale pari al 30% del prezzo di vendita convenzionato; durata minima affitto 10 anni e quota finale di riscatto)
- 70% vendita convenzionata (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi convenzionali di mercato).

2.9 L'OFFERTA IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il Variante n.2 al POC 2017 di Formigine non prevede particolari interventi in insediamenti di carattere produttivo.

L'area Ex Maletti a Casinalbo riguarda la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, ma nel quale si inseriscono anche usi commerciali di vicinato / pubblici esercizi e la realizzazione di una nuova piazza per Casinalbo.

L'area Golf a Casinalbo mantiene una quota di potenzialità edificatoria per Residenza Turistico-Alberghiera.

Si riassumono i dati relativi alle proposte di carattere non residenziale accolte nella Variante n. 2 al POC 2017:

	Su (mq) commerciale / produttivo / terziario	Contributo di sostenibilità
Ambito H	1.050 mq di SU	Acquisizione aree e immobili
Ambito Z	1.274 mq SU	Acquisizione aree e opere

4. IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI

4.1 ATTREZZATURE COLLETTIVE E DOTAZIONI

Il sistema delle dotazioni è costituito dalle attrezzature, dagli spazi collettivi e dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

In attuazione del POC originario sono state realizzate le seguenti Dotazioni:

	Contributo economico	Opere e cessioni
AUC-C1 Via Giardini Nord	€ 50.600	
AUC-C2 Via Vandelli	€ 52.000	
AUC-C3 Collegamento Piazzale Brodolini –Via S. Onofrio		Acquisizione aree = € 135.300
ANS-B1.3 – Distillerie Bonollo	€ 1.100.000	Realizzazione sottopasso Via Giardini Via San Giacomo = € 720.000 (quota parte)
AUC-A2 – Via Ferrari	€ 176.550	
ASP-C1 – Villaggio Artigiano	€ 600.000	
AUC-C4 – San Giacomo		50% lotti già urbanizzati

Oggetto	Modalità di finanziamento	
	POC	Extra POC
Rotatoria via Ferrari - via Radici	Realizzazione a cura del Comune, co-finanziamento mediante contributo di sostenibilità	
Intersezione a raso tra le vie Giardini, bassa Paolucci e Sant’Ambrogio	Co-finanziamento per progettazione e realizzazione delle opere previste (riorganizzazione dell’intersezione a raso), a carico soggetti attuatori intervento “H”	
Nuova viabilità via Mosca via Romano	Realizzazione a cura del Comune, co-finanziamento mediante contributo di sostenibilità	
acquisizione aree di proprietà demaniale Regione Emilia-Romagna	Co-finanziamento per l’acquisizione delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia-Romagna. Realizzazione opere a carico soggetti attuatori intervento “H”	
Nuova viabilità collegamento Piazzale Brodolini – Via S. Onofrio		Acquisizione aree in cessione dall’attuazione dell’intervento “C”

5. 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.

La Variante n. 2 al POC 2017 porterà all'acquisizione di importanti dotazioni pubbliche nei diversi ambiti oggetto di PUA.

Di seguito si richiamano i contributi di sostenibilità attribuiti a ciascun intervento:

	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
ANS-B2.1 ANS 3.5 – Ex Maletti	€ 50.000 Contributo acquisizione aree	Acquisizione aree per Dotazioni territoriali e immobili ristrutturati, di cui n. 2 lotti per ERS urbanizzati
	€ 200.000 Contributo acquisizione aree e realizzazione opere	
ANS 3.8 – via Erri Billò		Acquisizione aree e n. 2 lotti per ERS urbanizzati
ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini		Acquisizione aree e n. 2 lotti per ERS urbanizzati
AUC3 via Depero		Acquisizione immobile ristrutturato
RUR4 Golf Colombaro		Acquisizione aree e opere
TOTALE	€ 250.000	

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"	
Allargamento via Bassa Paolucci;	Realizzazione a cura del Comune, co-finanziamento mediante contributo di sostenibilità intervento "H"	
Collegamento ciclabile via Palazzi via Radici via Copernico	Realizzazione a cura del Comune, co-finanziamento mediante contributo di sostenibilità intervento "H"	
Nuovo polo scolastico a Casinalbo	Realizzazione a cura del Comune, cessione aree mediante contributo di sostenibilità intervento "T"	
Pista ciclabile torrente Cerca a Casinalbo	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "T"	
Percorso salute Formigine	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "U"	
Porzione di immobile in via De Gaspari uso magazzino comunale	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "V"	
Pista ciclabile Colombaro – Montale Rangone	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "Z"	

Tutti gli interventi in applicazione del contributo di sostenibilità saranno inseriti nella convenzione dei piani attuativi e saranno pertanto soggetti a fidejussione, al pari della realizzazione degli standard dovuti, che si aggiungono a quanto sopra descritto.

Nella valutazione della **"qualità urbana"** perseguita da questa variante n. 2 al POC 2017 va sottolineato un aspetto peculiare di questo programma di interventi: dal momento che ogni ambito è tenuto alla rigorosa attuazione e cessione delle dotazioni richieste dagli strumenti urbanistici vigenti, la "città pubblica" acquisisce attraverso la variante n. 2 al POC 2017 un sistema aggiuntivo di dotazioni che estende di molto tanto la disponibilità di aree attrezzate pro-capite, quanto la funzionalità e sicurezza del territorio.

Il meccanismo del "contributo di sostenibilità" introdotto dal POC in applicazione dei principi perequativi introdotti dalla L.R. 20/2000, e applicato con criteri omogenei in tutti gli interventi inseriti nel Piano, consente di perseguire un concreto disegno di qualificazione integrata del territorio e della sua rete di infrastrutture e servizi.

In conclusione, sulla base delle considerazioni e valutazioni richiamate, si può affermare che il POC 2017 del Comune di Formigine garantirà la realizzazione di alcuni interventi importanti che concorrono in maniera significativa all'attuazione del PSC, nonché alle dotazioni pubbliche e alle politiche di ERS.

PARTE TERZA – 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 congruo 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:

I. 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 quali-quantitativa 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.

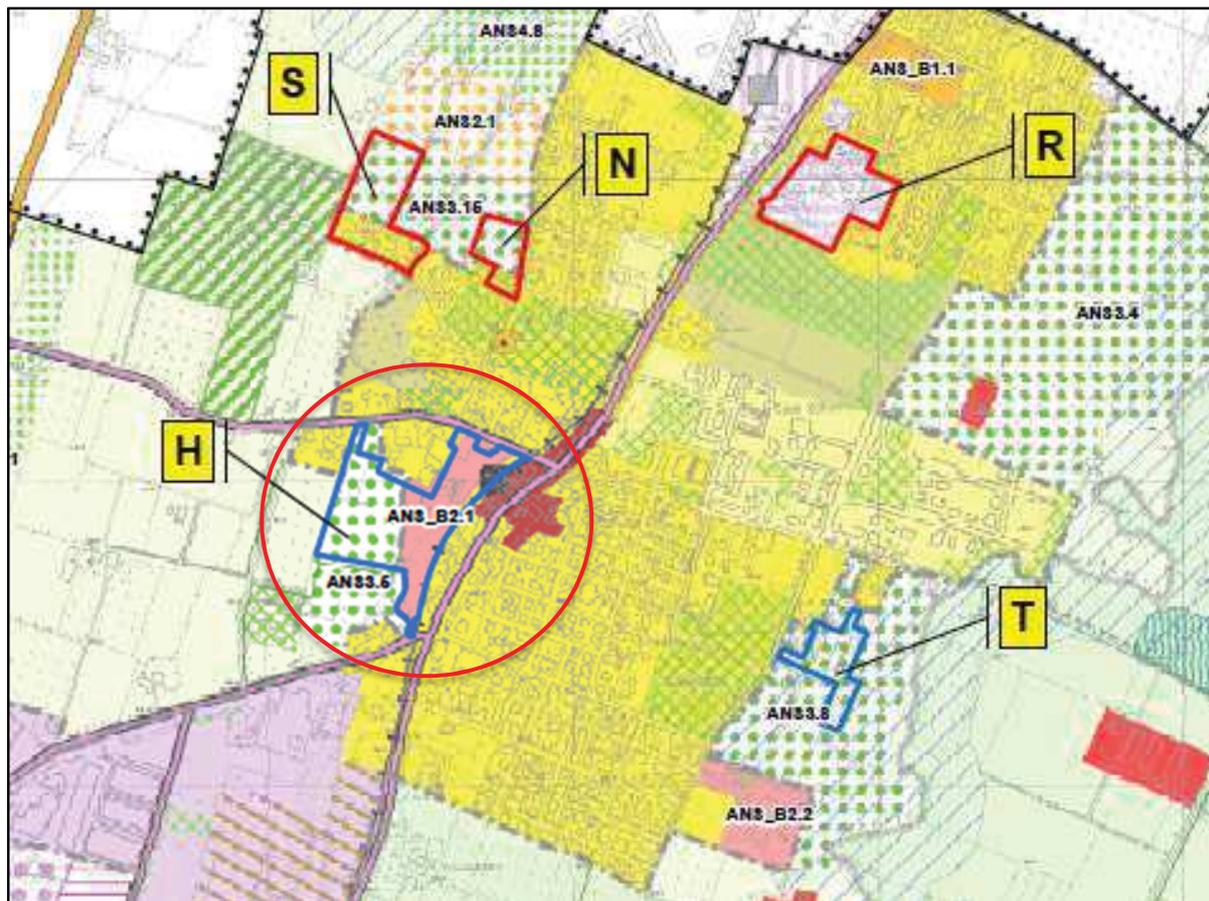
Art. 18 Interventi sui canali

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 QUARTA – SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC 2017



Denominazione ambito H	CASINALBO Area Ex Maletti	ANS_B2.1 ANS 3.5
Localizzazione	Casinalbo	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

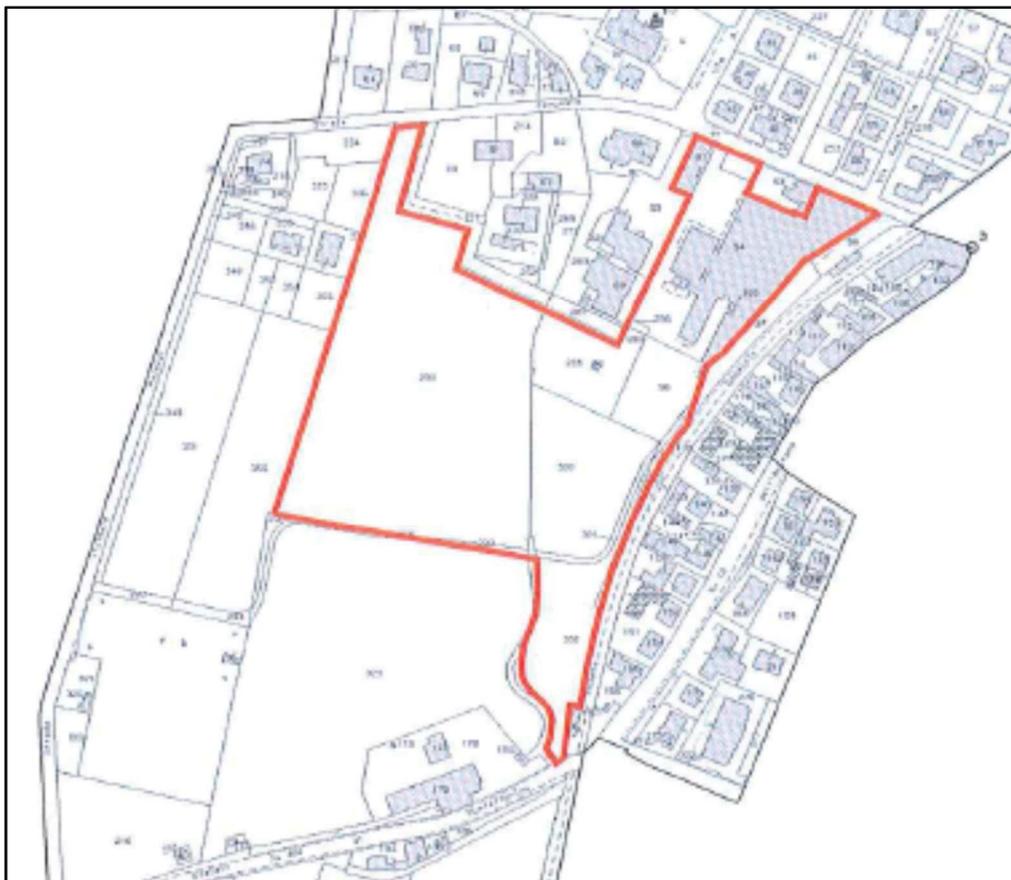
Dati metrici	ST ANS3.5 + ST ANS_B2.1 + ST AAP + ST AUC_C = 41.472 mq
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<p>ANS_3n: Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi, per circa 852.047 mq di 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

	<p>urbanizzazione generale; - un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili. 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>Il PSC individua gli ambiti ANS_Bn come porzioni circoscritte degli ambiti specializzati per attività produttive/commerciali che si trovano intercluse nel tessuto urbano e che sono potenzialmente suscettibili di futura trasformazione/sostituzione in insediamenti urbani: gli ambiti ANS_B2 (che rappresentano nuove individuazioni del PSC) interessano una ST di circa 73.580 mq. Trattandosi di ambiti produttivi dismessi interclusi, l'obiettivo intrinseco nel loro sviluppo è quello di renderli nuovamente coerenti con il contesto urbanistico in cui sono inseriti.</p>
Funzioni ammesse	<p>Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS_3n sono destinati prevalentemente alla funzione per dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi.</p> <p>ANS_Bn: Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono quelle della residenza, del commercio - entro i limiti del POIC - e delle funzioni terziarie</p>
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>ANS3.5: ST circa 40.445 mq Capacità insediativa max circa 4.045 56 alloggi teorici 95 abitanti teorici Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della ST</p> <p>ANSB2.1 ST circa 20.840 mq Capacità insediativa max circa 6252 mq 87 alloggi teorici 148 abitanti teorici</p>
Zonizzazione acustica comunale	<p>ambito ANS 3.5 : Classe III (progetto) ambito ANS B2.1 : Classe V (stato di fatto) Classe III (progetto)</p>

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali (ambito di PSC)	<p>SOCEDIL srl in liquidazione Fg. 15, Mapp. 92, 93, 94, 98, 160, 256, 266, 298, 299, 300, 301 Altri intestatari Fg. 15, Mapp. 296 (parte), 267, 268, 271 (parte), 272 (parte), 273 (parte), 297 (parte), 302 (parte), 315 (parte), 316 (parte), 356 (parte)</p>
Superficie territoriale (sub-ambito di POC PSC)	<p>19.450 mq (ANS_B2.1) 368 mm (AUC_C - Auc2.2) 19.916 mq (ANS 3.5 di cui circa 550 mq AAP) TOTALE ST = 41.472 mq (rilievo topografico da effettuare in sede di PUA per verifiche)</p>

Superficie territoriale interessata (sub-ambito di POC)	SOCEDIL srl in liquidazione Fg. 15, Mapp. 92, 93/3, 94, 98, 160, 256, 266, 298, 299, 300, 301, 302, 315, 316 (ST 39.939 mq circa) Area demaniale Regione Emilia Romagna Fg. 15, Mapp. 96 (al netto del fabbricato stazione), 97 (ST = 1.533 mq circa) TOTALE ST = 41.472 mq circa (rilievo topografico da effettuare in sede di PUA per verifiche)
----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Il progetto di riqualificazione dell'area "Ex salumificio Maletti" prevede il recupero dell'area fino ad oggi sede delle attività produttive del salumificio, parte dell'ambito ANS_B2.1 di PSC, attraverso la costruzione di nuovi alloggi residenziali anche nell'adiacente ambito urbanizzabile ANS3.5.</p> <p>Opere di interesse pubblico: realizzazione di nuovi tratti di piste ciclabili, realizzazione di una piazza pavimentata con accesso da via Sant'Ambrogio per creare continuità pedonale tra il sagrato della chiesa, la stazione dei treni e la via Giardini, spazi verdi e attrezzature a verde pubblico, parcheggi in grado di soddisfare le necessità date dall'insediarsi di nuove strutture residenziali e commerciali e un nuovo assetto viario che consentirà di creare una nuova centralità per la frazione di Casinalbo.</p> <p>Presenza di pubblici esercizi /negozi di vicinato da localizzare con affaccio diretto sulla piazza pavimentata e sulla nuova viabilità adiacente alla linea ferroviaria.</p> <p>Realizzazione di un centro polifunzionale - culturale comprendente</p>
------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	spazi e attività pubbliche, un ristorante a scopo didattico e uno spazio polivalente a servizio della collettività.
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi	<p>Relativamente all'attuazione di tale comparto, dovranno essere individuate le seguenti dotazioni territoriali:</p> <p>Parcheggi pubblici (art. C.2.1.13 del RUE, in base agli usi): <u>Usi a1:</u> P1min = 30 mq/100mq di SU, e 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. <u>Usi b1 - b2 - b3 - b4 - b5:</u> P1min = 15 mq/100mq di SU</p> <p>Verde (dotazioni U): <u>Usi a1:</u> Umin = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 norme di PSC – ANS3.5) = min. 100mq/100mq SU (ANSB2.1) <u>Usi b1 - b2 - b3 - b4 - b5:</u> Umin = min. 100mq/100mq SU (art. C.2.1.13 del RUE)</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Ambiti a Casinalbo (Art. 5.5 delle norme di PSC): Lo sviluppo urbano di Casinalbo è definito nelle aree periurbane residuali poste ad nord/ovest. Ulteriori direttrici di possibile espansione - da prevedersi con interventi di incremento edilizio contenuti - sono indicate nella fascia compresa fra l'edificato e il torrente Cerca, anche al fine di realizzare una fascia di rinaturalizzazione e fruizione lungo il corso d'acqua. Le previsioni insediative hanno l'intento primario di ricucire e completare l'edificato esistente. I nuovi insediamenti dovranno essere concepiti come insediamenti integrati, in cui possano trovare collocazione, oltre ad una quota prevalente di residenza, anche attività terziarie, commerciali e di servizio, evitando di norma previsioni monofunzionali. Per tali quote funzionali complementari alla residenza, si opererà secondo criteri di flessibilità circa le destinazioni ammissibili che consentano di poter prevedere l'insediamento di funzioni assimilabili e compatibili con la residenza. Le nuove aree per insediamenti residenziali e/o di servizio comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una quota di edificazione Residenziale Privata; - una quota da riservare all'Edilizia Residenziale Sociale, - nuove Dotazioni Territoriali di Servizio, - ampie aree a Verde Pubblico, che dovranno essere realizzate dai privati contestualmente all'edificazione, in forma integrata con le aree a verde privato di tipo condominiale. Queste aree a verde pubblico dovranno essere realizzate sia a corona dell'edificato esistente, per costituire una cintura verde percorribile anche ciclabilmente, che a ridosso delle infrastrutture viarie della rete stradale principale per la realizzazione di idonee fasce di mitigazione. <p>L'attuazione dei comparti dovrà garantire almeno, con il ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, il raggiungimento dei seguenti obiettivi di qualità urbana e territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il potenziamento nel quadrante compreso tra le vie Sant'Ambrogio, Palazzi e delle Radici della dotazione territoriale anche con funzione ecologico/ambientale (ANS3.5 pari a circa 4 ettari di superficie territoriale) - l'acquisizione delle aree per gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dall' art. 4.2 commi 5 e 6 delle presenti norme.

	<p>Altre prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una piazza pavimentata pubblica con accesso da via Sant’Ambrogio tale da creare continuità pedonale tra il sagrato della chiesa, la stazione dei treni e la via Giardini; - la localizzazione e l’articolazione delle dotazioni territoriali, l’organizzazione della viabilità nonché la localizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico dovranno essere preventivamente concordate con l’Amministrazione Comunale. <p>L’ANS3.5 è parzialmente inserito all’interno di una zona di interesse storico archeologico indicata come “complesso archeologico”.</p> <p>L’ANS_B 2.1, nella zona ad EST dell’area che costeggia la linea ferroviaria Sassuolo-Modena è interessata dalla fascia di rispetto della ferrovia di 30 mt; inoltre l’area è delimitata da un vaso tombato (Canale di Corlo) che impone una fascia di rispetto di 10 mt per lato.</p>
<p>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</p>	<p>ANS_B 2.1 risulta accessibile dalla via Sant’Ambrogio, interferisce al suo interno con la fascia di rispetto ferroviario, e con una linea elettrica a media tensione e relativa fascia di protezione. L’intervento prevede una razionalizzazione del sistema viabilistico tramite la realizzazione di un nuovo asse di collegamento in affiancamento alla linea ferroviaria e l’organizzazione della viabilità interna al comparto a servizio dei nuovi insediamenti residenziali.</p> <p>In sede di PUA dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli enti gestori dei servizi.</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall’indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d’ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p><i>Criticità acustiche:</i></p> <p>Idoneità clima acustico: l’areale si configura come naturale espansione delle aree residenziali esistenti a Casinalbo, andando ad ampliare la frazione sui fronti est ed ovest, verso il territorio agricolo circostante. Le destinazioni di progetto indicate portano all’assegnazione della III classe acustica per tutti gli ambiti ANS3_n ed in linea generale non si rilevano salti di classe sui perimetri: le assegnazioni di Zonizzazione Acustica appaiono quindi compatibili con la destinazione residenziale di progetto, ad eccezione di una sola situazione, che riguarda il fronte est dell’ANS 3.5, affacciato su di un’area produttiva (oggi dismessa e individuata come ANSB2) e poi alla via Giardini nord. I relativi valori limite sono pari a 60dBA diurni e 50dBA notturni.</p> <p>Idoneità impatto acustico: si ritiene la localizzazione idonea sotto il profilo dell’impatto acustico dovuto al carico urbanistico medio basso dei comparti individuati: l’areale è dotato di una buona accessibilità viaria e ferroviaria, oltre ad essere prossimo al centro urbano ed ai servizi scolastici, così da rendere possibile l’uso alternativo di mezzi a basso impatto (mobilità ciclopedonale), rispetto al mezzo privato su gomma.</p> <p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i></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 “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</p>

	<p>ricarica delle falde idriche sotterranee e di tutela della qualità della risorsa idrica sotterranea.</p> <p>La zona si presenta stabile e suscettibile di amplificazioni locali per la presenza delle ghiaie (substrato) poste ad una profondità di 4-6 metri (ANS3.5), 5-6 metri (ANS B2)</p> <p>Non si segnalano elementi di criticità di tipo idrogeologico.</p> <p>L'ambito ANS B2.1 ha un grado di vulnerabilità dell'acquifero alto.</p> <p>L'ambito ANSB2.1 è attraversato con direzione sud-nord dal Canale di Corlo.</p> <p>L'ambito ANS3.5 è interessato marginalmente, nella porzione meridionale, dal tracciato del Canale di Corlo.</p> <p>PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</p> <p>ANS B2.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 4 m in sinistra e 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. <p>ANS 3.5:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in sinistra 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. - Questo ambito risulta fortemente condizionato dai vincoli antropici in esso presenti, pertanto si ritiene opportuno destinare il suo sedime ad ospitare servizi collettivi, possibilmente di verde pubblico. <p>La porzione ovest dell'ambito è perimetrata come complesso archeologico A.</p> <p>Il Canale di Corlo presenta nel tratto a monte dell'area in esame alcune criticità legate alla sua officiosità idraulica, compromessa proprio dalla ridotta sezione del tombamento a causa del suo interrimento.</p> <p>In fase attuativa dovrà pertanto essere attentamente valutato il problema idraulico anche alla luce delle quote topografiche ribassate possedute dalla porzione di comparto non ancora edificato.</p> <p>L'intera area di interesse è inserita tra quelle Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (Tav. 3.3 Art.13B del PTCP).</p>
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	<p>SU max: 8.590 mq di Su di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mq 7.540 con funzione residenziale (a1), di cui mq 1.370 per ERS - Mq 1.040 con funzioni non residenziali (b1 - b2 - b3 - b4 - b5) <p>ERS: SU 1.370 mq per n. 18 alloggi (21% della Su con destinazione residenziale), così regolamentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max 70% circa (n. 12 U.I.) in proprietà (diritto di superficie) a prezzo convenzionato (max 1.780 euro/mq commerciale); - Min 20% circa (n. 4 U.I.) in affitto a canone concordato (canone annuo max 3,5% del prezzo convenzionato calcolato come sopra) con opzione di acquisto a prezzo convenzionato non prima di 10 anni; - Min 10% circa (n. 2 U.I.) in proprietà differita (opzione di riscatto dopo 10 anni ovvero anticipatamente su richiesta

	<p>dell'affittuario – contributo iniziale max 30% e riscatto dei canoni).</p> <p>Numero unità immobiliari: max 83 u.i. uso a1: max 78 alloggi, di cui minimo 18 ERS; usi b1 - b2 - b3 - b4 - b5: max 5 u.i.</p> <p>Numero dei piani (NP) max n. 4 (PT + 3) oltre interrato</p> <p>Superficie permeabile SP: min. 30% SF SP Area di riqualificazione urbana con funzioni non residenziali e realizzazione piazza – UMI 1 e 2: non dovuta (in deroga)</p> <p>Parcheggi pertinenziali riservati (P3r) e condominiali (P3c) minimi previsti dall'art. C.2.1.12 (ex 3.1.5) del RUE in base agli usi.</p> <p>Usi ammessi: UMI 1-2: usi a1 - b1 - b2 - b3 - b4 - b5 UMI 3-4-5-6-7-8: uso a1</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	Negozi di vicinato (uso b1)
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. 34296 e 34364 del 18/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021
Modalità di attuazione	<p>L'ambito è da attuarsi tramite PUA.</p> <p>La Variante n.2 al POC 2017 assume valore ed effetti di PUA, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000, per il progetto ad esso allegato.</p> <p>Cessione delle opere di urbanizzazione entro 24 mesi dal rilascio dei titoli abilitativi e comunque entro 36 mesi dalla data di approvazione del PUA, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione comunale su motivata richiesta del soggetto proponente.</p>

AMBITO ANS B2.1 – ANS3.5 EX MALETTI

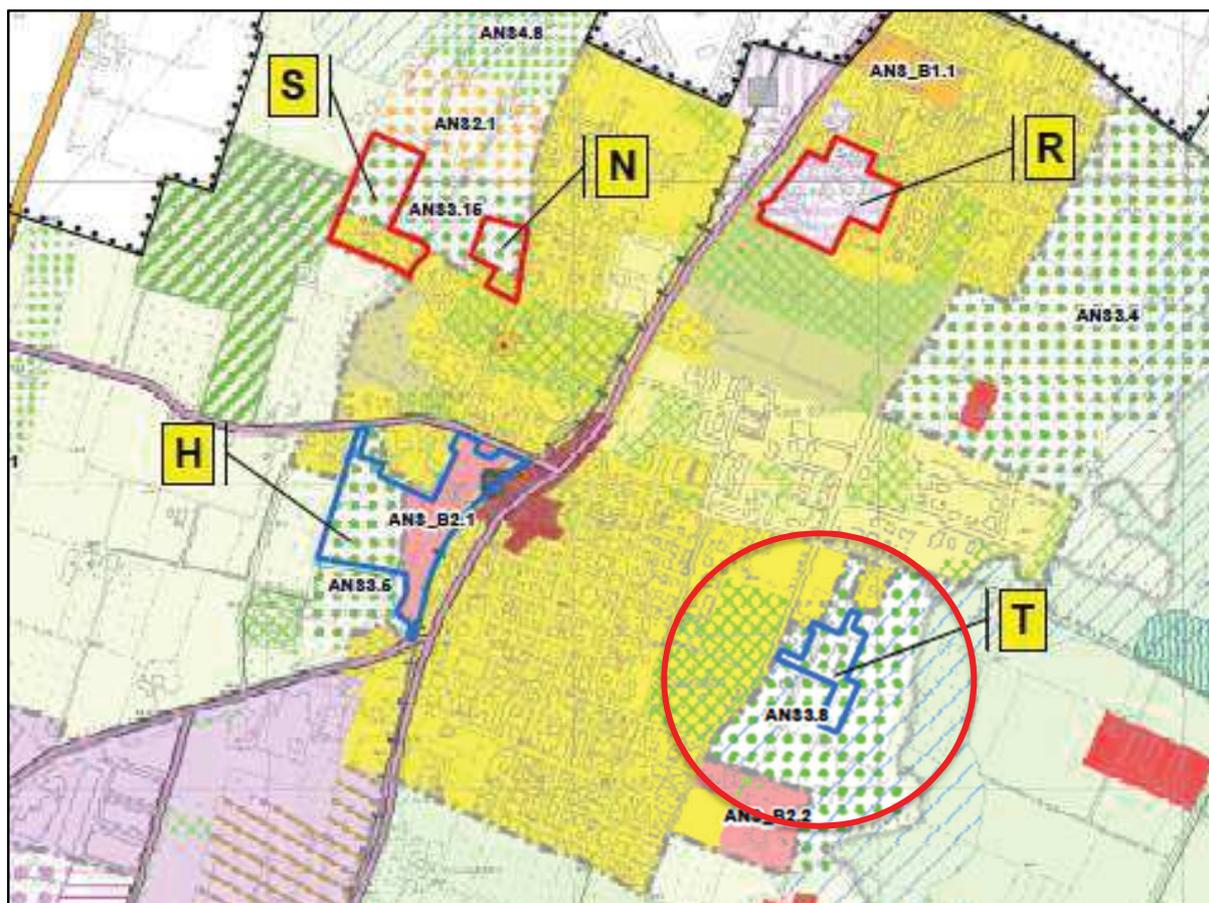
Obblighi del Soggetto Attuatore:

- cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a ultimare le stesse secondo le modalità previste nel PUA entro 24 mesi dal rilascio del relativo PdC e comunque non oltre 36 mesi dalla stipula della convenzione del PUA, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale su motivata richiesta del soggetto proponente;
- cedere all'Amministrazione Comunale l'area verde extra standard per oltre mq. 5.000;
- cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate ad ERS (UMI 3) e obbligo di realizzazione n. 18 alloggi ERS (21% della Su con destinazione residenziale) e delle opere di urbanizzazione a servizio dei lotti destinati all'edificazione degli alloggi ERS, ivi incluso i necessari allacciamenti impiantistici, entro 60 mesi dalla stipula della convenzione del PUA;
- cedere all'Amministrazione Comunale l'area di 2.696 mq da destinare a piazza completamente pavimentata ed attrezzata;
- cedere all'Amministrazione Comunale la porzione immobiliare terra-cielo completamente ristrutturata, funzionalmente autonoma e completa in ogni sua parte affinché venga immediatamente utilizzata dalla Amministrazione Comunale, articolata su tre livelli: costituita da un piano interrato comprensivo della ghiacciaia di circa 296 mq (Sa), da un piano terra di circa 160 mq (Su), da un piano primo di circa 115 mq (Su) e da un piano sottotetto di circa 60 mq (Sa) entro 36 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione del PUA;
- corrispondere gli oneri per l'acquisizione in concessione da parte dell' Amministrazione Comunale delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna (allegato D B),

catastralmente identificate al foglio 15 mappali 96 e 97 pari ad € 50.000 (onere già adempiuto come da precedente Accordo ex art. 18);

- corrispondere gli oneri per la realizzazione da parte dell' Amministrazione Comunale del percorso ciclabile su via Radici e del percorso pedonale su via Bassa Paolucci pari a € 200.000 da versare entro 36 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione del PUA;
- corrispondere il valore del diritto di superficie dei lotti destinati all'edificazioni dei fabbricati ERS per complessivi € 73.980;
- eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché a sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo eventualmente intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione delle opere;
- sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Contributo di sostenibilità: vedi Accordo ex art. 18 LR 20/2000 allegato alla Variante n.2 al POC2017



Denominazione ambito T	CASINALBO Via Erri Billò	ANS3.8
Localizzazione	Casinalbo	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST ANS3.8: 12.351 mq + 20.110 mq + 3.158 mq = 35.619 mq
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<p>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;

	- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili. 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.
Funzioni ammesse	Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS_3n sono destinati prevalentemente alla funzione per dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi.
Carichi insediativi massimi ammessi	ANS3.8: ST circa 90.329,15 mq Capacità insediativa max circa 9.035 125 alloggi teorici 213 abitanti teorici Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della ST
Zonizzazione acustica comunale	ambito ANS 3.8: Classe III (60/50 dBA) - Aree extraurbane - zone agricole Classe III (progetto) - "3p": ambiti di progetto di tipo misto

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali (ambito di PSC)	ZINI GIORGIO, ZINI ANDREA - Catasto Terreni: fg. 24 particelle 36parte, 37parte,162parte, 268parte, 290, 292, 384parte, 390parte, 393parte, 394 - Catasto Fabbricati: fg. 24 particella 269parte
Superficie territoriale (ambito di PSC)	90.329,15 mq circa (ANS3.8)
Superficie territoriale interessata (sub-ambito di POC)	10.939 mq + 1.412 mq + 20.110 mq (ANS 3.8) 3.158 mq (AAP) TOTALE ST = 35.619 mq (frazionamento da effettuarsi)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Ambito ANS3.8 via Erri Billò <u>Sub-ambito ANS3.8-Auc3:</u> Realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in 7 lotti, di cui uno destinato a ERS, previa demolizione dei fabbricati agricoli esistenti di tipo produttivo agricolo. I nuovi edifici si svilupperanno su 3/4 piani fuori terra e un piano interrato, per le autorimesse. Cessione a titolo gratuito al Comune dello standard dei parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e di verde pubblico (U) dovuto per il sub-ambito ANS3.8. Cessione di area a verde pubblico destinata alla realizzazione di percorso ciclabile in adempimento di quanto previsto dall'art. 5.5 della NTA di PSC. <u>Sub-ambito ANS3.8-AS:</u> Cessione di area destinata a dotazioni territoriali di Attrezzature scolastiche di mq 20.110.
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	 <p>Il progetto prevede l'attribuzione di una potenzialità edificatoria ad uso residenziale pari a mq. 2.400 di superficie utile, per la realizzazione di max 24 unità immobiliari e la realizzazione intervento residenziale suddiviso in 7 (sette) lotti, di cui uno destinato a ERS per 12 alloggi, con la cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine delle relative aree e opere di urbanizzazione Opere di interesse pubblico: cessione all'Amministrazione Comunale di un'area di grande dimensione prospiciente il parco di Via Erri Billò da destinare a dotazioni territoriali per la realizzazione di un nuovo polo scolastico (scuola dell'infanzia e scuola primaria) in sostituzione di quello attuale; cessione di un lotto edificabile da destinare a ERS; cessione delle aree per una pista ciclo-pedonale di notevole valore paesaggistico in adiacenza al torrente Cerca. Realizzazione a propria cura e spese le urbanizzazioni necessarie per l'edificazione del fabbricato ERS e del percorso ciclopedonale in terra compattata.</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>Ambito ANS3.8 via Erri Billò: Area min. per Dotazioni territoriali (min 90% della ST rispetto alla Su = 3.240 => ST = 32.400 mq) Dt minime: 29.160 mq (90%ST) di cui minimo 972 mq per P1 e opere annesse 2.916 mq per Verde pubblico attrezzato (V) 20.110 mq per Atrezzature scolastiche (AS)</p> <p>Sub-ambito ANS3.8-Auc3: Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq/100mq di SU, e 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>Verde (dotazioni U): Umin = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 delle norme di PSC)</p>

	<p><u>Sub-ambito ANS3.8-AS:</u> Parcheggi pubblici: non dovuti (uso b.10.1) Verde (dotazioni U): non dovuti (uso b.10.1)</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Ambiti a Casinalbo (Art. 5.5 delle norme di PSC): Lo sviluppo urbano di Casinalbo è definito nelle aree periurbane residuali poste ad nord/ovest. Ulteriori direttrici di possibile espansione - da prevedersi con interventi di incremento edilizio contenuti - sono indicate nella fascia compresa fra l'edificato e il torrente Cerca, anche al fine di realizzare una fascia di rinaturalizzazione e fruizione lungo il corso d'acqua. Le previsioni insediative hanno l'intento primario di ricucire e completare l'edificato esistente. I nuovi insediamenti dovranno essere concepiti come insediamenti integrati, in cui possano trovare collocazione, oltre ad una quota prevalente di residenza, anche attività terziarie, commerciali e di servizio, evitando di norma previsioni monofunzionali. Per tali quote funzionali complementari alla residenza, si opererà secondo criteri di flessibilità circa le destinazioni ammissibili che consentano di poter prevedere l'insediamento di funzioni assimilabili e compatibili con la residenza. Le nuove aree per insediamenti residenziali e/o di servizio comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una quota di edificazione Residenziale Privata; - una quota da riservare all'Edilizia Residenziale Sociale, - nuove Dotazioni Territoriali di Servizio, - ampie aree a Verde Pubblico, che dovranno essere realizzate dai privati contestualmente all'edificazione, in forma integrata con le aree a verde privato di tipo condominiale. Queste aree a verde pubblico dovranno essere realizzate sia a corona dell'edificato esistente, per costituire una cintura verde percorribile anche ciclabilmente, che a ridosso delle infrastrutture viarie della rete stradale principale per la realizzazione di idonee fasce di mitigazione. <p>L'attuazione dei comparti dovrà garantire almeno, con il ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, il raggiungimento dei seguenti obiettivi di qualità urbana e territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il potenziamento nel quadrante compreso tra le vie Sant'Ambrogio, Palazzi e delle Radici della dotazione territoriale anche con funzione ecologico/ambientale (ANS3.5 pari a circa 4 ettari di superficie territoriale) - l'acquisizione delle aree per il nuovo Parco Fluviale (quale dotazione fruitivo/ecologico/ambientale) lungo il torrente Cerca (ANS3.4, ANS3.6 e ANS3.8 pari a circa 29 ettari di superficie territoriale). - l'acquisizione delle aree per gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dall' art. 4.2 commi 5 e 6 delle presenti norme. <p>Altre prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione nelle aree per il nuovo Parco Fluviale di un percorso ciclopedonale in terra compattata; - la localizzazione e l'articolazione delle dotazioni territoriali, l'organizzazione della viabilità nonché la localizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Organizzazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei lotti 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 da via Erri Billò.</p>

	Dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti in sede di POC/PUA.
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p><i>Criticità acustiche:</i> Idoneità clima acustico: l'areale si configura come naturale espansione delle aree residenziali esistenti a Casinalbo, andando ad ampliare la frazione sui fronti est ed ovest, verso il territorio agricolo circostante. Le destinazioni di progetto indicate portano all'assegnazione della III classe acustica per tutti gli ambiti ANS3_n ed in linea generale non si rilevano salti di classe sui perimetri: le assegnazioni di Zonizzazione Acustica appaiono quindi compatibili con la destinazione residenziale di progetto. I relativi valori limite sono pari a 60dBA diurni e 50dBA notturni. Idoneità impatto acustico: si ritiene la localizzazione idonea sotto il profilo dell'impatto acustico dovuto al carico urbanistico medio basso dei comparti individuati: l'areale è dotato di una buona accessibilità viaria e ferroviaria, oltre ad essere prossimo al centro urbano ed ai servizi scolastici, così da rendere possibile l'uso alternativo di mezzi a basso impatto (mobilità ciclopedonale), rispetto al mezzo privato su gomma.</p> <p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> 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. Buona parte dell'ambito ANS3.8 è interessato dalla perimetrazione della “fascia di tutela delle acque pubbliche” di cui all'art. 142 del comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004, relativa al torrente Cerca. L'ambito ANS3.8 è interessato inoltre in parte dalla “fascia di tutela ordinaria” del torrente Cerca nella zona nord-occidentale. La zona si presenta stabile e suscettibile di amplificazioni locali per la presenza delle ghiaie (substrato) poste ad una profondità di 4-5 metri (ANS3.8).</p> <p>Non si segnalano elementi di criticità di tipo idrogeologico; in corrispondenza dell'ambito ANS3.8, la vulnerabilità passa da “media” nella zona orientale, ad “elevata”, in quella occidentale. L'ambito ANS3.8 è lambito dal Torrente Cerca verso il limite orientale e risulta inoltre interessato da una derivazione del fosso Battirame, che intercetta l'ambito attraversandolo con direzione est-ovest. Condizioni di criticità idraulica sono segnalate sul torrente Cerca nel tratto in corrispondenza degli ambiti ANS3.4, ANS3.6 e ANS3.8; in particolare viene evidenziata un'insufficiente altezza della sponda sinistra nei confronti della piena con tempo di ritorno secolare, mentre nel caso della piena decennale, le altezze idrometriche risultano già al limite rispetto alle quote delle sponde. Le quote degli argini vengono segnalate già al limite rispetto alla piena decennale evidenziando una situazione di particolare criticità proprio in sponda sinistra, per la presenza di vari fabbricati di recente costruzione. L'ambito ANS3.8 è interessato da un'area ad alta potenzialità archeologica.</p>

	<p>La cartografia mostra una forte interferenza degli ambiti che insistono sul Torrente Cerca, ANS3.4 e ANS3.8, sia a causa del vincolo paesaggistico dei 150 m, come definito nel D.Lgs. 42/2004, sia per la caratterizzazione che viene fatta di questo territorio perifluviale, indicato come “ambito di interesse paesaggistico dominato dalla presenza di corsi d’acqua minori”.</p> <p>Il Torrente Cerca rappresenta un naturale corridoio ecologico affiancato da ambiti agricoli periurbani, aventi funzioni di cuscinetto rispetto al vicino urbanizzato denso di Casinalbo.</p> <p>PRESCRIZIONI GENERALI: vedi scheda di Valsat di PSC</p> <p>PRESCRIZIONI SPECIFICHE: Ambito ANS 3.8:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nella piccola porzione d’ambito interessata dalla perimetrazione della “fascia di pertinenza fluviale” relativa al torrente Cerca 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 relative alla tutela degli “invasi ed alvei dei corsi d’acqua” (art. 2.2) e alle “Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d’acqua” (art. 2.3). - 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 4,00 in destra e sinistra dal fosso Battirame, 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. - Gli interventi di trasformazione ammessi all’interno della porzione d’ambito ricadente entro la perimetrazione della fascia di tutela delle acque pubbliche (150 m) relativa al torrente Cerca, dovranno essere assoggettati al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui all’art 146 del DLgs. 42/2004, come modificato dall’art. 2 comma s) del DLgs. 63/2008, secondo quanto disposto dall’art. 94 della LR n. 3 del 1999. - Nella porzione d’ambito caratterizzata da un grado di vulnerabilità elevato, gli interventi ammessi dovranno prevedere che in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli venga pavimentata in modo tale da renderla impermeabile; dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui all’art. 2.19 delle NTA del PSC.
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n. 2 al POC 2017.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	<p><u>Ambito ANS3.8 via Erri Billò:</u> <u>Sub-ambito ANS3.8-Auc3:</u> ST: 10.939 mq + 1.412 mq circa SF: 6.478 mq (di cui 1.267 mq per ERS) SU max: 3.240 mq di cui: - mq 2.400 lotti privati – max 24 alloggi; - mq 840 ERS* – min 12 alloggi; Sacc max: 65% SU (per singolo lotto)</p>

	<p>N. Unità Immobiliari ad uso abitativo: 36 alloggi Lotti privati (1÷6): max n. 24 U.I. Lotto ERS*: min 12 U.I. *(ERS 35% della Su con destinazione residenziale) NP max: oltre il piano interrato Lotti privati 1÷6: max n. 3 (PS1 + PT + 2) Lotto ERS: max n. 4 (PS1 + PT + 3) SP min: 30% SF P3r: art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi; art. B.3.2.4, comma 8, del RUE per autorimesse interrate Usi ammessi: a1 – residenza Ulteriori indici e parametri: Vedi norme RUE ed NTA del PUA</p> <p><u>Sub-ambito ANS3.8-AS:</u> SF: 20.110 mq SU max: 0,60 mq/mq (art. C.2.1.10 del RUE) NP max: n. 4 (PS1 + PT + 3) P3r e P3c = art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi. Usi ammessi: b10.1 Ulteriori indici e parametri: Vedi norme RUE ed NTA del PUA</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p><u>Sub-ambito ANS3.8-Auc3:</u> Si (art. 5.5 delle norme di PSC), previa variante al POC/PUA</p>
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	<p>Prot. 34205 del 17/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021</p>
Modalità di attuazione	<p><u>Ambito ANS3.8 (via Erri Billò)</u> <u>Sub-Ambito ANS3.8-Auc3</u> L'ambito è da attuarsi tramite PUA. La Variante n.2 al POC 2017 assume valore ed effetti di PUA, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000, per il progetto ad esso allegato. Realizzazione delle opere di urbanizzazione entro 24 mesi dalla sottoscrizione della convenzione del PUA approvato.</p> <p><u>Sub-ambito ANS3.8-AS:</u> Progetto esecutivo</p>

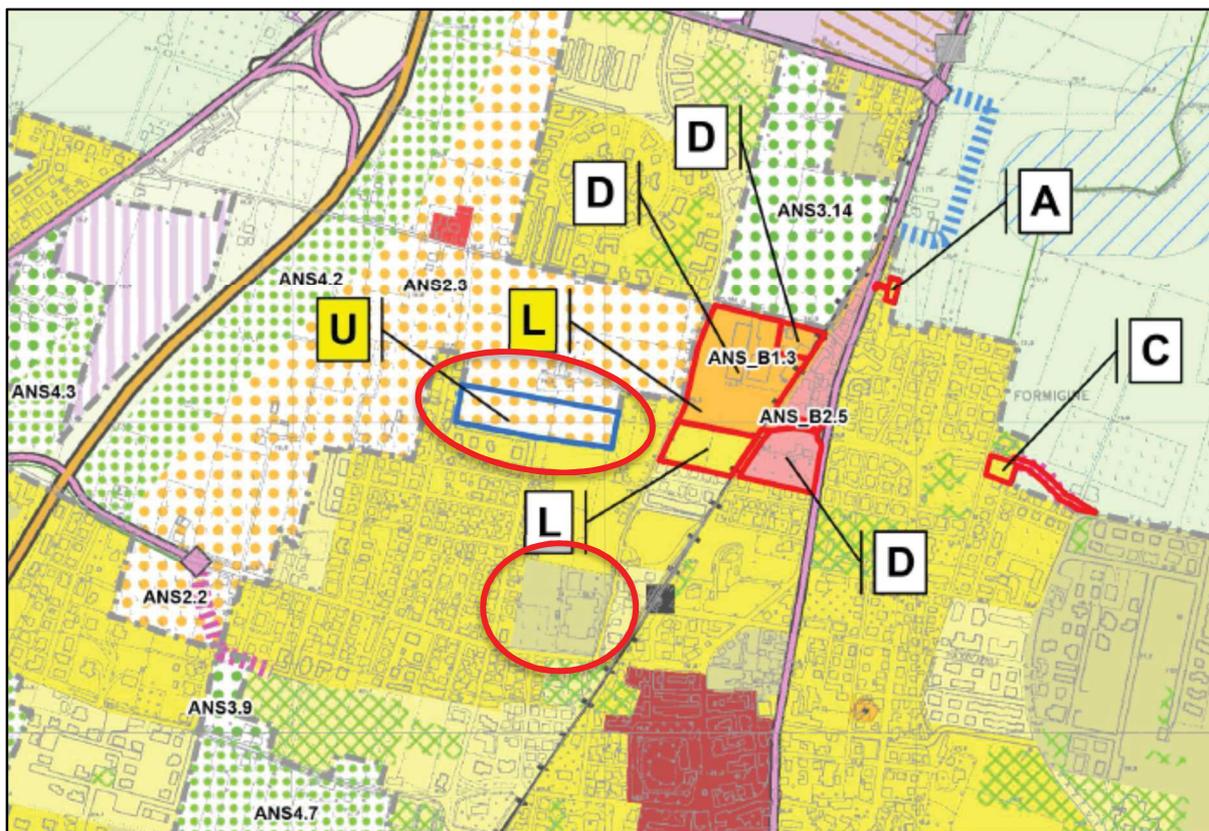
AMBITO ANS3.8 VIA ERRI BILLO'

Obblighi del Soggetto Attuatore:

- cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato, il terreno di mq. 20.110 destinato ad "Area per attrezzature e spazi collettivi - (AC, AS, ARel, V, VS e P)";
- cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato, il lotto di mq. 1.267 destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), previa emolizione fabbricati agricoli esistenti;
- cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato, le aree per complessivi mq. 4.570 destinate alla realizzazione del percorso ciclopedonale lungo il torrente Cerca;
- a realizzare sul medesimo un percorso ciclopedonale in terra compattata;
- a realizzare a propria cura e spese entro 24 mesi dalla sottoscrizione della convenzione del PUA approvato e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di tutto il comparto, ivi inclusi gli allacciamenti impiantistici afferenti il lotto ERS;

- a cedere a completamento delle stesse le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione previo collaudo;
- eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché a sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo eventualmente intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione delle opere;
- sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Contributo di sostenibilità: vedi Accordo ex art. 18 LR 20/2000 allegato alla Variante n.2 al POC2017



Denominazione ambito U	FORMIGINE Via XX Settembre - Via Focherini e PP Ex Cantina Sociale	ANS2.3 e Auc3
Localizzazione	Formigine	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST ANS2.3 = 15.040 mq
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<p>ANS 2n: Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali, nonché per le relative dotazioni territoriali, per circa 488.043 mq di ST.</p> <p>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; - un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili. <p>L'area risulta dotata di buona accessibilità viaria e discreta accessibilità ferroviaria, essendo in prossimità degli svincoli della tangenziale ma ricadendo solo marginalmente dentro un raggio di 600m dalla fermata ferroviaria (10 minuti di percorrenza pedonale). Attualmente si rileva una certa carenza di servizi scolastici così</p>

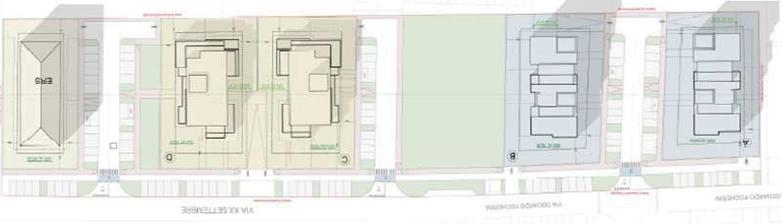
	<p>come di parchi e di aree verdi attrezzate; tuttavia procedendo alla realizzazione di una serie di servizi ad oggi non attuati (scuole, parchi e attrezzature di interesse comune) e soprattutto a seguito della realizzazione del polo di concentrazione dei servizi l'area assumerà una posizione di assoluta centralità urbana. Non sono rilevabili conflitti nelle funzioni urbane.</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>RUE – Auc3: ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.</p> <p>Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Ex Cantina Sociale" precedentemente approvato ai sensi del PRG previgente è in corso di attuazione, le opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale A sono state completate e cedute all'Amministrazione Comunale; rimangono da compeltare le opere di urbanizzazione dello stralcio B e il compeltamento del programma edificatorio.</p>
Funzioni ammesse	<p>Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS_1n e ANS_2n sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale. Il POC definisce per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA, quest'ultima potrà essere stabilita indicativamente entro il valore massimo del 30% della capacità edificatoria del comparto.</p>
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>ANS2.3: ST circa 277.730 mq Capacità insediativa max circa 66.655 mq 925 alloggi teorici 1.574 abitanti teorici Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della ST</p> <p>AUC_B-Auc3 : PP ex Cantina sociale (approvato con delibera di C.C. n. 38 del 27/4/2004 e successive varianti) – Comparto B Capacità insediativa max: 6.029 mq n.alloggi max: 90 u.i. Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della SF</p>
Zonizzazione acustica comunale	<p>ambito ANS 2.3: Classe III (60/50 dBA) - Aree extraurbane - zone agricole Classe III (progetto) - "3p": ambiti di progetto di tipo misto</p>

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali (ambito di PSC)	<p>Ambito ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini ARNO` Amalia, DALLE LUCHE Anna Chiara, DALLE LUCHE Consuelo Walter, DALLE LUCHE Paolo, FERRARI Eleonora, FERRARI Raffaella, MONTANINI Maria Elena, MONTANINI Elisabetta, MONTANINI Anna Maria, MONTANINI Alberta - Catasto Terreni: fg. 21 particelle 107parte, 108parte, 562parte, 598parte.</p> <p>Ambito Auc3 – PP Ex Cantina Sociale Società FERRUCCIO FRASCARI S.P.A. con sede Bologna (BO) - Catasto Fabbricati: fg. 30 particelle 549, 667, 668, 669, 671, 672</p>
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Superficie territoriale (ambito di PSC)	277.730 mq circa (ANS2.3)
Superficie territoriale interessata (sub-ambito di POC)	15.040 mq (ANS2.3) TOTALE ST = 15.040 mq (frazionamento da effettuarsi)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

<p>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</p>	<p>Ambito ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini Realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in 5 lotti, di cui 2 lotti per trasferimento di 1.500 mq di SU dal comparto AUC_B/Auc3 relativo al vigente Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex Cantina Sociale", e i restanti per assegnazione di ulteriori 1.500 mq di SU per la realizzazione di complessivi n. 20 unità immobiliari ad uso residenziale oltre a 880 mq di SU per 12 alloggi ERS da realizzare all'interno di un lotto previsto in cessione all'Amministrazione Comunale. Gli edifici si svilupperanno su 4 piani fuori terra e un piano interrato, per le autorimesse interrate. Cessione a titolo gratuito al Comune dello standard dei parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e di verde pubblico (U) dovuto per il l'ambito ANS2.3. Le dotazioni territoriali relative alla potenzialità edificatoria trasferita nell'ambito ANS2.3 dal comparto "Ex Cantina sociale" si considerano assolte con il completamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato vigente.</p>  <p>Ambito Auc3 – PP ex Cantina Sociale Riorganizzazione del comparto di tipo residenziale relativo al vigente Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex Cantina Sociale" per trasferimento di 1.500 mq di SU al comparto ANS2.3, riequilibrando la potenzialità edificatoria massima del comparto che appare oggi sproporzionata rispetto allo sviluppo del tessuto urbanistico circostante costituito prevalentemente di fabbricati di altezze contenute e con un limitato numero di alloggi. Salvaguardare la porzione storica esistente del fabbricato "ex cantina" attraverso l'eliminazione della previsione realizzativa del nuovo edificio residenziale nel medesimo lotto, il recupero conservativo della facciata e dei volumi laterali del fabbricato e la creazione di percorsi pedonali in attraversamento.</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 minime:</p> <p>Ambito ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini: Parcheggi pubblici P1 (art. C.2.1.13 del RUE, in base agli usi): Usi a1: P1 = 30 mq/100mq di SU, e comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto:</p>

	<p>- 1 posto auto per alloggi con Su fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq.</p> <p>Verde (dotazioni U): Umin = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 delle norme di PSC)</p> <p><u>Auc3 - Comparto B.4.8 “ex Cantina Sociale - comparto B”:</u> Vedi NTA e Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Ambiti a Formigine (Art. 5.5 delle norme di PSC): Le previsioni insediative hanno l'intento primario di ricucire e completare l'edificato esistente. I nuovi insediamenti dovranno essere concepiti come insediamenti integrati, in cui possano trovare collocazione, oltre ad una quota prevalente di residenza, anche attività terziarie, commerciali e di servizio, evitando di norma previsioni monofunzionali. Per tali quote funzionali complementari alla residenza, si opererà secondo criteri di flessibilità circa le destinazioni ammissibili che consentano di poter prevedere l'insediamento di funzioni assimilabili e compatibili con la residenza. Le nuove aree per insediamenti residenziali e/o di servizio comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una quota di edificazione Residenziale Privata; - una quota da riservare all'Edilizia Residenziale Sociale, - nuove Dotazioni Territoriali di Servizio, - ampie aree a Verde Pubblico, che dovranno essere realizzate dai privati contestualmente all'edificazione, in forma integrata con le aree a verde privato di tipo condominiale. Queste aree a verde pubblico dovranno essere realizzate sia a corona dell'edificato esistente, per costituire una cintura verde percorribile anche ciclabilmente, che a ridosso delle infrastrutture viarie della rete stradale principale per la realizzazione di idonee fasce di mitigazione. <p>L'attuazione dei comparti dovrà garantire almeno, con il ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, il raggiungimento dei seguenti obiettivi di qualità urbana e territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'acquisizione delle aree per gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dall' art. 4.2 commi 5 e 6 delle presenti norme. <p><u>Altre prescrizioni</u> <u>Ambito ANS2.3 via XX Settembre - via Focherini</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - installazione di attrezzature ludico-sportive da collocarsi anche all'interno delle aree verdi già presenti nelle adiacenze del comparto ANS2.3, al fine di promuovere l'intero ambito urbanistico come zona per attività sportive all'aperto; - la cessione di dotazione extra standard e la realizzazione di opere pubbliche a servizio del comparto e delle aree circostanti. <p><u>Auc3 – PP Comparto B.4.8 “ex Cantina Sociale - comparto B”:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - presentazione di specifica Variante al Piano Particolareggiato “ex Cantina Sociale – comparto B” entro il 31/12/2021 per la ridefinizione della Su max del comparto a seguito del trasferimento all'ANS2.3 di 1.500 mq di SU; - salvare la porzione residua del fabbricato “ex cantina”.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Organizzazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei lotti 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 da via XX Settembre e via</p>

	<p>Focherini.</p> <p>Ripristinare eventuali danni a opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.</p> <p>Dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti in sede di POC/PUA.</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p>Ambito ANS2.3 via XX Settembre - via Focherini</p> <p><i>Criticità acustiche:</i></p> <p>Idoneità clima acustico: Gli areali ANS 2.2 e ANS 2.3, destinati al "potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali", vengono assegnati alla III classe acustica di progetto. I relativi valori limite sono pari a 60dBA diurni e 50dBA notturni. Si collocano tuttavia in una posizione di potenziale forte criticità acustica per la vicinanza con la strada Modena-Sassuolo e lo svincolo posto in quota, a Ovest, la Via Romano, che diventerà il collegamento con il nuovo centro commerciale a Nord, la Via Pascoli a Sud, e la ferrovia e la ditta 'Bonollo' per ANS 2.3, a Est (ambito produttivo comunque codificato in PSC come ANS B1).</p> <p>Idoneità impatto acustico: Si ritiene la localizzazione idonea sotto il profilo dell'impatto acustico dovuto all' alto carico urbanistico di comparto: l'ambito è infatti dotato di una buona accessibilità viaria e ferroviaria, oltre ad essere prossimo al centro urbano ed ai servizi scolastici, così da rendere possibile l'uso alternativo di mezzi a basso impatto (mobilità ciclopedonale), rispetto al mezzo privato su gomma. Questo, in particolare, in seguito alla realizzazione del polo di concentrazione dei servizi, quando l'area assumerà una posizione di maggiore centralità urbana.</p> <p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i></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 "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.</p> <p>La zona si presenta stabile e suscettibile di amplificazioni locali per la presenza delle ghiaie (substrato) poste ad una profondità di 3 metri (ANS2.3).</p> <p>Non si segnalano elementi di criticità di tipo idrogeologico; Il grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale è complessivamente "medio" sulla quasi totalità delle aree e diventa "alta" nella zona occidentale.</p> <p>L'ambito ANS2.3 è interessato dal tracciato del corso d'acqua denominato San Giacomo, classificato come corso d'acqua del reticolo idrografico secondario, che lo attraversa e ne costeggia il limite nella parte sud-orientale. Per quanto riguarda il sistema di scolo non vengono segnalate situazioni di criticità.</p> <p>Non si segnalano, per gli ambiti, rischi di esondabilità.</p> <p>Gli ambiti possono essere serviti con modesti prolungamenti della fognatura mista esistente in grado di sopportare il carico previsto delle acque nere; queste verranno collettate al depuratore centralizzato di Modena che possiede ampi margini di incremento delle portate.</p>

	<p>Viene segnalata una criticità legata al funzionamento del collettore terminale del sistema fognario della zona di via Mosca. Il sistema fognario misto termina con un collettore DN 1000 che scarica con uno scolmatore sul Torrente Cerca. Detto collettore è di recente andato in crisi più volte generando fenomeni di piccoli allagamenti della sede stradale. Non risulta però chiaro se sia sottodimensionato il collettore DN 1000 o se il problema debba essere ricercato nella scarsa ricettività del Torrente Cerca, che nel tratto compreso tra l'abitato di Formigine e via Paolucci a Casinalbo presenta sezioni ridotte a causa della scarsa manutenzione. Il dato certo è che il sistema risulta essere in crisi già allo stato attuale.</p> <p>L'ambito ANS2.3 ricade in area ad alta potenzialità archeologica ed è in parte interessato dalla griglia teorica della centuriazione romana.</p> <p>Il territorio su cui insistono gli ambiti in oggetto non possiede particolari valenze paesaggistiche, nè per elementi naturali e rete ecologica. L'ambito è sostanzialmente schiacciato all'interno di diversi elementi antropici: ad ovest-nordovest la Strada Modena-Sassuolo, e sugli altri fronti l'urbanizzato denso di Formigine.</p> <p>PRESCRIZIONI GENERALI: vedi scheda di Valsat di PSC</p> <p>PRESCRIZIONI SPECIFICHE: Ambito ANS 2.3: 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 4,00 su entrambi i lati del corso d'acqua denominato San Giacomo, 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>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</p>	<p>Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n.2 al POC 2017.</p>
<p>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</p>	<p><u>Ambito ANS2.3 via XX Settembre - via Focherini:</u> ST: 15.040 mq circa SF: 7.772 mq, di cui mq. 1.261 lotto ERS SU max: 3.880 mq di cui: - 2.380 mq attribuita dalla Variante n. 2 al POC 2017; - 1.500 mq trasferita dal PP Ex Cantina Sociale (Lotti A* e B*) così attribuita: SU max = mq 1.500 lotto A + B SU max = mq 1.500 lotto C + D SU max = mq 880 lotto ERS Sacc max: 65% SU (per singolo lotto di intervento) N. Unità Immobiliari ad uso abitativo: max 52 alloggi, di cui: max n. 20 alloggi lotti A+B max n. 20 alloggi lotti C+D min. n. 12 alloggi lotto ERS* *ERS n. 12 alloggi (35% della Su con destinazione residenziale) NP max: 4 (PT+3 fuori terra) oltre il piano interrato SP min: 30% SF</p>

	<p>P3r: art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi</p> <p>Usi ammessi: a1 – residenza</p> <p><u>Auc3 – PP Comparto B.4.8 “ex Cantina Sociale - comparto B”:</u> ST: vedi PP approvato SF: vedi PP approvato SU max: 4.529 mq complessiva di cui: - 3.903 mq usi a1 (lotti n. 1-2-3-4) - 626 mq usi b1 - b2 - b3 - b4 (lotto n. 5) Sacc max: vedi PP approvato N. Unità Immobiliari max: 75 u.i., di cui: max n. 70 u.i. (lotti n. 1-2-3-4) per usi a1 max n. 5 u.i. (lotto n. 5) per usi b1 - b2 - b3 - b4 NP max: 4 (PT+3 fuori terra) oltre il piano interrato SP min: 30% SF P3r: art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi; art. B.3.2.4, comma 8, del RUE per autorimesse interrate. Usi ammessi: a1 - b1 - b2 - b3 - b4</p> <p>Ulteriori indici e parametri: vedi NTA Piano Particolareggiato</p> <p>Prescrizioni particolari: recupero e rifunzionalizzazione fabbricato ex cantina sociale, attraverso: a. l’eliminazione della previsione realizzativa del nuovo edificio residenziale nel lotto 5; b. il recupero conservativo della facciata e dei volumi laterali del fabbricato esistente nel lotto 5; c. la creazione di percorsi pedonali in attraversamento; d. destinazione del piano terra a commerciale/terziario.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si (art. 5.5 delle norme di PSC), max 30% della PE del comparto, previa variante al POC/PUA
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. 34359 del 18/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021
Modalità di attuazione	<p><u>Ambito ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini:</u> L’ambito è da attuarsi tramite PUA. La Variante n.2 al POC 2017 assume valore ed effetti di PUA, ai sensi dell’art. 30 comma 4 della LR 20/2000, per il progetto ad esso allegato. E’ ammessa la realizzazione dell’intervento per stralci attuativi funzionalmente autonomi; gli stralci dovranno garantire la realizzazione delle dotazioni territoriali minime dovute in funzione del programma edificatorio. Realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche extra standard e a servizio del lotto destinato a ERS, entro 12 mesi dall’approvazione della Variante n.2 al POC2017.</p> <p><u>Ambito Auc3 – PP Ex Cantina Sociale:</u> Variante al Piano Particolareggiato “ex Cantina Sociale – comparto B” da presentare entro il 31/12/2021 per la ridefinizione della Su max del comparto a seguito del trasferimento all’ANS2.3 di 1.500 mq di Sue del numero massimo delle unità immobiliari ammesse.</p>

AMBITO ANS2.3 VIA XX SETTEMBRE - VIA FOCHERINI / PP Ex CANTINA SOCIALE

Obblighi dei Soggetti Attuatori:

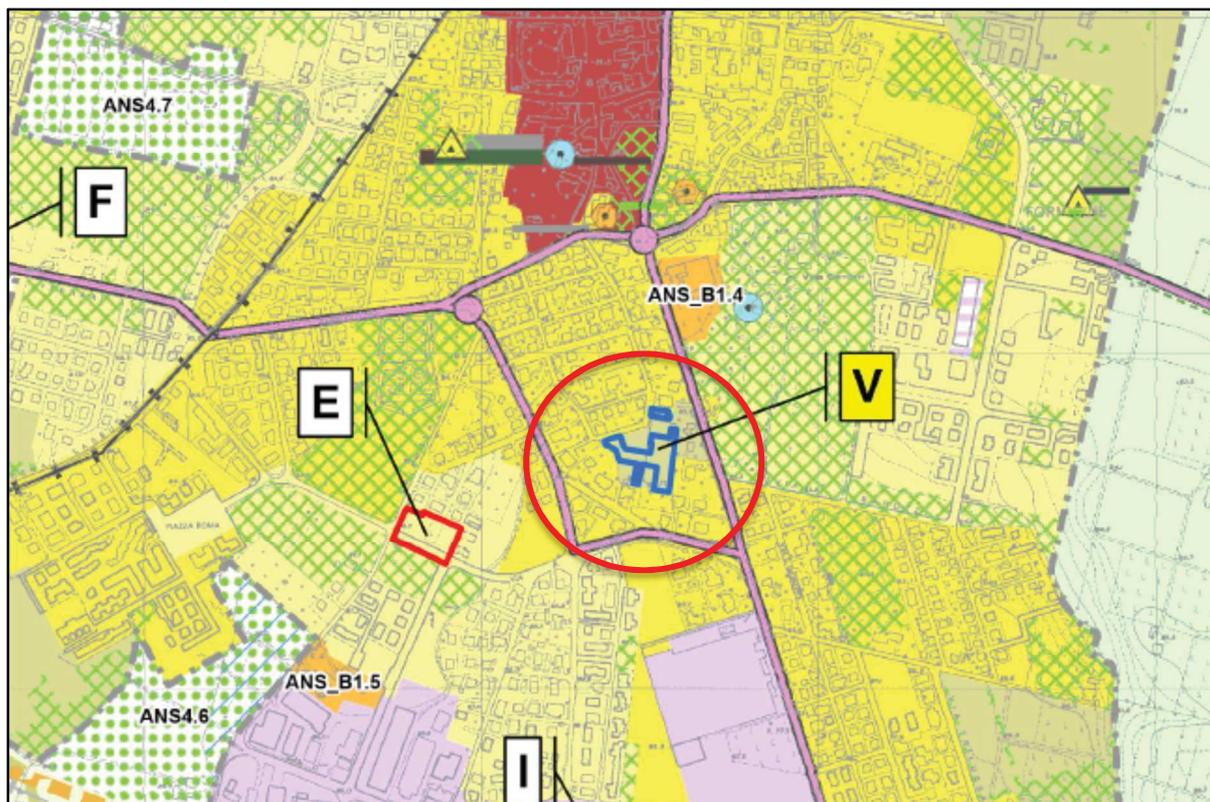
QUANTO ALL’AMBITO ANS2.3 VIA XX SETTEMBRE - VIA FOCHERINI

- cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, catastalmente identificate al Foglio 21, mappali 107 (parte), 108 (parte), 562 (parte), 598 (parte), incluse quelle destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali extra standard estese complessivamente per mq 1.825;
- cedere all'Amministrazione Comunale il terreno destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- realizzare, entro 12 mesi dall'approvazione della Variante n.2 al POC2017 e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione a servizio del nuovo comparto ivi incluse quelle a servizio del lotto ERS e quelle extra standard;
- installare a propria cura e spese, e senza ulteriori oneri per il Comune di Formigine, le attrezzature ludico-sportive all'interno delle aree verdi poste all'interno e al contorno del comparto, come da schema progettuale allegato al PUA;
- attribuire la potenzialità edificatoria, pari a mq. 1.500 di Su, proveniente dal vicino comparto "ex Cantina Sociale – Comparto B" ai lotti indicati con le lettere "A" e "B" negli elaborati del PUA;
- eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché a sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo eventualmente intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione delle opere;
- sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Contributo di sostenibilità: vedi Accordo ex art. 18 LR 20/2000 allegato alla Variante n. 2 al POC 2017

QUANTO ALL'AMBITO **AUC3** PP EX CANTINA SOCIALE - Comparto B

- presentare, successivamente all'adozione della Variante n. 2 al POC 2017, specifica Variante al Piano Particolareggiato "ex Cantina Sociale – comparto B" entro il 31/12/2021 in recepimento delle modifiche introdotte, con particolare riferimento alla ridefinizione della Su max del comparto, della conseguente distribuzione delle unità immobiliari e delle modalità di intervento sul fabbricato esistente del lotto 5;
- salvaguardare la porzione residua del fabbricato "ex cantina" attraverso:
 - a. l'eliminazione della previsione realizzativa del nuovo edificio residenziale nel lotto 5;
 - b. il recupero conservativo della facciata e dei volumi laterali del fabbricato esistente nel lotto 5;
 - c. la creazione di percorsi pedonali in attraversamento;
 - d. la conferma della destinazione del piano terra a commerciale/terziario.
- presentare i permessi di costruire dei fabbricati relativi ai lotti A e B del comparto ANS2.3 solo a seguito dell'approvazione della suddetta Variante al PP per il trasferimento della potenzialità edificatoria oggetto della presente variante n. 2 al POC2017 e alla stipula della relativa convenzione, qualora modificata;
- presentare le SCEA (segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità) dei fabbricati dei lotti A e B subordinatamente alla realizzazione e presa in carico della quota dei parcheggi di urbanizzazione primaria attorno ai lotti A e B ed al completamento e presa in carico delle opere di urbanizzazione del comparto Ex Cantina.



Denominazione ambito V	FORMIGINE Via Depero (ex via Giardini Sud)	AUC_B (Auc3)
Localizzazione	Formigine	

Dati metrici	ST 4.159 mq (AUC_B)
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<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>RUE – Auc3: ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.</p> <p>Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata precedentemente approvato è decaduto nel 2005, le opere di urbanizzazione sono state realizzate in funzione del programma edilizio attuato, pur necessitando di interventi di completamento/manutenzione, ma non cedute all'Amministrazione Comunale nei termini della convenzione urbanistica; per il completamento dell'intervento si rende necessario un nuovo Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Il PUA proposto riduce la potenzialità edificatoria del PP previgente per realizzare due soli edifici ad uso residenziale di tipo monofamiliare per complessivi mq. 450 SU nelle aree rimaste inedificate; l'intervento si inserisce in ambito Auc3, in area già dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni primarie, e consentono di completare in modo congruo l'attuazione del comparto residenziale.</p>
Funzioni ammesse	AUC_B: Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e

	<p>salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.</p> <p>Auc3: negli ambiti Auc3 gli usi ammessi sono disciplinati dall'art. C.3.2.2 del RUE vigente e sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>Art. 5.2 norme di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - UF max = 0,60 mq di Su/mq; - Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della SF; - H max = 6 piani fuori terra
Zonizzazione acustica comunale	Classe III (porzione ovest) e IV (porzione est)

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	<p>AGRIFIN S.P.A. Fg. 39 particelle 113, 151, 162, 163, 403, 404 (lotti edificabili ST=2.100 mq) Fg. 39 particelle 339/24, 340, 405 (ex 341/33), 344, 347 (aree per opere di urbanizzazione ST=1.884 mq)</p> <p>BERTOLANI Anna Maria Fg. 39 particella 151 (lotti edificabili ST= 175 mq)</p>
Superficie territoriale interessata	2.275 mq + 1.884 mq = 4.159 mq

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Completamento di un intervento residenziale suddiviso in 2 lotti due edifici ad uso residenziale di tipo monofamiliari per complessivi mq. 450 SU nelle aree rimaste inedificate. Gli edifici si svilupperanno su massimo 3 piani fuori terra.</p> <p>Cessione al Comune di Formigine del cespite immobiliare situato in piazza De Gasperi n. 2, idoneo a soddisfare esigenze di interesse pubblico con particolare riferimento alla logistica delle attrezzature utilizzate nel corso di manifestazioni ed eventi nel centro storico del capoluogo</p>
------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

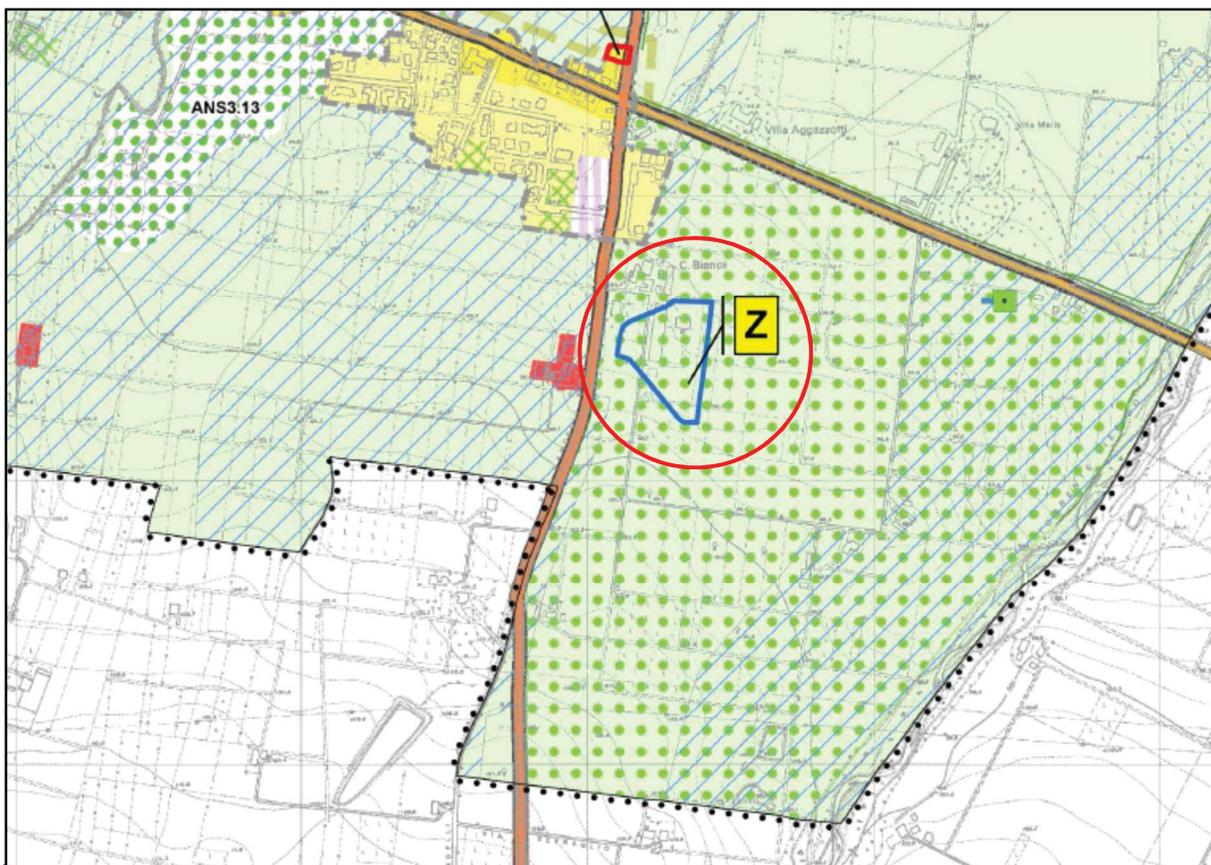
	
Prescrizioni urbanistiche	Nessuna
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	<p>Parcheggi pubblici (art. C.2.1.13 del RUE, in base agli usi): Usi a1: P1min = 30 mq/100mq di SU, e comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto: - 1 posto auto per alloggi con Su fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq.</p> <p>Limitatamente ai lotti edificabili inseriti nel presente POC2017, è ammessa la monetizzazione del 50% delle dotazioni dovute.</p> <p>Verde (dotazioni U): Usi a1: non dovute (monetizzazione assoluta in sede di PP previgente per l'intera dotazione prevista)</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Realizzazione dei parcheggi pubblici previsti per i lotti di nuova edificazione (min. 50% della dotazione dovuta)</p> <p>Completamento/manutenzione delle opere di urbanizzazione già realizzate in attuazione del PP previgente a servizio degli altri fabbricati del comparto, inclusa asfaltatura delle strade, segnaletica verticale e orizzontale.</p> <p>Sostituzione delle armature al sodio dell'illuminazione pubblica con tipologia a LED</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><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): 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.</p> <p>L'ambito AUC_B (via Depero) è caratterizzato da una alta vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo.</p> <p>L'ambito ricade in area ad alta potenzialità archeologica, in parte interessato dalla centuriazione.</p>
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n. 2 al POC2017.
Diritti edificatori assegnati e usi	ST: 4.159 mq

ammessi	SF: 2.275 mq SUmax: mq 450 con funzione residenziale (a1) Sacc max: 65% SU (per singolo lotto di intervento) NP max: n. 3 (PT + 2) oltre interrato SP min: 30% SF P3r: minimi previsti dall'art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi Numero unità immobiliari: uso a1: max 2 alloggi complessivi Usi ammessi: a1 – residenza
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si (art. 5.2 delle norme di PSC), previa variante al POC/PUA
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. 33443 del 10/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021
Modalità di attuazione	L'ambito è da attuarsi tramite PUA. La Variante n.2 al POC 2017 assume valore ed effetti di PUA, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000, per il progetto ad esso allegato.

AMBITO AUC_B-Auc3 VIA DEPERO
Obblighi del Soggetto Attuatore:

- realizzare, previa presentazione di apposito titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione primaria necessarie per i lotti di nuova edificazione comprensive di: n. 2 parcheggi di urbanizzazione primaria, sottoservizi, sostituzione delle lampade dei pali di pubblica illuminazione con nuove di tipo a LED, asfaltatura delle strade del comparto, segnaletica verticale e orizzontale, altro necessario;
- cedere all'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione della Variante n. 2 al POC 2017 (e comunque non oltre il 31/12/2022) l'immobile catastalmente identificato al Foglio 30 mappale 421 sub 40 parte sito in P.zza De Gasperi n. 2, opportunamente separato dall'attuale maggiore consistenza e completato in ogni sua parte (servizi igienici autonomi, pareti divisorie, impianto elettrico e di illuminazione, ecc), funzionalmente e impiantisticamente autonomo al fine di essere immediatamente utilizzato senza ulteriori oneri a carico dell'Amministrazione Comunale stessa; in merito i proponenti si impegnano ad elaborare preventivamente all'esecuzione delle opere necessarie specifico progetto esecutivo in accordo con i preposti uffici comunali;
- eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché a sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo eventualmente intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione delle opere;
- sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Contributo di sostenibilità: vedi Accordo ex art. 18 LR 20/2000 allegato alla Variante n. 2 al POC 2017



Denominazione ambito Z	COLOMBARO Golf frazione di Colombaro	AVP (RUR4)
Localizzazione	Colombaro	

1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST 22.164 mq (AVP-RUR4)
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p>PSC – AVP: Ambito per funzioni integrate residenza/golf: aree non agricole specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili.</p> <p>RUE – RUR4: Territorio rurale, aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili:</p> <p>RUR4 - Ambito con funzioni integrate residenza – golf. (art.C.3.6.6) Per l'ambito con funzioni integrate residenza/golf individuato con la sigla RUR4 e denominato 'Golf Frazione di Colombaro' è ammesso un complesso turistico - ricreativo – sportivo, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nei progetti già approvati. Dopo la scadenza della convenzione urbanistica, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel PUA. Modifiche alla disciplina dell'ambito possono essere introdotte previa approvazione di Variante al POC o strumento urbanistico equivalente.</p>

	<p>Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata precedentemente approvato è decaduto nel 2011, le opere di urbanizzazione sono state attuate in funzione del programma edilizio complessivo ammesso e delle pattuizioni della convenzione urbanistica, nei termini in essa contenuti; la SU residua ancora disponibile ammette usi per Residenza Turistico Alberghiera.</p> <p>Il PUA proposto riduce la potenzialità edificatoria complessiva del PP previgente e assegna una quota della Su residua ad usi residenziali nelle aree rimaste inedificate; l'intervento si inserisce in ambito rurale di tipo RUR4 in area accessibile da viabilità interna ad uso privato, destinata ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche e anche residenziali a seguito sia del recupero di edifici preesistenti che di fabbricati di nuova edificazione in attuazione del PRG previgente.</p>
Funzioni ammesse	<p>RUR4: (art.C.3.6.6) Per l'ambito con funzioni integrate residenza/golf individuato con la sigla RUR4 e denominato 'Golf Frazione di Colombaro' è ammesso un complesso turistico - ricreativo – sportivo, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nei progetti già approvati. Dopo la scadenza della convenzione urbanistica, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel PUA.</p> <p>PP previgente: uso e1 (Residenza Turistico Alberghiera – RTA)</p>
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>PP previgente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SU max residua = mq. 6.069 - Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della SF
Zonizzazione acustica comunale	Classe III (60/50 dBA) - Aree di tipo misto)

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	PARCO DEI CEDRI srl Fg. 57 particelle 165 - 168 - 169 - 172 - 176 - 178 - 179
Superficie territoriale interessata	22.164 mq

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>A fronte di una riduzione complessiva della potenzialità edificatoria complessiva derivante dal PRG previgente e confermata dal RUE vigente per funzioni di Residenza Turistico-Alberghiera (mq 6.069), l'intervento prevede la realizzazione di una struttura Residenza Turistico-Alberghiera di 1.274 mq di SU e di un intervento residenziale suddiviso in 9 lotti per massimo 42 alloggi per complessivi mq 2.974 di SU, nelle medesime aree individuate per l'edificazione dal PP previgente. La RTA potrà svilupparsi per un massimo di 4 piani fuori terra, mentre gli edifici residenziali si svilupperanno su massimo 3 piani fuori terra.</p> <p>Cessione al Comune di Formigine delle aree in disponibilità poste in fregio alla S.S. 12 "Nuova Estense" e realizzazione sulle medesime, a proprie spese e senza ulteriori oneri per il Comune, di una pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone.</p>
------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	
<p>Prescrizioni urbanistiche</p>	<p>Valorizzazione del contesto naturalistico in cui si inserisce l'intervento, ponendo particolare attenzione alle interconnessioni pedonali, alle aree di sosta e parcheggio, al contenimento dell'altezza dei sopracitati fabbricati, con inserimento di verde di alto fusto; gli stilemi tipologici coerenti con i borghi agricoli ristrutturati per materiali utilizzati e per utilizzo di tetti a falde e volumi semplici.</p>
<p>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</p>	<p>Parcheggi pubblici (art. C.2.1.13 del RUE, in base agli usi): <u>Usi a1:</u> P1min = 30 mq/100mq di SU, e 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. <u>Usi e1:</u> P1 = 40 mq/100mq di SU. La dotazione minima dovuta è già stata assolta in sede di attuazione del PP previgente.</p> <p>Verde (dotazioni U): <u>Usi a1:</u> non richieste <u>Usi e1:</u> U = 60 mq//100mq di SU. La dotazione minima dovuta è già stata assolta in sede di attuazione del PP previgente per l'intera dotazione prevista.</p>
<p>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</p>	<p>Opere di urbanizzazione realizzate in sede di attuazione del PP previgente; la rete interna di distribuzione è interamente privata e dovranno essere garantiti gli allacciamenti alla rete pubblica dei vari servizi.</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> 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): 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. L'ambito è caratterizzato da una media vulnerabilità dell'acquifero</p>

	<p>sotterraneo.</p> <p>L'ambito è interessato dalla perimetrazione della "fascia di tutela delle acque pubbliche" di cui all'art. 142 del comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004, relativa al Fosso Tegagna.</p> <p>L'ambito ricade in area ad alta potenzialità archeologica.</p>
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n. 2 al POC2017.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	<p>ST: 22.164 mq SF: 22.164 mq SUmax:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max mq. 2.974 usi a1 (70% Su max) - max mq. 1.274 usi e1 (30% Su max) <p>Sacc max: 65% SU (per singolo lotto) NP max: max n. 3 fuori terra (PT + 2) uso a1 max n. 4 fuori terra (PT + 3) uso e1 SP min: 30% SF P3r: minimi previsti dall'art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi; art. B.3.2.4, comma 8, del RUE per autorimesse interrate. Numero unità immobiliari: max n. 42 usi a1 max n. 1 usi e1</p> <p>Usi ammessi: a1 – e1</p> <p>Ulteriori indici e parametri: Vedi norme RUE ed NTA del PUA E' ammessa la deroga all'art. Art. C.2.1.7 - Strade e aree di sosta private in territorio rurale, trattandosi di aree non agricole specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	No
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. 34019 del 16/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021
Modalità di attuazione	<p>L'ambito è da attuarsi tramite PUA.</p> <p>La Variante n.2 al POC 2017 assume valore ed effetti di PUA, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000, per il progetto ad esso allegato.</p>

AMBITO RUR4 GOLF FRAZIONE DI COLOMBARO

Obblighi del Soggetto Attuatore:

- cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della stipula della convenzione del PUA approvato le aree destinate alla realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone descritta negli elaborati grafici allegati al presente accordo;
- realizzare entro 15 mesi dall'approvazione della suddetta variante e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, la pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone secondo le caratteristiche tecnico/dimensionali descritte negli elaborati grafici allegati al presente accordo;
- eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché a sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti;

- sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo eventualmente intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione delle opere;
- sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Contributo di sostenibilità: vedi Accordo ex art. 18 LR 20/2000 allegato alla Variante n. 2 al POC 2017

PARTE QUINTA – VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

ELENCO OPERE DI INTERESSE PUBBLICO (variante n.2 al POC 2017)

2. AMPLIAMENTO VIA BASSA PAOLUCCI (Casinalbo)
3. CICLABILE VIA PALAZZI – VIA RADICI – VIA COPERNICO (Casinalbo)
4. COLLEGAMENTO VIA SANT'AMBROGIO VIA RADICI IN PIANO (Casinalbo)

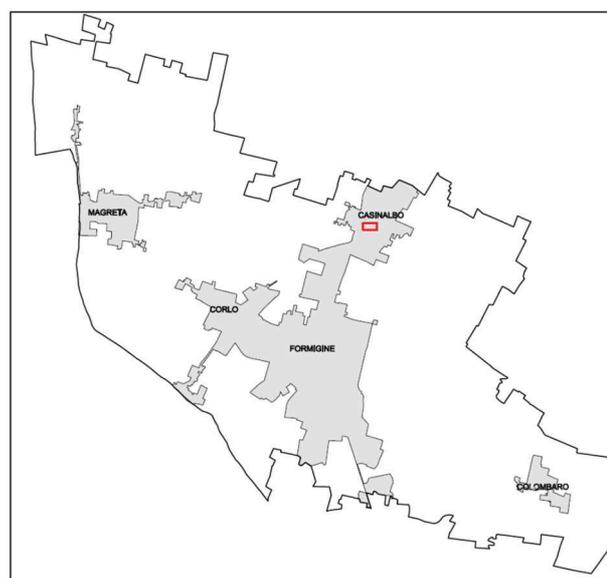
DENOMINAZIONE INTERVENTO

2. Ampliamento di Via Bassa Paolucci a Casinalbo

LOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Ampliamento della via Bassa Paolucci a Casinalbo nel tratto compreso tra via Giardini e l'ingresso all'area parcheggio di via Don Maselli al fine di dare continuità al percorso pedonale.

VINCOLO ESPROPRIATIVO

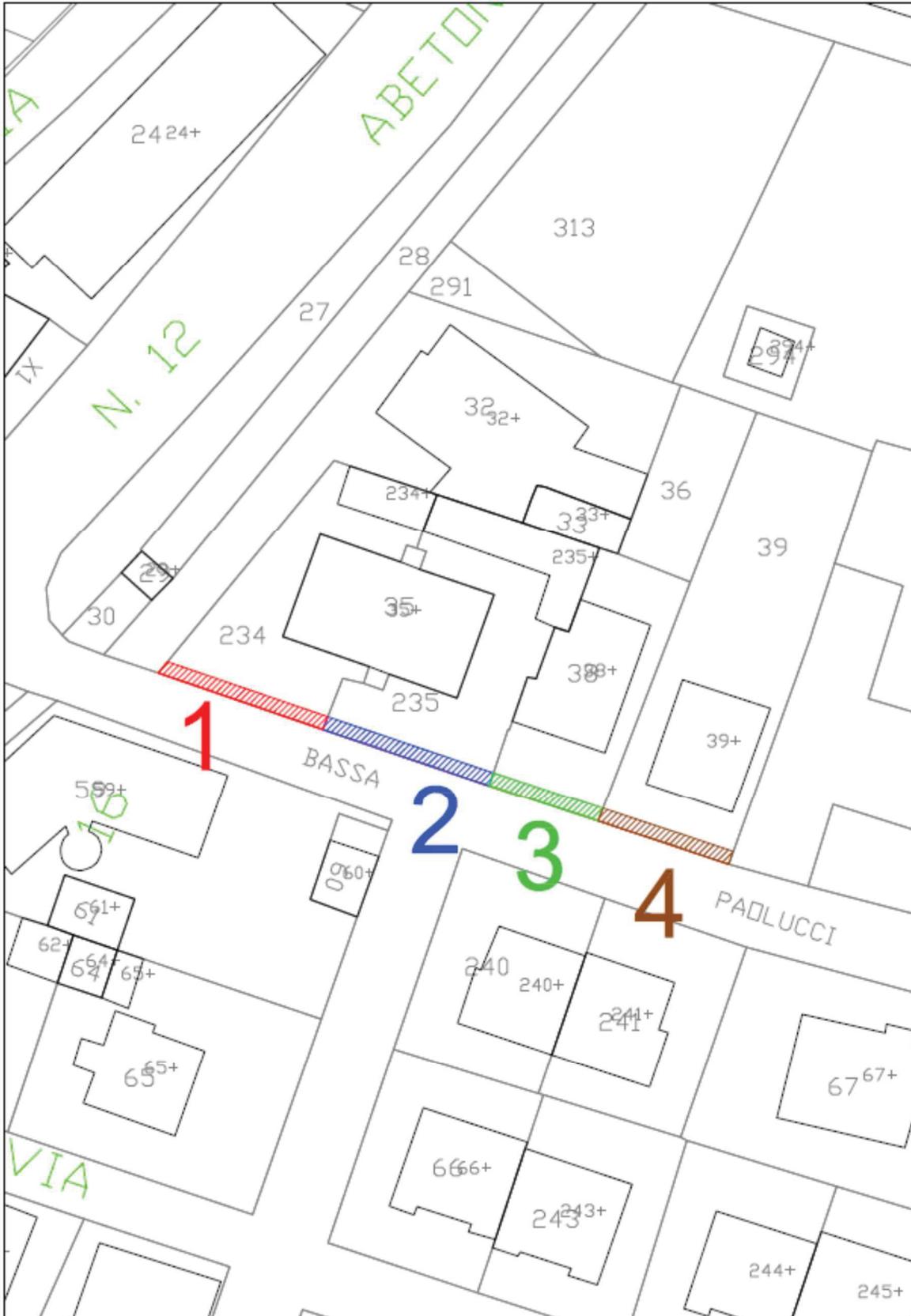
SI

NOTE E SPECIFICHE

DENOMINAZIONE INTERVENTO

Ampliamento di Via Bassa Paolucci a Casinalbo

PLANIMETRIA CATASTALE



DENOMINAZIONE INTERVENTO

Ampliamento di Bassa Paolucci a Casinalbo

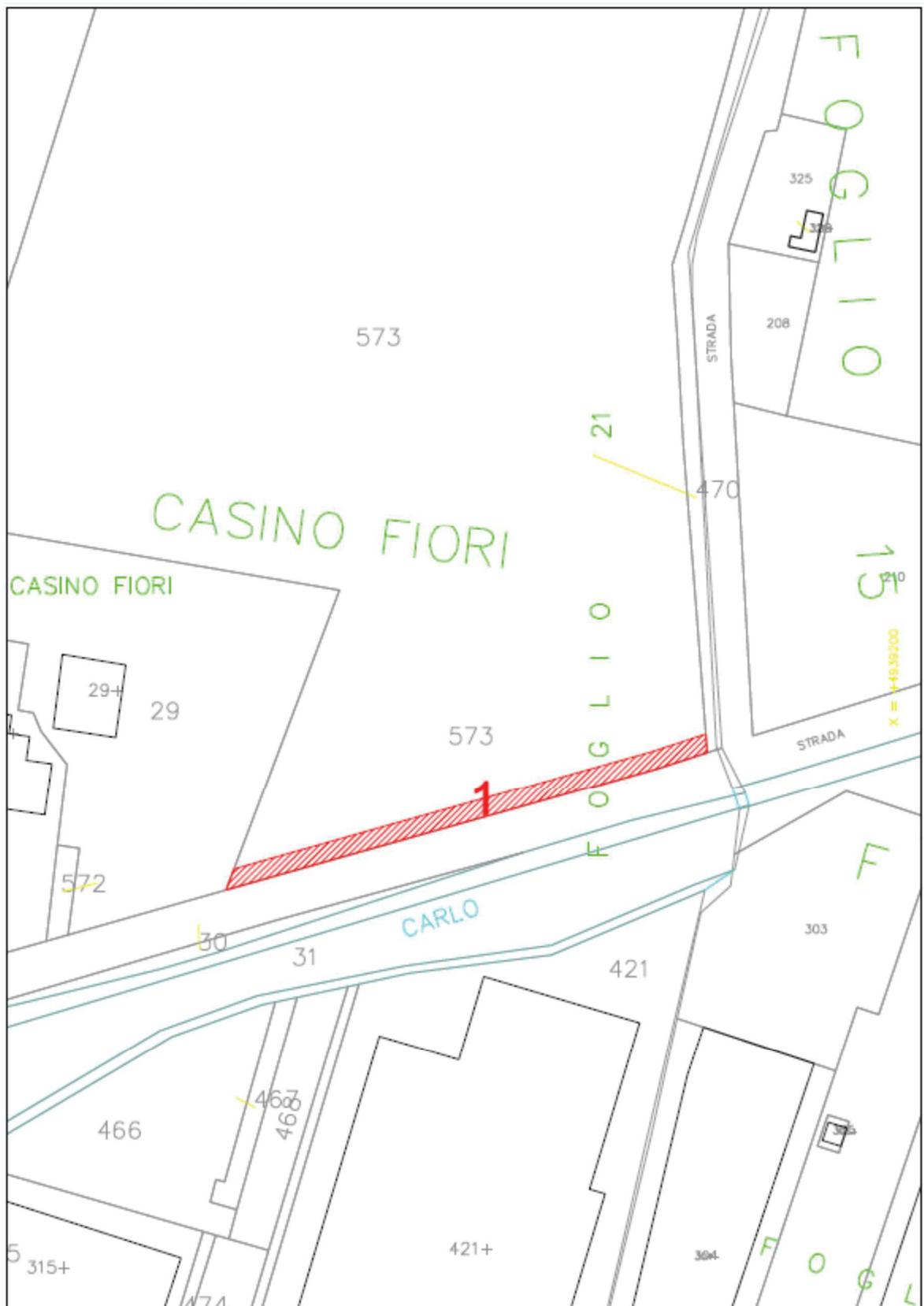
ELENCO INTESTATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO
PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	16	234	CASELLI Franco nato a PRIGNANO SULLA SECCHIA il 03/12/1953	CSLFNC53T03H061B	
			ROSSI Roberta nata a FIRENZE il 11/08/1959	RSSRRT59M51D612V	
			CORGHI Ermes nato a MODENA il 03/04/1974	CRGRMS74D03F257B	
2	16	235	ZANNI Marisa nata a MODENA il 11/01/1941	ZNNMRS41A51F257M	
3	16	38	ZANNI Marisa nata a MODENA il 11/01/1941	ZNNMRS41A51F257M	
			CORRADINI Alfonso nato a FORMIGINE il 23/11/1940	CRRLNS40S23D711A	
4	16	39	CORRADINI Alfonso nato a FORMIGINE il 23/11/1940	CRRLNS40S23D711A	

DENOMINAZIONE INTERVENTO

Ciclabile via Palazzi - via Radici – via Copernico a Casinalbo

PLANIMETRIA CATASTALE



DENOMINAZIONE INTERVENTO

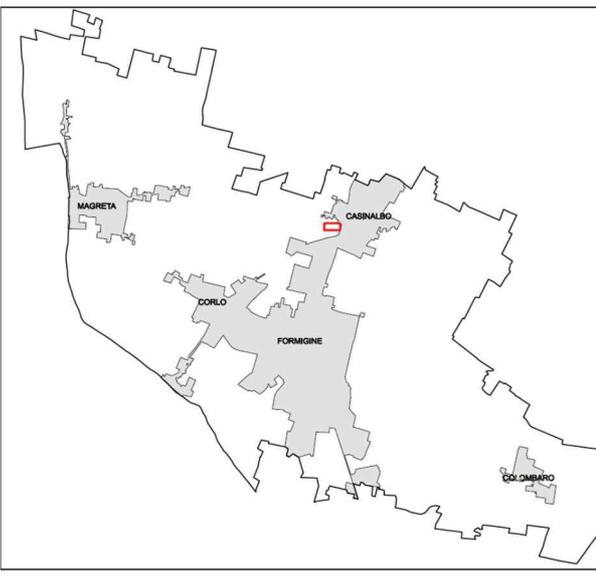
Ciclabile via Palazzi -via Radici – via Copernico a Casinalbo

ELENCO INTESTATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO
PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	21	573	FIORI Brunella nata a SASSUOLO il 17/02/1952	FRIBNL52B571462Q	
			FIORI Silvana nata a SASSUOLO il 15/10/1954	FRISVN54R551462F	

DENOMINAZIONE INTERVENTO

4. Collegamento Via Sant’Ambrogio – Via Radici in Piano a Casinalbo

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

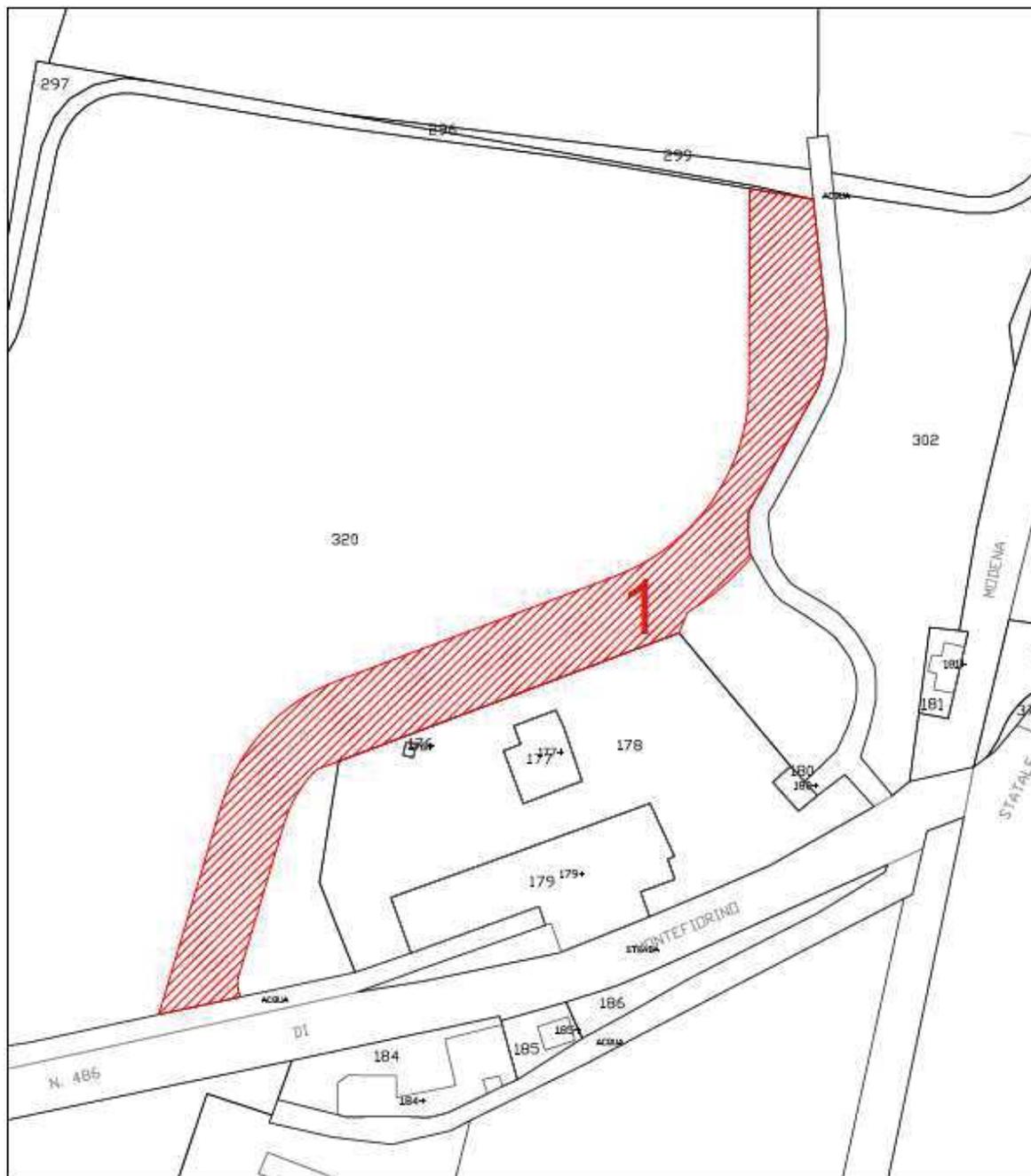
DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

Realizzazione di un collegamento viario tra la via Sant’Ambrogio e la via Radici in Piano in continuità con le previsioni viabilistiche dell’intervento denominato “Ex Maletti” previsto in POC

VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
NOTE E SPECIFICHE	

DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Sant’Ambrogio – Via Radici in Piano a Casinalbo
 PLANIMETRIA CATASTALE



DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Radici in Piano a Casinalbo

ELENCO INTESTATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO
PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	15	320	POLLIO Paola nata a SASSUOLO (MO) il 17/11/1958	PLLPLA58S571462Q	
			POLLIO Pierluigi nato a SASSUOLO (MO) il 04/09/1956	PLLPLG56P041462Y	

PARTE SESTA – TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI

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

I PUA, nonché le relative varianti, recepiscono 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 del presente POC 2017 e relativa 1a 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 sovordinata 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 del corso d'acqua a cielo aperto, o, in caso di corso d'acqua tombinato, dall'esterno dei piedritti dei manufatti di tombinatura</p>

	<p>(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</p>

	<p>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>
<p>Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale</p>	

<p>Zone ed elementi di interesse storico-archeologico</p>	
<p>Riferimento Normativo</p>	<p>(Titolo II, art. 2.10) PSC</p>
<p>Sintesi disposizione normativa</p>	<p>2. I siti archeologici di cui al comma 1 sono individuati sulla tavola 2.1 del PSC, secondo l’appartenenza alle seguenti categorie:</p> <p>a) i “complessi archeologici”, cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture, ivi compresi i complessi archeologici sui quali vige uno specifico decreto di tutela;</p> <p>4. Le aree di cui alle lettere a) e b.1) del comma 2 sono soggette a “vincolo archeologico di tutela” consistente nel divieto di nuova edificazione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, tali aree possono essere incluse in parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni. In tali aree sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati. Più in generale è prescritta, per i grandi interventi in aree di interesse storico-archeologico, la programmazione anticipata di sondaggi preventivi e sopralluoghi.</p> <p>6. Le zone di cui al comma 2 possono essere incluse in parchi regionali o provinciali o comunali, volti alla tutela e valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori.</p> <p>Disciplina dei siti di interesse archeologico individuati dal PSC</p> <p>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 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</p>

	<p>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 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale Tavola 3.3 Carta delle potenzialità archeologiche</p>	

Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.11) PSC
Sintesi disposizione normativa	<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: a) (omissis); b) (omissis); 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: a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano; b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni; c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi; 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</p>

	<p>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 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</p>

	<p>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> <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. (...)</p> <p>c) Per la viabilità d'impianto storico che svolga attualmente funzioni di viabilità primaria o secondaria ai sensi del seguente art. 3.4, sono comunque consentiti gli interventi di adeguamento funzionale. Qualora sia necessario per ragioni di sicurezza e/o di efficienza effettuare interventi modificativi del tracciato storico, va garantita la salvaguardia e la manutenzione dei tratti esclusi dal nuovo percorso in modo da conservare la riconoscibilità percettiva del tracciato storico nel suo complesso.</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	

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</p>

	<p>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 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 (piazze 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</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

opportunamente trattate.
Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio

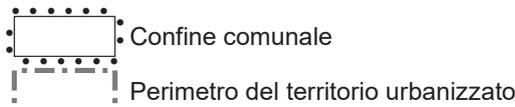
Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.19) PSC
Sintesi disposizione normativa	<p>1. Le “zone caratterizzate da vulnerabilità dell’acquifero sotterraneo” si identificano nelle “Zone di vulnerabilità ambientale” di cui alla Tavola PSC.2.2 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 sosta di veicoli, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile.</p>
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</p>

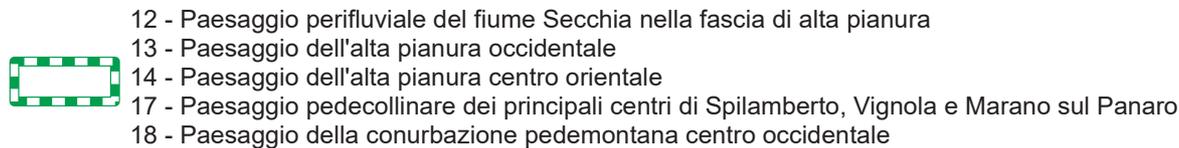
	<p>campo pari a 170 KgN/ha*a.</p> <p>Trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui alle NTA allegate alla “Carta delle aree idonee all'utilizzazione degli effluenti zootecnici e dei fanghi di depurazione” di cui al precedente comma 1.</p>
Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio	

Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale

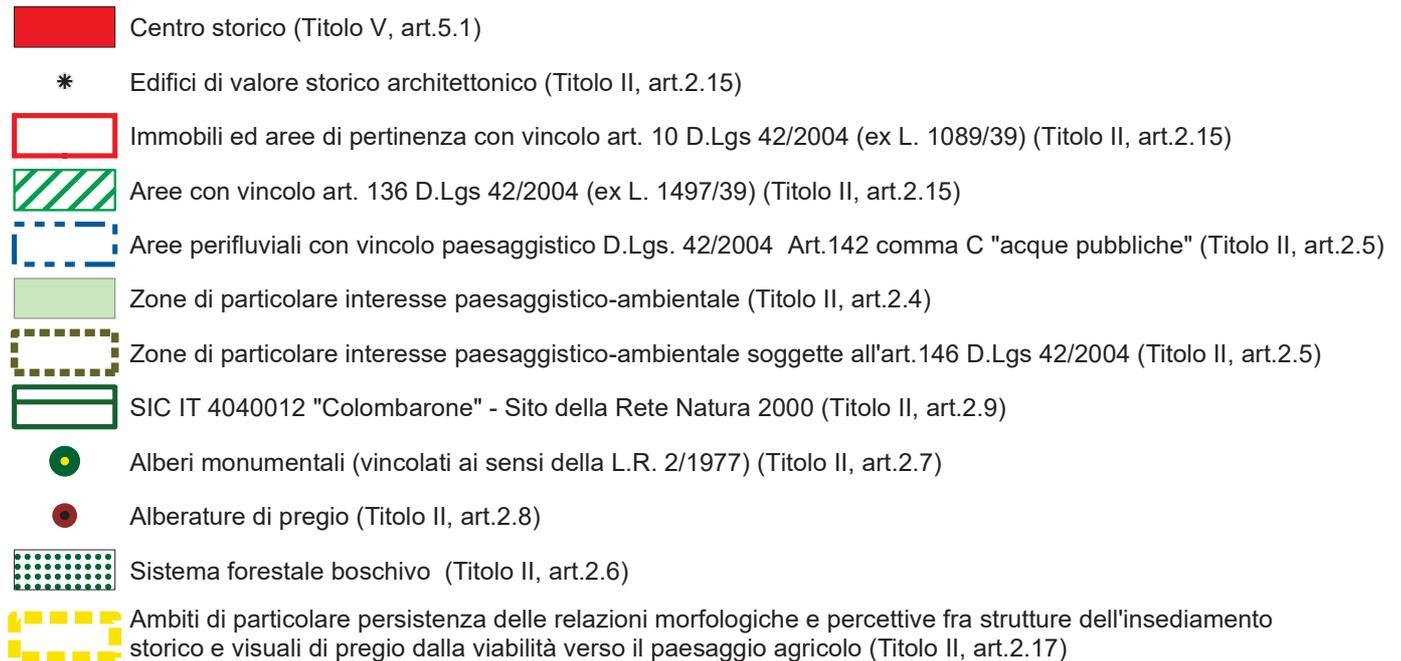
Legenda



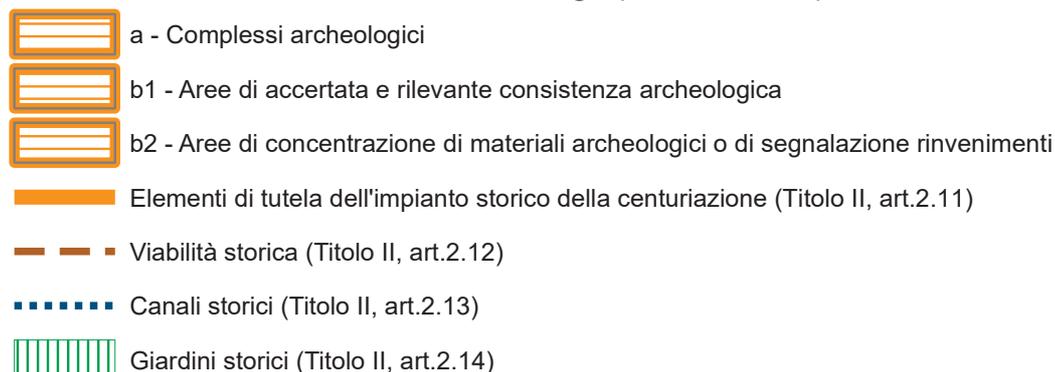
Unità di Paesaggio (Titolo III, art.3.1)



Aree ed elementi di interesse storico paesaggistico



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



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



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)

Variante H: Ex Maletti

 Individuazione degli ambiti oggetto di variante

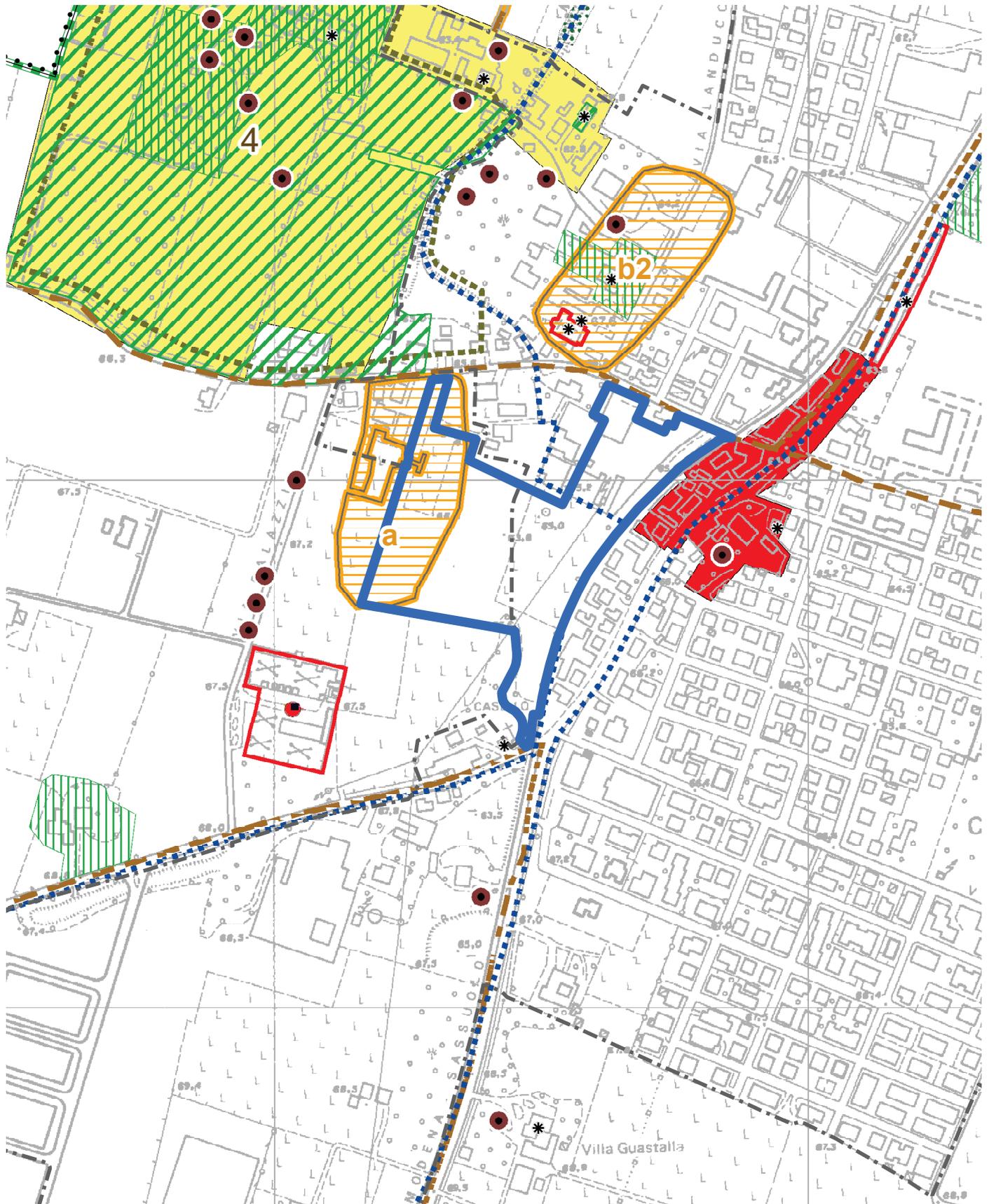


Tavola 2.1b del PSC - Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale (1:5000)

Variante T: ANS 3.8 Via Billò



Individuazione degli ambiti oggetto di variante

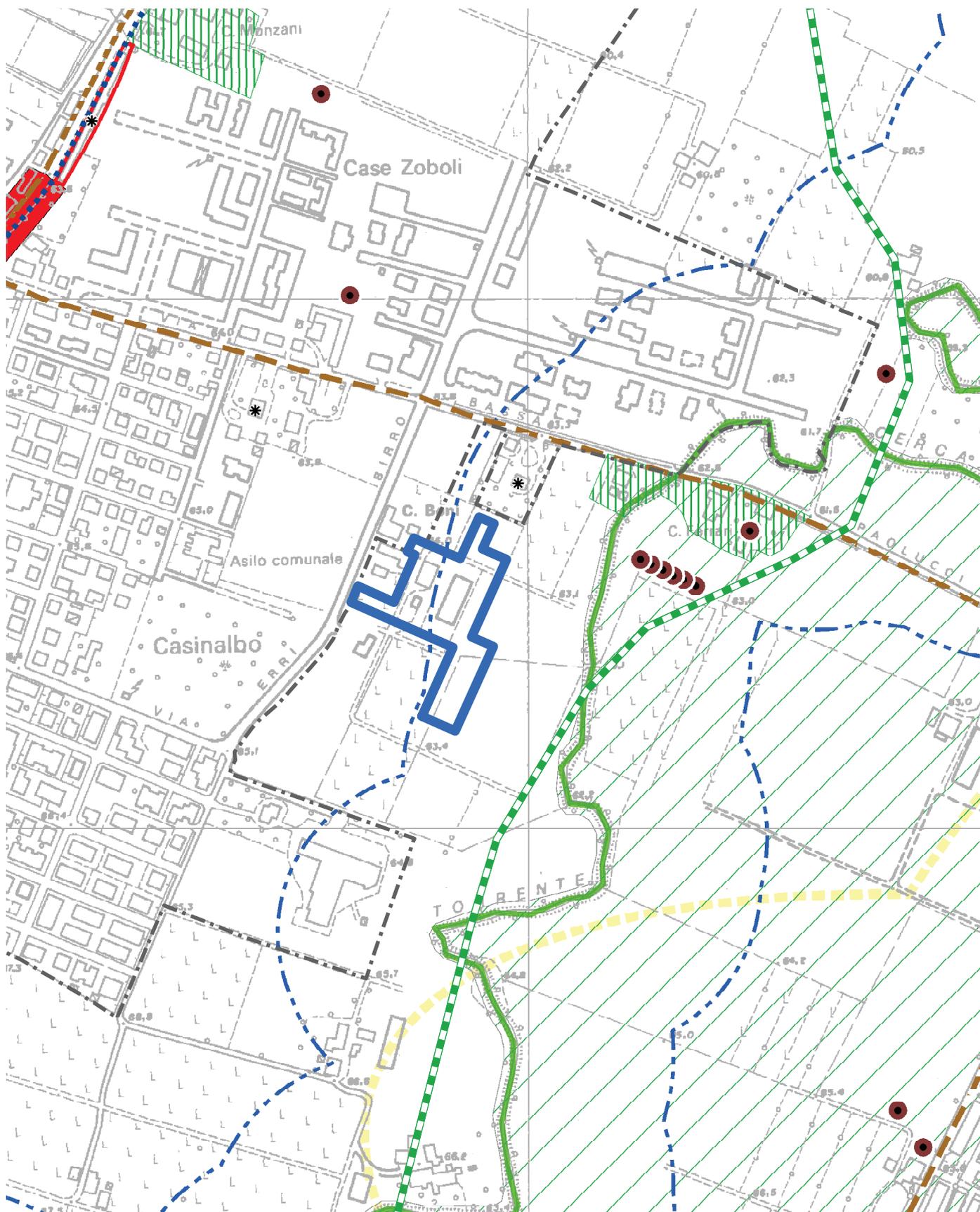


Tavola 2.1.a del PSC - Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale (1:5000)

Variante U: ANS2.3 Via Focherini



Individuazione degli ambiti oggetto di variante

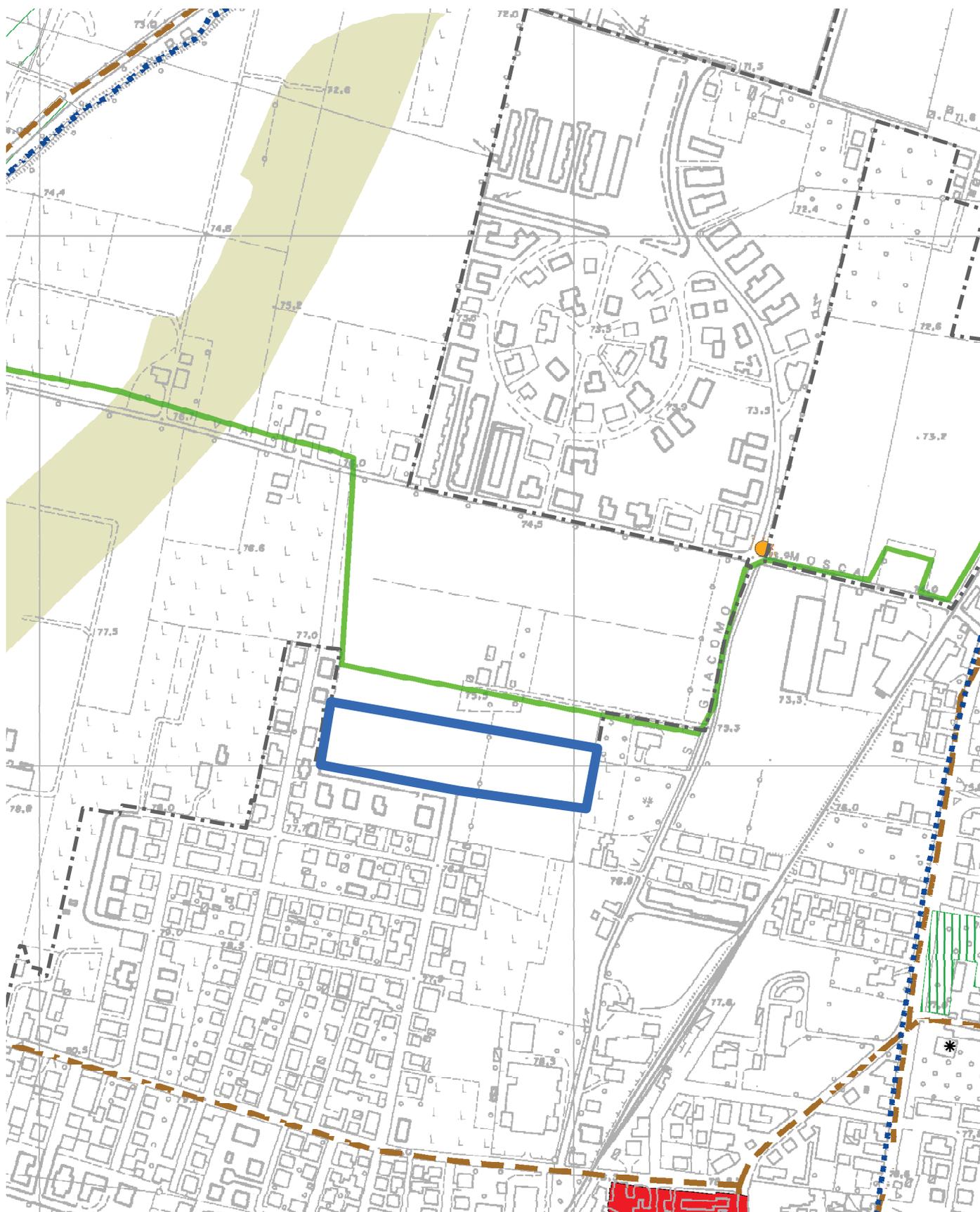


Tavola 2.1.a del PSC - Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale (1:5000)

Variante V: AUC 3 Via Depero



Individuazione degli ambiti oggetto di variante

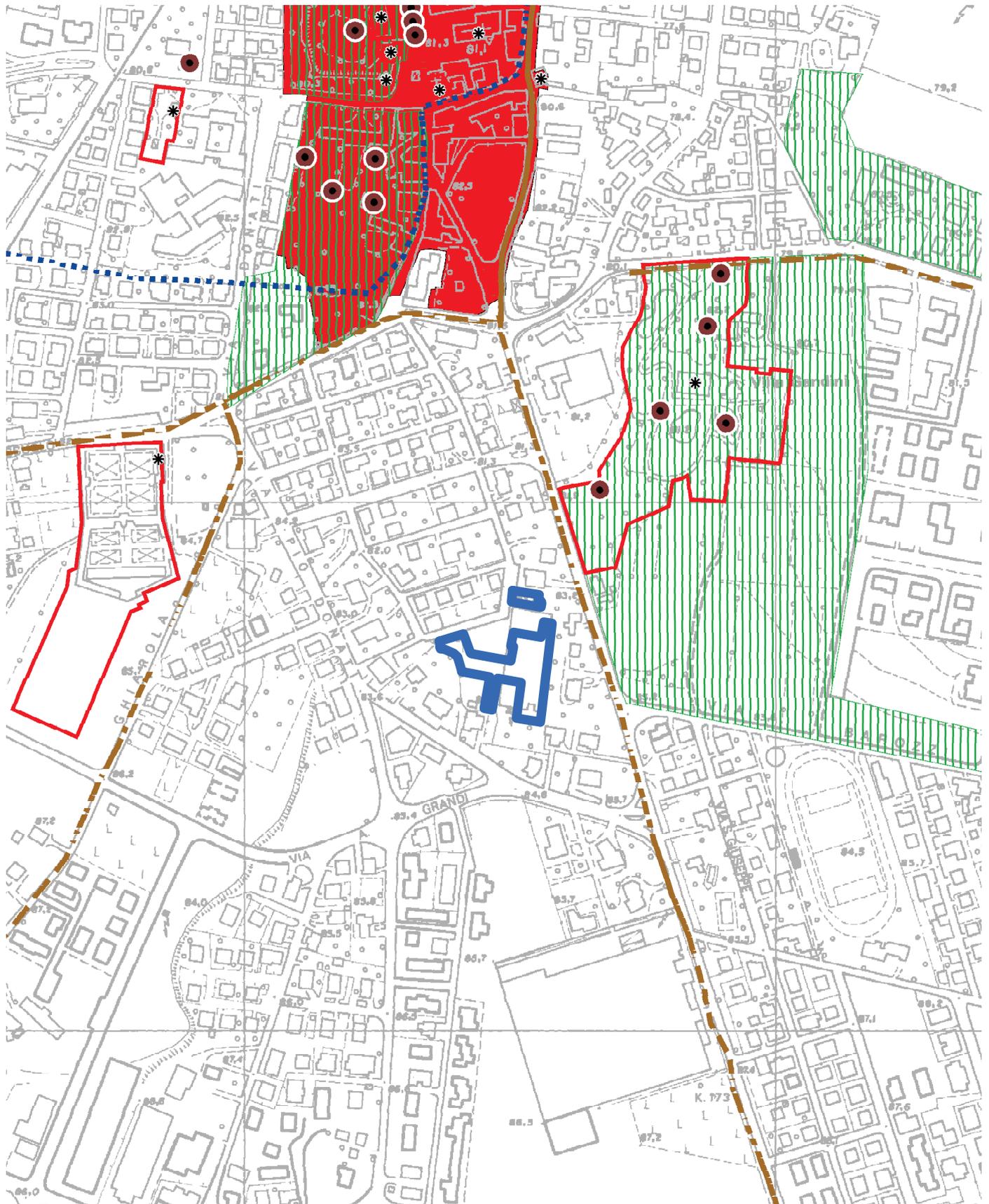


Tavola 2.1.b del PSC - Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale (1:5000)

Variante Z: RUR4 Golf club Colombaro



Individuazione degli ambiti oggetto di variante

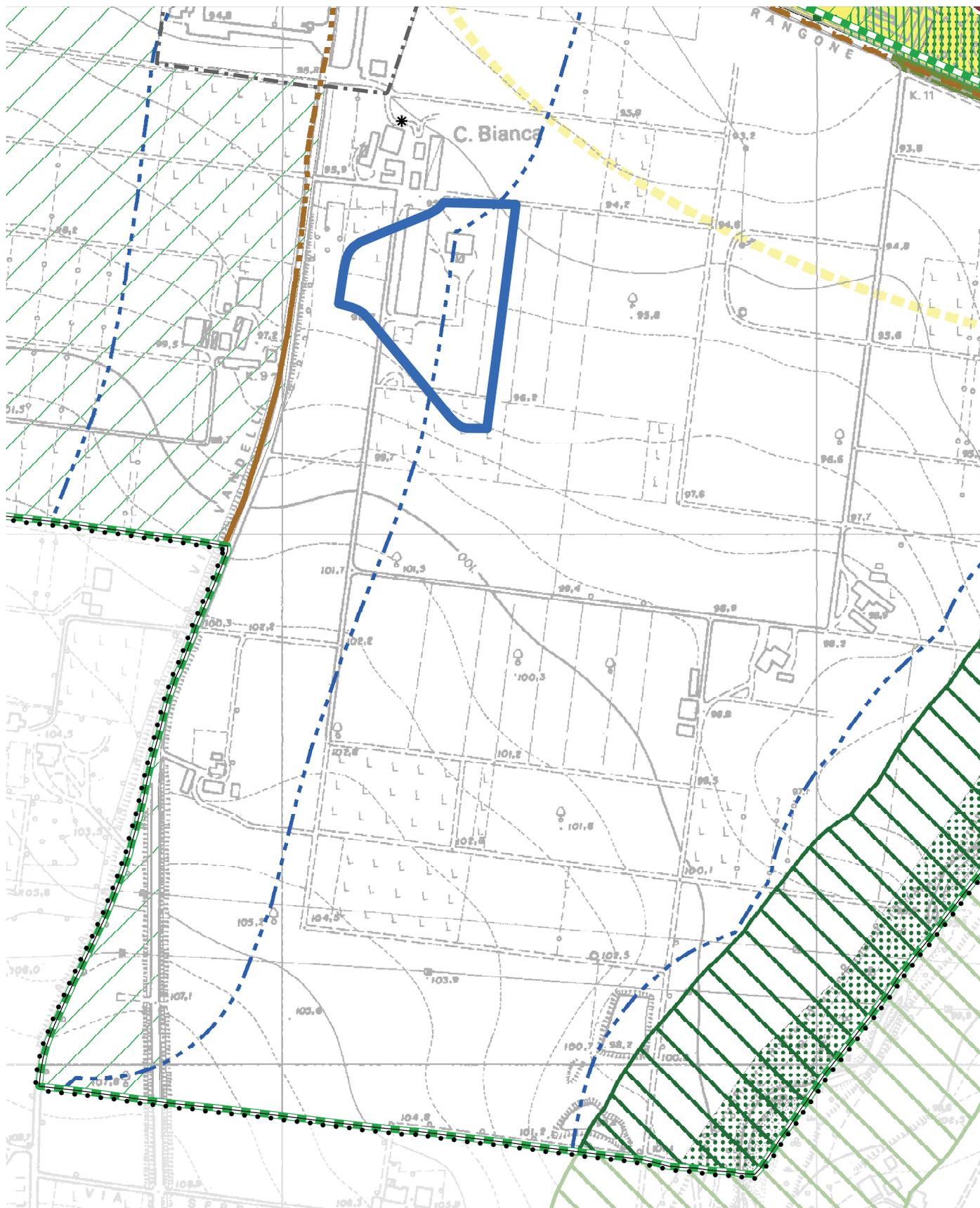


Tavola 2.1.b del PSC - Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale (1:5000)

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)

Variante H: Ex Maletti



Individuazione degli ambiti oggetto di variante

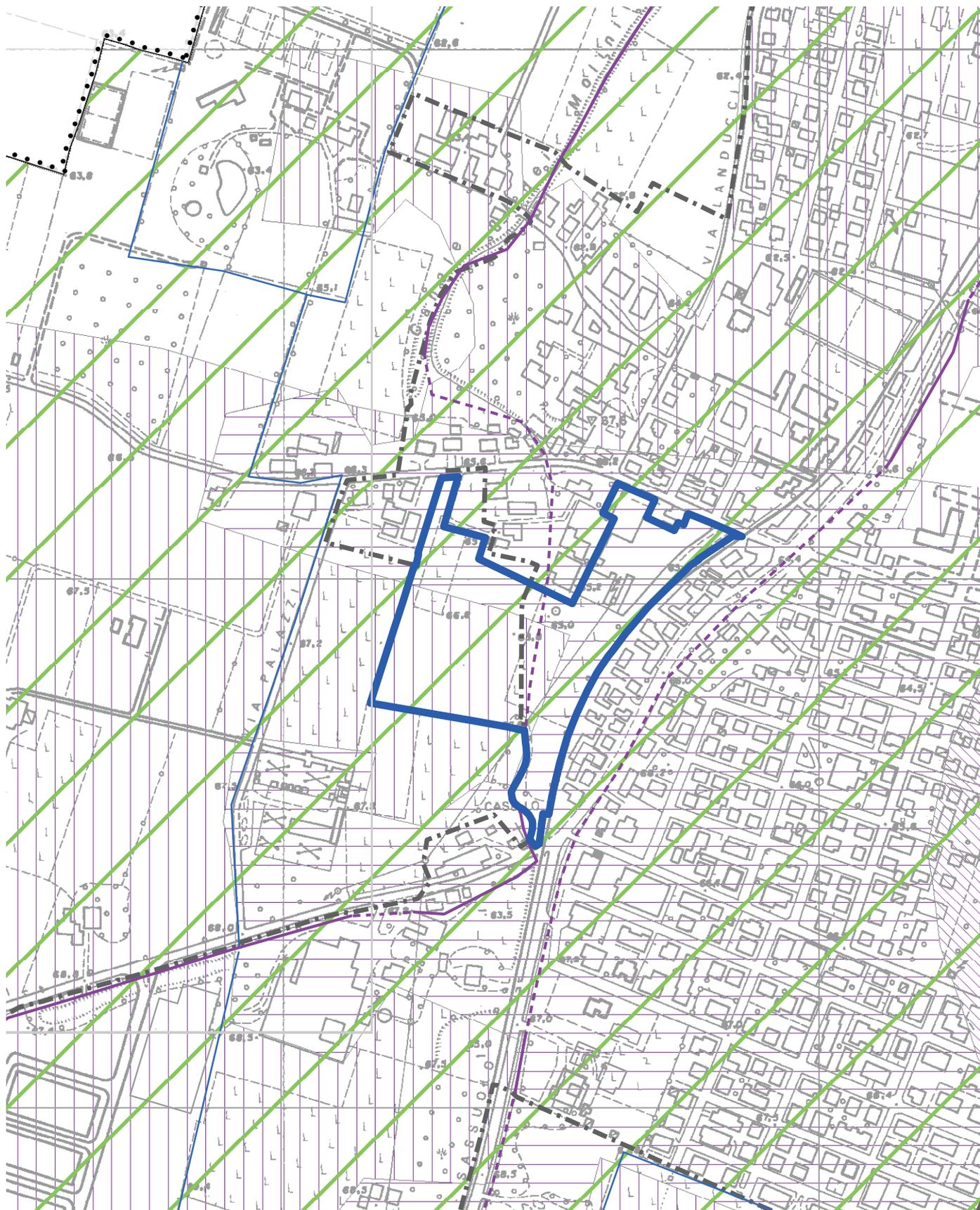


Tavola 2.2a del PSC - Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio (1:5000)

Variante T: ANS 3.8 Via Billò



Individuazione degli ambiti oggetto di variante

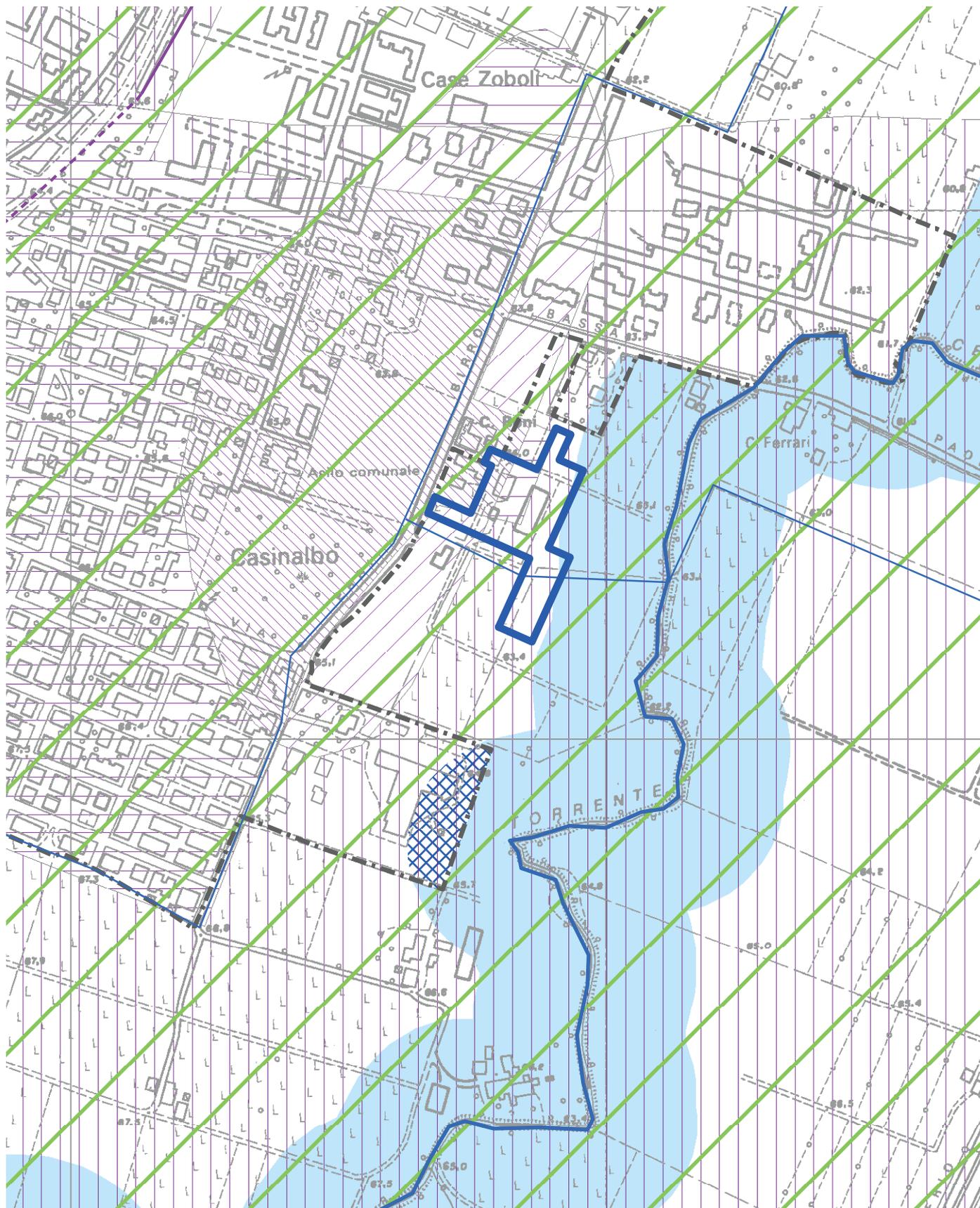


Tavola 2.2a del PSC - Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio (1:5000)

Variante U: ANS2.3 Via Focherini



Individuazione degli ambiti oggetto di variante

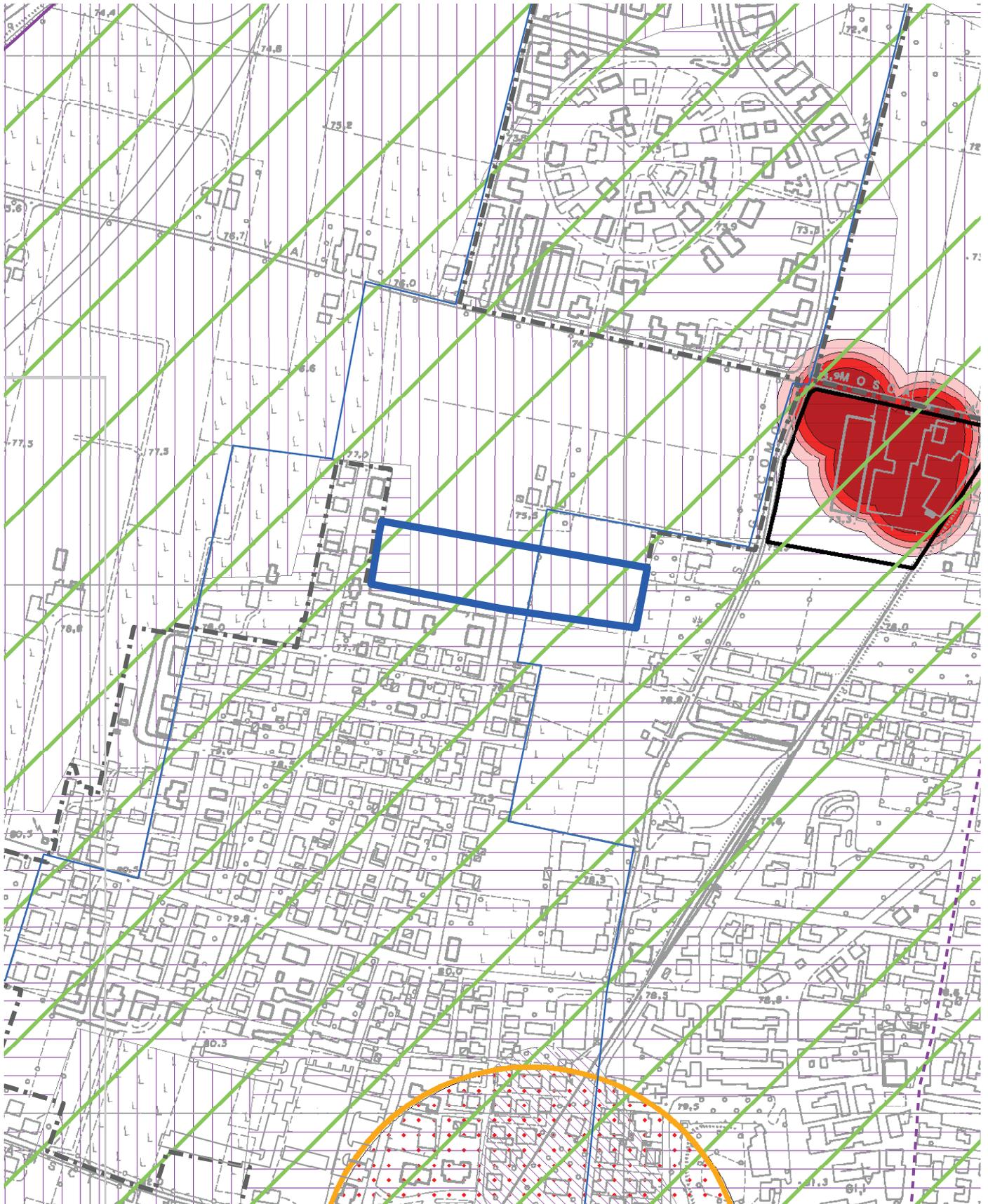


Tavola 2.2a del PSC - Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio (1:5000)

Variante Z: RUR4 Golf club Colombaro



Individuazione degli ambiti oggetto di variante

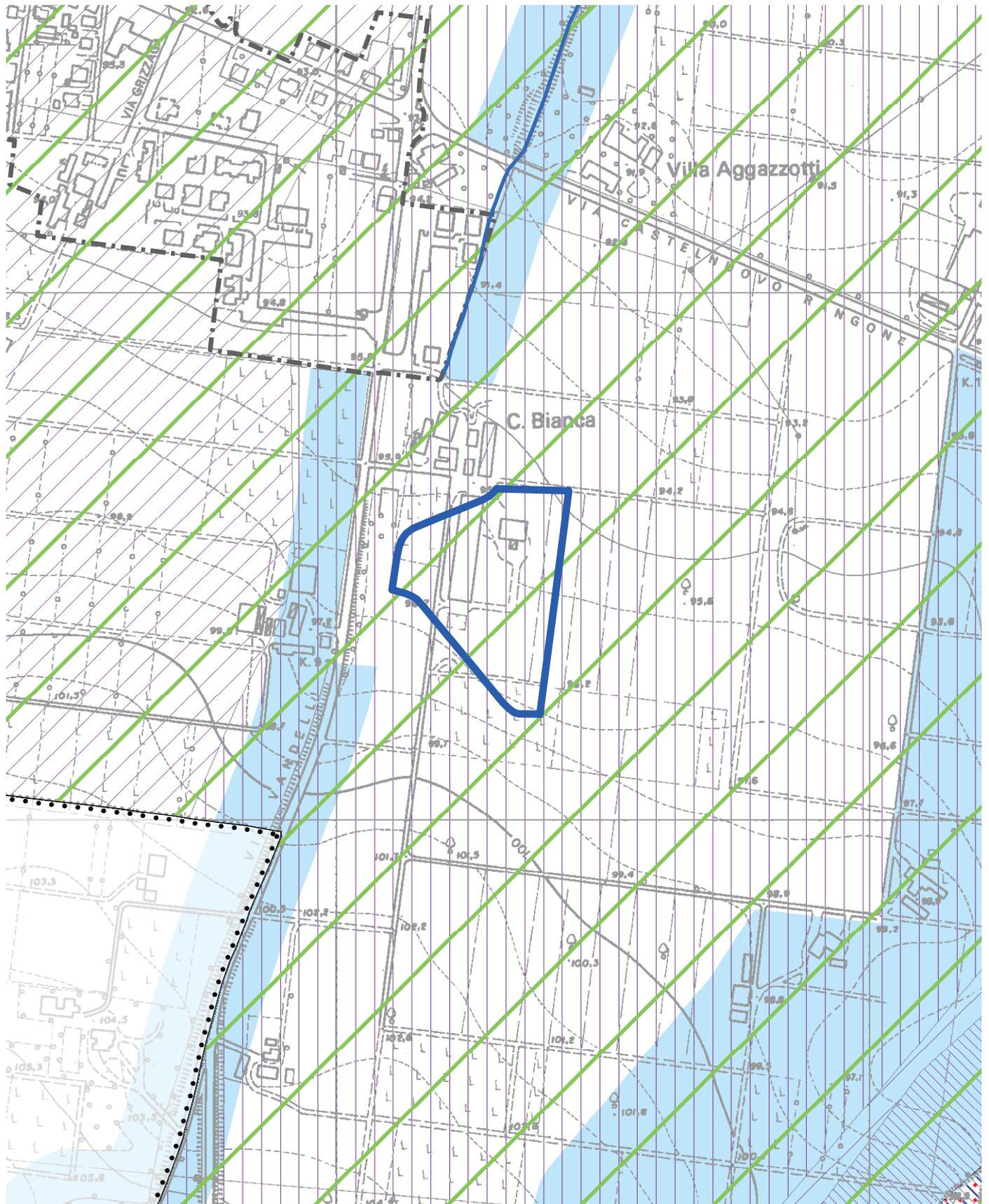


Tavola 2.2b del PSC - Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio (1:5000)