



**PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017  
RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE  
NORMATIVE**

**TESTO INTEGRATO**

**STESURA CONTRODEDOTTA**

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. 123 del 16/12/2021    Approvazione: delibera C.C. n.86 del 27/10/2022

Atto di revoca parziale: delibera C.C. n. 6 del 26/01/2023

Sindaco: *Maria Costi*

Assessore all'Urbanistica: *Armando Pagliani*

Segretario Generale: *Dott.ssa Clementina Brizzi*

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

Responsabile del progetto: *Arch. Alessandro Malavolti*



**INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>PARTE PRIMA – INTRODUZIONE, CRITERI E PERCORSO .....</b>	<b>7</b>
1. CONTENUTI DEL POC 2017 E DELLE VARIANTI N.1 e N. 2 AL POC 2017	7
2. LA DEFINIZIONE DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI PER L'INSERIMENTO NEL POC: CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI IMPEGNI	22
3. INTERVENTI PER L'EDILIZIA ABITATIVA SOCIALE	25
4. INTERVENTI INSERITI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017	26
5. SINTESI DELLA QUANTITÀ DI ALLOGGI ERS PREVISTI NEL POC 2017 E NELLA VARIANTE N.2	28
<b>PARTE SECONDA – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA.....</b>	<b>30</b>
1. 1. OBIETTIVI E CRITERI DI REDAZIONE DEL PRIMO POC DEL COMUNE DI FORMIGINE	30
1.1. CONTENUTI GENERALI DEL POC	30
1.2. CONTENUTI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA	30
2. BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC	31
2.1. LE DIRETTIVE DEL PSC .....	31
2.2. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE .....	32
2.3. PROGRAMMAZIONE DELLO SVILUPPO DELLE DOTAZIONI.....	33
2.4. AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE – TERZIARIE .....	34
2.5. PEREQUAZIONE URBANISTICA E DIRITTI EDIFICATORI .....	34
2.6. VERIFICA DELL'ATTUAZIONE DEI PUA RESIDENZIALI DEL PRIMO POC .....	35
2.7. INTERVENTI INSERITI NEL POC 2017 E RELATIVE VARIANTI.....	37
2.8. L'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE .....	37
2.9. L'OFFERTA IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	37
4. IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI	39
4.1. ATTREZZATURE COLLETTIVE E DOTAZIONI .....	39
5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA	40
<b>PARTE TERZA – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC.....</b>	<b>42</b>
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	42
Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale 2017	42
Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	42
Art. 3 Elaborati costitutivi del POC di Formigine	42
Art. 4 Rapporti con il PSC	43
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	44
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	44
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017	45
Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi	45
Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	45
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	46
Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	46

Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati	47
Art. 12 Modifiche al POC	47
<b>TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>47</b>
Art. 14 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale	47
<b>TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI</b>	<b>48</b>
Art. 15 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee	48
Art. 16 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	50
Art. 17 Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria	50
Art. 18 Interventi sui canali	51
Art. 19 Interventi in presenza di elettrodotti	51
<b>PARTE QUARTA – SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC 2017.....</b>	<b>52</b>
San Giacomo	53
Piazza Kennedy e via Fossa	56
CASINALBO	62
Via Landucci	62
Via Aldo Moro	68
Via dell'Artigianato	72
Via Giardini sud	75
Via Giardini	78
via Fiori – via Parozzi	81
CASINALBO	90
Area Ex Maletti	90
Via Erri Billò	99
Via XX Settembre - Via Focherini	108
e PP Ex Cantina Sociale	108
Via Depero (ex via Giardini Sud)	117
Golf frazione di Colombaro	122
<b>PARTE QUINTA – VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO .....</b>	<b>127</b>
1. Area per Struttura Scolastica privata – Via Landucci a Casinalbo	128
2. Ampliamento di Via Bassa Paolucci a Casinalbo	131
3. Ciclabile via Palazzi -via Radici – via Copernico a Casinalbo	134
<b>PARTE SESTA – TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI.....</b>	<b>137</b>

## 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 DELLE VARIANTI N.1 e 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.

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 competenti 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;

Il POC 2017, coordinato con la Variante n.1 e n.2, è costituito, oltre che dalla presente Relazione illustrativa sui contenuti anche della variante, dai seguenti elaborati:

- **RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE**  
con sostituzione anche della seguente scheda normativa rispetto ai POC previgenti:
  - ambito L denominato San Giacomo - Formigine (proposta n. 27 del POC originario);

con modifica/integrazione delle seguenti schede normative (Variante n.1):

- ambito Q denominato UBERSETTO – via Giardini Sud;
- ambito R denominato CASINALBO - via Giardini;
- ambito S denominato CASINALBO - via Parozzi.

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

- 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 modifica anche dei seguenti accordi rispetto ai POC previgenti:

- accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'Art. 11 della L. 241/1990 stipulati in data 01.04.2014 e in data 27.06.2016 tra il comune di Formigine e Carcangiu Paolo;

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. 43 del 28/03/2019 tra il comune di Formigine e C.I.T.E.S. srl.
- accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'Art. 11 della L. 241/1990 approvato con Delibera di G.C. n. 65 del 11/6/2020 tra il comune di Formigine e Cantina Barbolini di Anna Barbolini e C. ss.

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

▪ RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO VALSAT-VAS - VARIANTE n. 1;

- RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO VALSAT-VAS - VARIANTE n. 2
- TAV.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

In sede di predisposizione della Variante n. 2 al POC 2017 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 PSC 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).

Il POC 2017, coordinato con la Variante n.1 e la Variante n.2, riguarda le modifiche di seguito descritte:

### **1) Ambito L – FORMIGINE – San Giacomo**

Su istanza del soggetto proponente, viene chiesto di aumentare il numero di alloggi realizzabili nel lotto identificato con la lettera E, attualmente previsti in 2 unità, di ulteriori 2 alloggi per un totale complessivo di 16 unità assegnate alla parte privata, ferma restando la SU complessiva del comparto di 1.650 mq.

A compensazione di tale possibilità si propone di corrispondere all'amministrazione un ulteriore contributo pari a euro 25.000, quale importo desumibile dal valore di mercato immobiliare attuale e la monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, essendo il comparto già in fase realizzativa e di completamento delle opere.

Il POC 2017 prevede pertanto la parziale modifica dei contenuti della scheda normativa del comparto e l'integrazione degli accordi ex art 18 stipulati in data 01.04.2014 e in data 27.06.2016 per l'inserimento degli obblighi desunti dalle modifiche dell'accordo in sostituzione dei precedenti impegni, confermando le tempistiche di attuazione dei POC vigenti.

### **2) Ambito M – MAGRETA – Piazza Kennedy e via Fossa**

L'intervento riguarda il completamento dell'attuazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica a Magreta precedentemente approvato e attualmente decaduto; le opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale di via Fossa sono state completate e cedute all'Amministrazione Comunale nei termini della convenzione urbanistica; rimangono invece da realizzare gli impegni dello stralcio attuativo di Piazza Kennedy, per cui si rende necessario un nuovo Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

La proposta prevede la riqualificazione urbanistica dell'area di piazza Kennedy, che 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 demolizione del fabbricato ad “L” prospiciente P.zza Kennedy e del fabbricato in disuso posto in adiacenza al torrente Fossa, ambedue facenti parte del comparto “Area Parrocchiale”;
- la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, con porticato continuo al piano terra, in posizione opposta rispetto all’edificio esistente;
- la realizzazione di un’ampia piazza pavimentata avente funzione di spazio pubblico aggregativo per i cittadini della frazione delimitata dal nuovo fabbricato a Ovest e a Sud, dalla via Don Franchini a Nord e dall’edificio settecentesco facente parte del corpo antico del Castello di Magreta a Est;
- la realizzazione di un asse viario di collegamento tra la Via Vespucci e la rotatoria posta all’intersezione tra Via Don Franchini e Via Marzaglia;
- la realizzazione di parcheggi, aree verdi e percorsi ciclopedonali adiacenti.

Il Piano prevede inoltre il completamento del lotto B in via Fossa, la cui attuazione è subordinata alle parziali demolizioni di fabbricati esistenti ubicati in Piazza Kennedy.

Il PUA proposto mantiene le medesime tipologie edilizie e funzioni già autorizzate con il precedente Piano Particolareggiato, migliorando nel contempo aspetti distributivi, funzionali e dotazionali oggi ritenuti maggiormente adeguati al contesto, con particolare riferimento all’articolazione dei parcheggi pertinenziali interrati e alle dotazioni territoriali. Trattandosi di ambito urbano consolidato assimilabile al centro storico, viene ammessa la deroga al ritrovamento della superficie permeabile, anche a fronte della realizzazione della nuova piazza come centralità urbana.

Gli usi ammessi sono residenziali e per funzioni di servizio e terziarie.

I diritti edificatori assegnati all’ambito rimangono invariati 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.

### **3) Ambito N – CASINALBO – via Landucci**

La proposta prevede la realizzazione di un edificio scolastico privato in grado di offrire il servizio di scuola dell’infanzia e primaria bilingue, ispirato a criteri propri della bioarchitettura e a criteri didattici innovativi, la realizzazione di parcheggi ad uso privato e pubblico e di un incrocio rialzato per il miglioramento dell’attuale intersezione stradale.

Il terreno individuato per l’edificazione è di 6.000 mq, posto in via Landucci a Casinalbo in prossimità delle scuole medie Fiori e verrà acquisito in proprietà tramite esproprio per pubblica utilità.

Sull’adiacente terreno di proprietà comunale il progetto prevede di realizzare parcheggi pubblici, mentre quelli pertinenziali verranno realizzati all’interno dell’area privata. Il progetto prevede la realizzazione dell’accesso ai nuovi parcheggi pubblici tramite incrocio rialzato, in corrispondenza dell’intersezione stradale tra via Landucci e Via Liandi.

Gli usi ammessi sono per funzioni di servizi e attrezzature di interesse collettivo.

La realizzazione dell’intervento è prevista in due fasi: un primo stralcio relativo alla scuola primaria (950 mq) e un secondo stralcio per la scuola dell’infanzia (700 mq) per complessivi 1.650 mq.

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 O – FORMIGINE – via Aldo Moro**

Su proposta del privato, viene chiesta l’estensione dell’area pertinenziale in ambito ASP1.1 tramite

acquisizione di area destinata a parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria dal Comune di Formigine per complessivi mq 2.274 circa, priva di capacità edificatoria.

L'intervento prevede la realizzazione di parcheggi pubblici sostitutivi di quelli attuali, ubicati nella stessa area in adiacenza ai parcheggi da acquisire, e relativo percorso pedonale di separazione dalla proprietà privata.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito produttivo.

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

L'area oggetto di intervento è in parte classificata dalla Tav. 1.1b del PSC come "Principali dotazioni territoriali esistenti" e dal RUE vigente come "Dotazioni Territoriali" di tipo P (parcheggi di urbanizzazione secondaria). La proposta è inserita in applicazione dell'art. 28 comma 3 della LR 20/2000, come puntuale definizione e specificazione operata dal piano operativo comunale senza modificazione del PSC.

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

#### **5) Ambito P – FORMIGINE – via dell'Artigianato**

Su proposta del privato, viene chiesta l'estensione dell'area pertinenziale in ambito ASP1.1 tramite acquisizione di area destinata a parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria dal Comune di Formigine per complessivi mq 1.628 circa, incrementata di ulteriori 178 mq in accoglimento di una osservazione d'ufficio in sede di approvazione per complessivi mq 1.806, priva di capacità edificatoria.

L'intervento prevede la realizzazione e cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine di un tratto di pista ciclabile su via Gatti per una superficie complessiva di circa 285 mq, al fine di completare da est ad ovest la pista ciclabile esistente.

Per interventi di ampliamento e nuova costruzione è ammessa un'altezza massima di mt 16,50, per allinearsi all'altezza del fabbricato preesistente.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito produttivo.

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

L'area oggetto di intervento è classificata dalla Tav. 1.1b del PSC come "Principali dotazioni territoriali esistenti" e dal RUE vigente come "Dotazioni Territoriali" di tipo P (parcheggi di urbanizzazione secondaria). La proposta è inserita in applicazione dell'art. 28 comma 3 della LR 20/2000, come puntuale definizione e specificazione operata dal piano operativo comunale senza modificazione del PSC.

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

#### **6) Ambito Q – UBERSETTO – via Giardini Sud**

Il POC 2017 corregge su indicazione del proponente un errore materiale riscontrato all'art. 5.4 comma 4 delle norme di PSC (testo comparato in grassetto):

- *l'insediamento di nuove medie strutture di vendita non alimentari non è ammesso negli ambiti di tipo ASP\_C1, salvo l'ambito di via Giardini Sud (Ubersetto, Foglio 49 Mappale 134 – ora Mappali 134 e 506) per il quale è ammesso l'insediamento di medio-piccole strutture; negli altri ambiti produttivi, salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale (POIC), è ammissibile nelle aree appositamente individuate dal POC ed entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale o sovra comunale (ossia max 5.000 mq di superficie di vendita complessivamente per ciascun ambito).*
- *l'insediamento di medie strutture alimentari non è ammissibile salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale. ~~e salvo l'ambito di via Giardini Sud (Ubersetto, Foglio 49 Mappale 134) per il quale è ammesso l'insediamento di medio-piccole strutture.~~*

In parziale accoglimento di una osservazione in sede di approvazione, si prende atto del frazionamento del mappale originario in due nuove particelle.

Sempre su richiesta del privato vengono introdotti due sub-comparti di intervento nella tavola di RUE, mantenendo la capacità edificatoria massima e le dotazioni territoriali complessive definite dal RUE:

- ASP1.7.3.a: Fg. 49 mapp. 506;
- ASP1.7.3.b: Fg. 49 mapp. 134, 296.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito produttivo.

I diritti edificatori massimi assegnati all'ambito rimangono invariati.

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

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

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

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito produttivo.

I diritti edificatori massimi assegnati all'ambito rimangono invariati.

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

## **7) Ambito R – CASINALBO – via Giardini**

Su proposta del privato, viene chiesta l'estensione dell'area pertinenziale dell'ambito ASP\_C2 (ASP1.7.4 del RUE) tramite acquisizione di area destinata a parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria dal Comune di Formigine per complessivi mq 767 circa, priva di capacità edificatoria, al fine

di potenziare i parcheggi pertinenziali a servizio dell'adiacente complesso alberghiero e rendere maggiormente efficaci le attività di presidio dell'area, senza incremento della potenzialità edificatoria assegnata.

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

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

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

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

#### **8) Ambito S – CASINALBO – via Parozzi, via Fiori**

Su proposta del privato, viene chiesta a fronte dei pareri espressi dagli enti durante la fase di deposito della Variante n. 6 al RUE precedentemente adottata, e in particolare delle riserve sollevate dalla Provincia, per una migliore salvaguardia del valore storico-testimoniale dell'area di intervento su cui insistono i fabbricati della Cantina Barbolini in via Fiori a Casinalbo, la modifica della classificazione di tali aree, attraverso la identificazione di un unico ambito "AUC7\_n - Lotti con normativa speciale di RUE" finalizzata ad una più equilibrata redistribuzione del numero di alloggi attualmente ammessi negli immobili soggetti a vincolo di tutela, e la possibilità di realizzare fabbricati di nuova edificazione nell'area limitrofa a nord dell'attuale comparto, classificata dal PSC come ANS3.15, tramite trasferimento della SU derivante dall'applicazione dell'indice dell'ambito AUC2.2 del vigente RUE e del fabbricato produttivo di più recente edificazione, che sarà destinato a soli usi accessori e pertinenziali a servizio dei restanti fabbricati esistenti soggetti a tutela storico-culturale dal RUE.2.

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

La Variante prevede l'introduzione della nuova scheda normativa "S" che, in riferimento ai contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e al relativo schema planimetrico allegato, individua all'interno dell'ANS3.15 il nuovo ambito attuativo e definisce i sub-ambiti di intervento, identificando: come AUC6 la parte soggetta a intervento residenziale e alle relative opere di urbanizzazione primaria; come verde

pubblico (V) l'area destinata, assieme alla dotazione minima di P1 inclusa nell'AUC6, a dotazioni territoriali; e mantenendo una limitata porzione a verde privato (AUC0) priva di potenzialità edificatoria in prossimità del comparto AUC\_C per garantire maggiore agio ai fabbricati esistenti collocati proprio sul perimetro dell'ambito consolidato.

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

La proposta prevede la realizzazione nel nuovo ambito ANS3.15, sub-ambito AUC6, di un intervento residenziale suddiviso in 2 lotti, utilizzando la SU trasferita dal comparto adiacente AUC7.22, come sopra precisato; gli edifici si svilupperanno su 3 piani fuori terra, per complessivi 13 alloggi. I fabbricati saranno raggiungibili da via Parozzi attraverso la nuova viabilità, su cui si attesta il parcheggio pubblico e le relative attrezzature (marciapiedi, pubblica illuminazione, aiuole piantumate e attrezzate e percorso ciclopedonale), in cessione a titolo gratuito al Comune. Il numero degli alloggi in parte deriva da quanto già consentito dal RUE vigente in riferimento alla SU trasferita dall'ambito consolidato (10 alloggi), in parte viene assegnato dal presente POC (3 alloggi), in coerenza con il dimensionamento ammesso anche dalle norme d'ambito di PSC, per avere un taglio dimensionale delle unità immobiliari adeguato.

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

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

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

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

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

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

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

### **9) 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 delle 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.

### **10) 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.

#### **11) 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 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.

## **12) 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 vigenza 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.

### **13) 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 ineditata 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 stili 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 del PUA non comporta un incremento delle dotazioni territoriali minime dovute per gli usi assegnati, a fronte della minore SU complessiva assegnata al comparto e della previsione di 38 alloggi rispetto al numero complessivo ammesso.

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: CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI IMPEGNI**

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

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

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

- misura minima del 50% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS, e nella misura minima del 60% negli ambiti AUC.6. Negli ambiti AUC.1 e AUC.2, tenuto conto dello stato di diritto definito dal PRG previgente, si applica la percentuale del 40% della valorizzazione immobiliare;
- misura minima del 40% agli ambiti destinati a funzioni commerciali a forte concorso di pubblico: ASP\_3, ASP\_1.8, e ambiti AUC in caso di inserimento di usi commerciali b11.1 e b11.2, la cui previsione è soggetta a POC;
- misura minima del 35% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare e/o da trasformare e sostituire ANS\_B e negli ambiti dei Centri Storici ACS, ai sensi dell'art.5.1 c.8 del PSC. In questi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo conto dei diritti edificatori preesistenti e utilizzabili in assenza di POC / PUA;
- misura minima del 25% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ASP\_1n, ASP\_2n;

- concorso alla realizzazione dell'ERS, attraverso:
- obbligo di cessione al Comune di una quota di aree pari al minimo al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali; tale cessione rientra nel contributo di sostenibilità
- possibilità di contributo alla realizzazione di alloggi di ERS nel caso di nuovi insediamenti residenziali, di interventi di riqualificazione, attraverso la cessione di aree anche in misura aggiuntiva rispetto al minimo del 20% di cui al punto precedente (prescritto in base alla L.R. 20/2000); tale cessione rientra nel contributo di sostenibilità
- possibilità di partecipazione alla realizzazione dell'obiettivo del 35% di ERS rispetto all'offerta abitativa complessivamente prevista dal POC entro gli ambiti ANS e ANS\_B, in forma di realizzazione diretta di alloggi ERS; la quota di diritti edificatori assegnati dal POC per la realizzazione di ERS non concorre al calcolo del contributo di sostenibilità
- obbligo di partecipazione alla realizzazione di ERS attraverso un contributo economico (nel caso di interventi di riqualificazione e di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso), ai sensi dell'art. A-6-ter della L.R. 20/2000; tale contributo si intende assolto attraverso il contributo di sostenibilità.

## C.2 Valori parametrici

Da un'analisi dei valori di mercato si assumono i seguenti valori unitari di riferimento per le aree edificabili in diversi ambiti territoriali, 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>			
<b>A</b>	<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>B</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
<b>C</b>	<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
<b>D</b>	<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
<b>Aree specializzate per attività produttive</b>			
	<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
Parcheggio pubblico a raso	€	80 / mq
Piazza pedonale pubblica, compresi arredi fissi	€	150 / mq
Pista ciclabile	€	120 / mq
Percorso pedonale	€	100 / mq
Parco pubblico attrezzato	€	32 / mq
Sistemazione area a verde pubblico	€	15 / mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€	17 / mq

#### Valori parametrici rotatorie:

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

#### Cessione di aree nude:

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

**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.

**3. 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.

#### 4. INTERVENTI INSERITI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017

##### SINTESI DELLE QUANTITA' INTRODOTTE DAL POC 2017 E DALLE VARIANTI N.1 e N.2

<b>Identificativo</b>	<b>Ambito</b>	<b>ST inserita nel POC 2017</b>	<b>Su Residenziale (mq)</b>	<b>alloggi</b>	<b>Su non residenziale (mq)</b>
<i>H</i> (Casinalbo)	ANS_B2.1 ANS 3.5 AUC_C	19.368 mq 20.121 mq 1.901 mq	7.540 mq	78 (18 ERS)	1.050 mq
<i>L</i>	AUC.C4	8.320 mq	0 mq	2	0 mq
<i>M</i>	AUC_B (lotto B)	10.511 mq 1.987 mq	2.020 mq 873 mq	30* 18*	755 mq
<i>N</i>	ANS3.15 AUC_C	6.000 mq	0 mq	0	1.650 mq
<i>O</i>	ASP_C1 (Asp1.1)	2.274 mq (23.460)	0 mq	0	0 mq
<i>P</i>	ASP_C1 (Asp1.1)	1.806 + 285 mq (31.668 mq)	0 mq	0	0 mq
<i>Q</i>	ASP_C1 (Asp1.7.3)	34.416 mq	0 mq	0	0 mq
<i>R</i>	ASP_C2 ASPC_B	767 mq	0 mq	0	0 mq
<i>S</i>	ANS3.15 (AUC_C)	11.800 mq (8.229 mq)	0 mq**	3**	0 mq
<i>T</i> (Casinalbo)	ANS 3.8 AAP	32.461 mq 3.158 mq	3.280 mq	36 (12 ERS)	0 mq
<i>U</i> (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
<b>TOTALE</b>			<b>19.477 mq</b>	<b>243*</b> (54 ERS)	<b>4.729 mq</b>

Note: \*Gli alloggi dell'ambito AUC\_B (scheda M piazza Kennedy-via Fossa, scheda V via Depero), derivando da 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

#### SINTESI GENERALE DELLE PREVISIONI DEL POC 2017 E DELLE VARIANTI N.1 e N.2 (diritti edificatori assegnati)

Identificativo	Ambito	ST inserita nel POC 2017	SU Residenziale (mq)	alloggi	SU non residenziale (mq)
H (Casinalbo)	ANS_B2.1 ANS 3.5 AUC_C	19.368 mq 20.121 mq 1.901 mq	7.540 mq	78 (18 ERS)	1.050 mq
L	AUC.C4	8.320 mq	3.300 mq	40	0 mq
M	AUC_B (lotto B)	10.511 mq 1.987 mq	2.020 mq 873 mq	30* 18*	755 mq
N	ANS3.15 AUC_C	6.000 mq 1.491 mq	0 mq 0 mq	0 0	1.650 mq 0 mq
O	ASP_C1 (Asp1.1)	2.274 mq (23.460)	0 mq	0	Indice di RUE
P	ASP_C1 (Asp1.1)	1.806 + 285 mq (31.668 mq)	0 mq	0	Indice di RUE
Q	ASP_C1 (Asp1.7.3)	34.416	0 mq	0	Indice di RUE
R	ASP_C2 ASPC_B	767	0 mq	0	Indice di RUE
S	ANS3.15 (AUC_C)	11.800 mq (8.229 mq)	0 mq**	3**	0 mq
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
<b>TOTALE</b>			<b>19.477 mq</b>	<b>281*</b> (54 ERS)	<b>4.729 mq</b>

Ambiti	Alloggi
ANS 3 – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	149
AUC – AMBITI CONSOLIDATI	90*
ASP – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	0
RUR4 - AREE SPECIFICAMENTE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ FRUITIVE, RICREATIVE, SPORTIVE E TURISTICHE	42
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>281*</b>

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

Di questi 166 alloggi, 85 afferiscono alla quota realizzabile all'interno degli ANS\_B2, individuata dal PSC in minimo 210 alloggi; i restanti 82 alloggi sono invece individuati tra i 550 alloggi realizzabili negli ambiti consolidati tramite il POC originario.

La Variante n. 2 al POC 2017 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.

Le varianti mantengono invariati i restanti diritti edificatori assegnati dal POC originario e dal POC 2017, non modificano il numero di alloggi ERS da realizzare nell'area San Giacomo (Proposta n. 27 del POC originario) in ambito AUC\_C, nei lotti (C o F) ceduti al Comune come contributo di sostenibilità e introducono 42 nuovi alloggi destinati a ERS.

## 5. 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 alle 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 pertinenziali: 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**

<b>Identificativo</b>	<b>Ambito</b>	<b>St inserita nel POC</b>	<b>Su Residenziale (mq)</b>	<b>alloggi</b>	<b>Su non residenziale (mq)</b>
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
<b>TOTALE</b>		<b>63.920 mq</b>	<b>4.735 mq</b>	<b>58</b>	<b>9.500 mq</b>

\*modificato nel POC 2017 vigente

<b>Ambiti</b>	<b>ST mq</b>	<b>Alloggi</b>
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
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>63.920 mq</b>	<b>58</b>

**Ambiti non attuati**

<b>Identificativo</b>	<b>Ambito</b>	<b>St inserita nel POC 2014</b>	<b>Su Residenziale (mq)</b>	<b>alloggi</b>	<b>Su non residenziale (mq)</b>
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
<b>TOTALE</b>		<b>46.360 mq</b>	<b>7.506 mq</b>	<b>105</b>	<b>2.470 mq</b>

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 non approvato e ora inserito nella Variante n. 2 al POC 2017.

<b>Ambiti</b>	<b>ST mq</b>	<b>Alloggi</b>
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
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>46.360 mq</b>	<b>105</b>

## 2.7 INTERVENTI INSERITI NEL POC 2017 E RELATIVE VARIANTI

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi inseriti nel POC 2017 e nella 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).

	<b>Su (mq) residenziale</b>	<b>Alloggi</b>	<b>Contributo di sostenibilità</b>
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 delibera 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:

	<b>Su (mq) commerciale / produttivo / terziario</b>	<b>Contributo di sostenibilità</b>
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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 250.000</b>	

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 sottordinati 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 qualitativa delle acque sotterranee. Si applicano le seguenti disposizioni:

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

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

*nelle zone servite da pubblico acquedotto:*

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



<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	- UF max = 0,60 mq di Su/mq relativo ai lotti A, B, D e E - Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della SF; - H max = 6 piani fuori terra
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	Classe III (porzione ovest) e IV (porzione est)

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Carcangiu Gianpaolo Fg. 30 mapp. 16
<b>Superficie territoriale interessata</b>	8.320 mq

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	Realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in 6 lotti. Gli edifici si svilupperanno su 4 piani fuori terra. Cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine di due lotti urbanizzati per una Sf complessiva di circa 2.350 mq.
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	Nessuna
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b>	P1 = 30 mq/100mq, comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto: - 1 posto auto per alloggi con Su fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq. Limitatamente al lotto E è ammessa la monetizzazione
<b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b>	In sede di richiesta del Permesso di Costruire dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nei pareri espressi da STR (Servizio Trasporto Ferroviario Regione Emilia Romagna) e FER (Ferrovie Emilia Romagna) per la Variante n. 1 del Piano Operativo Comunale (POC 2016).
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	<i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda). L'area è caratterizzata da una alta vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo.
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b>	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC.
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	- Diritti edificatori assegnati ai lotti A, B, D e E pari a 1.650 mq di Su per complessivi 16 alloggi (di cui 4 assegnati al lotto E); - Diritti edificatori assegnati ai lotti C ed F pari a 1.650 mq di Su per complessivi 24 alloggi
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	no
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Prot. 5.526 del 18.03.2014 – Delibera Giunta Comunale 43/2014
<b>Modifica accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Accordo del 27.06.2016 – Delibera Giunta Comunale 87/2016 Accordo del 17.11.2017 – Delibera Giunta Comunale 138/2017
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato, da presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC originario. L'intervento mantiene i termini di validità del POC originario.

**AMBITO ASP.C4 San Giacomo**

Per il calcolo del contributo di sostenibilità negli ambiti AUC.6 si applica la misura minima del 60% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.

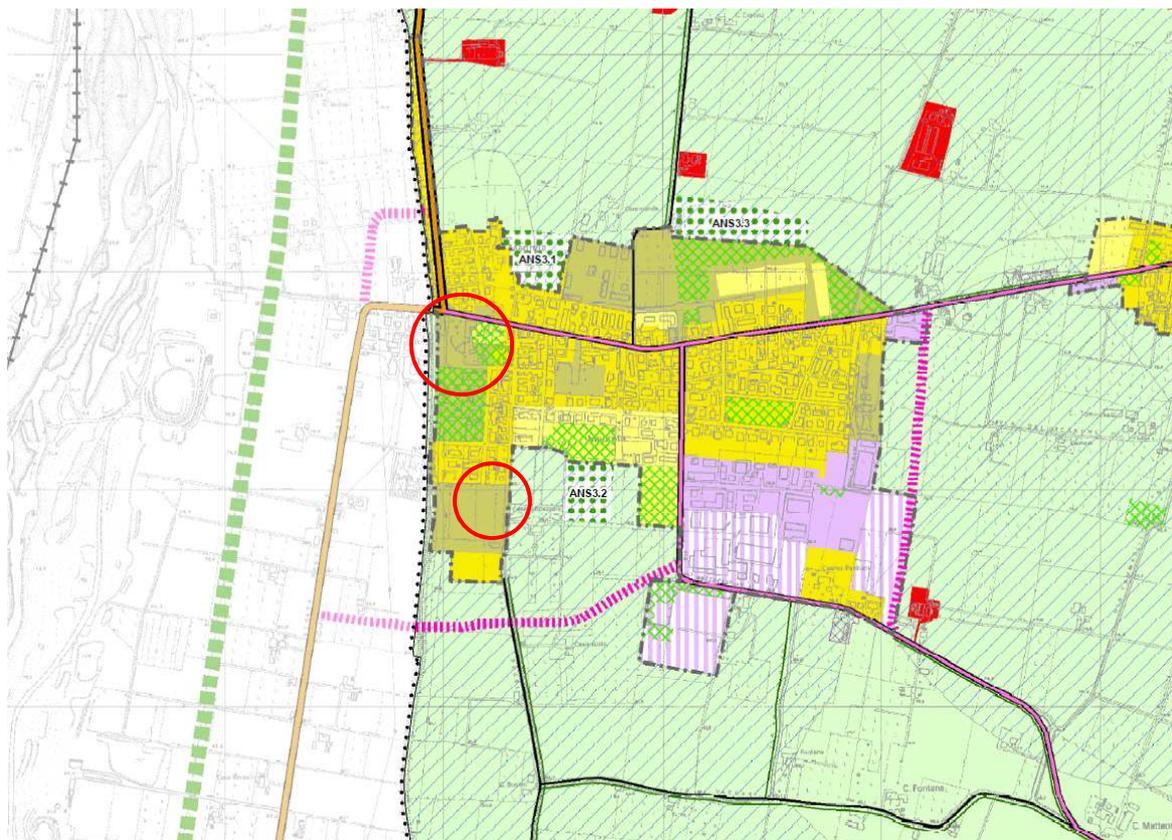
## VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA':

B	<i>Macroarea 2 Formigine Semicentro</i>		
B1	Residenza	650	€/mq. di Su

**1.650 mq Su x 650 €/mq x 0,6 =>**

**Contributo di sostenibilità calcolato in 1.287.000 €**

Il contributo di sostenibilità, stabilito in 1.287.000 €, risulta totalmente assolto attraverso la cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine dei lotti C ed F urbanizzati di SF di circa 2.350 mq. In uno dei due lotti l'amministrazione realizzerà 12 alloggi ERS.



Denominazione ambito <b>M</b>	<b>MAGRETA</b> Piazza Kennedy e via Fossa	<b>AUC_B</b> <b>(Auc3)</b>
Localizzazione	Magreta – proposta n.2	

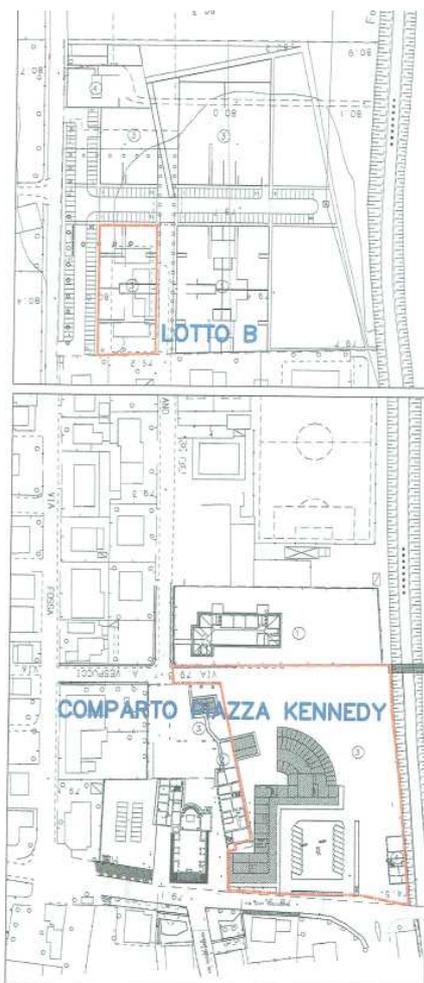
**1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	AUC_B (p.zza Kennedy) ST circa 10.511 mq; AUC B (via Fossa) ST = 1.987 mq
Obiettivi specifici del PSC e RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC – AUC_B:</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><b>RUE – Auc3:</b> 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 Pubblica precedentemente approvato è decaduto, le opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale di via Fossa sono state completate e cedute all'Amministrazione Comunale nei termini della convenzione urbanistica; per il completamento dell'intervento si rende necessario un nuovo Piano Urbanistico Attuativo (PUA).</p> <p>Il PUA proposto mantiene le medesime tipologie edilizie e funzioni già autorizzate con il precedente PP, migliorando nel contempo aspetti distributivi, funzionali e dotazionali oggi ritenuti maggiormente adeguati al contesto con particolare riferimento all'articolazione dei parcheggi pertinenziali interrati e alle dotazioni territoriali.</p>

<b>Funzioni ammesse</b>	<p><b>AUC_B:</b> Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e 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><b>Auc3:</b> 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> <p>- 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.</p>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p><u>Ambito AUC B (p.zza Kennedy)</u>  SU max: 2.775 mq  n. alloggi: 30  NP max: 3 + pt  SP min: SP min: 30% SF</p> <p><u>Ambito AUC B (via Fossa)</u>  SU max: 873 mq  n. alloggi: 18  NP max: 3 + pt  SP min: 30% SF</p>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	<p>Ambito AUC_B (p.zza Kennedy): Classe III e IV  Ambito AUC_B (via Fossa): Classe II</p>

## 2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali</b>	<p>Proprietà Fondazione Don Giuseppe Franchini con sede in Via Magellano 2, Magreta:  Foglio 9 - mappali nn. 154, 158, 160 parte, 163 parte, 393, 394, 396, 576, 581  Foglio 10 - mappali nn. 578, 579, 580</p> <p>Proprietà Fondazione Muller con sede in Via Falloppia 22, Modena  Foglio 9 - mappale n. 157</p> <p>Proprietà Comune di Formigine con sede in via Unità d'Italia n. 26, Formigine  Foglio 9 - mappale n. 156 e tratto stradale di via Vespucci di circa mq. 1.418</p>
<b>Superficie territoriale interessata</b>	<p>ST = 10.511 mq (AUC_B via Kennedy) + 1.987 mq (AUC_B via Fossa)</p>



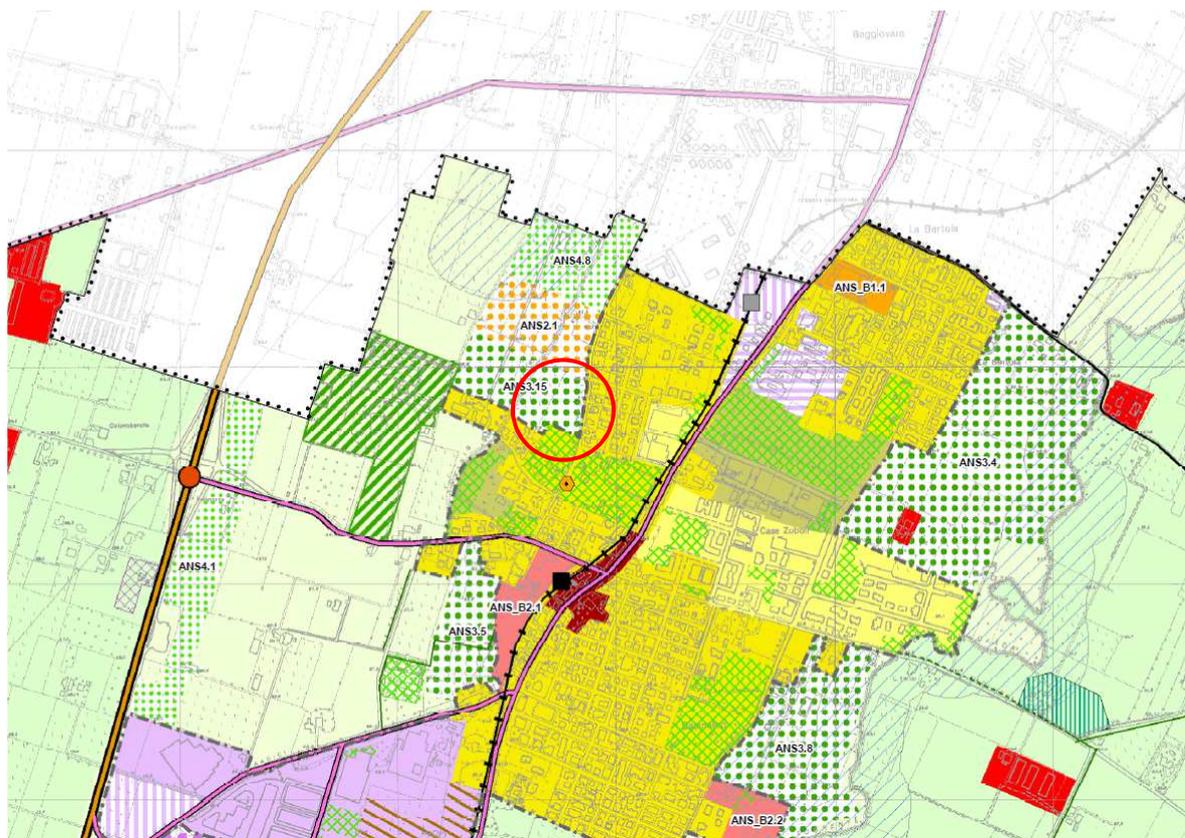
### 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

<p><b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b></p>	<p>L'intervento riguarda il completamento di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica precedentemente approvato e prevede la riqualificazione urbanistica dell'area di piazza Kennedy a Magreta, che 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione del fabbricato ad "L" prospiciente P.zza Kennedy e del fabbricato in disuso posto in adiacenza al torrente Fossa ambedue facenti parte del comparto "Area Parrocchiale";</li> <li>- la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, con porticato continuo al piano terra, in posizione opposta rispetto all'edificio esistente.</li> <li>- la realizzazione di un'ampia piazza pavimentata avente funzione di spazio pubblico aggregativo per i cittadini della frazione delimitata dal nuovo fabbricato a Ovest e a Sud, dalla via Don Franchini a Nord e dall'edificio settecentesco facente parte del corpo antico del Castello di Magreta a Est;</li> <li>- la realizzazione di un asse viario di collegamento tra la Via Vespucci e la rotonda posta all'intersezione tra Via Don Franchini e Via Marzaglia;</li> <li>- la realizzazione di parcheggi, aree verdi e percorsi ciclopedonali adiacenti.</li> </ul>
---	---

	<p>L'intervento prevede le demolizioni e le costruzioni dei nuovi fabbricati per stralci funzionali, secondo tempistiche concordate con l'Amministrazione Comunale, come segue e riportato nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 e negli elaborati del PUA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stralcio demolizioni 0 (S0): comprendente l'edificio posto in prossimità del torrente Fossa (Foglio 9 mappale 154);</li> <li>▪ stralcio demolizioni 1 (SD1): comprendente la porzione dell'edificio ad "L" posto sul lato Sud di p.zza Kennedy, i corpi di fabbrica retrostanti destinati a garage e servizi ed una porzione del fabbricato denominato ex asilo (Foglio 9 mappali 157 – 394 – 163 parte);</li> <li>▪ stralcio costruzioni 1 (SC1): comprendente la maggior parte del nuovo edificio e delle relative opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla porzione di fabbricato prospiciente il lato sud e parte del lato ovest della costruenda piazza pubblica; parte delle unità immobiliari realizzate verranno destinate al trasferimento degli affittuari che nel frattempo non avessero trovato una diversa collocazione;</li> <li>▪ stralcio demolizioni 2 (SD2): comprendente la residua parte dell'edificio ad "L" posta su lato est dell'attuale P.zza Kennedy (Foglio 9 mappale 158);</li> <li>▪ stralcio costruzioni 2 (SC2): comprendente la porzione del nuovo fabbricato prospiciente la Via Don Franchini e ultimazione della nuova piazza pubblica e delle opere di urbanizzazione residue.</li> </ul> <p>L'edificabilità del lotto B "ex scout" è subordinata al completamento delle attività previste nello stralcio SD1.</p>
<p><b>Prescrizioni urbanistiche</b></p>	<p><b>Ambito AUC_B (piazza Kennedy)</b>  <u>Parcheggi pubblici primaria (P1)</u>          Usi residenziali (a1):          - P1 = 30 mq ogni 100 mq 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.          Usi residenziali e i servizi connessi (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):          - P1 = 15 mq ogni 100 mq SU.</p> <p><u>Parcheggi pertinenziali riservati (P3r)</u>          Usi residenziali:          1 posto auto per alloggi con SU fino 50 mq 1,5 posti auto (in deroga) per alloggi con SU superiore a 50 mq          Usi complementari alla residenza:          1 posto auto ogni 35 mq di SU</p> <p><u>Parcheggi pertinenziali condominiali (P3c)</u>          Usi residenziali:          non richiesti (variante RUE n.4 approvata con Delibera di CC n.27 del 27/03/2018)          Usi complementari alla residenza:          vedi norme RUE in base alle funzioni insediate</p> <p><u>Aree per attrezzature e spazi collettivi</u>          Usi residenziali (a1):          U = non dovuto          Usi complementari alla residenza (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):          U = 100 mq ogni 100 mq Su          Devono inoltre essere ritrovati 374 mq destinati a verde pubblico previsti dal precedente Piano Particolareggiato.</p>

	<p><b>Ambito AUC_B (via Fossa)</b> Standard (P1 e U) non dovuti, in quanto già realizzati e ceduti all'Amministrazione comunale in attuazione dello stralcio "via Fossa" del precedente Piano Particolareggiato.</p>
<b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b>	Realizzazione di un'ampia piazza pavimentata avente funzione di spazio pubblico aggregativo per i cittadini della frazione delimitata dal nuovo fabbricato a Ovest e a Sud, dalla via Don Franchini a Nord e dall'edificio settecentesco facente parte del corpo antico del Castello di Magreta a Est, secondo le modalità, finiture e materiali descritti negli elaborati allegati all'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e costitutivi del PUA.
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC 2017</b>	<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 A (aree caratterizzate da ricarica diretta della falda). L'ambito AUC_B (via Kennedy) è caratterizzato prevalentemente da una alta vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo e in piccola parte (porzione est viabilità) da vulnerabilità estremamente elevata dell'acquifero sotterraneo. L'ambito AUC_B (via Fossa) è caratterizzato da una elevata vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo.</p> <p>L'area ricade in Area perifluviale con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.142 comma C "acque pubbliche". L'ambito ricade in area a media potenzialità archeologica.</p>
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b>	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	<p><b>Ambito AUC_B (p.zza Kennedy)</b> ST: 10.511 mq circa SF: 2.196 mq SU max: 2.775 mq di cui SU = 2.020 mq per funzioni abitative (a1) SU = 755 mq per altri usi (a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5) Sacc max: 60% SU n. alloggi: 30 NP max: 3 + pt SP min: non richiesta (in deroga) Usi ammessi: a1 – a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5</p> <p><b>Ambito AUC_B (via Fossa – lotto B)</b> SF: 1.987 mq SU max: 873 mq n. alloggi: 18 NP max: 3 + pt SP min: 30% SF Usi ammessi: a1 - residenza</p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Si
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Accordo del 17.11.2017 – Delibera Giunta Comunale 138/2017
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>L'ambito è da attuarsi tramite PUA. Il 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. Demolizione del fabbricato posto in adiacenza al Torrente Fossa (stralcio SD0) entro il 31.03.2018. Demolizione del fabbricato posto su lato Sud di P.zza Kennedy (stralcio SD1) entro 18 mesi dalla data di approvazione del POC 2017.</p>





Denominazione ambito <b>N</b>	<b>CASINALBO</b> Via Landucci	<b>ANS3.15</b> <b>AUC_C</b>
Localizzazione	Casinalbo, proposta n. 3	

**1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI**

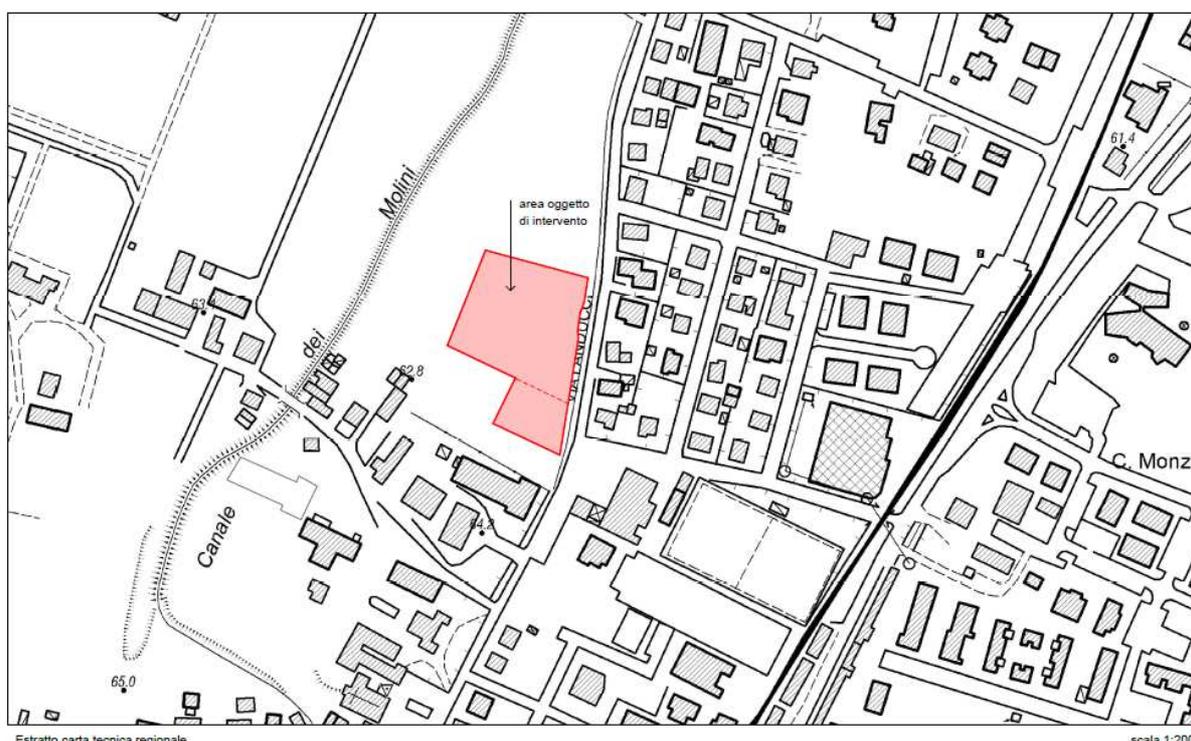
Dati metrici	ANS3.15 ST = 6.000 mq; AUC_C = 1.490 mq circa
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC - ANS_3n:</b> Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi, per circa 852.047 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"> <li>- 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;</li> <li>- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;</li> <li>- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche,</li> </ul>

	<p>sociali, culturali e produttive con essa compatibili.</p> <p>Gli ambiti ANS3, sono preferenzialmente degli ambiti su cui scaricare la quota di dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche, fatta salva una quota massima calcolata sul 10% della ST che può essere realizzata come residenziale.</p> <p>In particolare, l'<b>ANS3.15</b> è parte dello sviluppo urbanistico di un più ampio areale in cui vi sono anche l'ANS2.1 e l'ANS4.8 ed è funzionale alla riconnessione dell'ANS2.1 con le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti.</p> <p><b>PSC - AUC_C:</b> ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica, da qualificare: comprendono i tessuti edificati di impianto meno recente, fra i quali i principali assi o nodi urbani attorno ai quali si sono sviluppati nel tempo gli abitati e ove sono maggiormente presenti le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio; comprendono inoltre porzioni che, pur dotate di un sufficiente livello di qualità urbana, presentano alcune carenze strutturali di funzionalità o di dotazioni, quali ad esempio una rete viaria angusta o localizzate carenze di parcheggi o di verde di vicinato.</p> <p><b>PSC - PRINCIPALI DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI:</b> Principali parchi urbani, servizi, spazi collettivi, cimiteri e depuratori esistenti</p> <p><b>RUE - DOTAZIONI TERRITORIALI AS (M):</b> AS - Attrezzature scolastiche (M – scuola secondaria)</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani <b>ANS_3n</b> sono destinati prevalentemente alla funzione per dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi.</p> <p><b>AUC_C:</b> Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano.</p>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p><b>ANS3.15:</b>  ST circa 41.260  Capacità insediativa max circa 4.125  57 alloggi teorici  97 abitanti teorici  Superficie minima a Verde Permeabile per destinazioni residenziali = 30% della ST</p> <p><b>AUC_C</b>  UF max = 0,60 mq/mq  NP max = 3  Q max = 50%</p>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	<p><b>ambito ANS3.15:</b>  Classe III (stato di fatto)  Classe III (progetto)</p> <p><b>ambito AUC_C :</b>  Classe I-o</p>

## 2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali (ambito di PSC)</b>	<p>Soggetto proponente e promotore all'esproprio: TODDY S.r.l. con sede a Formigine  Fg. 14, Mapp. 802 parte, 804 parte, 651 parte  Proprietà: OPERA PIA FAMILIARE fondata da Rasponi Don Giovanni  Fg. 14, Mapp. 802</p>
---	---

<b>Altri intestatari</b>	Comune di Formigine Fg. 14, Mapp 804 parte, 651 parte (vedi nota di trascrizione n.Reg. Gen. 24979 – Reg Part. 16778)
<b>Superficie territoriale (ambito di PSC)</b>	41.260 mq (ANS3.15)
<b>Superficie territoriale interessata (sub-ambito di POC)</b>	6.000 mq (ANS3.15) 1.490 mq circa (AUC_C) <b>TOTALE ST = 7.490 mq circa</b> (frazionamento da effettuarsi)



### 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Il progetto prevede la realizzazione di un edificio scolastico privato in grado di offrire il servizio di scuola dell'infanzia e primaria bilingue, ispirato a criteri propri della bioarchitettura e a criteri didattici innovativi, la realizzazione di parcheggi ad uso privato e pubblico e di un incrocio rialzato per il miglioramento dell'attuale intersezione stradale.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è prevista in due stralci: un primo stralcio relativo alla scuola primaria (950 mq) e un secondo stralcio per la scuola dell'infanzia (700 mq).</p> <p>Il terreno individuato per l'edificazione è di 6.000 mq, posto in via Landucci a Casinalbo in prossimità delle scuole medie Fiori e verrà acquisito in proprietà tramite esproprio per pubblica utilità.</p> <p>Sull'adiacente terreno di proprietà comunale il progetto prevede di realizzare parcheggi pubblici, mentre quelli pertinenziali verranno realizzati all'interno dell'area privata.</p> <p>Infine il progetto prevede la realizzazione dell'accesso ai nuovi parcheggi pubblici tramite incrocio rialzato, in corrispondenza dell'intersezione stradale tra via Landucci e Via Liandi.</p>
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<p><b>Parcheggi:</b> Funzione b10.1: P1 = non dovuti</p>

	<p>P3r e P3c = minimi previsti dall'art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi.</p> <p>Si prevedono 18 posti auto pubblici come da accordo sottoscritto ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000 e dell'art.11 della L. 241/1990, nell'ambito del procedimento di adozione del POC 2017.</p> <p><b>Verde (dotazioni U):</b>          Funzione b10.1:          U = non dovuto</p> 
<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<p>Realizzazione di un parcheggio pubblico e di un incrocio rialzato per il miglioramento dell'attuale intersezione stradale tra via Landucci e Via Liandi secondo le modalità, finiture e materiali descritti negli elaborati allegati all'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e costitutivi del PUA.</p> <p>Il parcheggio pubblico è costituito da 18 posti auto, oltre che da marciapiedi, pubblica illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale, aiuole piantumate e attrezzate ed adiacente percorso ciclopeditonale.</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC 2017</b></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</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 5-7 metri (ANS 3.15).</p> <p>Non si segnalano elementi di criticità di tipo idrogeologico. L'ambito presenta un grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale complessivamente "basso".</p> <p>L'ambito <b>ANS3.15</b> è attraversato nella parte centrale, con direzione sud-nord dal Canale di Corlo, appartenente al reticolo idrografico delle Bonifica di Burana; il limite occidentale è inoltre sovrapposto al tracciato di un corso d'acqua appartenete alla rete idrografica minore, denominato Braccio Vescovo. L'area di intervento non include tali tracciati.</p> <p>L'ambito ricade in area a media potenzialità archeologica ed è in parte interessato dalla griglia teorica della centuriazione di età romana (possibilità di ritrovamenti di resti dei tracciati stradali, di infrastrutture e di strutture funerarie).</p> <p><b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>  <b>ANS3.15:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in destra dal tracciato del Canale di Corlo, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.</li> <li>- Fermo restando quanto richiesto dalle NTA del PSC in merito alle verifiche da effettuare presso l'Ente Gestore sui tracciati dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario, dovrà essere mantenuta sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,0 in destra ed in sinistra dallo scolo Braccio Vescovo, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico; eventuali modifiche al tracciato del corso d'acqua dovranno preventivamente essere concordate con l'Ente Gestore e dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.</li> </ul>
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC 2017</b>	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	<p>Potenzialità edificatoria complessiva di comparto pari a 1.650 mq di SU con funzioni non residenziali di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq 950 primo stralcio;</li> <li>- mq 700 secondo stralcio, subordinato alla corresponsione del contributo di sostenibilità.</li> </ul> <p>Usi ammessi: b10.1 limitatamente alle attività scolastiche di base</p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	No
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Accordo del 17.11.2017 – Delibera Giunta Comunale 138/2017
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>L'ambito è da attuarsi tramite PUA.</p> <p>Il 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>Realizzazione delle opere di urbanizzazione entro la fine lavori del Permesso di Costruire (PDC) del fabbricato scolastico e previa presentazione di specifico titolo abilitativo.</p>

**AMBITO                      ANS3.15 – AUC C                      VIA LANDUCCI**

Per il calcolo del contributo di sostenibilità negli ambiti AUC.6 si applica la misura minima del 50% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.

## VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA':

D	Macroarea 4 Casinalbo		
D5	Servizi e attrezzature private di interesse collettivo	225	€/mq. di Su

**950 mq Su x 225 €/mq x 0,5 =>**

**Contributo di sostenibilità (1° stralcio) calcolato in 106.875 €**

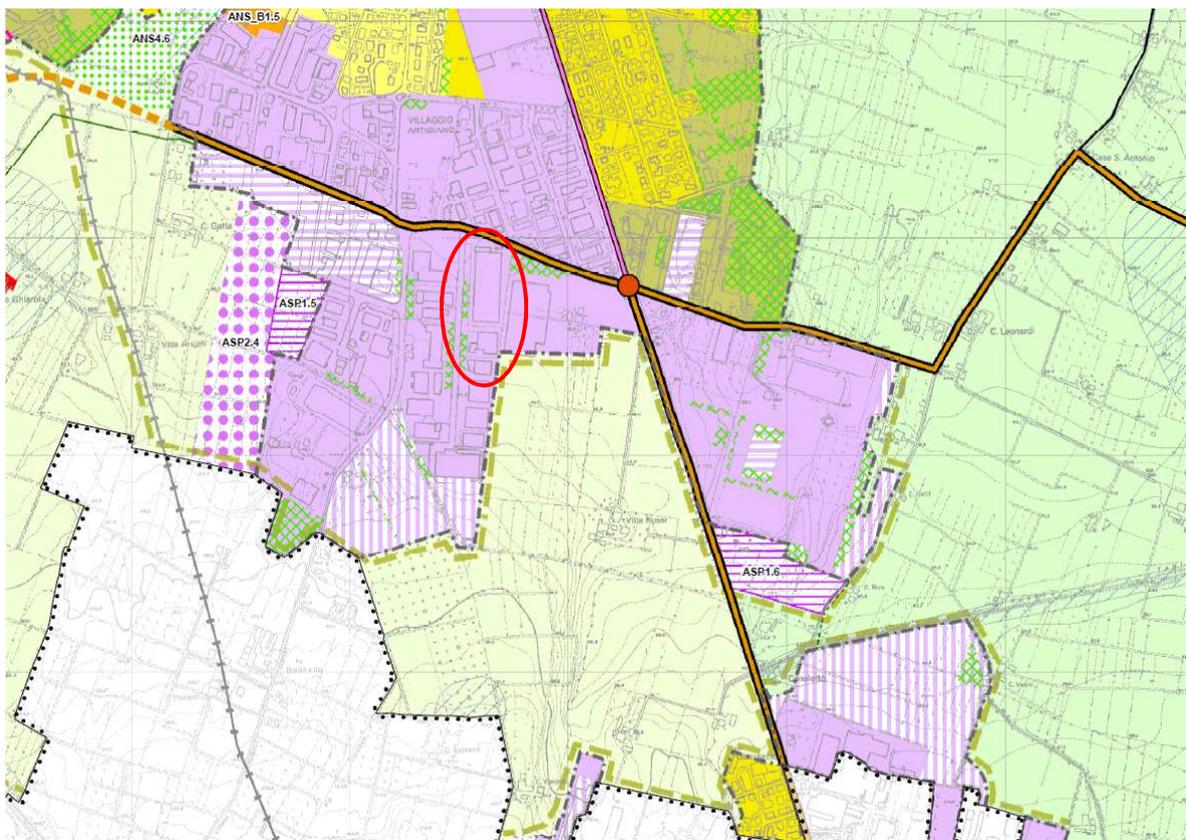
**700 mq Su x 225 €/mq x 0,5 =>**

**Contributo di sostenibilità (2° stralcio) calcolato in 78.750 €**

Per l'intervento oggetto di PUA parte integrante del POC 2017 il contributo di sostenibilità, stabilito in **106.875 €**, risulta assolto attraverso la realizzazione del parcheggio pubblico e del miglioramento dell'attuale intersezione stradale con incrocio sopraelevato.

Obblighi del proponente:

- realizzare in luogo del pagamento del contributo di sostenibilità e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€ 106.875 + € 17.629 + € 27.298 = € 151.802), entro la fine lavori del Permesso di Costruire (PDC) del fabbricato scolastico e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, un parcheggio pubblico prospiciente la via Landucci e l'incrocio sopraelevato (corrispondente al mappale 804 del Fg 14 e parte della sede stradale di Via Landucci) secondo le modalità, finiture e materiali descritti negli elaborati allegati all'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e costitutivi del PUA, il cui valore stimato ammonta ad € 152.000;
- eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione del parcheggio pubblico di cui al precedente punto;
- sostenere gli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari necessari all'acquisizione delle aree per la realizzazione della scuola e sue pertinenze, conseguenti al procedimento di espropriazione delle medesime ai sensi del D.P.R. 327/2002;
- 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 dell'opera;
- corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del titolo edilizio del fabbricato il costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio del suddetto titolo;
- realizzare tutte le opere pertinenziali di uso pubblico (parcheggi P3) previste dal Piano secondo le modalità e finiture riportate negli elaborati grafici e tecnico-amministrativi allegati all'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e costitutivi del PUA;
- corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del titolo edilizio dell'eventuale ampliamento del fabbricato (mq 700) il conguaglio del contributo di sostenibilità calcolato secondo i criteri dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000, oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la parte non realizzata e al contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio del suddetto titolo;
- sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.



Denominazione ambito <b>0</b>	<b>FORMIGINE</b> <b>Via Aldo Moro</b>	<b>ASP_C1</b>
Localizzazione	Capoluogo, proposta n. 4	

– AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	P = 2.274 mq; ASP1.1 = 23.460
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC - ASP_C1:</b> ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati. In particolare, gli ASP_C1 sono ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere.</p> <p><b>PSC - PRINCIPALI DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI:</b> Principali parchi urbani, servizi, spazi collettivi, cimiteri e depuratori esistenti</p> <p><b>RUE - DOTAZIONI TERRITORIALI P:</b> Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.</p> <p><b>RUE - ASP 1.6:</b> Unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito</p> <p><b>RUE - ASP1.1:</b> ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati.</p>
Funzioni ammesse	USI: sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e 8 dell'art. C.3.4.2 del RUE, fatte salve le limitazioni del comma 9 del medesimo

	<p>articolo e dell'art. 5.4 delle norme di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- b1 limitato al piano terra degli edifici per il 30% della Su, b2, b3, b4, b5, b6, b10.1 limitato ai piani terra degli edifici, b11.1n, b12, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5 e f6;</li> <li>- b 14.1 e b 14.2 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.</li> </ul>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UF max = 0,65 mq/mq</li> <li>- Q max = 60% della SF, ovvero = a Q preesistente se superiore</li> <li>- SP minima = 15% della SF o = a SP preesistente se inferiore;</li> <li>- H max = mt 12,00, salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.</li> </ul>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	Classe V

## 2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali</b>	L.M. S.p.A con sede a Modena Fg. 41, 77 parte (ora mapp. 77, 233, 234) e Foglio 45 mappale 63 parte (ora mapp. 271, 272, 273, 64, 267, 268, 34, 269, 270)
<b>Altri intestatari</b>	Comune di Formigine Fg. 41 mapp. 89 parte (ora mapp. 89, 231, 232)
<b>Superficie territoriale interessata</b>	P = 2.274 mq; ASP1.1 = 23.460

## 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Estensione dell'area pertinenziale in ambito ASP1.1 tramite acquisizione di area dal Comune di Formigine per complessivi mq 2.274 circa, priva di capacità edificatoria.</p> <p>Realizzazione di parcheggi pubblici sostitutivi di quelli attualmente insistenti sulle aree identificate al foglio 41, mappale 89 e foglio 45 mappale 63, ubicati nella stessa area, in adiacenza ai parcheggi da acquisire, e relativo percorso pedonale.</p>
--	---

<p><b>Prescrizioni urbanistiche</b></p>	<p>L'area acquistata dal Comune (mq. 2.274 circa) è edificabile, ma priva di capacità edificatoria</p>
<p><b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b></p>	<p>Vedi norme di RUE</p>
<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<p>Nessuna</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></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).                  L'area è caratterizzata in parte da elevata e in parte da media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo.                  L'ambito ricade in area ad elevata potenzialità archeologica.</p>
<p><b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b></p>	<p>Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b></p>	<p>Diritti edificatori assegnati all'area oggetto di acquisizione (di 2.274 mq circa) = 0 mq</p>
<p><b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b></p>	<p>Si, fatte salve le limitazioni dell'art. 5.4 del PSC</p>
<p><b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b></p>	<p>Delibera di Consiglio Comunale 61/2017                  Accordo del 17.11.2017 – Delibera Giunta Comunale 138/2017</p>
<p><b>Modalità di attuazione</b></p>	<p>Intervento diretto mediante titolo abilitativo</p>

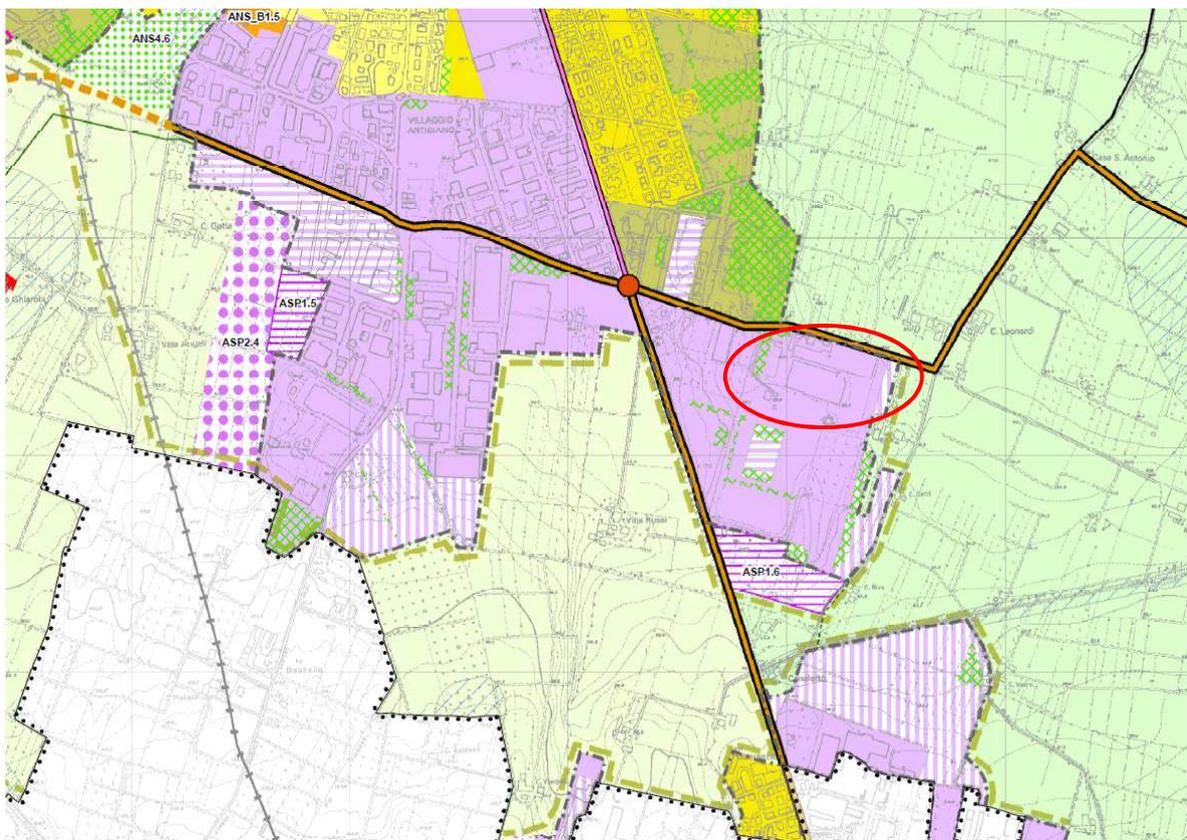
**AMBITO ASP C1 – ASP1.1 via dell'Artiginato**

---

Obblighi a carico del Proponente:

- realizzazione, a parziale compensazione del prezzo di vendita, di opere di urbanizzazione primaria consistenti in un parcheggio pubblico accessibile direttamente da via Aldo Moro con n. 50 posti auto e pedonale adiacente come da progetto allegato all'accordo ex art. 18 LR 20/2000, su terreni di proprietà e in cessione all'Amministrazione Comunale, identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 41 mappale 89 parte, 77 parte e Fg. 45 Mappale 63 parte, per un valore complessivo stimato di € 79.680;
- eseguire studi, analisi, approfondimenti necessari nonché sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi necessari per consegnare l'opera finita come da progetto indipendentemente dal valore stimato di cui sopra;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione dell'opera;
- corresponsione all'Amministrazione all'atto della stipula dell'Atto di Compravendita della somma di € 136.350 (centotrentaseimilatrecentocinquanta) oltre oneri di legge, a titolo di pagamento della parte residua del prezzo di vendita pattuito.

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



Denominazione ambito <b>P</b>	<b>FORMIGINE</b> Via dell'Artigianato	<b>ASP_C1</b> <b>(Asp1.1)</b>
Localizzazione	Capoluogo, proposta n. 5	

**1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI**

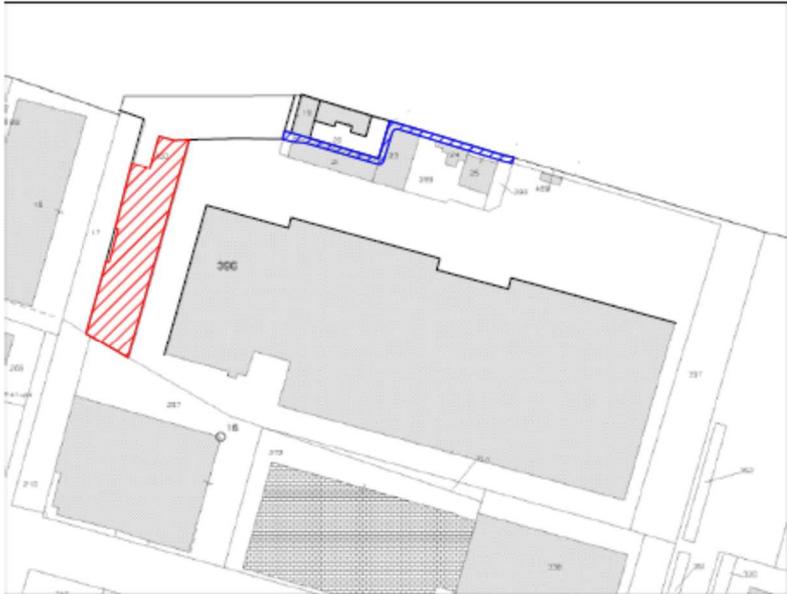
Dati metrici	P = 1.806 mq; ASP1.6 = 285 mq. ASP1.1 = 31.668
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC - ASP_C1:</b> ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati. In particolare, gli ASP_C1 sono ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere.</p> <p><b>PSC - PRINCIPALI DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI:</b> Principali parchi urbani, servizi, spazi collettivi, cimiteri e depuratori esistenti</p> <p><b>RUE - DOTAZIONI TERRITORIALI P:</b> Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.</p> <p><b>RUE - ASP1.1:</b> ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati.</p>
Funzioni ammesse	<p>USI: sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e 8 dell'art. C.3.4.2 del RUE, fatte salve le limitazioni del comma 9 del medesimo articolo e dell'art. 5.4 delle norme di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- b1 limitato al piano terra degli edifici per il 30% della Su, b2, b3, b4, b5, b6, b10.1 limitato ai piani terra degli edifici, b11.1n, b12, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5 e f6;</li> </ul>

	- b 14.1 e b 14.2 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	- UF max = 0,65 mq/mq - Q max = 60% della SF, ovvero = a Q preesistente se superiore - SP minima = 15% della SF o = a SP preesistente se inferiore; - H max = mt 12,00, salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	Classe V

**2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI**

<b>Operatori e relativi mappali</b>	L.M. S.p.A con sede a Modena Fg. 49 mapp. 21 parte, 23 parte, 24 parte, 25 parte, 398 parte, 399 parte (ora mappali 517, 518)
<b>Altri intestatari</b>	Comune di Formigine Fg. 49 mapp. 400 parte (ora mappali 516 e 519)
<b>Superficie territoriale interessata</b>	P = 1.806 mq; ASP1.6 = 285 mq. ASP1.1 = 31.668

**3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Estensione dell'area pertinenziale in ambito ASP1.1 tramite acquisizione di area dal Comune di Formigine per complessivi mq 1.806 circa, priva di capacità edificatoria.</p> <p>Per eventuali interventi di NC o AM è ammessa Hmax = 16,50, per allinearsi all'altezza del fabbricato preesistente.</p> <p>Realizzazione e cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine di un tratto di pista ciclabile su via Gatti per una superficie complessiva di circa 285 mq, al fine di completare da est ad ovest la pista ciclabile esistente.</p>  <table border="1" data-bbox="603 1848 1166 1928"> <tr> <td></td> <td><b>Area da acquistare dal Comune</b></td> <td><b>Mq. 1806</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Area da cedere al Comune</b></td> <td><b>Mq. 285</b></td> </tr> </table>		<b>Area da acquistare dal Comune</b>	<b>Mq. 1806</b>		<b>Area da cedere al Comune</b>	<b>Mq. 285</b>
	<b>Area da acquistare dal Comune</b>	<b>Mq. 1806</b>					
	<b>Area da cedere al Comune</b>	<b>Mq. 285</b>					
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	L'area acquistata dal Comune (mq. 1.806 circa) è edificabile, ma priva di capacità edificatoria						

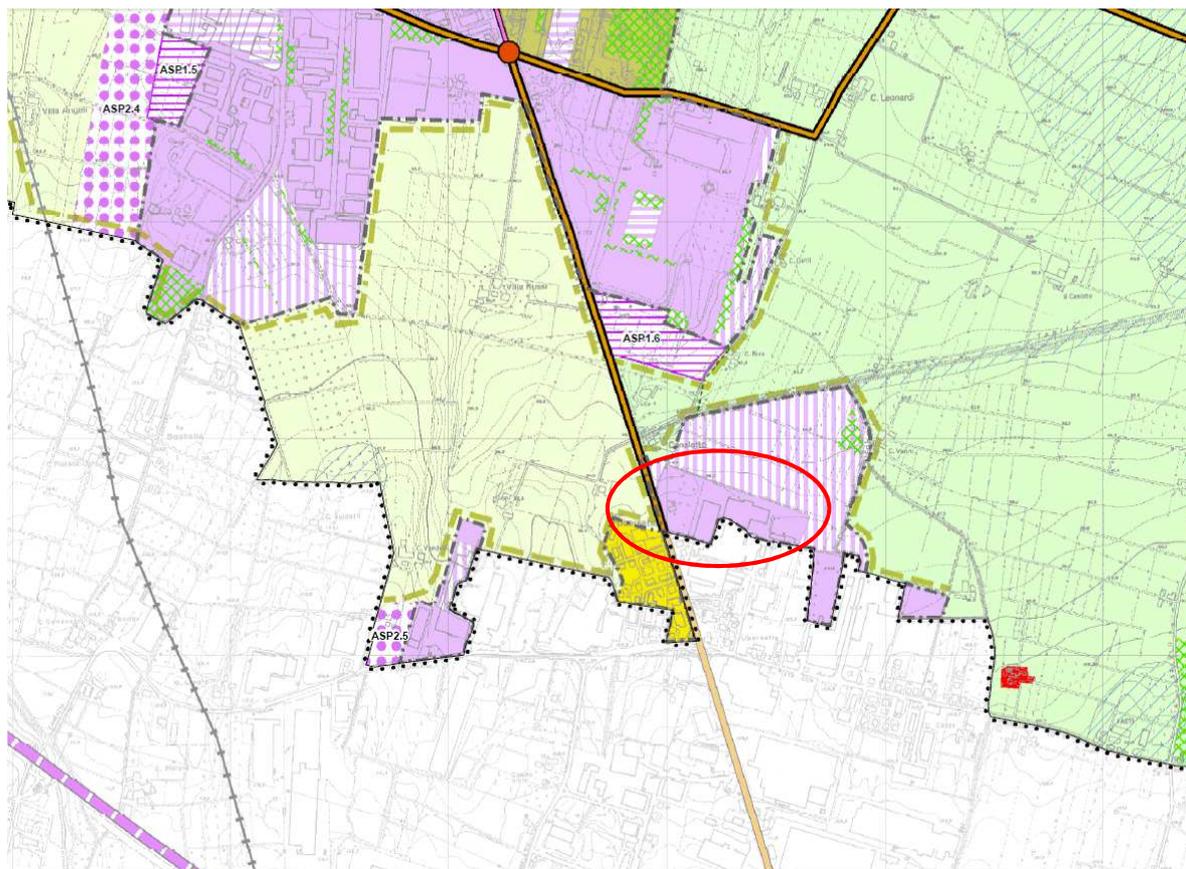
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	Vedi norme RUE
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Nessuna
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda). L'area è caratterizzata da una media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo. L'ambito ricade in area ad elevata potenzialità archeologica.
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	Diritti edificatori assegnati all'area oggetto di acquisizione (di 1.628 mq circa) = 0 mq.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si, fatte salve le limitazioni dell'art. 5.4 del PSC
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Delibera di Consiglio Comunale 61/2017 Accordo del 17.11.2017 – Delibera Giunta Comunale 138/2017
Modalità di attuazione	Intervento diretto mediante titolo abilitativo

#### **AMBITO ASP\_C1 – ASP1.1 via dell'Artiginato**

Obblighi a carico del Proponente:

- cessione, a parziale compensazione del prezzo di vendita, all'Amministrazione Comunale di un terreno attualmente privo di soprastanti fabbricati avente una superficie di mq. 285 circa, identificato al Catasto Fabbricati al Fg 49 mappali 21 parte, 23 parte, 398 parte, 399 parte e 25 parte (ora mappale 517), sul quale verrà realizzata a cura ed onere della Proponente un tratto di pista ciclabile come da progetto allegato all'accordo ex art. 18 LR 20/2000, per un valore complessivo stimato di € 41.325;
- eseguire studi, analisi, approfondimenti necessari nonché sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi necessari per consegnare l'opera finita come da progetto indipendentemente dal valore stimato di cui sopra;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione dell'opera;
- corresponsione all'Amministrazione all'atto della stipula dell'Atto di Compravendita della somma di € 117.715 (euro centodiciassettemilasettecentoquindici) oltre oneri di legge, a titolo di pagamento della parte residua del prezzo di vendita pattuito.

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



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

**1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST 34.416 mq
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC - ASP_C1:</b> ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati. In particolare, gli ASP_C1 sono ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere.</p> <p><b>RUE - ASP1.7:</b> lotti o comparti ai quali si applica una normativa speciale di RUE.</p>
Funzioni ammesse	<p>USI: sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e 8 dell'art. C.3.4.2 del RUE, fatte salve le limitazioni del comma 9 del medesimo articolo e dell'art. 5.4 delle norme di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- b1 limitato al piano terra degli edifici per il 30% della Su, b2, b3, b4, b5, b6, b10.1 limitato ai piani terra degli edifici, b11.1n, b12, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5 e f6;</li> <li>- b 14.1 e b 14.2 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.</li> </ul> <p>E' ammesso l'uso b11.1n (medio piccole superfici di vendita <b>non alimentare</b> con SV minore di 1.500 mq).</p>
Carichi insediativi massimi	- SU max = 14.036 mq di cui:

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

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

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

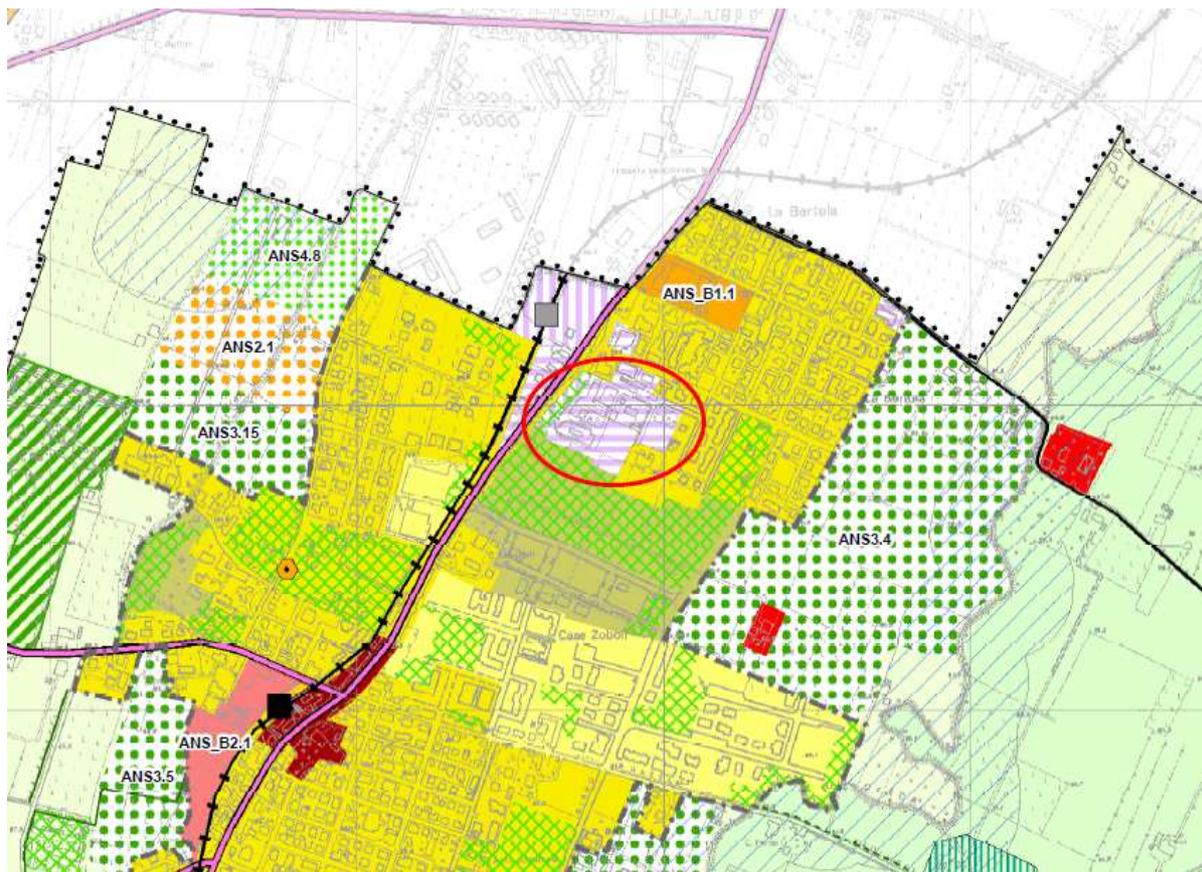
## 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

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

nella parte insediata (RUE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici P1: minimo 90 posti auto e comunque le dotazioni minime per funzione insediata previste dal RUE;</li> <li>- verde pubblico per una quantità non inferiore a 5.460 mq (al lordo di eventuali cessioni già effettuate)</li> </ul> <p>E' ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Nessuna
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i></p> <p>Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda). L'area è caratterizzata in parte da alta e da media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo. L'area ricade in parte (porzione ovest) in Area perfluviale con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.142 comma C "acque pubbliche". L'ambito ricade in parte (porzione ovest vicino a via Giardini sud) in area ad elevata potenzialità archeologica, e in parte in area a media potenzialità archeologica.</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	Diritti edificatori assegnati con POC: 0 mq. SU max = definita dal RUE e ripartita come da art. C.3.4.4.3
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si, come da "Funzioni ammesse". In caso di insediamento di medio-piccole strutture di vendita dovranno essere presentate Valutazioni previsionali di impatto acustico che valutino l'impatto degli impianti, del traffico indotto e delle aree di carico e scarico, presso i ricettori interessati; sarà opportuno evitare di collocare le aree di carico e scarico in fregio a ricettori sensibili a carattere residenziale, ovvero di provvedere alla loro mitigazione acustica con adeguate opere.
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	no
Modalità di attuazione	Intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato per singolo sub-comparto, in caso di interventi di nuova costruzione e/o ampliamento. In caso di progetto unitario esteso a tutta la ST, PUA o strumento equivalente.

**AMBITO                    ASP\_C1 – ASP1.7.3                    via Giardini Sud a Formigine sud / Ubersetto**

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



Denominazione ambito <b>R</b>	<b>CASINALBO</b> Via Giardini	<b>ASP_C2</b> <b>AUC_B</b>
Localizzazione	Casinalbo	

**– AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI**

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

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

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

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

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

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

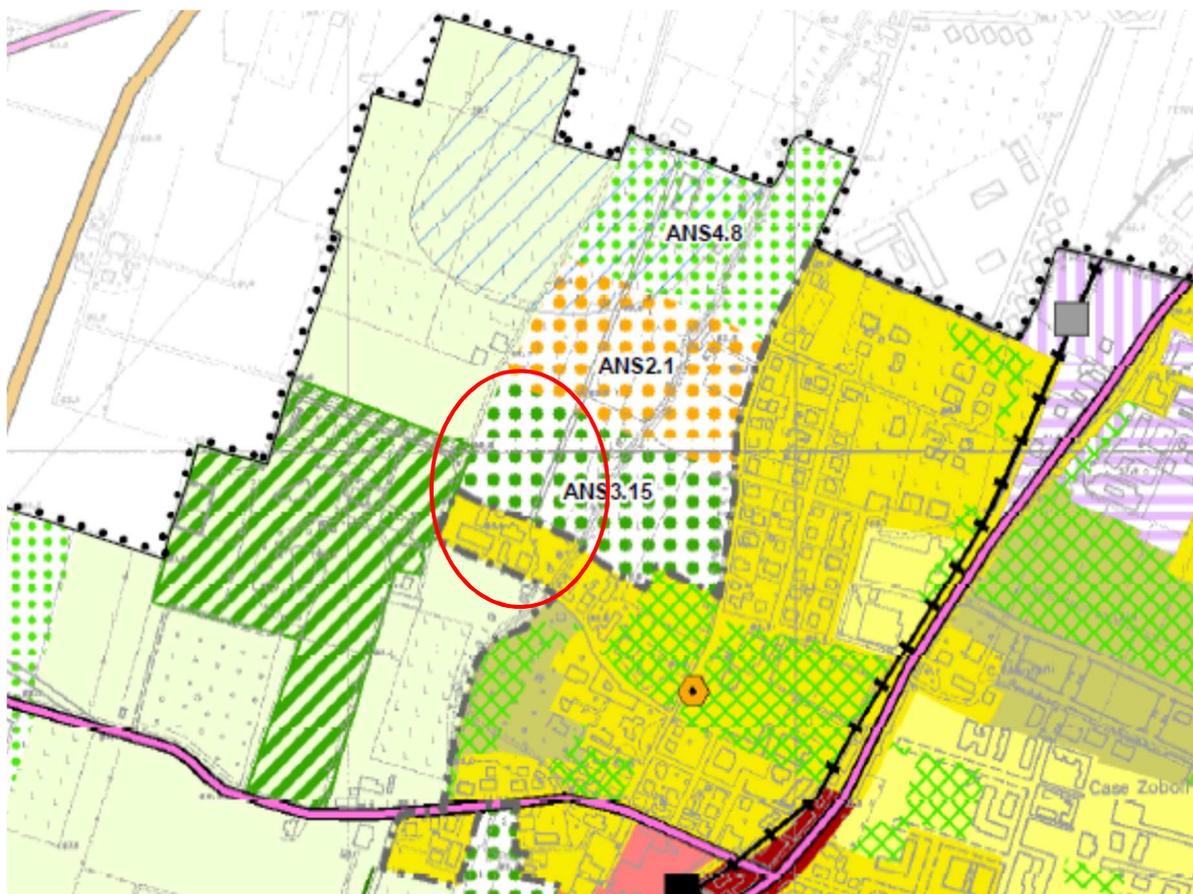
del POC	Variante n.1 al POC 2017.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	Diritti edificatori assegnati all'area oggetto di acquisizione (di 767 mq circa) = 0 mq.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si, fatte salve le limitazioni dell'art. 5.4 del PSC.
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Accordo approvato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

### **AMBITO ASP\_C2 via Giardini a Casinalbo**

Obblighi a carico del Proponente:

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

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



Denominazione ambito <b>S</b>	<b>CASINALBO</b> via Fiori – via Parozzi	<b>AUC_C</b> <b>ANS3.15</b>
Localizzazione	Casinalbo	

**1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST 8.229 mq (AUC_C) + 11.800 mq (ANS3.15)
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC - ANS_3n:</b> 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"> <li>- 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;</li> <li>- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;</li> <li>- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione</li> </ul>

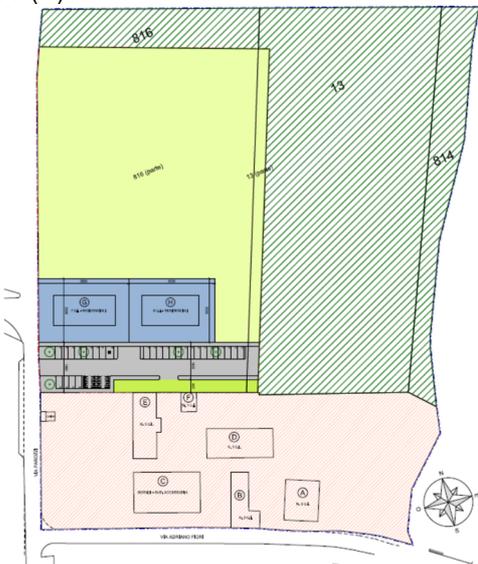
	<p>abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.</p> <p>Gli ambiti ANS3, sono preferenzialmente degli ambiti su cui scaricare la quota di dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche, fatta salva una quota massima calcolata sul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

**2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NELLA**

**VARIANTE N.1 AL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI**

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

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

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

	<p>Parozzi secondo lo schema planimetrico di massima allegato all'accordo ex art. 18 della LR 20/2000.</p> <p>Il parcheggio pubblico è costituito da 26 posti auto, oltre che da marciapiedi, pubblica illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale, aiuole piantumate e attrezzate e percorso ciclopedonale.</p>
<p><b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b></p>	<p>Relativamente all'attuazione di tale comparto, dovranno essere individuate le seguenti dotazioni territoriali:</p> <p><b><u>Ambito ANS3.15 via Parozzi:</u></b>  Area min. per Dotazioni territoriali  (min 90% della ST rispetto alla Su =1.088 =&gt; ST = 10.880 mq)  Dt minime: 9.792 mq  di cui minimo 1.359 mq per P1 e opere annesse  8.433 mq per Verde Pubblico V</p> <p>Umin = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 delle norme di PSC)  P1 = 30 mq/100mq, comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto:  - 1 posto auto per alloggi con Su fino a 50 mq;  - 2 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq.</p> <p><b><u>Sub-Ambito ANS3.15-AUC6</u></b>  P1min = 1.359 mq  n. posti auto: art. C.2.1.13 del RUE</p> <p>Umin = 980 mq  da monetizzare, ai valori riportati nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000</p> <p><b><u>Ambito AUC7.22 - via Fiori:</u></b>  P1 = come da art. C.2.1.13 del RUE, in base agli usi  U = come da art. C.2.1.13 del RUE, in base agli usi  P1 e U da monetizzare in sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi edilizi</p>
<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<p><b><u>Sub-ambito ANS3.15-AUC6:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- organizzazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei fabbricati previsti in NC (e relative aree pertinenziali), come da schema planimetrico allegato all'accordo ex art. 18 LR 20/2000, mantenendo la nuova viabilità d'accesso a confine con l'attuale ambito consolidato AUC_C e i nuovi fabbricati nella parte nord del comparto.</li> <li>- In riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.20552 del 13/08/2020), in sede di Permesso di Costruire per l'intervento privato ricompreso nell'Ambito ANS3.15 sono necessari piccoli interventi di estensione della rete gas e acqua fuori comparto.</li> <li>- In sede di Permesso di Costruire dovrà essere richiesto specifico parere al Consorzio Bonifica Burana per la presenza sul lato Est di via Parozzi di un condotto adibito alla veicolazione di acque pubbliche irrigue in gestione al Consorzio stesso.</li> </ul> <p><b><u>Sub-ambiti ANS3.15-AUC6 e AUC7.22 (prescrizioni comuni):</u></b>  In riferimento al parere trasmesso da ARPAE (prot. 26549 del 15.10.2020), in sede di presentazione dei titoli abilitativi dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sarà necessario redigere una Valutazione di clima acustico, al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici diurni e notturni assegnati alle aree di intervento; nel caso di superamenti dovranno essere individuate le opportune mitigazioni;</li> <li>- all'interno dell'ambito le reti fognarie dovranno essere separate in bianche e nere;</li> <li>- dovranno essere adottate misure utili per il recupero delle acque</li> </ul>

	<p>meteoriche non contaminabili ed il sistema di drenaggio delle acque meteoriche del nuovo sub-ambito dovrà essere gestito secondo il principio di invarianza idraulica, adottando soluzioni che prevedano preferibilmente il sovradimensionamento delle condotte fognarie, con scarico controllato nel ricettore finale, previa acquisizione del parere dell'Ente Gestore del corso d'acqua superficiale (Consorzio di Bonifica del Burana);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- considerata la presenza di una linea elettrica in prossimità dell'ambito, gli edifici residenziali dovranno essere realizzati all'esterno della relativa DPA (Distanza di Prima Approssimazione); potrà essere richiesto parere all'Ente gestore della linea elettrica per la determinazione della reale fascia di rispetto.</li> </ul> <p><b>Sub-ambito AUC7.22:</b> In riferimento al parere trasmesso da ARPAE (prot. 26549 del 15.10.2020), in sede di presentazione dei titoli abilitativi dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sarà necessario procedere all'eventuale bonifica dei terreni; inoltre dovranno essere rimosse eventuali cisterne interrate e relative tubazioni presenti; a tal fine occorrerà verificare preliminarmente la qualità dei suoli, sottosuoli e acque sotterranee e, nel caso di superamento delle CSC fissate dalla Tab. 1a dell'Allegato 5 alla parte IV del D.Lgs.152/06, dovranno essere attivate le procedure previste dallo stesso D.Lgs.;</li> <li>- preventivamente agli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, dovranno essere rimossi gli eventuali materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta (es. coperture), che friabile (es. materiali isolanti); per i materiali sospetti sarà necessario eseguire un'analisi di verifica.</li> </ul>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></p>	<p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> <b>ANS3.15:</b> L'area ricade all'interno dell'areale relativo al settore di ricarica della falda – tipo B: tale perimetrazione, che interessa buona parte del territorio comunale comprende le <i>“aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale”</i>. Obiettivi di tutela sono quelli di favorire i fenomeni di ricarica delle falde idriche sotterranee e di tutela della qualità della risorsa idrica sotterranea. La zona si presenta stabile e suscettibile di amplificazioni locali per la presenza delle ghiaie (substrato) poste ad una profondità di 5-7 metri (ANS 3.15). Non si segnalano elementi di criticità di tipo idrogeologico. L'ambito presenta un grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale complessivamente “basso”. L'ambito ANS3.15 è attraversato nella parte centrale, con direzione sud-nord, dal Canale di Corlo, appartenente al reticolo idrografico delle Bonifica di Burana; il limite occidentale è inoltre sovrapposto al tracciato di un corso d'acqua appartenente alla rete idrografica minore, denominato Braccio Vescovo. L'area di intervento non include tali tracciati. L'ambito ricade in area a media potenzialità archeologica ed è in parte interessato dalla griglia teorica della centuriazione di età romana (possibilità di ritrovamenti di resti dei tracciati stradali, di infrastrutture e di strutture funerarie).</p>

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

	<p>rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.</p> <p>- L'ambito è classificato dal PSC quale Struttura di interesse storico-testimoniale; dovranno essere rispettate le categorie di tutela stabilite nel RUE ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione, che prevede come interventi ammissibili quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.</p> <p>- Dovranno essere rispettate le categorie di intervento definite dall'elaborato RUE2, relativo agli edifici di interesse storico-architettonico e/o di valore storico-culturale e testimoniale, scheda n.39 numero identificativo 8.11, nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ il fabbricato censito al CF al mappale n. 27 del foglio 14 è sottoposto a categoria di intervento 1 - Restauro Scientifico;</li> <li>▪ i fabbricati censiti al CF con i mappali nn. 21, 22, 23 e 26 del foglio 14 sono sottoposti a categoria di intervento Restauro e Risanamento Conservativo;</li> <li>▪ il fabbricato censito al CF al mappale n. 24 del foglio 14 non è sottoposto a categoria di tutela specifica.</li> </ul> <p>- Per gli esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari tutelati individuati nella Tav. 2.1 del PSC è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.</p>
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b>	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n.1 al POC 2017.
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	<p>Diritti edificatori assegnati con POC: SU=0 mq.</p> <p><b><u>Ambito ANS3.15 (via Parozzi)</u></b> ST: 11.800 mq circa</p> <p><b><u>Sub-Ambito ANS3.15-AUC6</u></b> ST: 3.086 mq circa SF: 1.708 mq (lotti G e H) SU max: 1.088 mq (potenzialità edificatoria Su trasferita dal comparto AUC7.22: fabbricato C = 457mq e UF dell'Ambito Auc2.2 = 631mq) Sacc max: 50% SU N. Unità Immobiliari ad uso abitativo: 13 alloggi fabbricato G - max 7 alloggi fabbricato H - max 6 alloggi NP max: 3 (PT+2 fuori terra) oltre il piano interrato SP min: 30% SF P3r: art. C.2.1.12 del RUE</p> <p>Usi ammessi: a1 – residenza</p> <p><b><u>Sub-Ambito ANS3.15-AUC0</u></b> SF: 281 mq circa SU max: Non assegnata (area priva di potenzialità edificatoria)</p> <p>Indici e parametri: interventi ammessi dal RUE in ambito rurale sino al rilascio del Permesso di costruire del sub-ambito ANS3.15-AUC6; successivamente, disciplina degli ambiti AUC.</p> <p>Prescrizioni particolari: qualunque intervento nel sub-ambito AUC0, ammesso dalla specifica norma di ambito consolidato AUC, potrà essere autorizzato solo a seguito del rilascio del Permesso di costruire convenzionato del sub-ambito AUC6.</p>

	<p>Usi ammessi: verde privato</p> <p><u>Sub-Ambito ANS3.15-V (verde pubblico)</u> ST: 8.433 mq Indici, parametri, usi ammessi: art. C.2.1.10 del RUE</p> <p><b><u>Ambito AUC C (via Fiori)</u></b> SF: 8.229 mq SU max: definita dal RUE e ripartita come da art. C.3.2.6.22, Ambito AUC7.22 Sacc max: esistente legittimata NP max: esistenti legittimati N. unità immobiliari ad uso abitativo/terziario: 12 SP min: non richiesta P3r e P3c: art. C.2.1.12 del RUE, in base agli usi</p> <p>Usi ammessi: uso a1, b3, b4, e1, e2 , b15</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p><b>Ambito ANS3.15 (via Parozzi)</b> No</p> <p><b>Ambito AUC_C (via Fiori)</b> No</p>
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Accordo approvato con Delibera di Giunta Comunale 65/2020
Modalità di attuazione	<p><b><u>Ambito ANS3.15 (via Parozzi)</u></b> <u>Sub-Ambito ANS3.15-AUC6</u> Intervento diretto mediante Permesso di costruire convenzionato unitario (art. 28bis DPR 380/2001) <u>Sub-Ambito ANS3.15-AUC0</u> Intervento diretto mediante titolo edilizio abilitativo <u>Sub-Ambito ANS3.15-AUCV</u> Intervento diretto - art. C.2.1.10 del RUE</p> <p><b><u>Ambito AUC C (via Fiori)</u></b> Intervento diretto mediante titolo edilizio abilitativo, in base alla categoria di tutela degli edifici e al tipo di intervento proposto</p>

**AMBITO AUC\_C – ANS3.15 via Fiori – via Parozzi a Casinalbo**

**Obblighi dei proponenti:**

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

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

- presentare un unico Permesso di costruire convenzionato (PDC) ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 per l'attuazione del sub-ambito ANS3.15-AUC6 e relative opere di urbanizzazione, completo di tutti gli elaborati richiesti, relativo all'assetto complessivo dell'ambito con particolare riferimento (cfr. planimetria di massima allegato n. 3 dell'accordo):
    - all'individuazione/organizzazione planimetrica dei fabbricati previsti in NC e relative aree pertinenziali, mantenendo i fabbricati soggetti nella parte nord del comparto;
    - alla localizzazione dei parcheggi di U1 e delle altre dotazioni territoriali;
    - alla distribuzione finale per singolo fabbricato del numero massimo di U.I. realizzabili;
    - alle caratteristiche e finiture delle opere in cessione come previste dal PDC convenzionato;
- il rilascio del suddetto titolo abilitativo è subordinato:
- al pagamento del contributo straordinario di cui al presente Accordo ex art.18 L.R.20/2000 computato, in € 55.925,00 (euro cinquantacinquemilanovecentoventicinque virgola zero), come da istruttoria in atti;

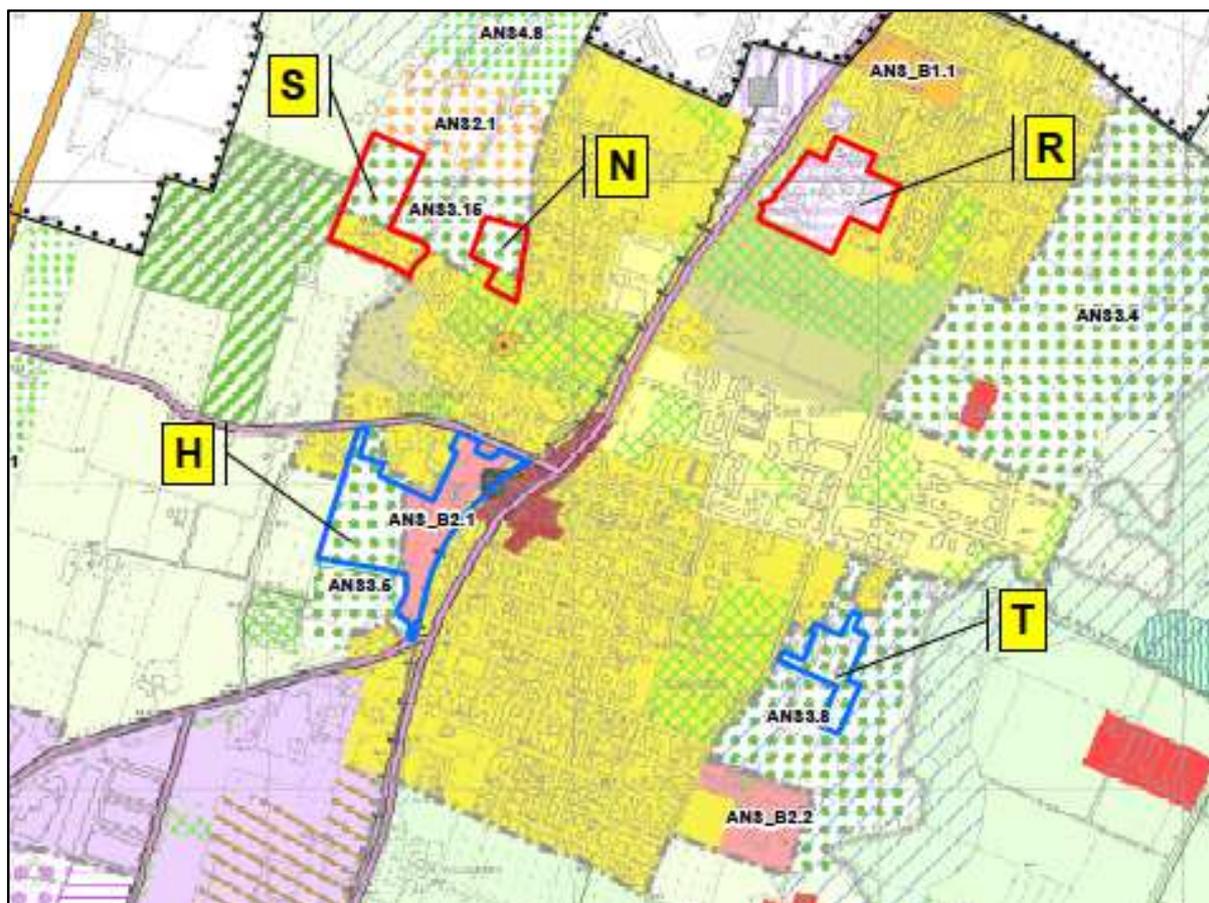
- alla preventiva trasformazione, con opportuni titoli abilitativi e SCEA/atti di aggiornamento catastale, della Superficie Utile (Su) del fabbricato C (foglio 14 particella 24) del limitrofo comparto AUC7.22 in Superficie Accessoria (Sa) per funzioni pertinenziali ai fabbricati esistenti;
  - al versamento degli oneri dovuti per la monetizzazione delle superfici destinate a Dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi (standard U) da cedere all'Amministrazione Comunale (quantità minime riportate in tabella), ai seguenti valori definiti dal POC 2017:  
Cessione di aree nude - Destinate dal POC a verde pubblico: 20 € /mq;  
Valori parametrici opere di urbanizzazione - Sistemazione area a verde pubblico: 15 € /mq;
- realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nel PDC del sub-ambito ANS3.15-AUC6, da cedere all'Amministrazione Comunale, assieme alle relative aree, a collaudo positivo ultimato;
  - presentare gli interventi nel sub-ambito ANS3.15-AUC0, ammessi dalla specifica norma di ambito consolidato AUC, solo a seguito del rilascio del PDC convenzionato del sub-ambito AUC6;
  - presentare, entro entro 60 giorni dell'approvazione della Variante n. 1 al POC il frazionamento definitivo delle aree ricomprese nell'ambito ANS3.15;

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

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

#### PER ENTRAMBI GLI AMBITI

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



Denominazione ambito <b>H</b>	<b>CASINALBO</b> Area Ex Maletti	<b>ANS_B2.1</b> <b>ANS 3.5</b>
Localizzazione	Casinalbo	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

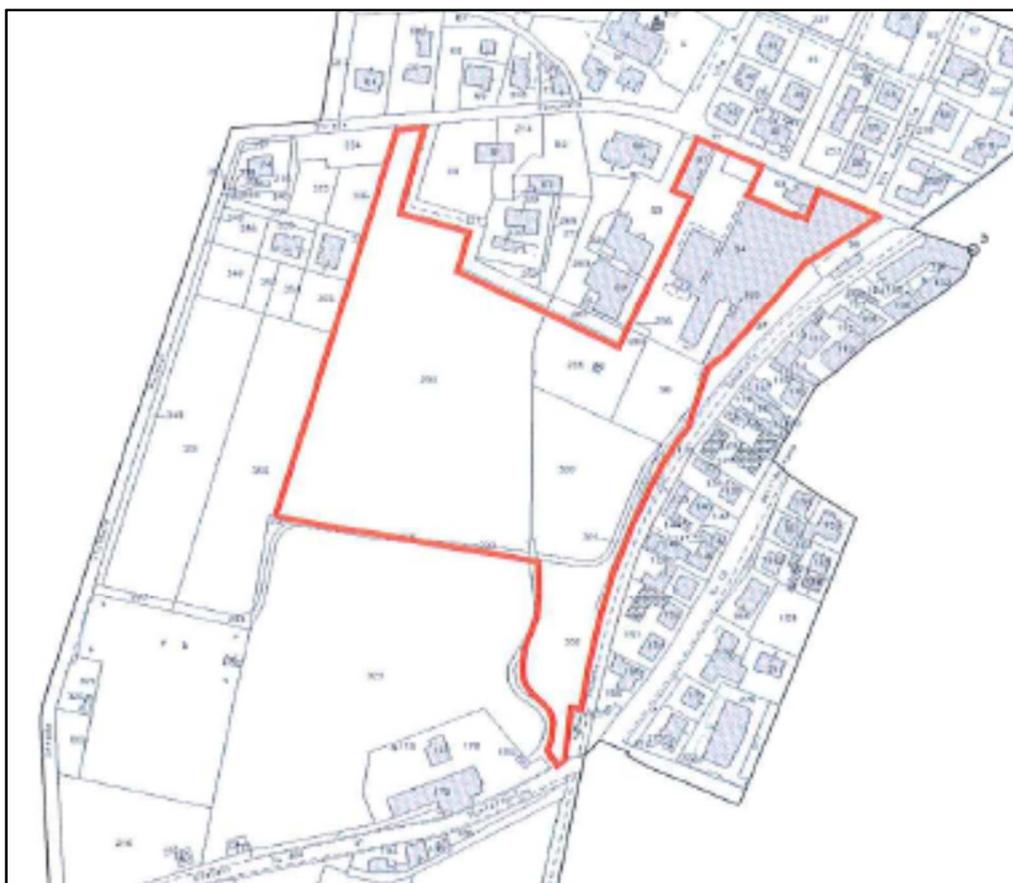
Dati metrici	ST ANS3.5 + ST ANS_B2.1 + ST AAP + ST AUC_C = 41.390 mq
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<p><b>ANS_3n:</b> Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi, per circa 852.047 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"> <li>- 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;</li> <li>- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;</li> </ul>

	<p>- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.</p> <p>Gli ambiti ANS3, sono preferenzialmente degli ambiti su cui scaricare la quota di dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche, fatta salva una quota massima calcolata sul 10% della ST che può essere realizzata come residenziale.</p> <p>Il PSC individua gli ambiti <b>ANS_Bn</b> 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 <b>ANS_B2</b> (che rappresentano nuove individuazioni del PSC) interessano una ST di circa 73.580 mq.</p> <p>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>
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani <b>ANS_3n</b> sono destinati prevalentemente alla funzione per dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi.</p> <p><b>ANS_Bn:</b> Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono quelle della residenza, del commercio - entro i limiti del POIC - e delle funzioni terziarie</p>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p><b>ANS3.5:</b> 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><b>ANSB2.1</b> ST circa 20.840 mq Capacità insediativa max circa 6252 mq 87 alloggi teorici 148 abitanti teorici</p>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	<p>ambito ANS 3.5 : Classe III (progetto)</p> <p>ambito ANS B2.1 : Classe V (stato di fatto)</p> <p>Classe III (progetto)</p>

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

<b>Operatori e relativi mappali (ambito di PSC)</b>	<p>SOCEDIL srl in liquidazione Fg. 15, Mapp. 92, 93 (parte), 94 (parte), 98 (parte), 160, 256, 266, 298, 299, 300, 301</p> <p>Altri intestatari Fg. 15, Mapp. 98 (parte), 296 (parte), 267, 268, 271 (parte), 272 (parte), 273 (parte), 297 (parte), 302 (parte), 315 (parte), 316 (parte), 356 (parte)</p>
<b>Superficie territoriale (sub-ambito di POC)</b>	<p>19.368 mq (ANS_B2.1) 368 mm (AUC_C - Auc2.2) + 1.533 mq (AUC_C – Rete stradale) 20.121 mq (ANS 3.5 di cui circa 550 mq AAP)</p> <p><b>TOTALE ST = 41.390 mq (rilievo topografico da effettuare in sede di PUA per verifiche)</b></p>

<b>Superficie territoriale interessata (sub-ambito di POC)</b>	<p>SOCEDIL srl in liquidazione          Fg. 15, Mapp. 92, 93 (sub.3), 94 (subb. 11-12-13-14-16), 98 (sub. 1-2-5), 160, 256, 266, 298, 299, 300, 301, 302 (ST = 39.545 mq circa)          E-distribuzione          Fg. 15, Mapp. 98 (sub. 4-6)          Comune di Formigine          Fg. 15, Mapp. 315, 316 (ST = 312 mq circa, già oggetto di procedimento espropriativo)          Area demaniale Regione Emilia Romagna          Fg. 15, Mapp. 96 (al netto del fabbricato stazione), 97 (ST = 1.533 mq circa)  <b>TOTALE ST = 41.390 mq circa (rilievo topografico da effettuare in sede di PUA per verifiche)</b></p>
--	--



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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<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</p>
--	---

	<p>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 spazi e attività pubbliche, un ristorante a scopo didattico e uno spazio polivalente a servizio della collettività.</p>
<p><b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi</b></p>	<p>Relativamente all'attuazione di tale comparto, dovranno essere individuate le seguenti dotazioni territoriali:</p> <p><b>Parcheggi pubblici</b> (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><b>Verde (dotazioni U):</b>  <u>Usi a1:</u>  Umin = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 norme PSC – ANS3.5)  = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 norme PSC - ANSB2.1)  <u>Usi b1 - b2 - b3 - b4 - b5:</u>  Umin = min. 100mq/100mq SU (art. C.2.1.13 del RUE)</p>
<p><b>Prescrizioni urbanistiche</b></p>	<p>Ambiti a Casinalbo (Art. 5.5 delle norme di PSC):  Lo sviluppo urbano di Casinalbo è definito nelle aree periurbane residuali poste a 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.</p> <p>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.</p> <p>Le nuove aree per insediamenti residenziali e/o di servizio comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una quota di edificazione Residenziale Privata;</li> <li>- una quota da riservare all'Edilizia Residenziale Sociale,</li> <li>- nuove Dotazioni Territoriali di Servizio,</li> <li>- 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.</li> </ul> <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"> <li>- il potenziamento nel quadrante compreso tra le vie</li> </ul>

	<p>Sant’Ambrogio, Palazzi e delle Radici della dotazione territoriale anche con funzione ecologico/ambientale (ANS3.5 pari a circa 4 ettari di superficie territoriale)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Altre prescrizioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>L’ANS3.5</b> è parzialmente inserito all’interno di una zona di interesse storico archeologico indicata come “complesso archeologico”. Per gli interventi edilizi nella “aree di bordo” si rimanda a quanto disciplinato all’art. 2.10 comma 8 delle Norme di PSC.</p> <p><b>L’ANS_B 2.1</b>, 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 invaso tombato (Canale di Corlo) che impone una fascia di rispetto di 10 mt per lato.</p>
<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<p><b>ANS_B 2.1</b> 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.</p> <p>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, e in particolare in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dovrà essere richiesto parere al Consorzio Bonifica Burana, integrando specifici e dettagliati elaborati tecnici dei particolari esecutivi delle opere;</li> </ul> <p>in riferimento ai pareri trasmessi da FER srl (prot.19838 del 09/06/2022) e RER (prot.20194 del 10/06/2022), dovranno essere richieste le autorizzazioni in deroga meglio precisate nei pareri, ai fini del rilascio del titolo;</p> <p>in riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sono necessari interventi di potenziamento ed estensione della rete acqua fuori comparto, fino a ricollegarsi con la condotta posta all’incrocio tra via Einaudi e via Mattei, come da elaborato Allegato al parere;</li> <li>– dovrà essere verificato con appositi elaborati l’applicazione del principio dell’invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Canale di Corlo.;</li> <li>– dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all’Ente gestore.</li> </ul> <p>In riferimento al parere trasmesso da ARPAE (prot. 35530 del 30/09/2022), prima dell’approvazione della variante viabilistica verso via Radici in Piano, di cui al vincolo espropriativo apposto in sede di variante n. 2 al POC 2017, si dovrà procedere ad uno</p>

	studio sul traffico e sull'impatto acustico, che tenga conto anche degli effetti indotti dal nuovo comparto, al fine di valutare la sostenibilità della proposta e le eventuali mitigazioni che si rendessero necessarie, sul contesto urbanizzato.
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></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, 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>  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 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 ricade in aree potenzialmente allagabili individuate nelle Mappe della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti del PGRA vigente, come area soggetta a scenari di evento determinati da alluvioni poco frequenti (M - P2) in ambito territoriale “Reticolo Secondario di Pianura”, gestito dai Consorzi di bonifica. In tali aree perimetrate a pericolosità P3 e P2, in riferimento alla D.G.R. n. 1300 del 01/08/2016 si deve garantire l'applicazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana;</li> <li>– di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio.</li> </ul> <p>L'ambito <b>ANS B2.1</b> ha un grado di vulnerabilità dell'acquifero alto. L'ambito ANSB2.1 è attraversato con direzione sud-nord dal Canale di Corlo.</p> <p>L'ambito <b>ANS3.5</b> è interessato marginalmente, nella porzione meridionale, dal tracciato del Canale di Corlo.</p>

	<p>PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</p> <p><b>ANS B2.1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>ANS 3.5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <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>
<p><b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b></p>	<p>Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b></p>	<p><b>SU max:</b> 8.590 mq di Su di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mq 7.540 con funzione residenziale (a1), di cui mq 1.370 per ERS</li> <li>- Mq 1.050 con funzioni non residenziali (b1 - b2 - b3 - b4 - b5)</li> </ul> <p><b>ERS:</b> SU 1.370 mq per n. 18 alloggi (21% della Su con destinazione residenziale), così regolamentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max 70% circa (n. 12 U.I.) in proprietà (diritto di superficie) a prezzo convenzionato (max 1.980 euro/mq commerciale);</li> <li>- 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;</li> <li>- Min 10% circa (n. 2 U.I.) in proprietà differita (opzione di riscatto dopo 10 anni ovvero anticipatamente su richiesta dell'affittuario – contributo iniziale max 30% e riscatto dei canoni).</li> </ul> <p><b>Numero unità immobiliari: max 83 u.i.</b>          uso a1: max 78 alloggi, di cui minimo 18 ERS;          usi b1 - b2 - b3 - b4 - b5: max 5 u.i.</p> <p><b>Numero dei piani (NP)</b>          max n. 4 (PT + 3) oltre interrato</p> <p><b>Superficie permeabile</b>          SP: min. 30% SF</p> <p>SP Area di riqualificazione urbana con funzioni non residenziali e realizzazione piazza – UMI 1 e 2: non dovuta (in deroga)</p>

	<p><b>Parcheggi pertinenziali riservati (P3r) e condominiali (P3c)</b> minimi previsti dall'art. C.2.1.12 (ex 3.1.5) del RUE in base agli usi.</p> <p><b>Usi ammessi:</b> UMI 1-2: usi a1 - b1 - b2 - b3 - b4 - b5 (limitatamente a servizi alla persona e alla casa) UMI 3-4-5-6-7-8: uso a1</p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Negozi di vicinato (uso b1)
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Prot. 34296 e 34364 del 18/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021
<b>Modalità di attuazione</b>	<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**

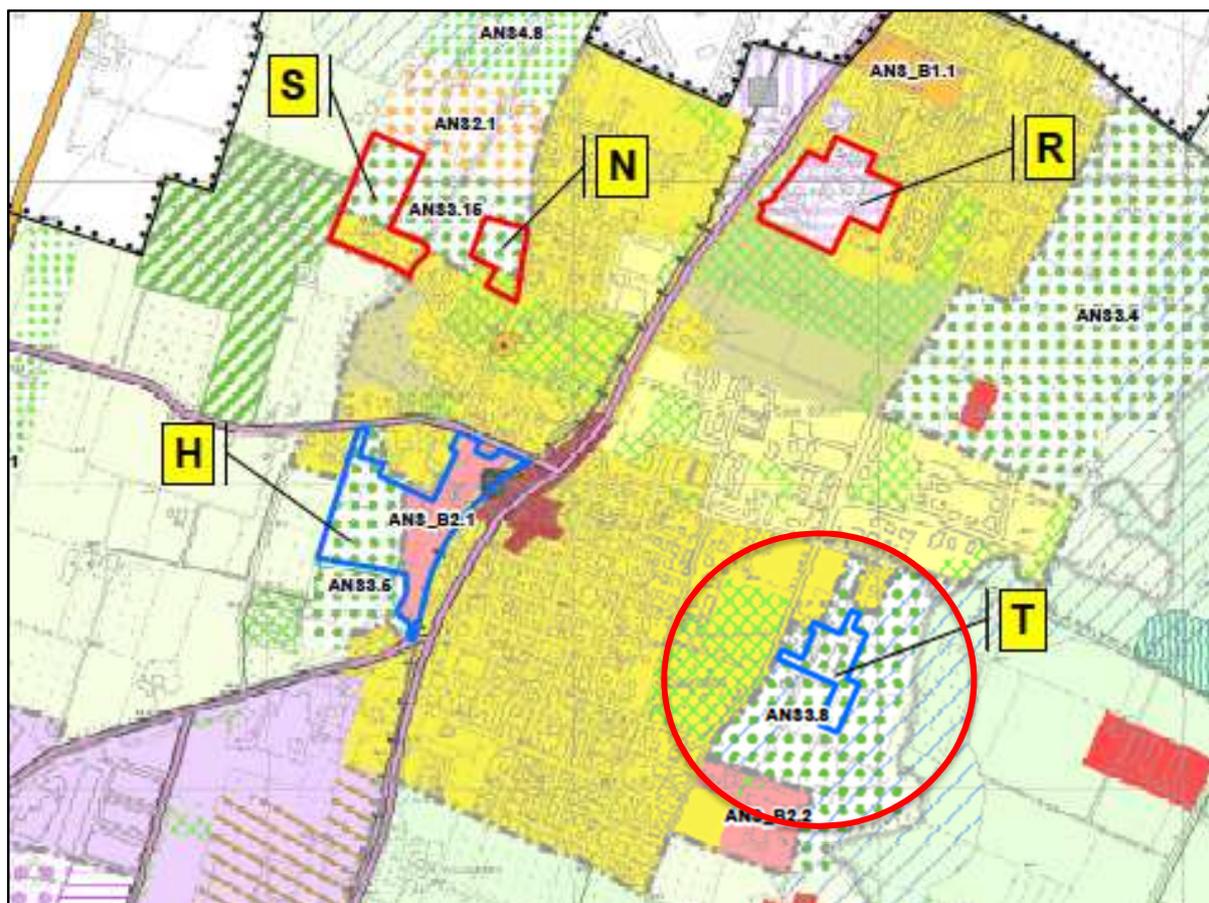
**Obblighi del Soggetto Attuatore:**

- 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 la nuda proprietà (Sf) delle aree destinate ad ERS (lotto UMI 3), completamente urbanizzate, entro 24 mesi dalla stipula della convenzione del PUA e realizzazione, previa cessione del diritto di superficie da parte del Comune, dei n. 18 alloggi ERS (21% della Su con destinazione residenziale) ivi incluso i necessari allacciamenti impiantistici, entro 60 mesi dalla stipula della convenzione del PUA;
- assegnare i medesimi alloggi ERS agli aventi diritto individuati dall'Amministrazione Comunale mediante bando ad evidenza pubblica come segue:
  - max 70% circa (n. 12 U.I.) in proprietà (diritto di superficie) a prezzo convenzionato (max 1.980 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 dell'affittuario – contributo iniziale max 30% e riscatto dei canoni);
- 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 <b>T</b>	<b>CASINALBO</b> Via Erri Billò	<b>ANS3.8</b>
Localizzazione	Casinalbo	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST ANS3.8: 12.351 mq + 20.110 mq + 3.158 mq = <b>35.619 mq</b>
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<p><b>ANS_3n:</b> 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"> <li>- 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;</li> <li>- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;</li> </ul>

	- 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.
<b>Funzioni ammesse</b>	Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani <b>ANS_3n</b> sono destinati prevalentemente alla funzione per dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<b>ANS3.8:</b> 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
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	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

<b>Operatori e relativi mappali (ambito di PSC)</b>	ASPEN srl - Catasto Terreni: fg. 24 particelle 479 parte e 481 (ex 36 parte), 483 (ex 37 parte), 466 parte e 468 (ex 162 parte), 469 parte (ex 268 parte), 290, 292, 473 (ex 384 parte), 478 (ex 390 parte), 476 (ex 393 parte), 394 - Catasto Fabbricati: fg. 24 particella 269
<b>Superficie territoriale (ambito di PSC)</b>	90.329,15 mq circa (ANS3.8)
<b>Superficie territoriale interessata (sub-ambito di POC)</b>	10.939 mq + 1.412 mq + 20.110 mq (ANS 3.8) 3.158 mq (AAP) <b>TOTALE ST = 35.619 mq</b> (frazionamento da effettuarsi)

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<b><u>Ambito ANS3.8 via Erri Billò</u></b> <b><u>Sub-ambito ANS3.8-Auc3:</u></b> 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. <b><u>Sub-ambito ANS3.8-AS:</u></b> 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</p> <p>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><b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b></p>	<p>Relativamente all'attuazione di tale comparto, dovranno essere individuate le seguenti dotazioni territoriali:</p> <p><b>Ambito ANS3.8 via Erri Billò:</b>  Area min. per Dotazioni territoriali  (min 90% della ST rispetto alla Su = 3.240 =&gt; 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 Attrezzature scolastiche (AS)</p> <p><b>Sub-ambito ANS3.8-Auc3:</b>  <b>Parcheggi pubblici:</b>  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><b>Verde (dotazioni U):</b> 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>
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<p><b>Ambiti a Casinalbo (Art. 5.5 delle norme di PSC):</b> 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.</p> <p>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"> <li>- una quota di edificazione Residenziale Privata;</li> <li>- una quota da riservare all'Edilizia Residenziale Sociale,</li> <li>- nuove Dotazioni Territoriali di Servizio,</li> <li>- 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.</li> </ul> <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"> <li>- 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)</li> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Altre prescrizioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione nelle aree per il nuovo Parco Fluviale di un percorso ciclopeditonale in terra compattata;</li> <li>- 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.</li> </ul>

<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<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> <p>Dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti in sede di POC/PUA, e in particolare in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del Lotto 4 dovrà essere richiesto parere al Consorzio Bonifica Burana, integrando specifici e dettagliati elaborati tecnici dei particolari esecutivi delle opere interferenti con il fosso "Battirame".</li> </ul> <p>in riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono necessari interventi di potenziamento ed estensione della rete gas fuori comparto a carico del soggetto attuatore, in via Erri Billò, atti a realizzare una chiusura ad anello con le reti esistenti, come da indicazioni fornite dall'ente gestore;</li> <li>- dovrà essere verificato con appositi elaborati l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Torrente Cerca;</li> <li>- dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all'Ente gestore.</li> </ul> <p>in riferimento al parere trasmesso da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile (prot.14745 del 03/05/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere predisposto da parte del Soggetto Attuatore apposito studio idraulico, contenente analisi, simulazioni, modellazioni e verifiche idrologiche/idrauliche del tratto del torrente Cerca prospiciente l'area oggetto di intervento e il lotto in cessione al Comune per la realizzazione del nuovo polo scolastico nonché di un adeguato tratto a monte e a valle, come da indicazioni contenute nel parere;</li> <li>- dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Torrente Cerca, come da indicazioni fornite dal Servizio sicurezza territoriale e protezione civile;</li> <li>- la realizzazione del nuovo manufatto di scarico è subordinata all'ottenimento della concessione per l'occupazione di aree del demanio idrico di cui alla L.R. n. 7/2004, di competenza di ARPAE e al nulla osta di competenza dell'Autorità idraulica regionale;</li> <li>- il progetto del percorso ciclopedonale e delle eventuali opere ad esso connesse (quali recinzioni, piantumazioni, elementi di arredo urbano, illuminazione pubblica...) dovrà essere sottoposto al Servizio sicurezza territoriale e protezione civile ai fini del rilascio dei titoli legittimanti le opere dal punto di vista idraulico, dovrà risultare conforme alle disposizioni e alle distanze imposte dal R.D. n. 523/1904; dovranno inoltre essere previste soluzioni progettuali che consentano l'accesso al corso d'acqua per le operazioni di ordinaria manutenzione e per eventuali interventi straordinari o in emergenza;</li> <li>- per tutti i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico naturale di competenza regionale l'attuazione dei nuovi ambiti dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni previste dal R.D. n. 523/1904;</li> <li>- le opere in alveo o comunque gli interventi interferenti con il reticolo idrografico naturale di competenza del Settore</li> </ul>
--	---

	<p>sicurezza territoriale e protezione civile – Regione Emilia Romagna, potranno essere eseguiti solo previa autorizzazione/nulla osta idraulico.</p> <p>In riferimento al parere trasmesso da ARPAE (prot. 35530 del 30/09/2022), la realizzazione del nuovo Polo scolastico (scuola dell'infanzia e scuola primaria) sulla porzione di terreno individuata all'interno dell'ANS 3.8 dovrà essere preceduta da una specifica valutazione di clima acustico e dalla variante della classificazione acustica comunale, al fine di rendere coerenti tra loro gli strumenti urbanistici.</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></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.</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>          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>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.</p> <p>L'ambito ANS3.8 è interessato inoltre in parte dalla “fascia di tutela ordinaria” del torrente Cerca nella zona nord-occidentale.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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>L'ambito ricade in aree potenzialmente allagabili individuate nelle Mappe della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti del PGRA vigente, come area soggetta a scenari di evento determinati da alluvioni poco frequenti (M - P2) in ambito territoriale "Reticolo Secondario di Pianura", gestito dai Consorzi di bonifica. In tali aree perimetrate a pericolosità P3 e P2, in riferimento alla D.G.R. n. 1300 del 01/08/2016 si deve garantire l'applicazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana;</li><li>- di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio.</li></ul> <p>PRESCIZIONI GENERALI: vedi scheda di Valsat di PSC</p> <p>PRESCIZIONI SPECIFICHE: <b>Ambito ANS 3.8:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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).</li><li>- 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.</li><li>- Gli interventi di trasformazione ammessi all'interno della porzione d'ambito ricadente entro la perimetrazione della fascia di tutela</li></ul>
--	---

	<p>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.</p> <p>- 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.</p>
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	<p>Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n. 2 al POC 2017.</p> <p>In riferimento al parere trasmesso da ARPAE (prot. 35530 del 30/09/2022), preliminarmente alla demolizione degli edifici sarà necessario procedere alla rimozione degli eventuali materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta che friabile e alla rimozione di eventuali cisterne interrato e relative tubazioni presenti, oltre all'eventuale bonifica dei terreni, in caso di superamento delle CSC fissate dalla Tab. 1a dell'Allegato 5 alla parte IV del D.Lgs.152/06.</p>
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	<p><b>Ambito ANS3.8 via Erri Billò:</b>  <u>Sub-ambito ANS3.8-Auc3:</u>  <b>ST:</b> 10.939 mq + 1.412 mq circa  <b>SF:</b> 6.478 mq (di cui 1.267 mq per ERS)  <b>SU max:</b> 3.240 mq di cui:  - mq 2.400 lotti privati – max 24 alloggi;  - mq 840 ERS* – min 12 alloggi;  <b>Sacc max:</b> 65% SU (per singolo lotto)  <b>N. Unità Immobiliari ad uso abitativo:</b> 36 alloggi  Lottoi privati (1÷6): max n. 24 U.I.  Lotto ERS*: min 12 U.I.  *(ERS 35% della Su con destinazione residenziale)  <b>NP max:</b> oltre il piano interrato  Lotti privati 1÷6: max n. 3 (PT + 2)  Lotto ERS: max n. 4 (PT + 3)  <b>SP min:</b> 30% SF  <b>P3r:</b> art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi;  art. B.3.2.4, comma 8, del RUE per autorimesse interrato  <b>Usi ammessi:</b> a1 – residenza  <b>Ulteriori indici e parametri:</b> Vedi norme RUE ed NTA del PUA</p> <p><u>Sub-ambito ANS3.8-AS:</u>  <b>SF:</b> 20.110 mq  <b>SU max:</b> 0,60 mq/mq (art. C.2.1.10 del RUE)  <b>NP max:</b> n. 4 (PS1 + PT + 3)  <b>P3r e P3c =</b> art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi.  <b>Usi ammessi:</b> b10.1  <b>Ulteriori indici e parametri:</b> 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	Prot. 34205 del 17/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021
Modalità di attuazione	<p><b>Ambito ANS3.8 (via Erri Billò)</b>  <u>Sub-Ambito ANS3.8-Auc3</u></p>

	<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>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>
--	--

---

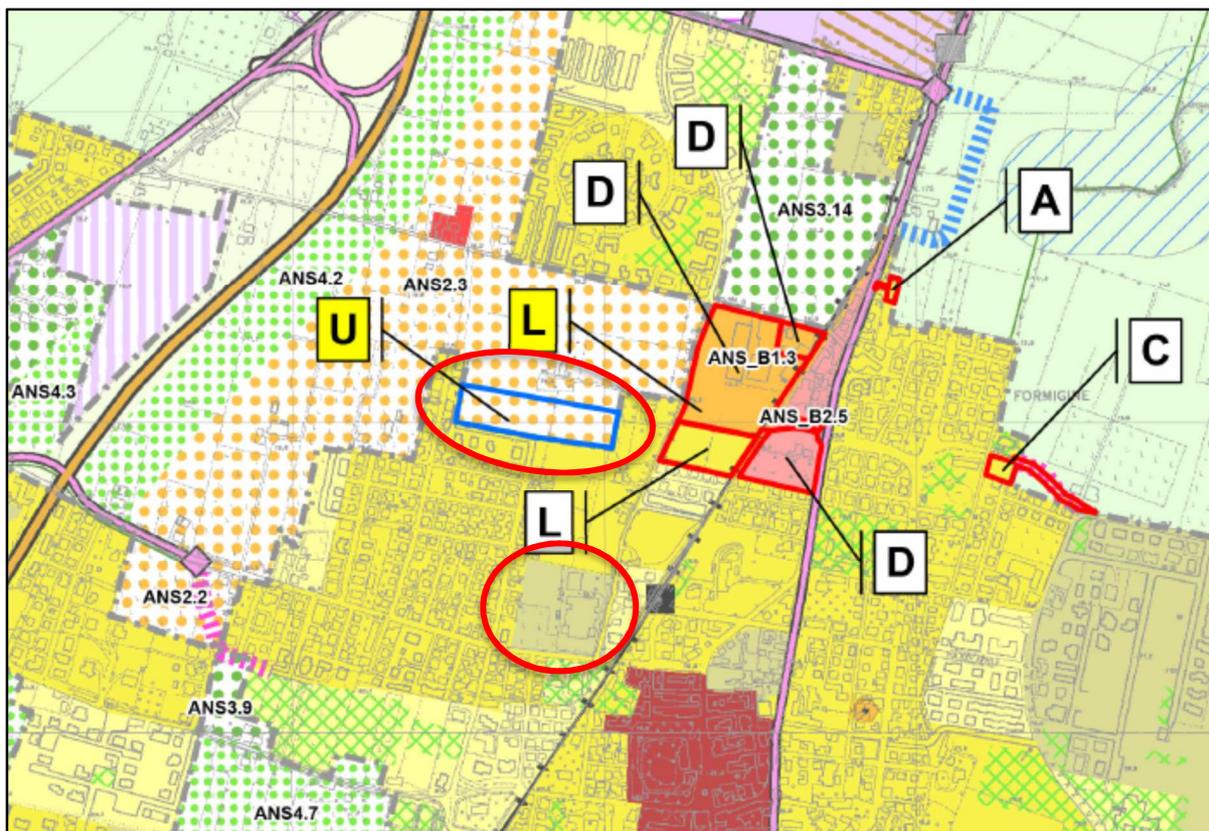
**AMBITO                      ANS3.8                      VIA ERRI BILLO'**


---

**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 entro 24 mesi dalla stipula della convenzione del PUA approvato, contestualmente alla presa in carico delle opere di urbanizzazione, il lotto di mq. 1.267 destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), previa demolizione dei 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, entro 24 mesi dalla stipula della convenzione del PUA approvato;
- 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 <b>U</b>	<b>FORMIGINE</b> Via XX Settembre - Via Focherini e PP Ex Cantina Sociale	<b>ANS2.3</b> <b>e Auc3</b>
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><b>ANS_2n:</b> 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"> <li>- 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;</li> <li>- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;</li> <li>- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.</li> </ul> <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>

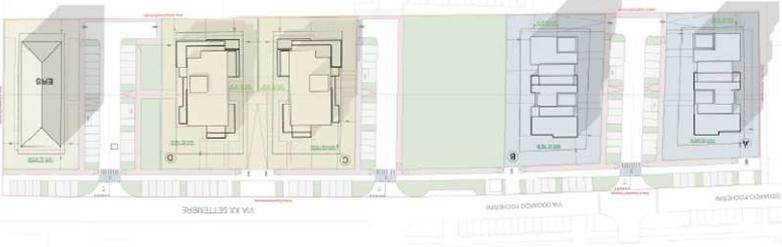
	<p>come di parchi e di aree verdi attrezzate; tuttavia procedendo alla realizzazione di una serie di servizi ad oggi non attuati (scuole, parchi e attrezzature di interesse comune) e soprattutto a seguito della realizzazione del polo di concentrazione dei servizi l'area assumerà una posizione di assoluta centralità urbana. Non sono rilevabili conflitti nelle funzioni urbane.</p> <p><b>PSC – AUC_B:</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><b>RUE – Auc3:</b> 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 completare le opere di urbanizzazione dello stralcio B e il completamento del programma edificatorio.</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS_1n e ANS_2n sono destinati prevalentemente alla <b>funzione residenziale</b>. 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>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p><b>ANS2.3:</b>  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><b>AUC_B-Auc3 :</b> 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>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	<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

<b>Operatori e relativi mappali (ambito di PSC)</b>	<p><b>Ambito ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini</b>  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><b>Ambito Auc3 – PP Ex Cantina Sociale</b>  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) <b>TOTALE ST = 15.040 mq</b> (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><b>Ambito ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini</b> 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><b>Ambito Auc3 – PP ex Cantina Sociale</b> 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><b>Ambito ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini:</b> <b>Parcheggi pubblici P1</b> (art. C.2.1.13 del RUE, in base agli usi): <u>Usi a1:</u> 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><b>Verde (dotazioni U):</b>                  Umin = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 delle norme di PSC)</p> <p><b><u>Auc3 - Comparto B.4.8 “ex Cantina Sociale - comparto B”:</u></b>                  Vedi NTA e Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato</p>
<p><b>Prescrizioni urbanistiche</b></p>	<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"> <li>- una quota di edificazione Residenziale Privata;</li> <li>- una quota da riservare all'Edilizia Residenziale Sociale,</li> <li>- nuove Dotazioni Territoriali di Servizio,</li> <li>- 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.</li> </ul> <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"> <li>- 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.</li> </ul> <p><b><u>Altre prescrizioni</u></b>  <u>Ambito ANS2.3 via XX Settembre - via Focherini</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- la cessione di dotazione extra standard e la realizzazione di opere pubbliche a servizio del comparto e delle aree circostanti.</li> </ul> <p><b><u>Auc3 – PP Comparto B.4.8 “ex Cantina Sociale - comparto B”:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- salvaguardare la porzione residua del fabbricato “ex cantina”.</li> </ul>
<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<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, e in particolare in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione: in riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sono necessari interventi di potenziamento ed estensione della rete gas e acqua fuori comparto a carico del soggetto attuatore, nel tratto di via XX settembre (Lotti C, D e ERS), come da indicazioni fornite dall'ente gestore;</li> <li>– occorre prevedere lo spostamento all'interno della futura viabilità del comparto di una condotta fognaria "mista" esistente DN 1000 in CLS che interferisce con il fabbricato previsto nel lotto C;</li> <li>– dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all'Ente gestore;</li> <li>– dovrà essere verificato con appositi elaborati l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito.</li> </ul> <p>in riferimento al parere trasmesso da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile (prot.14745 del 03/05/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito.</li> </ul>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></p>	<p><b><u>Ambito ANS2.3 via XX Settembre - via Focherini</u></b> <i>Criticità acustiche:</i> 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). 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> 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 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 coltate 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><b>PRESCIZIONI GENERALI:</b> vedi scheda di Valsat di PSC</p> <p><b>PRESCIZIONI SPECIFICHE:</b> <b>Ambito ANS 2.3:</b> 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</p>
--	---

	rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b>	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n.2 al POC 2017.
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	<p><b>Ambito ANS2.3 via XX Settembre - via Focherini:</b>  <b>ST:</b> 15.040 mq circa  <b>SF:</b> 7.772 mq, di cui mq. 1.261 lotto <b>ERS</b>  <b>SU max:</b> 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 <b>A + B</b>  SU max = mq 1.500 lotto <b>C + D</b>  SU max = mq 880 lotto <b>ERS</b>  <b>Sacc max:</b> 65% SU (per singolo lotto di intervento)  <b>N. Unità Immobiliari</b> ad uso abitativo: max 52 alloggi, di cui:  max n. 20 alloggi lotti <b>A+B</b>  max n. 20 alloggi lotti <b>C+D</b>  min. n. 12 alloggi lotto <b>ERS*</b>  *ERS n. 12 alloggi (35% della Su con destinazione residenziale)</p> <p><b>NP max:</b> 4 (PT+3 fuori terra) oltre il piano interrato  <b>SP min:</b> 30% SF  <b>P3r:</b> art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi</p> <p><b>Usi ammessi:</b> a1 – residenza</p> <p><b>Auc3 – PP Comparto B.4.8 “ex Cantina Sociale - comparto B”:</b>  <b>ST:</b> vedi PP approvato  <b>SF:</b> vedi PP approvato  <b>SU max:</b> 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)  <b>Sacc max:</b> vedi PP approvato  <b>N. Unità Immobiliari max:</b> 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  <b>NP max:</b> 4 (PT+3 fuori terra) oltre il piano interrato  <b>SP min:</b> 30% SF  <b>P3r:</b> art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi; art. B.3.2.4, comma 8, del RUE per autorimesse interrate.</p> <p><b>Usi ammessi:</b> a1 - b1 - b2 - b3 - b4</p> <p><b>Ulteriori indici e parametri:</b> vedi NTA Piano Particolareggiato</p> <p><b>Prescrizioni particolari:</b> 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>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Si (art. 5.5 delle norme di PSC), max 30% della PE del comparto, previa variante al POC/PUA
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Prot. 34359 del 18/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Ambito ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini:</b> L'ambito è da attuarsi tramite PUA.

	<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>È 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.</p> <p>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><b><u>Ambito Auc3 – PP Ex Cantina Sociale:</u></b></p> <p>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**

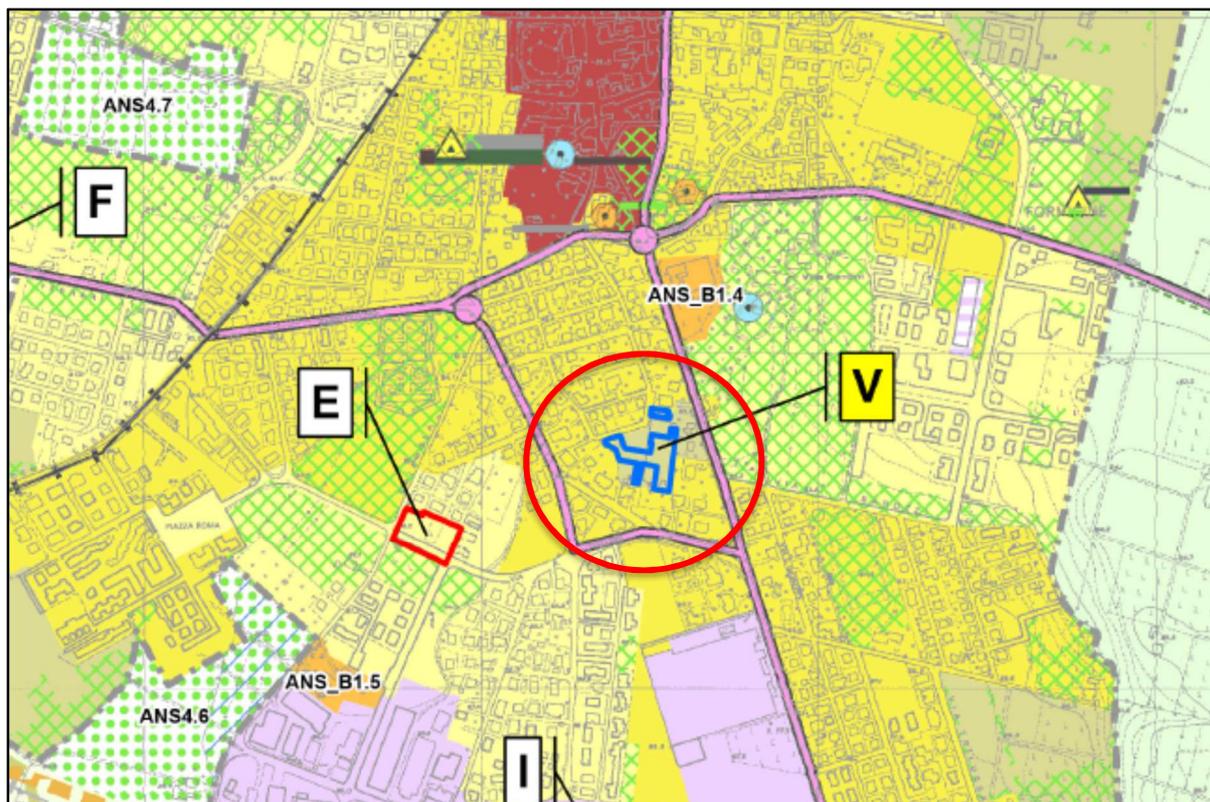
- cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, catastalmente identificate al Foglio 21, mappali 107 (parte), 108 (parte), 562 (parte), 598 (parte), incluse quelle destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali extra standard estese 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, entro 12 mesi dall'approvazione del PUA, 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 <b>V</b>	<b>FORMIGINE</b> Via Depero (ex via Giardini Sud)	<b>AUC_B</b> <b>(Auc3)</b>
Localizzazione	Formigine	

Dati metrici	ST 4.159 mq (AUC_B)
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC – AUC_B:</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><b>RUE – Auc3:</b> 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	<b>AUC_B:</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><b>Auc3:</b> 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> <p>- 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.</p>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p>Art. 5.2 norme di PSC:</p> <p>- UF max = 0,60 mq di Su/mq;</p> <p>- Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della SF;</p> <p>- H max = 6 piani fuori terra</p>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	Classe III (porzione ovest) e IV (porzione est)

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

<b>Operatori e relativi mappali</b>	<p>AGRIFIN S.P.A. Fg. 39 particelle 407 (ex 339/24), 340, 405 (ex 341/33), 344, 347 (aree per opere di urbanizzazione ST=1.884 mq)</p> <p>ZINI ANDREA Fg. 39 particelle 403 – 404 (lotti edificabili ST= 1.194 mq);</p> <p>ZINI PAOLA Fg. 39 particelle 113 – 151 – 162 – 163 – 406 (lotti edificabili ST= 1.005 mq);</p> <p>BERTOLANI Anna Maria Fg. 39 particella 151 (lotti edificabili ST= 76 mq)</p>
<b>Superficie territoriale interessata</b>	2.275 mq + 1.884 mq = <b>4.159 mq</b>

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<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>
--	--

	
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	Nessuna
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b>	<p><b>Parcheggi pubblici</b> (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.</p> <p>Limitatamente ai lotti edificabili inseriti nel presente POC2017, è ammessa la monetizzazione del 50% delle dotazioni dovute.</p> <p><b>Verde (dotazioni U):</b>  <u>Usi a1:</u> non dovute (monetizzazione assoluta in sede di PP previgente per l'intera dotazione prevista)</p>
<b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b>	<p>Realizzazione dei parcheggi pubblici previsti per i lotti di nuova edificazione (min. 50% della dotazione dovuta)  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.  Sostituzione delle armature al sodio dell'illuminazione pubblica con tipologia a LED</p> <p>Dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti in sede di POC/PUA, e in particolare in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:  in riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dovranno essere verificati con l'Ente gestore i tracciati delle reti esistenti che transitano all'interno del lotto edificabile che ricade sul mappale 403, e valutare conseguentemente eventuali modifiche all'assetto planimetrico o alle reti infrastrutturali;</li> <li>– dovrà essere verificato con appositi elaborati l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito;</li> <li>– dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all'Ente gestore.</li> </ul> <p>in riferimento al parere trasmesso da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile (prot.14745 del 03/05/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica ovvero di</li> </ul>

	attenuazione idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo comparto residenziale.
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	<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>
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b>	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n. 2 al POC2017.
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	<p><b>ST:</b> 4.159 mq  <b>SF:</b> 2.275 mq  <b>SUmax:</b> mq 450 con funzione residenziale (a1)  <b>Sacc max:</b> 65% SU (per singolo lotto di intervento)  <b>NP max:</b> n. 3 (PT + 2) oltre interrato  <b>SP min:</b> 30% SF  <b>P3r:</b> minimi previsti dall'art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi  <b>Numero unità immobiliari:</b>          uso a1: max 2 alloggi complessivi  <b>Usi ammessi:</b> a1 – residenza</p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Si (art. 5.2 delle norme di PSC), previa variante al POC/PUA
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Prot. 33443 del 10/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021, sostituito con accordo approvato con Delibera Giunta Comunale 156/2022
<b>Modalità di attuazione</b>	<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>

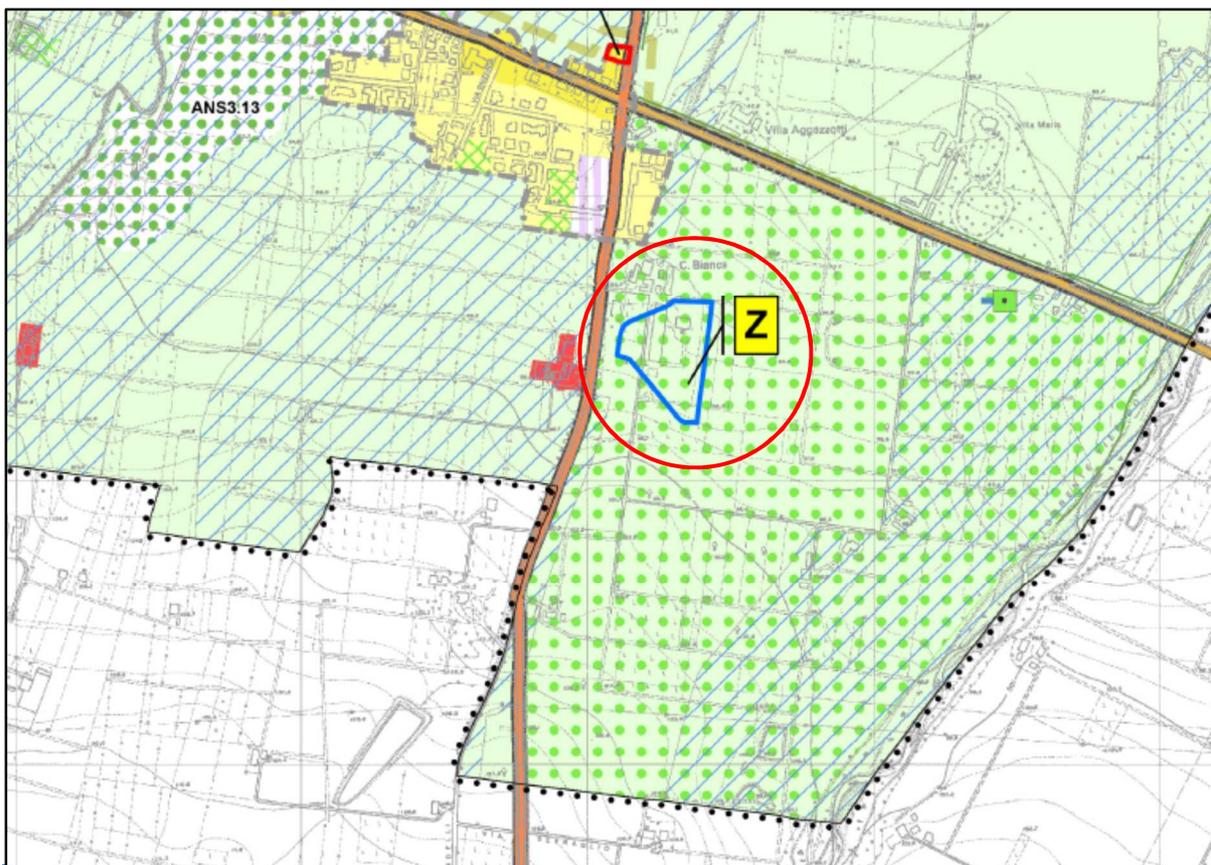
**AMBITO                      AUC\_B-Auc3                      VIA DEPERO**

**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: minimo n. 3 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;
- a cedere gratuitamente al Comune di Formigine, contestualmente alla cessione dell'immobile di cui alla seguente lettera b) e nei termini di validità della presente convenzione, le aree individuate catastalmente al fg. 39 particelle 407 (ex 339/24), 340, 405 (ex 341/33), 344, 347, di superficie complessiva pari a mq 1.884, destinate alle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto in riferimento agli standards urbanistici prescritti, così come evidenziate negli elaborati grafici costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo;

- 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 <b>Z</b>	<b>COLOMBARO</b> Golf frazione di Colombaro	<b>AVP</b> <b>(RUR4)</b>
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><b>PSC – AVP:</b> Ambito per funzioni integrate residenza/golf: aree non agricole specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili.</p> <p><b>RUE – RUR4:</b> 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>
<b>Funzioni ammesse</b>	<p><b>RUR4:</b> (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>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p>PP previgente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SU max residua (uso e1) = mq. 6.069</li> <li>- Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della SF</li> </ul>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	Classe III (60/50 dBA) - Aree di tipo misto)

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

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

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

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<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><b>Prescrizioni urbanistiche</b></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><b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b></p>	<p><b>Parcheggi pubblici</b> (art. C.2.1.13 del RUE, in base agli usi):  <b>Usi a1:</b>  <math>P1_{min} = 30 \text{ mq}/100\text{mq}</math> 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.  <b>Usi e1:</b> <math>P1 = 40 \text{ mq}/100\text{mq}</math> di SU.  La dotazione minima dovuta è già stata assolta in sede di attuazione del PP previgente per gli usi e1, parzialmente per gli usi a1. Per l'uso a1 è ammessa la monetizzazione della quota eccedente riferita al numero massimo di alloggi ammesso dal POC2017.</p> <p><b>Verde (dotazioni U):</b>  <b>Usi a1:</b> non richieste  <b>Usi e1:</b> <math>U = 60 \text{ mq}/100\text{mq}</math> di SU.  La dotazione minima dovuta è già stata assolta in sede di attuazione del PP previgente per l'intera dotazione prevista.</p>
<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<p>Opere di urbanizzazione realizzate in sede di attuazione del PP previgente; la rete interna di distribuzione fognaria è interamente privata e dovranno essere garantiti gli allacciamenti alla rete pubblica dei vari servizi, mentre la rete di adduzione acqua e gas è gravata da servitù a favore dell'ente gestore.</p> <p>Dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti in sede di POC/PUA, e in particolare in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione: in riferimento al parere trasmesso da HERA spa (prot.25016 del 11/07/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono necessari interventi di potenziamento ed estensione della rete acqua fuori comparto a carico del soggetto attuatore, come da elaborato Allegato al parere e indicazioni fornite dall'ente gestore;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dovrà essere verificato con appositi elaborati l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Rio Tegagna;</li> <li>– dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all'Ente gestore.</li> </ul> <p>In riferimento al parere trasmesso da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile (prot.14745 del 03/05/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Rio Tegagna, prevedendo se necessario un sistema autonomo di laminazione e limitazione delle portate in uscita dall'ambito "Z" convogliate nella rete privata già realizzata;</li> <li>– le opere in alveo o comunque gli interventi interferenti con il reticolo idrografico naturale di competenza del Settore sicurezza territoriale e protezione civile – Regione Emilia Romagna, potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni previste dal R.D. n. 523/1904 e solo previa autorizzazione/nulla osta idraulico.</li> </ul>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b></p>	<p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i></p> <p>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 è caratterizzato da una media vulnerabilità dell'acquifero 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>
<p><b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b></p>	<p>Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n. 2 al POC2017.</p>
<p><b>Diritti edificatori assegnati e usati ammessi</b></p>	<p><b>ST:</b> 22.164 mq  <b>SF:</b> 22.164 mq di cui per uso a1 max 15.812 mq  per uso e1 min 6.354 mq</p> <p><b>SUmax:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max mq. 2.974 usi a1 (70% Su max)</li> <li>- max mq. 1.274 usi e1 (30% Su max)</li> </ul> <p><b>Sacc max:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usi a1 = 65% SU (per singolo lotto)</li> <li>- usi e1 = 50% SU (per singolo lotto)</li> </ul> <p><b>NP max:</b>  max n. 3 fuori terra (PT + 2) uso a1  max n. 4 fuori terra (PT + 3) uso e1</p> <p><b>SP min:</b> 30% SF</p> <p><b>P3r:</b> 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 interraste.</p> <p><b>Numero unità immobiliari:</b>  max n. 42 usi a1  max n. 1 usi e1</p>

	<p><b>Usi ammessi:</b> a1 – e1</p> <p><b>Ulteriori indici e parametri:</b> 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>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	No
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Prot. 34019 del 16/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021, sostituito con accordo approvato con Delibera Giunta Comunale 156/2022
<b>Modalità di attuazione</b>	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            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.

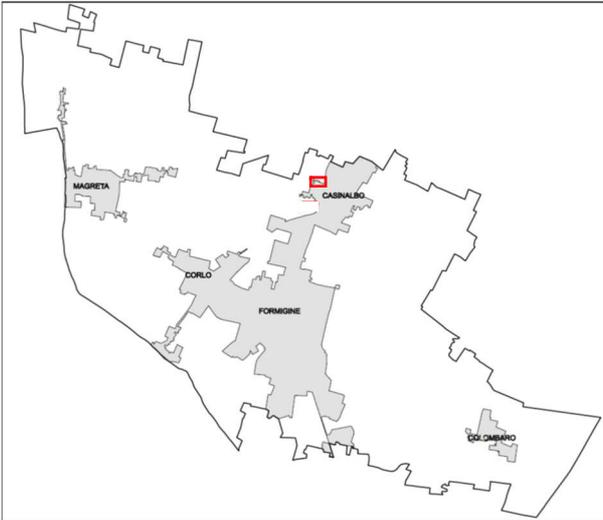
**Contributo di sostenibilità:** vedi Accordo ex art. 18 LR 20/2000 allegato alla Variante n. 2 al POC 2017

## **PARTE QUINTA – VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO**

### **ELENCO OPERE DI INTERESSE PUBBLICO**

1. AREA PER STRUTTURA SCOLASTICA PRIVATA VIA LANDUCCI (Casinalbo)
2. AMPLIAMENTO VIA BASSA PAOLUCCI (Casinalbo)
3. CICLABILE VIA PALAZZI – VIA RADICI – VIA COPERNICO (Casinalbo)

**DENOMINAZIONE INTERVENTO****1. Area per Struttura Scolastica privata – Via Landucci a Casinalbo**

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Realizzazione di fabbricato ad uso scolastico su aree acquisite in proprietà mediante espropriazione in Via Landucci a Casinalbo in prossimità delle scuole medie Fiori

VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
NOTE E SPECIFICHE	

**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

Area per Struttura Scolastica privata – Via Landucci a Casinalbo

PLANIMETRIA CATASTALE



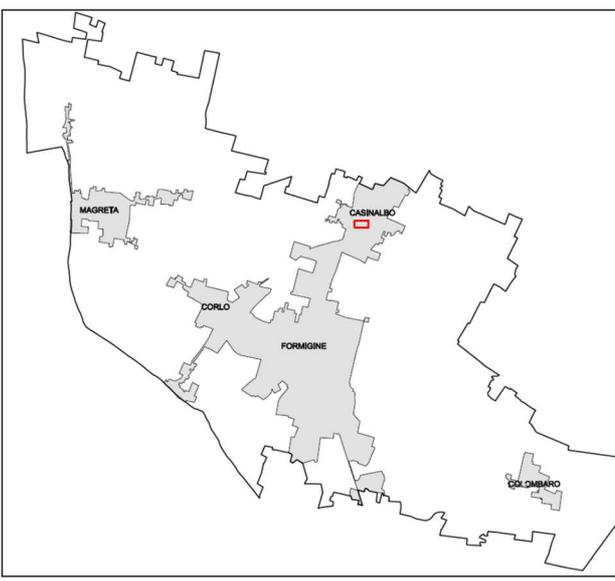
**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

Area per Struttura Scolastica privata – Via Landucci a Casinalbo
--

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

<b>N. RIF.</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>COD. FISCALE</b>	<b>NOTE</b>
1	14	802 parte	OPERA PIA FAMILIARE fondata da Rasponi Don Giovanni con sede in Palagano	84000310361	

**DENOMINAZIONE INTERVENTO****2. Ampliamento di Via Bassa Paolucci a Casinalbo**

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

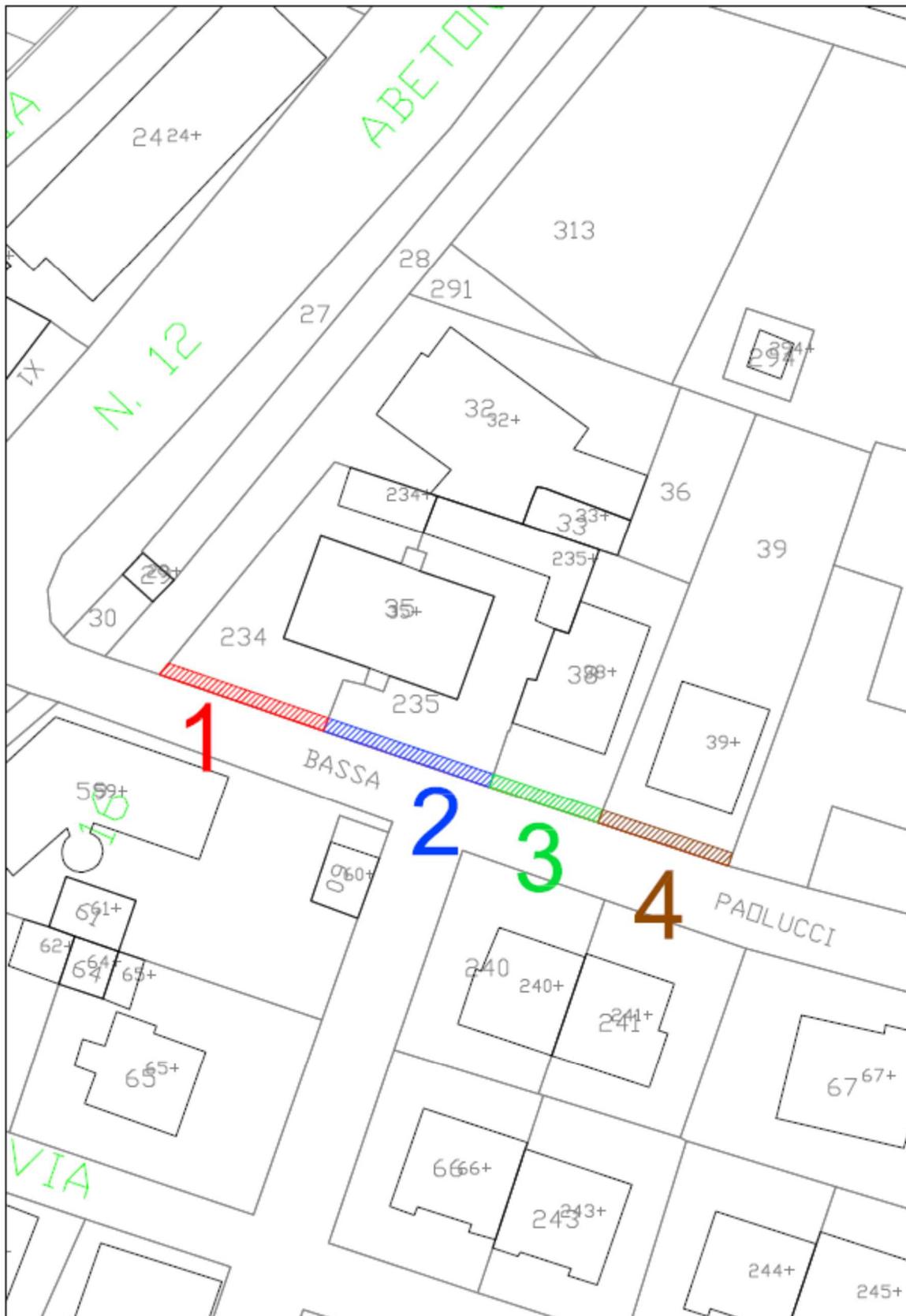
Ampliamento della via Bassa Paolucci a Casinalbo nel tratto compreso tra via Giardini e l'ingresso all'area parcheggio di via Don Maselli al fine di dare continuità al percorso pedonale.

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

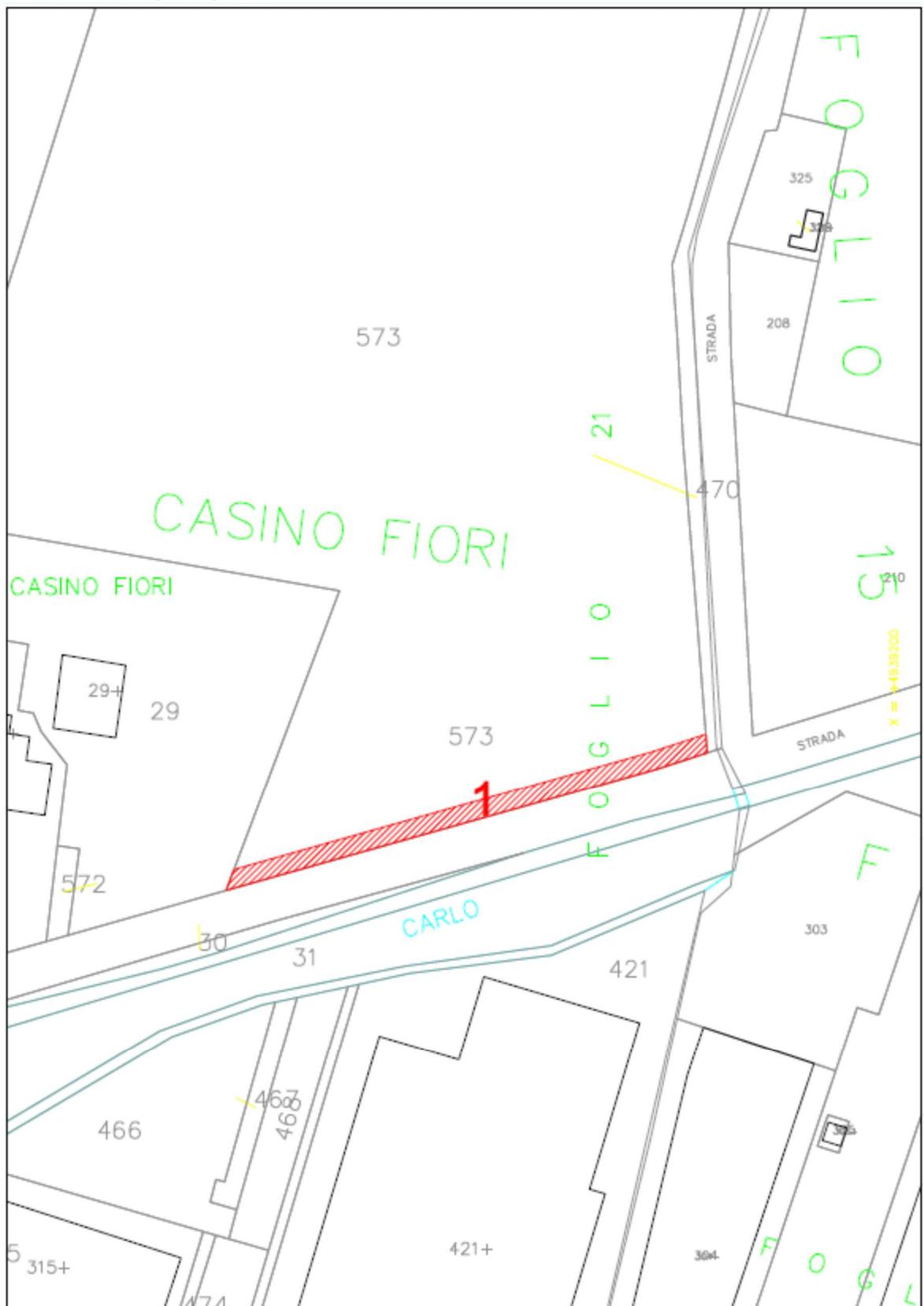
N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	16	234	CASELLI Franco nato a PRIGNANO SULLA SECCHIA il 03/12/1953	CSLFNC53T03H061B	
			ROSSI Roberta nata a FIRENZE il 11/08/1959	RSSRRT59M51D612V	
			CORGHI Ermes nato a MODENA il 03/04/1974	CRGRMS74D03F257B	
2	16	235	ZANNI Marisa nata a MODENA 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**

<b>N. RIF.</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>COD. FISCALE</b>	<b>NOTE</b>
1	21	573	FIORI Brunella nata a SASSUOLO il 17/02/1952	FRIBNL52B57I462Q	
			FIORI Silvana nata a SASSUOLO il 15/10/1954	FRISVN54R55I462F	

**PARTE SESTA – TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI**

## SCHEDA 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 sovrordinata di carattere provinciale (PTCP).

<b>Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua</b>	
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"> <li>- nella fascia 0-4 metri la realizzazione di opere e manufatti, previo ottenimento della concessione dell'ente gestore;</li> <li>- nella fascia 4-10 metri la nuova costruzione anche di fabbricati previo ottenimento del nulla osta dell'ente gestore".</li> </ul> <p>e) i corpi idrici superficiali dovranno preferenzialmente essere mantenuti scoperti anche nelle zone urbanizzate, salvo che non siano recepitati 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>
<b>Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio</b>	

<b>Aree ed elementi di interesse storico paesaggistico</b>	
Aree perifluviali con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Art.142 comma C "acque pubbliche".	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.5) PSC
Sintesi disposizione normativa	<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>
<b>Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale</b>	

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

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

<b>Zone ed elementi di interesse storico-archeologico</b>	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art. 2.10) PSC
Sintesi disposizione normativa	<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</p>

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

<b>Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione</b>	
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</p>

	<p>ulteriori prescrizioni seguenti:</p> <p>a) (omissis);</p> <p>b) (omissis);</p> <p>c) gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriati presenti in loco e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.</p> <p>5. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:</p> <p>a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;</p> <p>b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;</p> <p>c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;</p> <p>d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati.</p> <p>Sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali e si dimostri che gli interventi garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo o siano accompagnati da valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta dalla normativa comunitaria, nazionale o regionale. Devono essere progettati interventi in grado di conservare la leggibilità della maglia centuriata anche attraverso l'utilizzazione di diversi elementi della compagine vegetale.</p> <p>6. Gli interventi che alterino le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione, riconosciuti come meritevoli di tutela, non possono:</p> <p>a) sopprimere i tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali;</p> <p>b) eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione e le piantate di valore storico-testimoniale; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento.</p>
<p><b>Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale</b>  <b>Tavola 3.3 Carta delle potenzialità archeologiche</b></p>	

<b>Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica</b>	
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</p>

	<p>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 similari. 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, "piazze", per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi, ecc. Le strade locali che non risultino asfaltate devono di norma rimanere tali. E' prescritto il mantenimento dei toponimi storici se ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi, scarpate arbustive) ai bordi delle strade storiche è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche nella loro funzione di corridoi ecologici di livello locale.</p> <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>
<b>Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale</b>	

<b>Elementi di interesse storico-testimoniale: canali storici</b>	
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>
<b>Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale</b>	

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

<b>Elementi funzionali della rete ecologica provinciale</b>	
Riferimento Normativo	(Titolo III, art.3.3) PSC
Sintesi disposizione normativa	<p>3. Quando i corridoi ecologici esistenti o da realizzare corrispondono ai corsi d'acqua (intesi come alveo e fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente Titolo II, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari che riguardano tali ambiti devono essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.</p> <p>9. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento di elementi della rete ecologica.</p>
<b>Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale</b>	

<b>Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei</b>	
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</p>

	<p>superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale;</p> <p>Il territorio comunale di Formigine è interamente ricompreso all'interno di una delle aree di ricarica della falda di cui al presente comma lettere a), b) o c); le disposizioni e prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, sono pertanto da ritenersi valide per tutto il territorio comunale, in quanto interessato dalle aree di ricarica in oggetto, se non diversamente specificato in modo puntuale, all'interno di ciascun comma.</p> <p>10. Con riferimento alla disciplina delle “misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo” di cui all’art.45 comma 2, lettera A2, delle NTA del PTA come riportate nell’allegato 1.4 alle NTA del PTCP: 10.2). In tutti gli altri settori di ricarica di cui al comma 1 del presente articolo valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) per gli edifici residenziali mono-bifamiliari e per gli edifici destinati a civile abitazione ad uso discontinuo, è vietato l'utilizzo del sistema di dispersione nel terreno per subirrigazione; l'impiego del sistema di fitodepurazione con accumulo per eventuale riutilizzo prima dell'immissione sul suolo, è ammessa esclusivamente in assenza di corpo idrico equiparato a superficiale;</p> <p>f) nella realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- è vietato l'utilizzo di additivi contenenti sostanze pericolose durante le operazioni di perforazione;</li> <li>- 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;</li> </ul> <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 (piazzali e parcheggi pertinenziali e pubblici), dovrà essere valutata caso per caso dalle Autorità Competenti in sede di PUA, in relazione alla tipologia d'insediamento, alla destinazione funzionale, all'entità dell'urbanizzazione e all'ubicazione anche in relazione alla presenza dei campi acquiferi captati ad uso idropotabile.</p> <p>12. Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque</p>
--	---

	sotterranee, su tutto il territorio comunale, per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione per attività produttive, in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli ove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli dovrà essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile; i pozzetti di raccolta dovranno convogliare in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere la dispersione dei fluidi; le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile), dovranno essere raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate.
<b>Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio</b>	

<b>Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei</b>	
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"> <li>- sono ammessi esclusivamente interventi di completamento e/o ampliamento orientati a destinazioni d'uso di tipo residenziale, direzionale, commerciale e/o di servizio;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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>
<b>Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio</b>	

<b>Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate</b>	
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</p>

	<p>Tavola 3.3.2 “Rischio inquinamento acque – zone vulnerabili da nitrati d’origine agricola ed assimilate” dal PTCP 2009 che riporta le Zone vulnerabili da nitrati d’origine agricola (ZVN) e le Zone vulnerabili da nitrati d’origine agricola (ZVN) assimilate, di cui all’art. 12B delle NTA del PTCP. Il territorio comunale è interamente ricompreso in una delle due categorie di aree di cui al presente comma.</p> <p>3. All’interno delle zone di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui al Titolo II – “Programmi d’azione per le zone vulnerabili e le zone ad esse assimilate” contenute nella Delibera dell’Assemblea Legislativa Regionale n. 96/2007; nello specifico la distribuzione degli effluenti zootecnici di allevamento è ammessa per un quantitativo massimo di azoto distribuibile al campo pari a <math>170 \text{ KgN/ha}^*a</math>.</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>
<b>Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio</b>	