

COMUNE di FORMIGINE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "EX CANTINA SOCIALE" COMPARTO B4.8

spazio per ufficio tecnico

Proprieta' :

Ferruccio Frascari Spa
Via Mazzini, 7
40137 Bologna (Bo)

Il Progettista:

Studio Tecnico Ruggeri
Arch. Roberto Ruggeri

PROPOSTA PROGETTUALE - VARIANTE N. 5

B

scala

data

Giugno 2023

aggiornamento

file

INQUADRAMENTO URBANISTICO



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Schema strutturale di assetto territoriale

Tavola PSC.1b

Scala 1:10.000

PSC

Adozione: delibera C.C. n.101 del 25/11/2010 - Approvazione: delibera C.C. n. 8 del 07/03/2013

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Franco Richeldi

Segretario Generale: Dott.ssa Rosa Lucente

Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: Arch. Bruno Marino

Responsabili del progetto: Tecnicoop soc. coop: Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica e Ambiente), Arch. Luca Biancucci (Progettista responsabile)

1a VARIANTE PSC 2018

Adozione: delibera C.C. n.37 del 19/04/2018 Approvazione: delibera C.C. n...del

Sindaco Maria Costi

Assessore all'Urbanistica Armando Pagliani

Segretario Generale Dott. Andrea Fanti

Dirigente Area Tecnica Territorio e Sviluppo Economico: Arch. Alessandro Malavolti

Responsabile del progetto: Arch. Alessandro Malavolti

Legenda



Confine comunale



Perimetro del territorio urbanizzato

RETE FERROVIARIA



Linea ordinaria a binario semplice esistente



Nuove linee inserite nel PRIT '98



Fermate ferroviarie esistenti



Fermate ferroviarie di progetto

RETE STRADALE (Titolo III, artt.3.4, 3.5, 3.6)



Autostrada



Raccordo autostradale di previsione Campogalliano-Sassuolo



Strada Pedemontana



Strade statali esistenti - Rete della viabilità regionale o interprovinciale



Strade statali di previsione - Rete della viabilità regionale



Strade provinciali esistenti - Viabilità di rilievo provinciale



Strade provinciali di previsione - Viabilità di rilievo provinciale



Rete stradale di supporto: principale rete urbana esistente



Rete stradale di supporto: principale rete urbana di previsione



Rete stradale di supporto: principale viabilità in territorio rurale a valenza paesaggistica



Previsioni di nuovi e alternativi collegamenti stradali con sottopasso alla ferrovia



Percorsi ciclopeditoni esistenti o in corso di realizzazione



Percorsi ciclopeditoni di progetto



Principali nodi esistenti della viabilità provinciale



Principali nodi esistenti della rete stradale di supporto



Principali nodi di previsione della rete stradale di supporto

TERRITORIO URBANIZZATO



ACS - Centri storici (Titolo V, art.5.1)



AUC_A - Ambiti consolidati di impianto relativamente recente, di buona o discreta qualità insediativa, caratterizzati da netta prevalenza di funzioni residenziali e, di norma, da una discreta dotazione di spazi pubblici; comprendono inoltre gli ambii edificati dei centri minori (Titolo V, art.5.2)



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 (Titolo V, art.5.2)



AUC_C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare (Titolo V, art.5.2)



ANS_B1 - Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione a conferma delle previsioni del previgente PRG (Titolo V, art.5.3)



ANS_B2 - Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione (Titolo V, art.5.3)



ASP_C1 - Ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere (Titolo V, art.5.4)



ASP_C2 - Ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività produttive terziarie e commerciali (Titolo V, art.5.4)

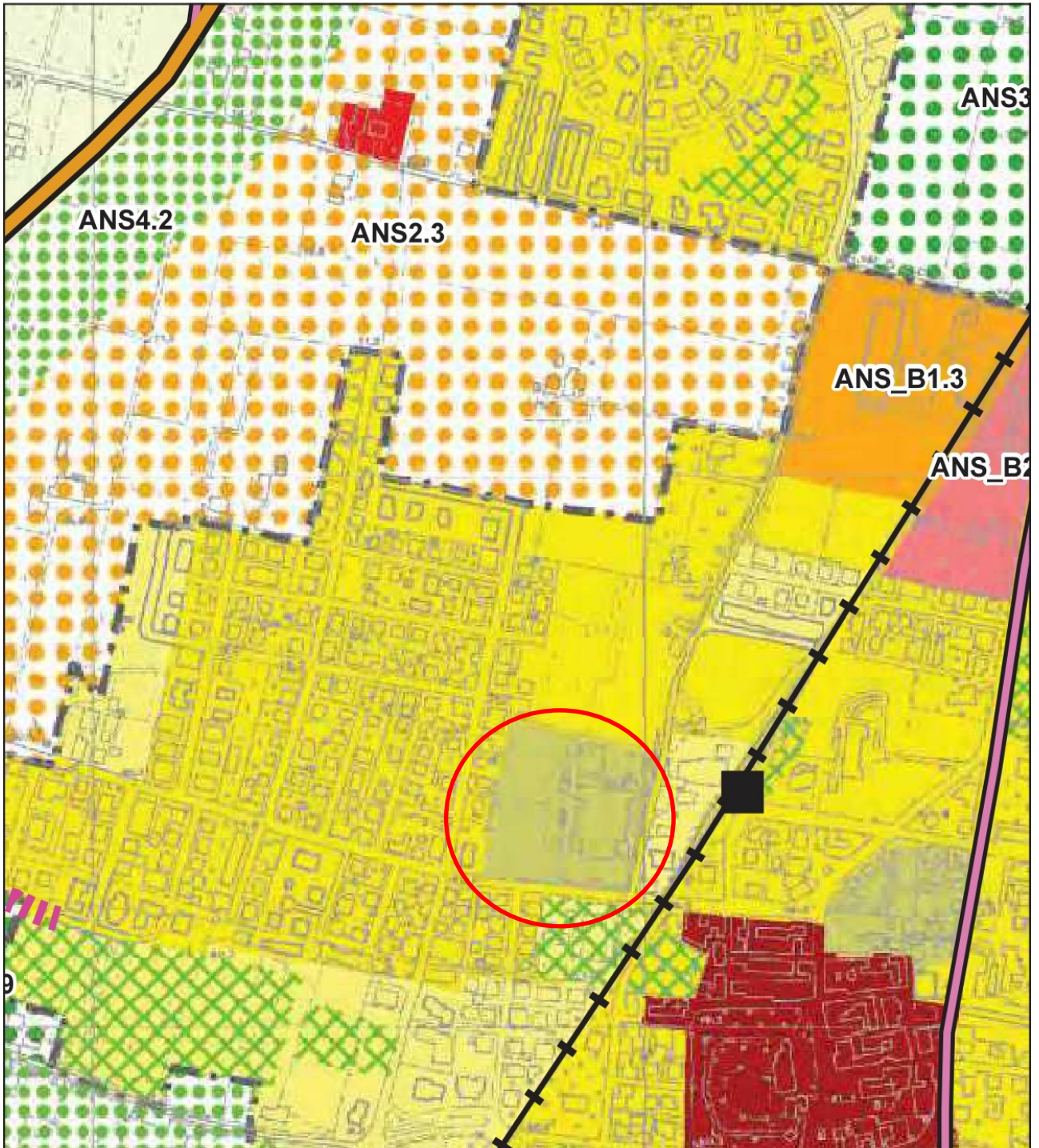


ASP_C3 - Ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato (Titolo V, art.5.4)

PRINCIPALI DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI



Principali parchi urbani, servizi, spazi collettivi, cimiteri e depuratori esistenti





Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale
Tavola RUE 1.5 - scala 1:5.000

STESURA CONTRODEDOTTA

RUE

Adozione: delibera C.C. n.101 del 25/11/2010 - Approvazione: delibera C.C. n. 9 del 07/03/2013

Sindaco e Assessore all' Urbanistica: Franco Richeldi

Segretario Generale: Dott.ssa Rosa Lucente

Dirigente Area Territorio Sviluppo Sostenibile: Arch. Bruno Marino

Responsabili del progetto tecnico: soc. coop: Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica e Ambiente)

Arch. Luca Biancucci (Progettista responsabile)

VARIANTE RUE-01 2013

Adozione: delibera C.C. n.37 del 30/07/2013 - Approvazione: delibera C.C. n.63 del 21/11/2013

2a VARIANTE RUE 2014

Adozione: delibera C.C. n.27 del 09/04/2014 - Approvazione: delibera C.C. n.92 dell'11/12/2014

3a VARIANTE RUE 2016

Adozione: delibera C.C. n.14 del 25/02/2016 - Approvazione: delibera C.C. n. 64 del 30/06/2016

4a VARIANTE RUE 2017

Adozione: delibera C.C. n.81 del 26/10/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 27 del 27/03/2018

5a VARIANTE RUE 2017

Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 38 del 19/04/2018

6a VARIANTE RUE 2019

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

7a VARIANTE RUE 2021

Adozione: delibera C.C. n.70 del 29/06/2021 - Approvazione: delibera C.C. n. 103 del 28/10/2021

8a VARIANTE RUE 2021

Adozione: delibera C.C. n. 124 del 16/12/2021 - Approvazione: delibera C.C. n. ____ del ____

Sindaco: Maria Costi

Assessore all'Urbanistica: Armando Pagliani

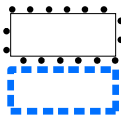
Segretario Generale: Dott.ssa Clementina Brizzi

Dirigente Area Programmazione e gestione del territorio e Responsabile del procedimento: Arch. Alessandro Malavolti

Responsabile del Servizio: Arch. Patrizia Caselli

Gruppo di lavoro: Arch. Patrizia Caselli, Arch. Chiara Italiani, Arch. Rita Galli, Arch. Roberta Palumbo

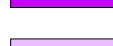
Legenda



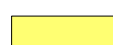
Confine comunale

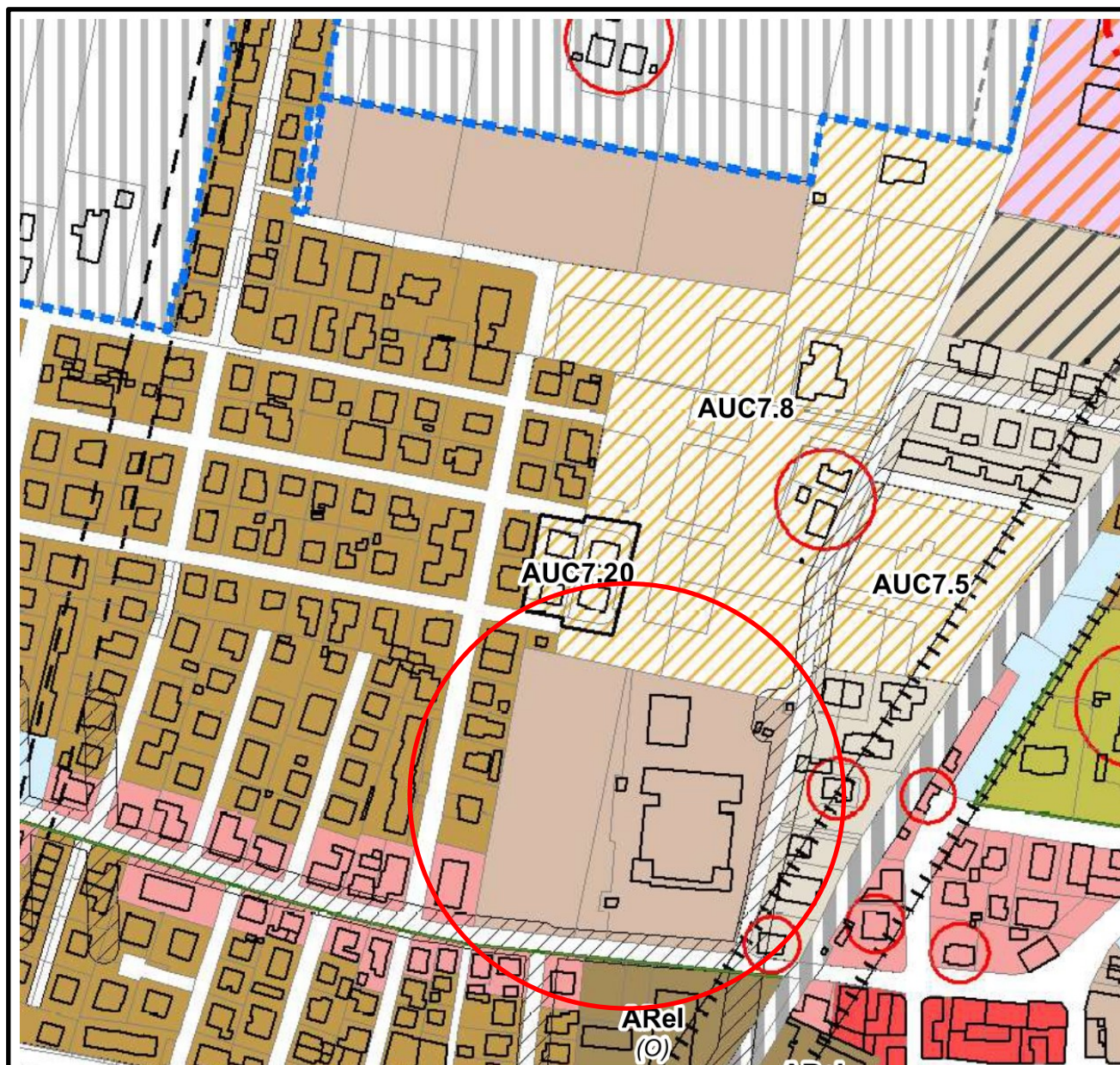
Perimetro del territorio urbanizzato

TERRITORIO URBANIZZATO

-  ACS - Centro storico (TIT. C.3 - capo C.3.1)
-  AUC0 - Ambiti urbani consolidati di vecchio impianto sui quali possono essere presenti beni culturali e/o ambientali (TIT. C.3 - capo C.3.2)
-  AUC1 - Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (TIT. C.3 - capo C.3.2)
-  AUC2.1 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi (TIT. C.3 - capo C.3.2)
-  AUC2.2 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi (TIT. C.3 - capo C.3.2)
-  AUC3 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento (TIT. C.3 - capo C.3.2)
-  AUC4 - Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (TIT. C.3 - capo C.3.2)
-  AUC5 - Ambiti urbani consolidati dei centri minori e delle frange urbane (TIT. C.3 - capo C.3.2)
-  AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC (TIT. C.3 - capo C.3.2)
-  AUC7.n - Lotti con normativa speciale di RUE (TIT. C.3 - capo C.3.2)
-  ANS_B - Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione (TIT. C.3 - capo C.3.3)
-  ASP1.1 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati (TIT. C.3 - capo C.3.4)
-  ASP1.2 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione prevalentemente ricettive, ricreative e sportive private (TIT. C.3 - capo C.3.4)
-  ASP1.3 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione prevalentemente produttive/miste, direzionali e commerciali (TIT. C.3 - capo C.3.4)
-  ASP1.4 - Ambiti specializzati per distributori di carburante esistenti (TIT. C.3 - capo C.3.4)
-  ASP1.5 - Ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato (TIT. C.3 - capo C.3.4)
-  ASP1.5.1 - Ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato. Lotti con normativa speciale di RUE (TIT. C.3 - Capo C.3.4)
-  ASP1.6 - Unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito (TIT. C.3 - capo C.3.4)
-  ASP1.7.n - Lotti con normativa speciale di RUE (TIT. C.3 - capo C.3.4)
-  ASP1.8 - Porzioni degli ambiti specializzati per attività produttive in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC (TIT. C.3 - capo C.3.4)
-  Rete stradale e parcheggi di urbanizzazione primaria (TIT. B.3 - capo B.3.2 - TIT. A.4 - capo A.4.B.2 - TIT. C.2 - capo C.2.1)
-  Infrastruttura ferroviaria (TIT. B.3 - capo B.3.2)

DOTAZIONI TERRITORIALI (TIT. C.2 - capo C.2.1 - TIT. B.3 - capo B.3.3)

-  AC - Attrezzature collettive civili
-  AS - Attrezzature scolastiche
- A - servizi amministrativi
- As - servizi socio-assistenziali
- Bi - biblioteca
- Ca - circoli e/o associazioni
- C - cimiteri
- Pc - protezione civile
- N - nido d'infanzia
- I - scuola dell'infanzia
- E - scuola primaria (ex elementare)





**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

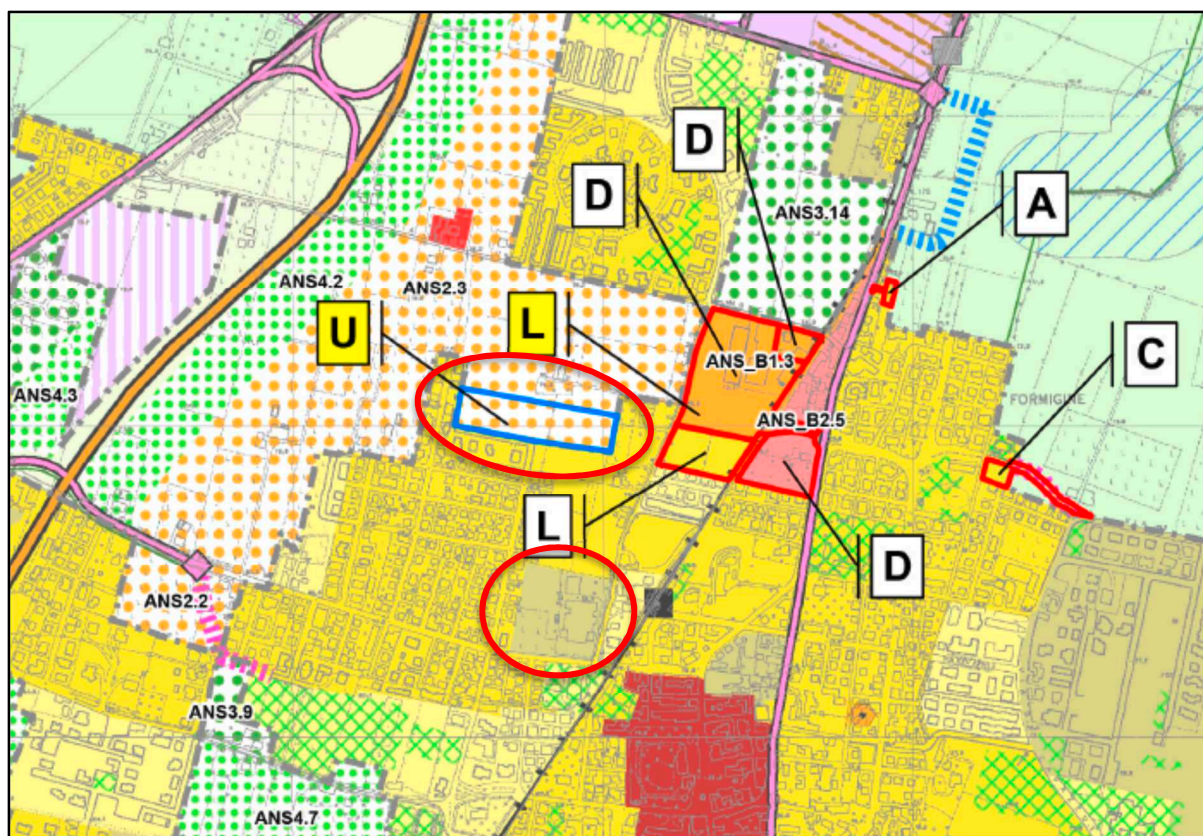
Sindaco: *Maria Costi*

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*



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

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST ANS2.3 = 15.040 mq
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	ANS_2n: Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali, nonché per le relative dotazioni territoriali, per circa 488.043 mq di ST. Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi: - lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti; - la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale; - un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili. 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

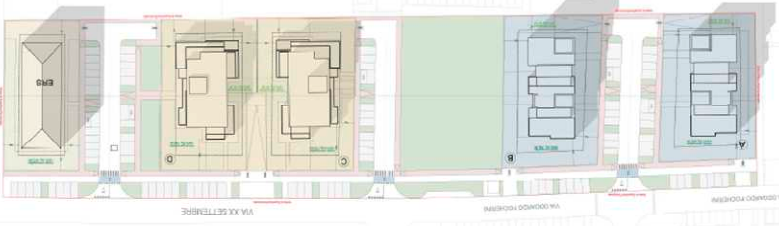
	come di parchi e di aree verdi attrezzate; tuttavia procedendo alla realizzazione di una serie di servizi ad oggi non attuati (scuole, parchi e attrezzature di interesse comune) e soprattutto a seguito della realizzazione del polo di concentrazione dei servizi l'area assumerà una posizione di assoluta centralità urbana. Non sono rilevabili conflitti nelle funzioni urbane. PSC – AUC_B: ambiti consolidati caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico e buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato in quanto frutto di piani attuativi recenti e/o in corso di consolidamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti. RUE – Auc3: ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici. 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.
Funzioni ammesse	Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS_1n e ANS_2n sono destinati prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale. Il POC definisce per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA, quest'ultima potrà essere stabilita indicativamente entro il valore massimo del 30% della capacità edificatoria del comparto.
Carichi insediativi massimi ammessi	ANS2.3: ST circa 277.730 mq Capacità insediativa max circa 66.655 mq 925 alloggi teorici 1.574 abitanti teorici Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della ST AUC_B-Auc3 : PP ex Cantina sociale (approvato con delibera di C.C. n. 38 del 27/4/2004 e successive varianti) – Comparto B Capacità insediativa max: 6.029 mq n.alloggi max: 90 u.i. Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della SF
Zonizzazione acustica comunale	ambito ANS 2.3: Classe III (60/50 dBA) - Aree extraurbane - zone agricole Classe III (progetto) - "3p": ambiti di progetto di tipo misto

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

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

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

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

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

	- 1 posto auto per alloggi con Su fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq. Verde (dotazioni U): Umin = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 delle norme di PSC) Auc3 - Comparto B.4.8 “ex Cantina Sociale - comparto B”: Vedi NTA e Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato
Prescrizioni urbanistiche	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: - una quota di edificazione Residenziale Privata; - una quota da riservare all'Edilizia Residenziale Sociale, - nuove Dotazioni Territoriali di Servizio, - ampie aree a Verde Pubblico, che dovranno essere realizzate dai privati contestualmente all'edificazione, in forma integrata con le aree a verde privato di tipo condominiale. Queste aree a verde pubblico dovranno essere realizzate sia a corona dell'edificato esistente, per costituire una cintura verde percorribile anche ciclabilmente, che a ridosso delle infrastrutture viarie della rete stradale principale per la realizzazione di idonee fasce di mitigazione. 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: - 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. <u>Altre prescrizioni</u> <u>Ambito ANS2.3 via XX Settembre - via Focherini</u> - installazione di attrezzature ludico-sportive da collocarsi anche all'interno delle aree verdi già presenti nelle adiacenze del comparto ANS2.3, al fine di promuovere l'intero ambito urbanistico come zona per attività sportive all'aperto; - la cessione di dotazione extra standard e la realizzazione di opere pubbliche a servizio del comparto e delle aree circostanti. <u>Auc3 – PP Comparto B.4.8 “ex Cantina Sociale - comparto B”:</u> - 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; - salvaguardare la porzione residua del fabbricato “ex cantina”.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	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

	Focherini. Ripristinare eventuali danni a opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori. 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): – 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; – 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; – dovrà essere richiesto nuovo specifico parere all'Ente gestore; – dovrà essere verificato con appositi elaborati l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito. in riferimento al parere trasmesso da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile (prot.14745 del 03/05/2022): – dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<u>Ambito ANS2.3 via XX Settembre - via Focherini</u> <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. <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. 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). 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. 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. Non si segnalano, per gli ambiti, rischi di esondabilità. Gli ambiti possono essere serviti con modesti prolungamenti della fognatura mista esistente in grado di sopportare il carico previsto delle acque nere; queste verranno collettate al depuratore centralizzato di Modena che possiede ampi margini di incremento delle portate. 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. L'ambito ANS2.3 ricade in area ad alta potenzialità archeologica ed è in parte interessato dalla griglia teorica della centuriazione romana. 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. PRESCIZIONI GENERALI: vedi scheda di Valsat di PSC PRESCIZIONI SPECIFICHE: Ambito ANS 2.3: Fermo restando quanto richiesto dalle NTA del PSC in merito alle verifiche da effettuare presso l'Ente Gestore sui tracciati dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario, dovrà essere mantenuta sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,00 su entrambi i lati del corso d'acqua denominato San Giacomo, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico; eventuali modifiche al tracciato del corso d'acqua dovranno preventivamente essere concordate con l'Ente Gestore e dovranno in ogni caso essere
--	--

	rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS della Variante n.2 al POC 2017.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	Ambito ANS2.3 via XX Settembre - via Focherini: ST: 15.040 mq circa SF: 7.772 mq, di cui mq. 1.261 lotto ERS SU max: 3.880 mq di cui: - 2.380 mq attribuita dalla Variante n. 2 al POC 2017; - 1.500 mq trasferita dal PP Ex Cantina Sociale (Lotti A* e B*) così attribuita: SU max = mq 1.500 lotto A + B SU max = mq 1.500 lotto C + D SU max = mq 880 lotto ERS Sacc max: 65% SU (per singolo lotto di intervento) N. Unità Immobiliari ad uso abitativo: max 52 alloggi, di cui: max n. 20 alloggi lotti A+B max n. 20 alloggi lotti C+D min. n. 12 alloggi lotto ERS* *ERS n. 12 alloggi (35% della Su con destinazione residenziale) NP max: 4 (PT+3 fuori terra) oltre il piano interrato SP min: 30% SF P3r: art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi Usi ammessi: a1 – residenza Auc3 – PP Comparto B.4.8 “ex Cantina Sociale - comparto B”: ST: vedi PP approvato SF: vedi PP approvato SU max: 4.529 mq complessiva di cui: - 3.903 mq usi a1 (lotti n. 1-2-3-4) - 626 mq usi b1 - b2 - b3 - b4 (lotto n. 5) Sacc max: vedi PP approvato N. Unità Immobiliari max: 75 u.i., di cui: max n. 70 u.i. (lotti n. 1-2-3-4) per usi a1 max n. 5 u.i. (lotto n. 5) per usi b1 - b2 - b3 - b4 NP max: 4 (PT+3 fuori terra) oltre il piano interrato SP min: 30% SF P3r: art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi; art. B.3.2.4, comma 8, del RUE per autorimesse interrate. Usi ammessi: a1 - b1 - b2 - b3 - b4 Ulteriori indici e parametri: vedi NTA Piano Particolareggiato Prescrizioni particolari: recupero e rifunzionalizzazione fabbricato ex cantina sociale, attraverso: a. l'eliminazione della previsione realizzativa del nuovo edificio residenziale nel lotto 5; b. il recupero conservativo della facciata e dei volumi laterali del fabbricato esistente nel lotto 5; c. la creazione di percorsi pedonali in attraversamento; d. destinazione del piano terra a commerciale/terziario.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si (art. 5.5 delle norme di PSC), max 30% della PE del comparto, previa variante al POC/PUA
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. 34359 del 18/11/2021 – Delibera Giunta Comunale 159/2021
Modalità di attuazione	Ambito ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini: 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. 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. 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. <u>Ambito Auc3 – PP Ex Cantina Sociale:</u> Variante al Piano Particolareggiato "ex Cantina Sociale – comparto B" da presentare entro il 31/12/2021 per la ridefinizione della Su max del comparto a seguito del trasferimento all'ANS2.3 di 1.500 mq di Sue del numero massimo delle unità immobiliari ammesse.
--	---

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.