



**PIANO OPERATIVO COMUNALE
MODIFICHE A RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE –
SCHEDE NORMATIVE
TESTO COORDINATO**

Adozione: delibera C.C. n. 28 del 09.04.2014

Approvazione: delibera C.C. 93 dell'11.12.2014

Sindaco: Maria Costi

Assessore all'Urbanistica: Armando Pagliani

Segretario Generale: Dott.ssa Rosa Lucente

Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: Arch. Alessandro Malavolti

Responsabili del progetto: OIKOS Ricerche srl - ing. Roberto Farina (progettista responsabile), Rebecca Pavarini, Antonio Conticello, Roberta Benassi

VARIANTE n. 1 AL POC (POC 2016)

Adozione: delibera C.C. n. 65 del 30/06/2016

Approvazione: delibera C.C. n.106 del 10/11/2016

Sindaco: Maria Costi

Assessore all'Urbanistica: Armando Pagliani

Segretario Generale: Dott.ssa Rosa Lucente

Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: Arch. Alessandro Malavolti

Responsabile del progetto: Arch. Alessandro Malavolti

INDICE

PREMESSA.....	4
CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 1 AL POC (POC 2016)	5
PARTE TERZA – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC.....	11
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	11
Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale	11
Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	11
Art. 3 Elaborati costitutivi del POC di Formigine	11
Art. 4 Rapporti con il PSC	12
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	13
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	13
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	14
Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi	14
Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	15
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	16
Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	16
Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati	17
Art. 12 Modifiche al POC	17
Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale	17
TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE	18
Art. 14 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale	18
TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI	18
Art. 15 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee	18
Art. 16 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	21
Art. 17 Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria	21
Art. 18 Interventi sui canali	21
PARTE QUARTA - SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NELLA VARIANTE n. 1 AL POC	23
Distillerie Bonollo	24
CASINALBO	29
Area Ex Maletti	29
San Giacomo	35
PARTE QUINTA - VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO	38
6. Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo	39
7. Ampliamento di Via Bassa Paolucci a Casinalbo	42
8. Ciclabile via Palazzi -via Radici – via Copernico a Casinalbo	45
PARTE SESTA – TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI.....	48

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.

CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 1 AL POC (POC 2016)

Il POC del Comune di Formigine, elaborato ai sensi dell'art. 30 della L.20/2000, è stato 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.

La Variante n. 1 al POC vigente viene 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.

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

- **MODIFICA A RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE**
con sostituzione delle seguenti schede normative:
 - ambito D denominato Distillerie Bonollo – Formigine (proposta n. 10);
 - ambito H denominata Area Ex Maletti - Casinalbo (proposta n. 20);
 - ambito L denominato San Giacomo - Formigine (proposta n. 27).
- **ALLEGATO 1 – STRALCIO ACCORDI EX ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 SOTTOSCRITTI COI SOGGETTI INTERVENTORI DEGLI AMBITI INSERITI IN POC**
con modifica dei seguenti accordi:
 - accordo di pianificazione ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'Art. 11 della L. 241/1990 tra il comune di Formigine e Socedil Spa (ora Socedil srl in liquidazione) in data 31.03.2014 e successivamente integrato e parzialmente modificato in data 01.12.2014;
 - accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'Art. 11 della L. 241/1990 stipulato in data 01.04.2014 tra il comune di Formigine e Carcangiu Paolo.
- **RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO VALSAT-VAS.**

La presente variante riguarda le modifiche di seguito descritte:

1) Ambito D – FORMIGINE - Distillerie Bonollo

Considerata la richiesta dell'attuatore, la variante propone di modificare gli usi ammessi dalla scheda normativa d'ambito, inserendo l'uso b2 specificatamente per n. 1 pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e/o bevande, nel comparto denominato "Area Distillerie Bonollo – Coop Estense", per dotare il costruendo supermercato di un punto di ristoro destinato all'utenza dell'attività di vendita, al fine di consentire contestualmente all'apertura dell'attività commerciale anche l'apertura di un pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, funzionalmente collegato ad essa, (da individuarsi senza aumento della Superficie di Vendita ammessa e /o superficie utile) da realizzarsi all'interno del fabbricato e nello specifico nell'atrio stesso.

I diritti edificatori assegnati all'ambito (Superficie di Vendita ammessa e superficie utile) rimangono invariati.

2) Ambito H – CASINALBO - Area Ex Maletti

Il progetto di riqualificazione dell'area "ex salumificio Maletti (proposta n. 20) è disciplinato dalla scheda normativa "Casinalbo - Area Ex Maletti" ambiti ANS_B2.1, ANS 3.5 e AAP, e dall'accordo di pianificazione stipulato tra il comune di Formigine e Socedil Spa (ora Socedil srl in liquidazione) in data 31.03.2014 e successivamente integrato e modificato a seguito di osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione, in data 01.12.2014.

In tale atto integrativo è stata prevista la realizzazione a carico dell'attuatore della rotatoria all'intersezione tra Via Giardini-Via Bassa-Paolucci-Via Sant'Ambrogio in sostituzione delle opere necessarie per l'allargamento della Via S.Ambrogio ed è stata specificata la necessità di corrispondere al Comune gli oneri necessari per l'acquisizione dalla Regione Emilia Romagna della porzione di area posta in adiacenza alla stazione ferroviaria di Casinalbo avente un superficie di circa 1800 mq necessaria alla realizzazione della viabilità di comparto.

In seguito a mutate esigenze, l'Amministrazione Comunale intende provvedere direttamente alla redazione del progetto e alla realizzazione delle opere della rotatoria all'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, avvalendosi degli Uffici Tecnici Comunali e coprendo la spesa derivante con risorse del proprio bilancio.

La Regione Emilia Romagna e FER, consultate in merito all'acquisizione dei mappali 96 e 97 del Foglio 15, hanno inoltre recentemente ridefinito il percorso amministrativo proponendo al Comune di Formigine la sottoscrizione entro l'anno 2016 di una concessione onerosa dei suddetti terreni della durata di anni 18 e canone complessivo da corrispondersi anticipatamente di euro cinquantamila/00.

La proposta di Variante al POC prevede pertanto la parziale modifica dei contenuti della scheda normativa del comparto e dell'accordo ex art 18, stipulato in data 31.03.2014 e successivamente integrato in data 01.12.2014, apportando le seguenti variazioni:

- Modifiche all'accordo ex art. 18:
 - al fine di valorizzare la sistemazione dell'intero intervento favorendone l'inserimento armonico del centro storico della frazione, in luogo della realizzazione della rotatoria sopra richiamata l'attuatore realizzerà un collegamento ciclabile su via Radici nel tratto compreso tra la via Palazzi e via Copernico, e un percorso pedonale lungo il lato nord di Via Bassa Paolucci nel tratto compreso tra Via Don Maselli e Via Giardini fino ad un massimo di euro duecentomila/00 oltre IVA, importo comprensivo degli oneri che l'attuatore dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale a rimborso delle spese sostenute per gli espropri dei terreni necessari alla realizzazione delle suddette opere;
 - Inoltre viene richiesto all'attuatore il rimborso delle spese sostenute per la sottoscrizione della concessione onerosa dei terreni (della durata di anni 18 e canone complessivo da corrispondersi anticipatamente di euro cinquantamila/00) con la Regione Emilia Romagna e FER, entro 30 giorni dall'avvenuta sottoscrizione e comunque non oltre il 31/12/2016;
 - relativamente al tratto di strada di collegamento della futura viabilità con la via Palazzi sono fatti salvi gli accordi tra le parti in merito al rimborso delle spese fino ad un massimo di euro cinquantamila/00 che l'Amministrazione Comunale sosterrà per l'esproprio dei terreni necessari alla realizzazione dell'opera da eseguirsi a carico dell'attuatore.

Tali azioni concorrono ad assolvere al contributo di sostenibilità, assieme agli obblighi rimasti invariati, tra cui la cessione di porzione immobiliare terra-cielo (ristrutturato chiavi in mano).

▪ Modifiche alla scheda normativa:

Inserimento degli obblighi desunti dalle modifiche dell'accordo ex art. 18, in sostituzione dei precedenti impegni, adeguamento della scheda normativa ed eliminazione delle parti incongrue.

3) Ambito L – FORMIGINE – San Giacomo

Su istanza del soggetto proponente, viene chiesto di modificare l'articolazione planimetrica delle opere di urbanizzazione primaria, nonché le dimensioni dei lotti oggetto di edificazione e di cessione, corrispondendo all'Amministrazione comunale, all'atto di stipula del Permesso di Costruire Convenzionato, l'importo complessivo di euro 23.500 come indennizzo per la minor consistenza territoriale ceduta che passava da 3.210 mq a circa mq 2.350. Tale obbligo era inteso ad assolvere completamente il contributo di sostenibilità quantificato in Euro 1.287.000.

Viene inoltre chiesto di aumentare il numero di alloggi realizzabili nei lotti denominati A, B, D, E precedentemente previsti in 12 unità, di ulteriori 2 alloggi per un totale complessivo di 14 unità, fermo restando la Su complessiva assegnata 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; specificando inoltre la necessità di realizzare 75 parcheggi (di cui almeno due per disabili), anziché 60 come precedentemente previsto, in riferimento alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici.

La proposta di Variante al POC prevede pertanto la parziale modifica dei contenuti della scheda normativa del comparto e dell'accordo ex art 18 stipulato in data 01.04.2014 per l'inserimento degli obblighi desunti dalle modifiche dell'accordo in sostituzione dei precedenti impegni.

SINTESI DELLE QUANTITA' INTRODOTTE DALLA VARIANTE N.1 AL POC

Identificativo	Ambito	St inserita nel POC vigente	Su Residenziale (mq)	alloggi	Su non residenziale (mq)
<i>D</i>	ANS_B1.3 ANS_B2.5	30.000 mq 8.331 mq	0 mq	0	0 mq
<i>H</i>	ANS_B2.1 ANS 3.5	20.372 mq 21.070 mq	0 mq	0	0 mq
<i>L</i>	AUC6	8.320 mq	0 mq	2	0 mq
TOTALE		110.280 mq	0 mq	2	0 mq

In sintesi, la Variante n. 1 al POC vigente del Comune di Formigine prevede di assegnare ulteriori 2 alloggi, rispetto ai 159 alloggi di 2.500 alloggi teorici previsti dal PSC, pari sempre al 6 % del totale del dimensionamento, per complessivi 161 alloggi.

Di questi 161 alloggi, 85 afferiscono alla quota realizzabile all'interno degli ANS_B2, individuata dal PSC in minimo 210 alloggi; i restanti 81 alloggi sono invece individuati tra i 550 alloggi realizzabili negli ambiti consolidati tramite POC.

La variante mantiene invariati i diritti edificatori assegnati dal POC vigente e non modifica il numero di

alloggi ERS da realizzare nell'area "Ex Maletti" (Proposta n. 20) in ambito ANS B2.1 e nell'area San Giacomo (Proposta n. 27) in ambito AUC_C, nei lotti (C o F) che verranno ceduti al Comune come contributo di sostenibilità.

Si riporta di seguito il bilancio completo e la sintesi delle previsioni del POC vigente e della presente variante.

SINTESI GEBERALE DELLE PREVISIONI DEL POC (diritti edificatori assegnati)

Identificativo	Ambito	St inserita nel POC	Su Residenziale (mq)	alloggi	Su non residenziale (mq)
A	AUC2	611 mq	230 mq	3	0 mq
B	AUC1	961 mq	260 mq	3	0 mq
C	AUC6	1.093 mq	410 mq	4	0 mq
D	ANS_B1.3 ANS_B2.5	30.000 mq 8.331 mq	0 mq	0	6.500 mq
E	AUC6	4.918 mq	1.386 mq	20	0 mq
F	AUC6	1.070 mq	535 mq	8	0 mq
H	ANS_B2.1 ANS 3.5	20.372 mq 21.070 mq	6.120 mq	85	2.470 mq
I	ASP 1.7.5	13.534 mq	0 mq	0	3.000 mq
L	AUC6	8.320 mq	3.300 mq	38	0 mq
TOTALE		110.280 mq	12.241 mq	161	11.970 mq

Ambiti	ST mq.	Alloggi
ANS-B – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	58.703 mq	85
ANS 3 – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	21.070 mq	0
AUC1 - AUC2 – AUC6 – AMBITI CONSOLIDATI	16.973 mq	81
ASP – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	13.534 mq	0
TOTALE GENERALE	110.280 mq	161

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA A SEGUITO DELLA VARIANTE

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.

A seguito delle modifiche degli accordi ex art. 18 allegati alla Variante n. 1 al POC, i contributi di sostenibilità attribuiti a ciascun intervento diventano i seguenti:

	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-A1 Via Ghiarola - Via Grandi	€ 457.380	
AUC-A2 – Via Ferrari	€ 176.550	
ANS-B2.1 ANS 3.5 – Ex Maletti	€ 50.000 Contributo indennizzo espropri € 50.000 Contributo concessione onerosa aree	Acquisizione e concessione onerosa aree
	€ 200.000 + IVA	Progettazione e realizzazione delle opere previste (collegamento ciclabile su via Radici e percorso pedonale lato nord via Bassa Paolucci)
ASP-C1 – Villaggio Artigiano	€ 600.000	
AUC-C4 San Giacomo		37% lotti già urbanizzati
TOTALE	€ 2.736.530	

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”	
Rotatoria via S. Antonio - via Imperatora		Realizzazione e finanziamento a cura della Provincia
Nuova viabilità via Mosca via Romano	Realizzazione a cura del Comune, co-finanziamento mediante contributo di sostenibilità	
Nuova viabilità via Palazzi e concessione onerosa aree di proprietà demaniale Regione Emilia-Romagna	Co-finanziamento per acquisizione aree mediante contributo di sostenibilità per la realizzazione del nuovo tratto di via Palazzi e per la concessione onerosa delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia-Romagna. Realizzazione opere a carico soggetti attuatori intervento “H”	
Allargamento via Bassa Paolucci	Co-finanziamento mediante contributo di sostenibilità	
Nuova viabilità collegamento Piazzale Brodolini – Via S. Onofrio	Realizzazione a cura del Comune, co-finanziamento mediante contributo di sostenibilità	Acquisizione aree in cessione dall’attuazione dell’intervento “C”
Collegamento ciclabile via Palazzi via Radici via Copernico	Co-finanziamento mediante contributo di sostenibilità	
Realizzazione sottopasso ciclopedonale e carrabile via Giardini via Romano	Co-finanziamento per acquisizione aree mediante contributo di sostenibilità Modalità di realizzazione da definirsi mediante successivi accordi di programma	Co-finanziamento RER

PARTE TERZA – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale

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 della presente Variante al POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.

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

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

Art. 3 Elaborati costitutivi del POC di Formigine

1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- Tavola 1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC E DELLE ALTRE PROPOSTE PERVENUTE

- RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE - SCHEDE NORMATIVE - documento integrato che contiene:
 1. Introduzione, criteri e percorso;
 2. Documento programmatico della qualità urbana;
 3. Norme di attuazione;
 4. Schede degli ambiti inseriti nel POC completi di stralci cartografici e delle tabelle riassuntive degli elementi caratteristici di ogni intervento;
 5. Vincoli preordinati all'esproprio;
 - 6 a. Tavola dei vincoli;
 - 6b. Scheda dei vincoli
- ValSAT - VAS

Art. 4 Rapporti con il PSC

Il POC 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 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 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.

2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

3 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, 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 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

Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi

1 I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate attraverso l'inserimento nel POC, 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 concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC 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. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un conguaglio economico pari alla differenza.

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

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

L'importo del contributo di sostenibilità è definito dal POC in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico, con applicazione delle "Linee-guida e direttive per la formazione del POC"; approvate dalla Giunta comunale con Del. n.10 del 30.01.2014, 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 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 ¹:

¹ La legge regionale 6/2009 stabilisce, per i soggetti attuatori, l'obbligo minimo di concorrere alla realizzazione dell'ERS, attraverso:

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

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

- 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.

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;

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

- 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.

Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1 nel rispetto dell'art. 7-bis della L.R. 20/2000 e in applicazione dei criteri definiti dalle "Linee guida e direttive per la redazione del POC" la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (vendita convenzionata, affitto a medio e lungo termine, affitto con patto di futura vendita, ecc., nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) nel complesso degli

interventi inclusi nella Variante al POC dovrà essere pari ad almeno il 35% dell'offerta di alloggi inserita nel POC negli ambiti di nuovo insediamento o in quelli di riqualificazione.

2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) sono definiti negli specifici Accordi e precisati in sede di PUA.

TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

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

1 Il presente POC provvede alla localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale e di quelle previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, in coerenza con il programma dei lavori pubblici.

2 Sono definite come opere di interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il POC prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla localizzazione nella parte 5 del presente elaborato del POC.

3 La localizzazione delle opere di interesse comunale costituisce atto di apposizione del vincolo espropriativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica, ai sensi della L.R. 37/02.

TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Art. 15 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee

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

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

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

b. In relazione agli ambiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anche per gli scarichi di acque reflue industriali contenenti sostanze pericolose. I regolamenti urbanistici comunali devono contenere disposizioni in tal senso;

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

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

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

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

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

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

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

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

nelle zone servite da pubblico acquedotto:

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

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

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

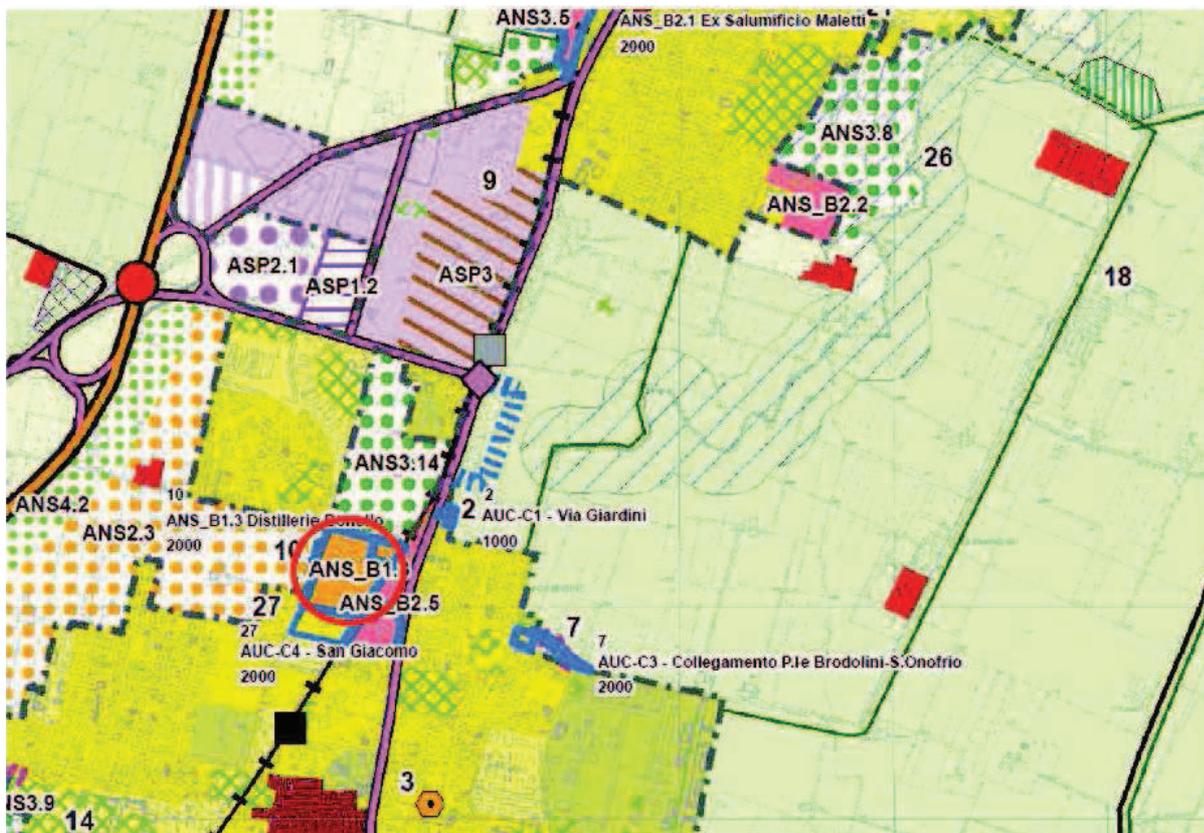
1. Tutti gli interventi di attuazione di nuovi comparti dovranno prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato.
2. Le nuove fognature nere dovranno adottare tutte le prescrizioni standard per le fognature e per gli allacci in fognatura previste da Hera e dovranno essere posizionate in 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 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

interferenti con il reticolo idrografico secondario (pubblico o privato) attraverso il quale viene veicolata la risorsa idrica pubblica proveniente dai canali consorziali.

**PARTE QUARTA - SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI
INSERITI NELLA VARIANTE n. 1 AL POC**



Denominazione ambito D	FORMIGINE Distillerie Bonollo	ANS_B1.3 ANS_B2.5
Localizzazione	Capoluogo – proposta n.10	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST circa 40.681 mq
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	Trattandosi di ambiti dismessi, l’obiettivo intrinseco nel loro sviluppo è quello di renderli nuovamente coerenti con il contesto urbanistico in cui sono inseriti. Aumentare la superficie permeabile rispetto alla situazione esistente e l’eventuale bonifica del sito laddove si rendesse necessaria.
Funzioni ammesse	B) Funzioni di servizio e terziarie: - b11.2 Medio-grandi strutture di vendita - b11.3 Grandi strutture di vendita - b14.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano F) Funzioni urbane e infrastrutture per l’urbanizzazione del territorio - f2 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità insediativa max circa 10.945 mq Sup. permeabile min. = 30% ST Per le aree attualmente occupate da struttura commerciale e ricomprese entro le vie Mosca, San Giacomo e Giardini, le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono quelle della galleria

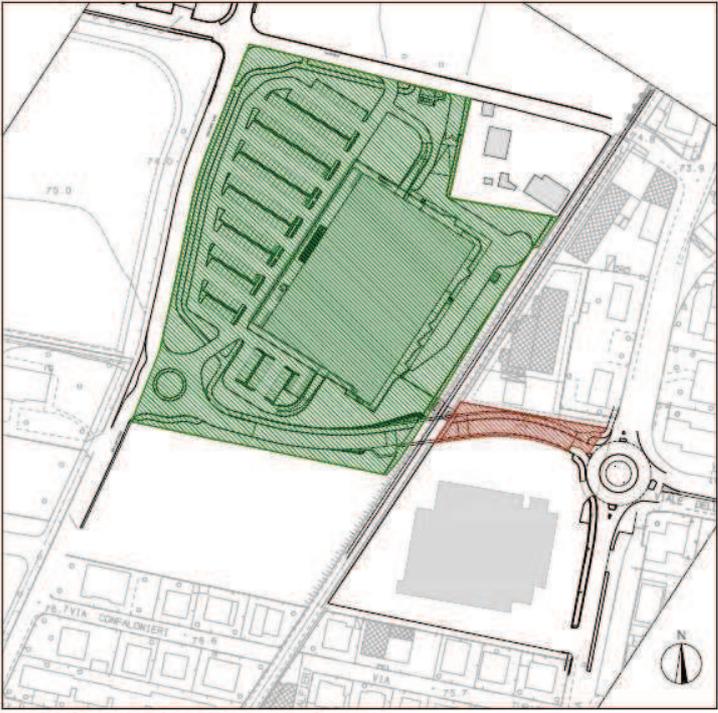
	commerciale di vicinato, con destinazione non alimentare per la medio piccola struttura (di cui al testo coordinato della D.C.R. n. 1253/1999 come integrata dalla D.C.R. n. 653/2005) entro i limiti definiti dal POIC. (art. 5.3 c. 3 Norme PSC)
Zonizzazione acustica comunale	Classe IV (stato di fatto) Classe III (progetto)

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

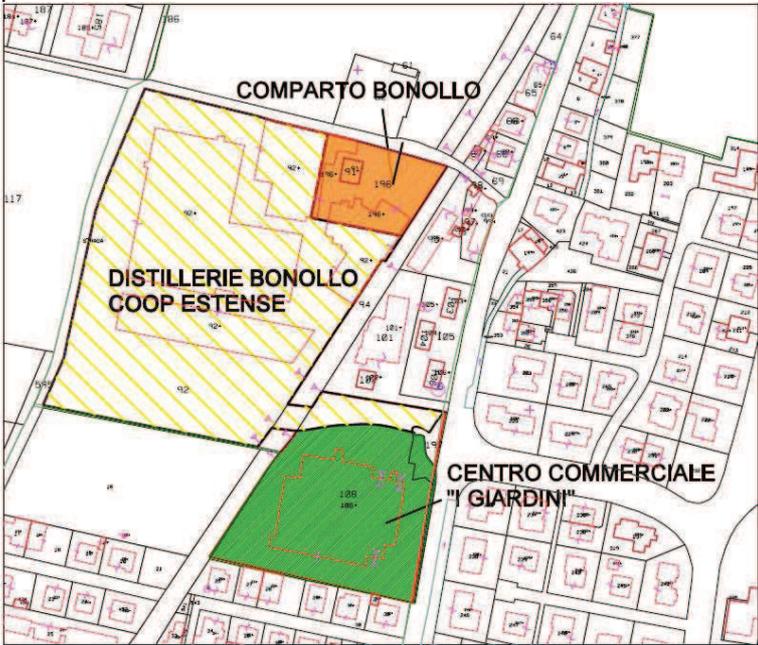
Operatori e relativi mappali	Distillerie Bonollo - Coop Estense soc.coop. Foglio 22, mappali 92 e 204, aventi consistenza catastale complessiva di circa 30.000 mq (di cui 3.000 mq circa destinati alla realizzazione dell'opera infrastrutturale sottopasso ciclopedonale e carrabile). F.lli Bonollo Foglio 22, mappale 91 e 196 per circa 3.053 mq Coop Estense soc.coop. (Centro Commerciale I Giardini) Foglio 22, mappale 207, 108 aventi consistenza catastale complessiva di circa 7.628 mq
Superficie territoriale interessata	ST = 40.681 mq

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>L'intervento l'individuazione di n. 3 comparti da attuarsi indipendentemente l'uno dagli altri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D1 Comparto "Bonollo": mantenimento degli usi legittimati con esclusione degli usi produttivi; nello specifico gli usi legittimati dal RUE sono quelli riferiti alla funzione residenziale a1 e alla funzione terziaria b1, b3, c1 - D2 Comparto "Area Distillerie Bonollo-Coop Estense": Realizzazione di una grande struttura di vendita, con superficie pari a 6.500 mq. di Su - D3 Comparto "Centro commerciale I Giardini": qualificazione dell'area commerciale esistente <p>Con riferimento al comparto D3 "Centro Commerciale 'I Giardini'", si da atto che gli standard urbanistici individuati all'interno del comparto si intendono assolti per tutte le funzioni eventualmente collocabili in conformità a quelle previste dalle norme di PSC all'art. 5.3, comma 3; sarà inoltre rimodulata la porzione dell'area in comodato d'uso (fg.22 mappale 106 ex 108 parte) al Comune, quale porzione di parcheggio pubblico, senza modifiche dell'attuale autorimessa interrata, corrispondente al parcheggio pertinenziale prevedendo l'annessione alla stessa anche dell'area di cui al Fg.22 mappale 207 ex 197(parte);</p> <p>Seguono indicazioni e prescrizioni relative al comparto D2 "Area Distillerie Bonollo – Coop Estense" Realizzazione diretta del sottopasso ciclopedonale e carrabile tra via Giardini e via S. Giacomo; realizzazione delle altre dotazioni a scomputo di oneri.</p>												
Prescrizioni urbanistiche	<p>PARCHEGGI (di massima e salvo monetizzazioni)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 20%;">requisiti richiesti</th> <th style="width: 20%;">tot. Parz.</th> <th style="width: 20%;">n° p.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parcheggi pubblici P1</td> <td>40 mq ogni 100 mq Su</td> <td>2.600,00 mq</td> <td>104</td> </tr> <tr> <td>Park pertin. P3 aliment.</td> <td>1 p.a. ogni 8 mq di SV</td> <td>9.400,00 mq</td> <td>376</td> </tr> </tbody> </table>		requisiti richiesti	tot. Parz.	n° p.a.	Parcheggi pubblici P1	40 mq ogni 100 mq Su	2.600,00 mq	104	Park pertin. P3 aliment.	1 p.a. ogni 8 mq di SV	9.400,00 mq	376
	requisiti richiesti	tot. Parz.	n° p.a.										
Parcheggi pubblici P1	40 mq ogni 100 mq Su	2.600,00 mq	104										
Park pertin. P3 aliment.	1 p.a. ogni 8 mq di SV	9.400,00 mq	376										

	<p>Park pertin. P3 non alim. 1 p.a.ogni 16 mq di SV 1.600,00 mq 64 totale 11.000,00 mq 440</p> <p>VERDE PUBBLICO 60 mq ogni 100 mq Su 3.900,00 mq (da monetizzare integralmente)</p> <p>In linea con la normativa vigente e con le disposizioni del PSC e del RUE del Comune di Formigine, il sistema di smaltimento delle acque di scarico provenienti dal lotto in esame, sarà di tipo separato, ossia è prevista la realizzazione di due reti distinte, l'una per il convogliamento delle acque nere di origine civile e l'altra per il recapito delle acque meteoriche.</p> <p>Si segnala che in sede di PSC è stata rilevata una criticità legata al funzionamento del collettore terminale del sistema fognario della zona di via Mosca. Detto collettore è di recente andato in crisi più volte generando fenomeni di piccoli allagamenti della sede stradale.</p> <p>L'insediamento in esame non inciderà però negativamente sullo stato di fatto in quanto ridurrà di almeno il 20%, come richiesto dalle norme di PSC, gli apporti meteorici in fognatura.</p>
<p>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</p>	<p>Viabilità: Realizzazione diretta del sottopasso ciclopedonale e carrabile tra via Giardini e via S. Giacomo; comprensivo degli oneri di acquisizione delle aree, compresa la fascia verde di rispetto; realizzazione delle altre dotazioni a scomputo di oneri. Prevista la rotonda su via S. Giacomo, in asse alla futura viabilità proveniente dal sottopasso.</p>  <p>Al fine di garantire un adeguato comfort acustico sono stati individuati alcuni interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parapetto in copertura h min > 1.00 mt per mitigare il rumore degli impianti ivi posizionati; - posizionamento di barriera acustica fonoisolante di confine h > 3.00 mt in corrispondenza del confine verso la sede storica

	<p>Bonollo;</p> <ul style="list-style-type: none"> - tratto di collegamento tra la rotatoria di Via giardini e via S. Giacomo sarà realizzata con asfalto basso emissivo; - attività di carico-scarico da effettuarsi esclusivamente nel piazzale adibito.
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici: Parte dell'area ricade in area ad elevata potenzialità archeologica, e parte in area a media potenzialità archeologica.</p> <p>Il reticolo idrografico che interessa l'area di studio è riconducibile al bacino scolante, facente capo al Canale Naviglio: a questo ottobacino, afferente le proprie acque al Fiume Panaro a nord di Modena, appartiene una parte importante del territorio comunale, attraversata, da ovest verso est, dal Canale di Marzaglia, dai Canali di Corlo e Formigine e dal Torrente Cerca (assieme allo Scolo Fugone). In particolare, l'area di POC-PUA è ubicata, mediamente, circa 70 m ad ovest dal margine sinistro del Canale di Formigine che, in questo tratto, risulta tombato. Modellato dall'attività antropica in tutto il suo corso, ha avuto, insieme al Canale di Corlo, una preminente funzione irrigua. Allo stato attuale, il canale e le sue diramazioni assolvono anche all'importante funzione di raccogliere le acque di scolo del capoluogo e non vi sono notizie che possano indurre ad ipotizzare criticità idrauliche importanti.</p> <p>L'elaborazione, attraverso un modello di interpolazione matematico, della distribuzione areale delle resistenze, eseguita per il QC del PSC di Formigine, rileva come la porzione nord-orientale dell'area in esame sia probabilmente caratterizzata da valori di Rp del secondo strato (compreso tra -5 e -12 m dal p.c.) inferiori a quelli del primo strato (compreso tra -1 e -5 m dal p.c.). Anche se sono generalmente i primi metri superficiali ad essere interessati dalle ordinarie strutture fondali, l'analisi delle resistenze del secondo strato è da ritenersi necessaria in quanto tale strato è comunemente coinvolto dallo stato tensionale indotto dai carichi in superficie. Dall'esame puntuale della prova 219030-C013C, tuttavia, si percepisce un progressivo aumento delle Rp medie con la profondità, con valori del secondo strato (anche se non completamente indagato) superiori a quelli del primo.</p> <p>In fase progettuale, saranno comunque necessari maggiori approfondimenti puntuali.</p> <p>Vista la presenza di depositi sabbiosi olocenici e l'attività sismica dell'area, si ribadisce comunque l'obbligatorietà di procedere con una progettazione antisismica, che faccia riferimento come zona, alla zona 2 per il comune di Formigine, e come norme tecniche, alle recenti norme entrate in vigore, contenute nel D.M. 14.09.2005 e nell'aggiornamento del DM 4 febbraio 2008.</p>
<p>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</p>	<p>Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC.</p>
<p>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</p>	<p>Comparto "Area Distillerie Bonollo-Coop Estense": 6.500 mq Su, di cui: 3.000 mq Superficie di vendita alimentare 1.000 mq Superficie di vendita non alimentare Usi: commercio al dettaglio b11.3 a) e n). Grande struttura di vendita alimentare e non alimentare (SV max 4.000 mq) entro i limiti previsti dal POIC; è altresì consentito l'uso b2 specificatamente per n.1 pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e/o bevande, funzionalmente collegato alla grande struttura di vendita (da individuarsi senza</p>

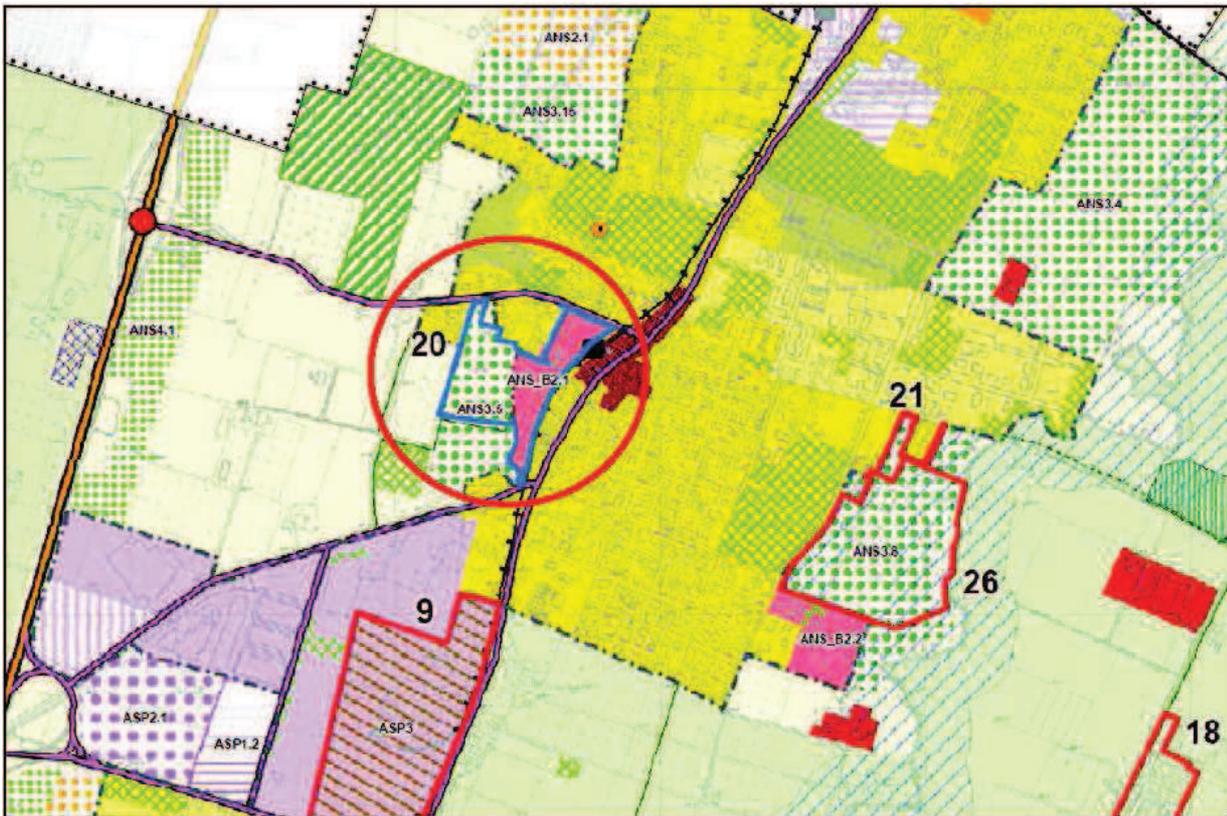
	<p>aumento della superficie di Vendita ammessa e/o di superficie utile).</p> <p>Comparto “Bonollo”: Su esistente + 15% Usi ammessi: a1 – residenza; b1 – esercizi commerciali di vicinato; b3 – uffici.</p> <p>Comparto “Centro commerciale I Giardini”: Su esistente, pari a 5.420 mq circa. Usi ammessi: b1, b2, b3, b4, b5, b11.1n</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. 6.460 del 27.03.2014 – Delibera Giunta Comunale 51/2014
Modalità di attuazione	<p>- Comparto “Bonollo”: diretto con permesso di costruire</p> <p>- Comparto “Area Distillerie Bonollo”: PUA, presentazione del progetto per le OO.UU. entro 12 mesi dall’approvazione del POC;</p> <p>- Comparto “Centro commerciale I Giardini”: diretto con permesso di costruire</p>
	

AMBITO ANS_B1.3 AREA DISTILLERIE BONOLLO – COOP ESTENSE

Aree di cessione: 1.960 m2

Quantificazione del “contributo di sostenibilità” nell’importo di € 1.820.000,00 come concorso alla riqualificazione promossa dal POC, da corrispondersi come segue:

- per l’importo pari ad € 720.000,00, a parziale contributo per la realizzazione della seguente opera infrastrutturale, supplementare rispetto a quelle di urbanizzazione e non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione: sottopasso ciclo-pedonale e carrabile di attraversamento della ferrovia Modena-Sassuolo e di collegamento tra Via Giardini e Via San Giacomo:
- la restante quota, pari a € 1.100.000,00, da corrispondersi in due rate del 50% ciascuna, di cui la prima all’atto del ritiro del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la seconda all’atto della comunicazione di fine lavori delle stesse.



Denominazione ambito H	CASINALBO Area Ex Maletti	ANS_B2.1 ANS 3.5 AAP
Localizzazione	Casinalbo, proposta n. 20	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

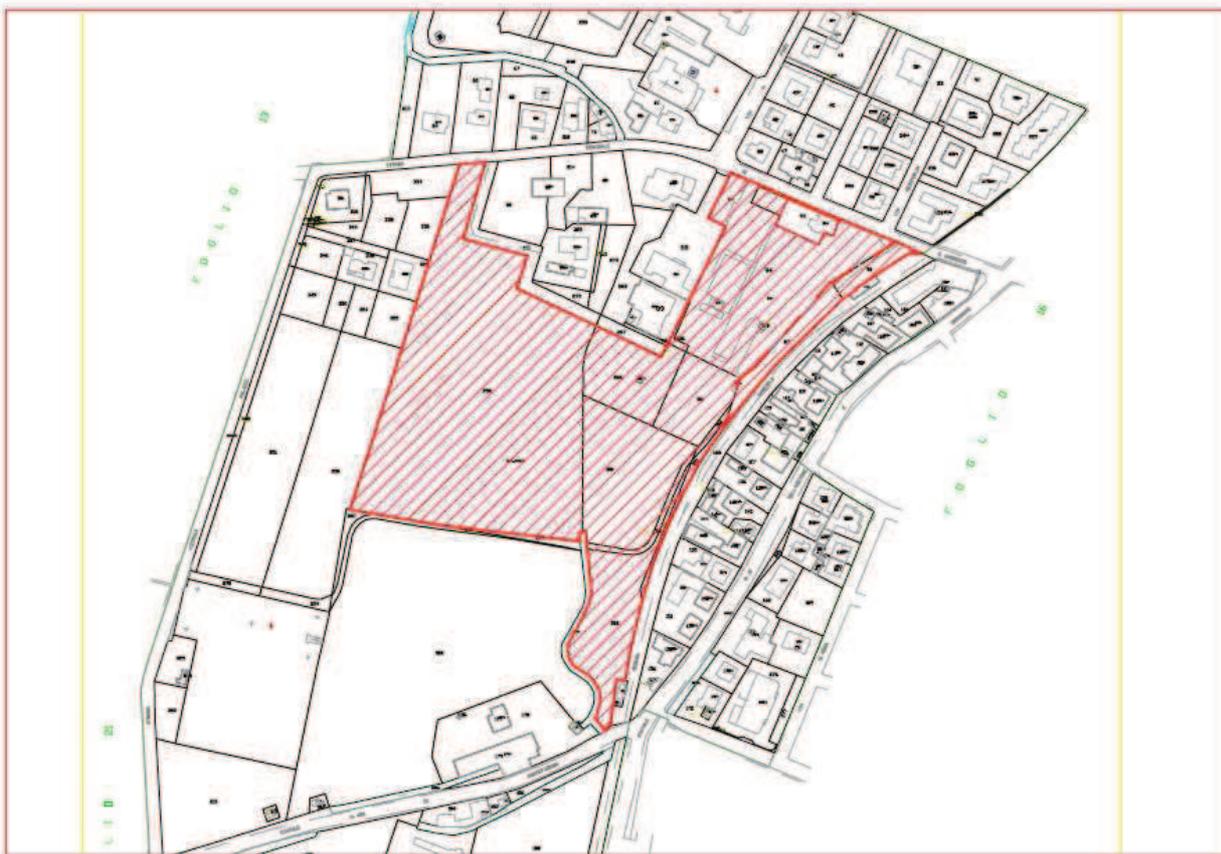
Dati metrici	ST ANS3.5 + ST ANS_B2.1 + ST AAP = 42.038 mq
Obiettivi specifici del PSC per il sub-ambito	<p>ANS_3n: Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi, per circa 852.047 mq di ST. Fatte salve disposizioni specifiche di cui al comma 10, saranno realizzabili prevalentemente sistemazioni a verde, attrezzato o non attrezzato per la fruizione, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria, altre dotazioni urbane o ecologiche. Per le porzioni che siano soggette a vincoli sostanziali all'edificazione di cui al Titolo II, essi potranno essere utilizzati esclusivamente entro i limiti derivanti dal rispetto dei vincoli stessi; Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti; - la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale; - un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.

	<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 ANS_Bn come porzioni circoscritte degli ambiti specializzati per attività produttive/commerciali che si trovano intercluse nel tessuto urbano e che sono potenzialmente suscettibili di futura trasformazione/sostituzione in insediamenti urbani: gli ambiti ANS_B2 (che rappresentano nuove individuazioni del PSC) interessano una ST di circa 73.580 mq.</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>
Funzioni ammesse	<p>Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS_3n sono destinati prevalentemente alla funzione per dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi.</p> <p>ANS_Bn: Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono quelle della residenza, del commercio - entro i limiti del POIC - e delle funzioni terziarie</p>
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>ANS3.5: ST circa 40.445 mq Capacità insediativa max circa 4.045 56 alloggi teorici 95 abitanti teorici Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della ST</p> <p>ANSB2.1 ST circa 20.840 mq Capacità insediativa max circa 6252 mq 87 alloggi teorici 148 abitanti teorici</p>
Zonizzazione acustica comunale	<p>ambito ANS 3.5 : Classe III (progetto)</p> <p>ambito ANS B2.1 : Classe V (stato di fatto) Classe III (progetto)</p>

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

Operatori e relativi mappali (ambito di PSC)	<p>SOCEDIL Fg. 15, Mapp. 92, 93, 94, 98, 160, 256, 266, 296 (parte), 298, 299, 300, 301</p> <p>Altri intestatari Fg. 15, Mapp. 267, 268, 271 (parte), 272 (parte), 273 (parte), 297 (parte), 302 (parte), 315 (parte), 316 (parte), 356 (parte)</p>
Superficie territoriale (ambito di PSC)	<p>20.372 mq (ANS_B2.1) 21.070 mq (ANS 3.5) 596 mq (AAP)</p> <p>TOTALE ST = 42.038 mq (rilievo topografico da effettuare in sede di PUA per verifiche)</p>

Superficie territoriale interessata (sub-ambito di POC)	<p>SOCEDIL Fg. 15, Mapp. 92, 93/3, 94, 98, 160, 256, 266, 298, 300, 301, 302, 315, 316 (ST 39.734 mq circa) Area demaniale regione Emilia Romagna Fg. 15, Mapp. 96 (al netto del fabbricato stazione), 97 (1.533 mq circa)</p> <p>TOTALE ST = 41.267 mq circa (rilievo topografico da effettuare in sede di PUA per verifiche)</p>
--	--



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

<p>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</p>	<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 edifici commerciali e nuovi alloggi residenziali.</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 commerciali e un nuovo assetto viario che consentirà di creare una nuova centralità per la frazione di Casinalbo.</p> <p>Realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare, con annessi negozi di vicinato da localizzare preferibilmente con affaccio diretto sulla piazza pavimentata e sulla nuova viabilità adiacente alla linea ferroviaria.</p> <p>Realizzazione di un centro polifunzionale - culturale comprendente</p>
---	--

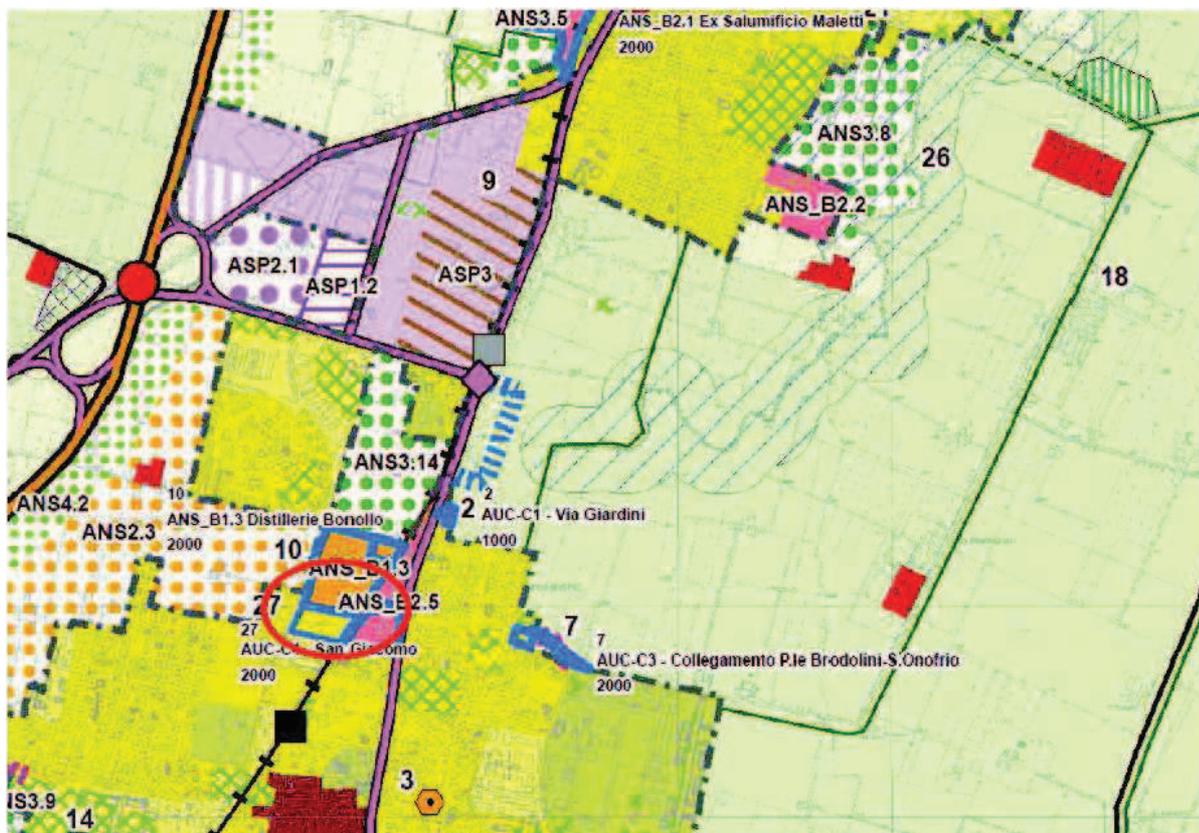
	spazi e attività pubbliche, un ristorante a scopo didattico e uno spazio polivalente a servizio della collettività.
Prescrizioni urbanistiche	<p>Parcheggi: Funzione residenziale: P1 = 30mq/100 mq Su comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto: - 1 posto auto per alloggi con Su fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq; Funzioni non residenziali: minimi previsti dall'art. 3.1.6 del RUE in base agli usi.</p> <p>Verde (dotazioni U): Funzione residenziale: U = 100/100 mq di Su Funzioni non residenziali: minimi previsti dall'art. 3.1.6 del RUE in base agli usi.</p> <p>Altre prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una piazza pavimentata pubblica o di uso pubblico con accesso da via Sant'Ambrogio tale da continuità pedonale tra il sagrato della chiesa, la stazione dei treni e la via Giardini; - inserimento di opportune schermature di mitigazione nella zona di carico-scarico della medio-piccola struttura di vendita. <p>La localizzazione e l'articolazione delle dotazioni territoriali, l'organizzazione della viabilità nonché la localizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.</p> <p>L'ANS3.5 è parzialmente inserito all'interno di una zona di interesse storico archeologico indicata come "complesso archeologico".</p> <p>La Soprintendenza ai beni archeologici ha espresso la disponibilità a valutare uno specifico progetto di ricerca, da affidare a idonei professionisti archeologi, mirato all'indagine dell'eventuale proseguimento del sepolcreto, al restauro dei materiali messi in luce e alla loro fruizione e valorizzazione in una adeguata sede espositiva, Non si ravvisano motivi ostativi alle progettazioni di trasformazioni urbanistico edilizie in aree liberate da depositi in seguito alla conclusione delle indagini preliminari condotte secondo le indicazioni della Soprintendenza.</p> <p>L'ANS_B 2.1, nella zona ad EST dell'area che costeggia la linea ferroviaria Sassuolo-Modena è interessata dalla fascia di rispetto della ferrovia di 30 mt; inoltre l'area è delimitata da un vaso tombato (Canale di Corlo) che impone una fascia di rispetto di 10 mt per lato.</p> <p>Realizzazione di una vasca di laminazione con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie impermeabile (afferente la vasca arrotondata per eccesso) = 17600 mq ; - volume acqua da laminare = 880 mc
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	ANS_B 2.1 risulta accessibile dalla via Sant'Ambrogio, interferisce al suo interno con la fascia di rispetto ferroviario, e con una linea elettrica a media tensione e relativa fascia di protezione.

	<p>L'intervento prevede una razionalizzazione del sistema viabilistico tramite la realizzazione di un nuovo asse di collegamento in affiancamento alla linea ferroviaria e la previsione di un nuovo tratto viario di connessione con la via Palazzi.</p> <p>L'assetto proposto per la viabilità interna al comparto prevede la realizzazione di un asse centrale di distribuzione, collocato tra la parte residenziale e quella dei servizi e commerciale, che ha inizio sulla via Sant'Ambrogio, poco più ad est dell'immissione di via Landucci, e che si connette alla strada antistante la fermata ferroviaria. Da essa si dipartono i rami a servizio della zona residenziale ubicata nella zona sud del comparto.</p> <p>In sede di PUA 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).</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</p>	<p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i></p> <p>L'area ricade all'interno dell'areale relativo al settore di ricarica della falda – tipo B: tale perimetrazione, che interessa buona parte del territorio comunale comprende le "aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale". Obiettivi di tutela sono quelli di favorire i fenomeni di ricarica delle falde idriche sotterranee e di tutela della qualità della risorsa idrica sotterranea.</p> <p>La zona si presenta stabile e suscettibile di amplificazioni locali per la presenza delle ghiaie (substrato) poste ad una profondità di 4-6 metri (ANS3.5), 5-6 metri (ANS B2)</p> <p>Non si segnalano elementi di criticità di tipo idrogeologico.</p> <p>L'ambito ANS B2.1 ha un grado di vulnerabilità dell'acquifero alto. L'ambito ANSB2.1 è attraversato con direzione sud-nord dal Canale di Corlo.</p> <p>L'ambito ANS3.5 è interessato marginalmente, nella porzione meridionale, dal tracciato del Canale di Corlo.</p> <p>PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</p> <p>ANS B2.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in sinistra e destra dal tracciato del Canale di Corlo non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. <p>ANS 3.5:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in sinistra dal tracciato del Canale di Corlo non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. - Questo ambito risulta fortemente condizionato dai vincoli antropici in esso presenti, pertanto si ritiene opportuno destinare il suo sedime ad ospitare servizi collettivi, possibilmente di verde pubblico. <p>La porzione ovest dell'ambito è perimetrata come complesso archeologico A.</p> <p>Il Canale di Corlo presenta nel tratto a monte dell'area in esame</p>

	<p>alcune criticità legate alla sua officiosità idraulica, compromessa proprio dalla ridotta sezione del tombamento a causa del suo interrimento.</p> <p>In fase attuativa dovrà pertanto essere attentamente valutato il problema idraulico anche alla luce delle quote topografiche ribassate possedute dalla porzione di comparto non ancora edificato.</p> <p>L'intera area di interesse è inserita tra quelle Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (Tav. 3.3 Art.13B del PTCP).</p>
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	<p>Potenzialità edificatoria complessiva di comparto pari a 8.590 mq di Su di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mq 6.120 con funzione residenziale – 85 alloggi; - Mq 2.470 con funzioni non residenziali; <p>ERS n. 18 alloggi (21% della Su con destinazione residenziale), così regolamentati: Max 70% in proprietà a prezzo convenzionato (max 1.650 euro/mq); Min 20% in affitto a canone concordato (max 2,5 % costo complessivo annuo con riscatto dopo 10 anni – riscatto 50% dei canoni); Min 10% in proprietà differita (riscatto dopo 10 anni – contributo iniziale max 30% e riscatto dei canoni);</p> <p>Usi residenziali, di servizio e commerciali complementari alla residenza, ad esclusione degli usi b6 e b7</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	Medio-piccole strutture di vendita alimentari e non (Sv < 1.500 mq.)
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. 6.420 del 27.03.2014 – Delibera Giunta Comunale 51/2014
Modifica accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. _____ del _____ - Delibera di Giunta Comunale _____
Modalità di attuazione	<p>L'ambito è da attuarsi tramite PUA.</p> <p>Cessione delle opere di urbanizzazione e degli immobili entro 36 mesi dal rilascio dei titoli abilitativi e comunque entro 48 mesi dalla data di approvazione del POC, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione comunale su motivata richiesta del soggetto proponente.</p>

AMBITO ANS B2.1 – ANS3.5 EX MALETTI

- cessione di porzione immobiliare terra-cielo articolata su tre livelli: piano interrato comprensivo della ghiacciaia, piano terra/rialzato di 160 mq circa, piano primo di 115 mq circa e piano sottotetto di con porzione a doppio volume
- corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione del collegamento di via Palazzi, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002 fino alla concorrenza massima di 50.000 € e del rimborso delle spese sostenute da parte dell'Amministrazione comunale per la sottoscrizione della concessione delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna, catastalmente individuate al fg.15 mapp.li 96 e 97 (ad esclusione del fabbricato della stazione), secondo le modalità e le finalità in corso di definizione con la Regione stessa, fino alla concorrenza massima di 50.000 €
- progettazione e realizzazione di un collegamento ciclabile su via Radici nel tratto compreso tra la via Palazzi e via Copernico e un percorso pedonale lungo il lato nord di Via Bassa Paolucci nel tratto compreso tra Via Don Maselli e Via Giardini, fino ad un massimo di 200.000 € oltre IVA, importo comprensivo degli oneri che l'attuatore dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale a rimborso delle spese sostenute per gli espropri dei terreni necessari alla realizzazione delle suddette opere
- progettazione delle opere previste
- realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti, così da rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dal Comparto
- obbligo di realizzazione n. 18 alloggi ERS (21% della Su con destinazione residenziale)



Denominazione ambito L	FORMIGINE San Giacomo	AUC.C4
Localizzazione	Capoluogo, proposta n. 27	

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	8.320 mq
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p>AUC.C: ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica, da qualificare: comprendono i tessuti edificati di impianto meno recente, fra i quali i principali assi o nodi urbani attorno ai quali si sono sviluppati nel tempo gli abitati e ove sono maggiormente presenti le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio; comprendono inoltre porzioni che, pur dotate di un sufficiente livello di qualità urbana, presentano alcune carenze strutturali di funzionalità o di dotazioni, quali ad esempio una rete viaria angusta o localizzate carenze di parcheggi o di verde di vicinato.</p> <p>AUC6: porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC.</p>
Funzioni ammesse	<p>Residenza, attività di servizio urbano (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)</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</p>

Carichi insediativi massimi ammessi	- 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
Zonizzazione acustica comunale	Classe III (porzione ovest) e IV (porzione est)

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

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

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

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	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.
Prescrizioni urbanistiche	Nessuna
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	P1 = 30 mq, 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.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	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).
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 alta vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo.
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	- Diritti edificatori assegnati ai lotti A, B, D e E pari a 1.650 mq di Su per complessivi 14 alloggi; - Diritti edificatori assegnati ai lotti C ed F pari a 1.650 mq di Su per complessivi 24 alloggi
Idoneità urbanistica usi commerciali	no
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. 5.526 del 18.03.2014 – Delibera Giunta Comunale 43/2014
Modifica accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Prot. ____ del _____ – Delibera Giunta Comunale ____
Modalità di attuazione	Intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato, da presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC

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.

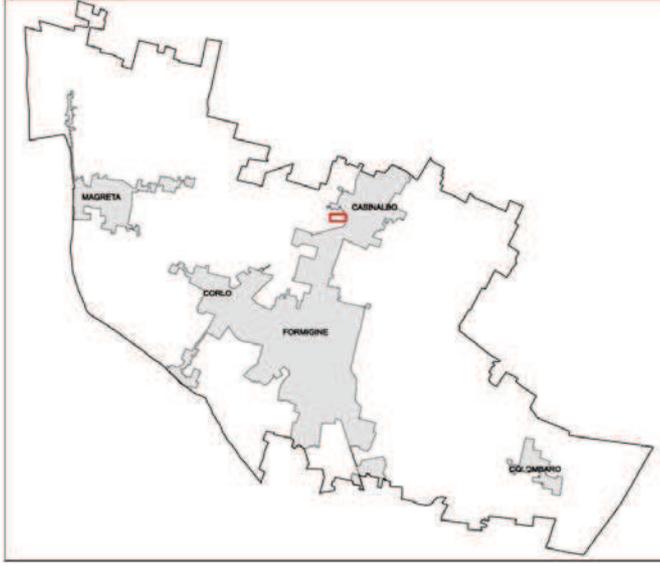
PARTE QUINTA - VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

ELENCO OPERE PUBBLICHE (stralcio dell'elenco del POC vigente)

6. COLLEGAMENTO VIA SANT'AMBROGIO VIA PALAZZI (Casinalbo)
7. AMPLIAMENTO VIA BASSA PAOLUCCI (Casinalbo)
8. CICLABILE VIA PALAZZI – VIA RADICI – VIA COPERNICO (Casinalbo)

DENOMINAZIONE INTERVENTO

6. Collegamento Via Sant’Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

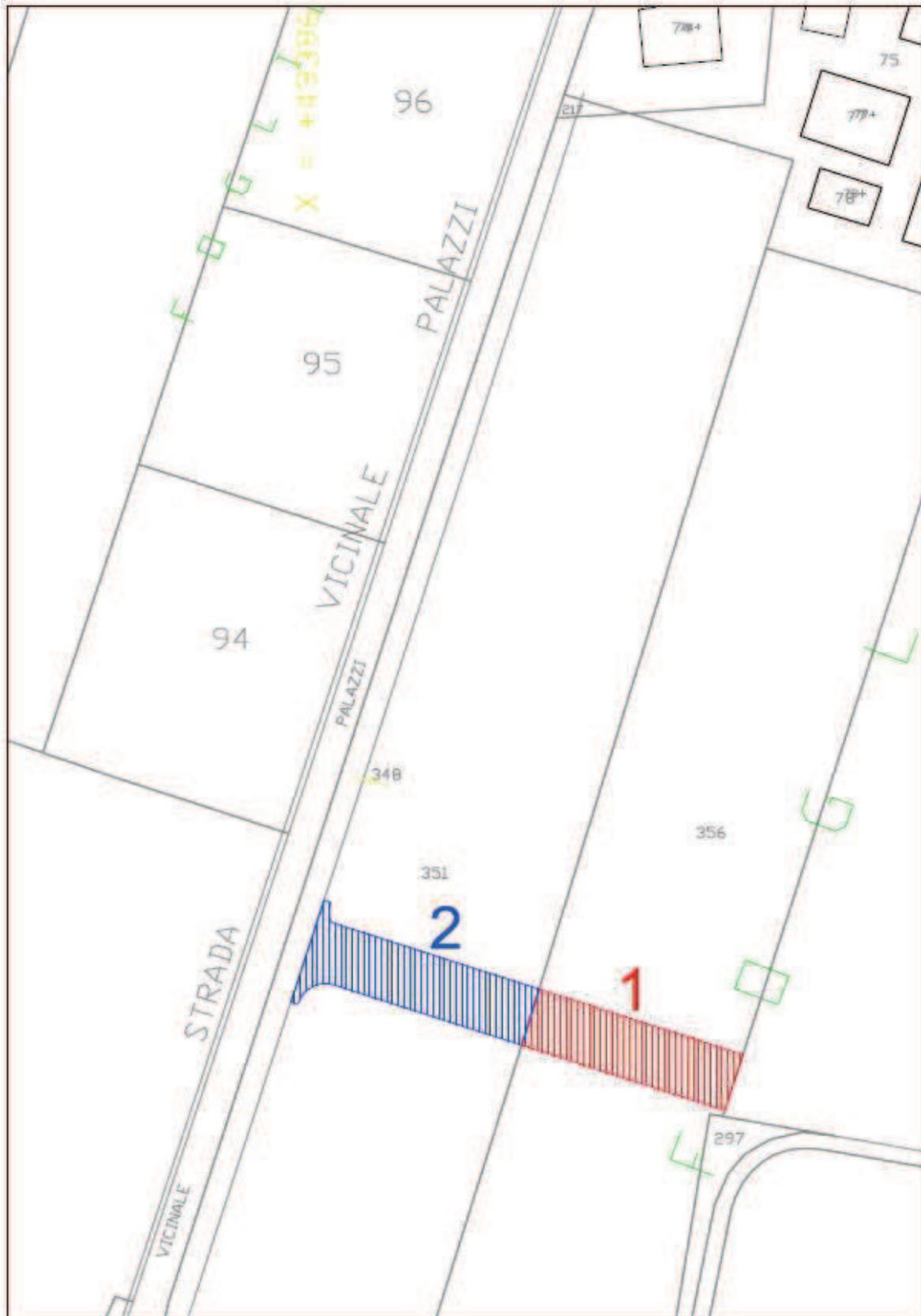
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

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

VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
NOTE E SPECIFICHE	

DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo
PLANIMETRIA CATASTALE



DENOMINAZIONE INTERVENTO

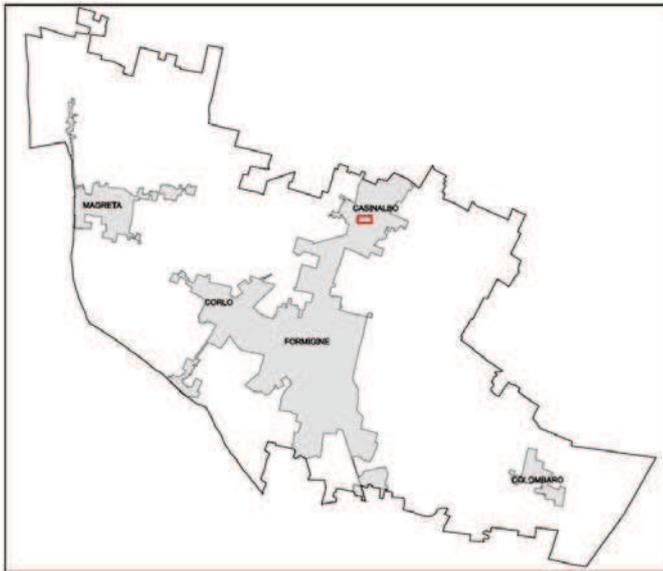
Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

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

N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	15	356	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	
2	15	351	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	

DENOMINAZIONE INTERVENTO

7. Ampliamento di Via Bassa Paolucci a Casinalbo

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

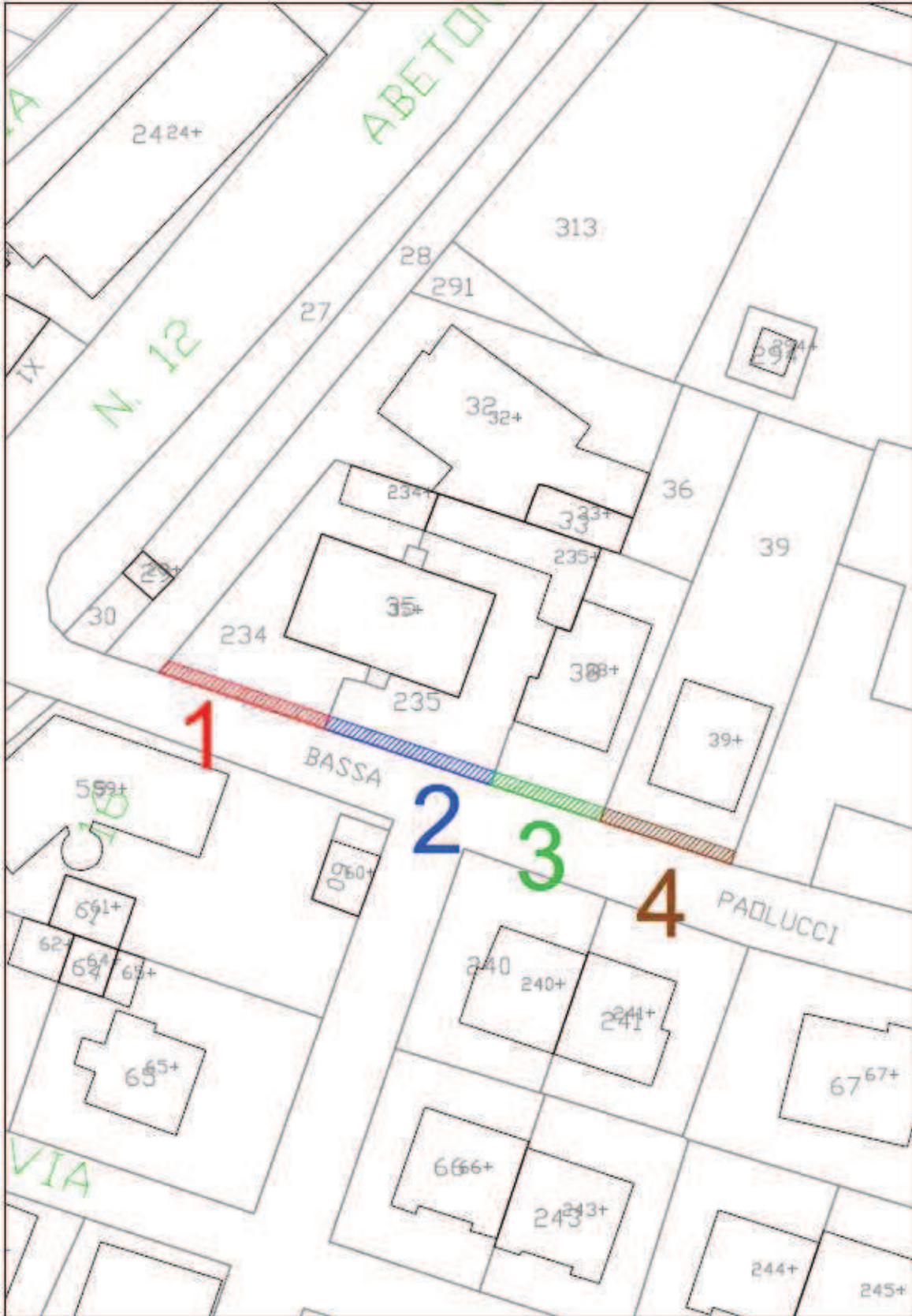
Ampliamento della via Bassa Paolucci a Casinalbo nel tratto compreso tra via Giardini e l'ingresso all'area parcheggio di via Don Maselli al fine di dare continuità al percorso pedonale.

VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
NOTE E SPECIFICHE	

DENOMINAZIONE INTERVENTO

Ampliamento di Via Bassa Paolucci a Casinalbo

PLANIMETRIA CATASTALE



DENOMINAZIONE INTERVENTO

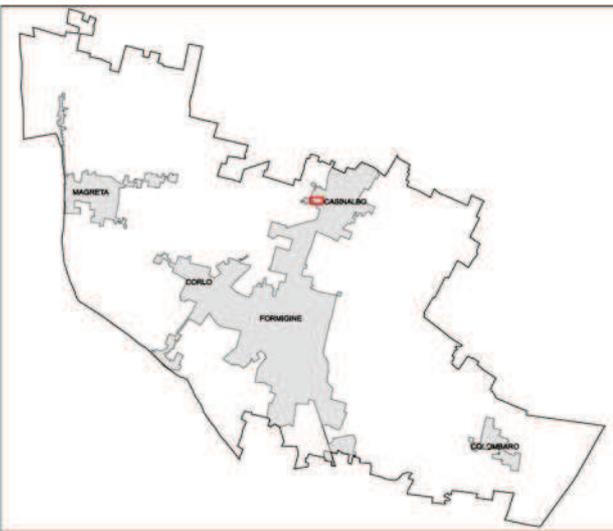
Ampliamento di Bassa Paolucci a Casinalbo

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 Giuseppe nato a SASSUOLO il 15/09/1918	ZNNGPP18P15I462D	
			ZANNI Marisa nata a MODENA il 11/01/1941	ZNNMRS41A51F257M	
3	16	38	ZANNI Giuseppe nato a SASSUOLO il 15/09/1918	ZNNGPP18P15I462D	
			ZANNI Marisa nata a MODENA il 11/01/1941	ZNNMRS41A51F257M	
			CORRADINI Alfonso nato a FORMIGINE il 23/11/1940	CRRLNS40S23D711A	
4	16	39	CORRADINI Maria nata a FORMIGINE il 21/06/1913	CRRMRA13H61D711T	

DENOMINAZIONE INTERVENTO

8. Ciclabile via Palazzi -via Radici – via Copernico a Casinalbo

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

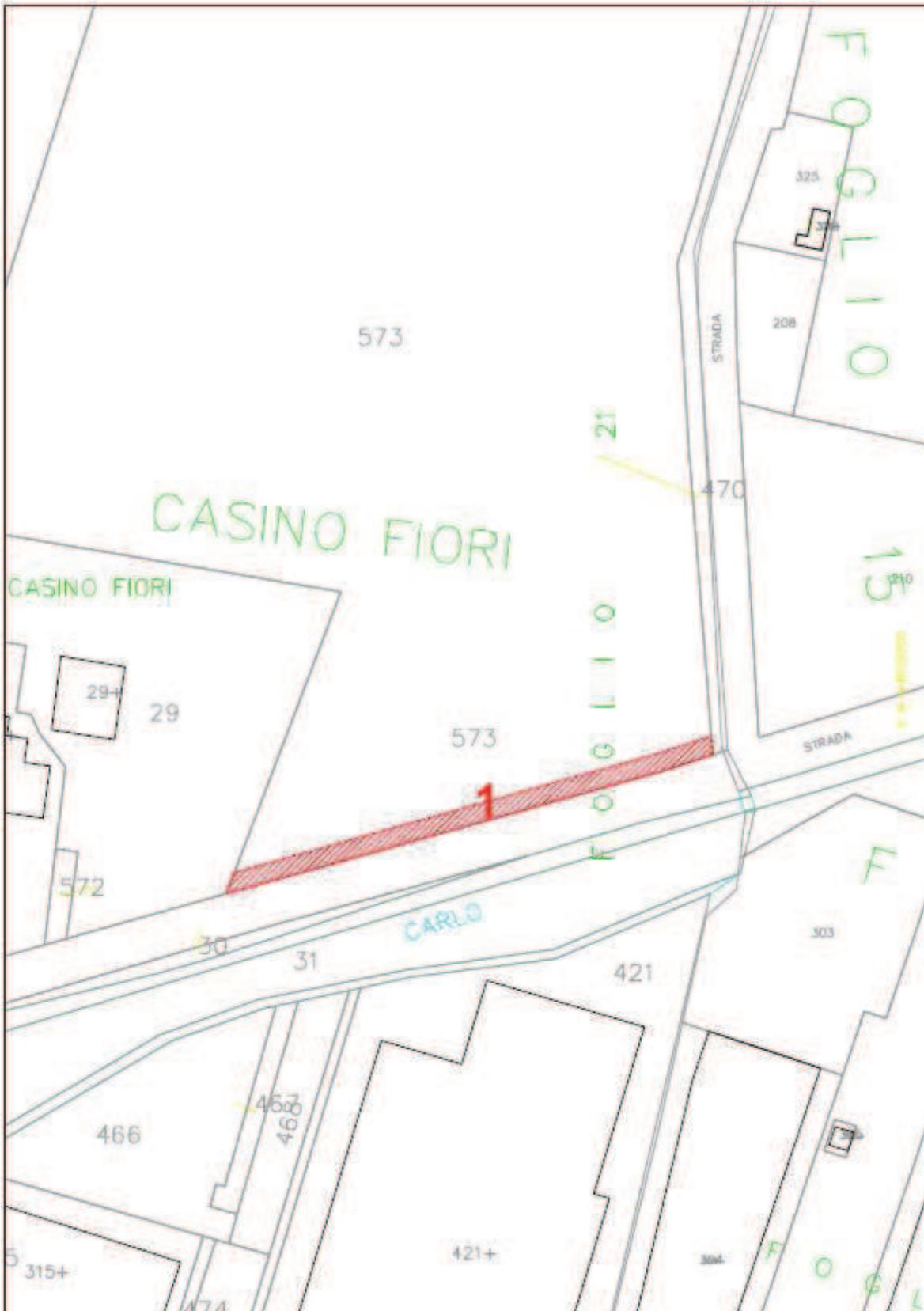
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Realizzazione di una Pista ciclabile di ricucitura tra i percorsi esistenti in via Palazzi e via Copernico, al fine di collegare la zona artigianale di Casinalbo con la frazione.

VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
NOTE E SPECIFICHE	

DENOMINAZIONE INTERVENTO

Ciclabile via Palazzi -via Radici – via Copernico a Casinalbo
PLANIMETRIA CATASTALE



DENOMINAZIONE INTERVENTO

Ciclabile via Palazzi -via Radici – via Copernico a Casinalbo

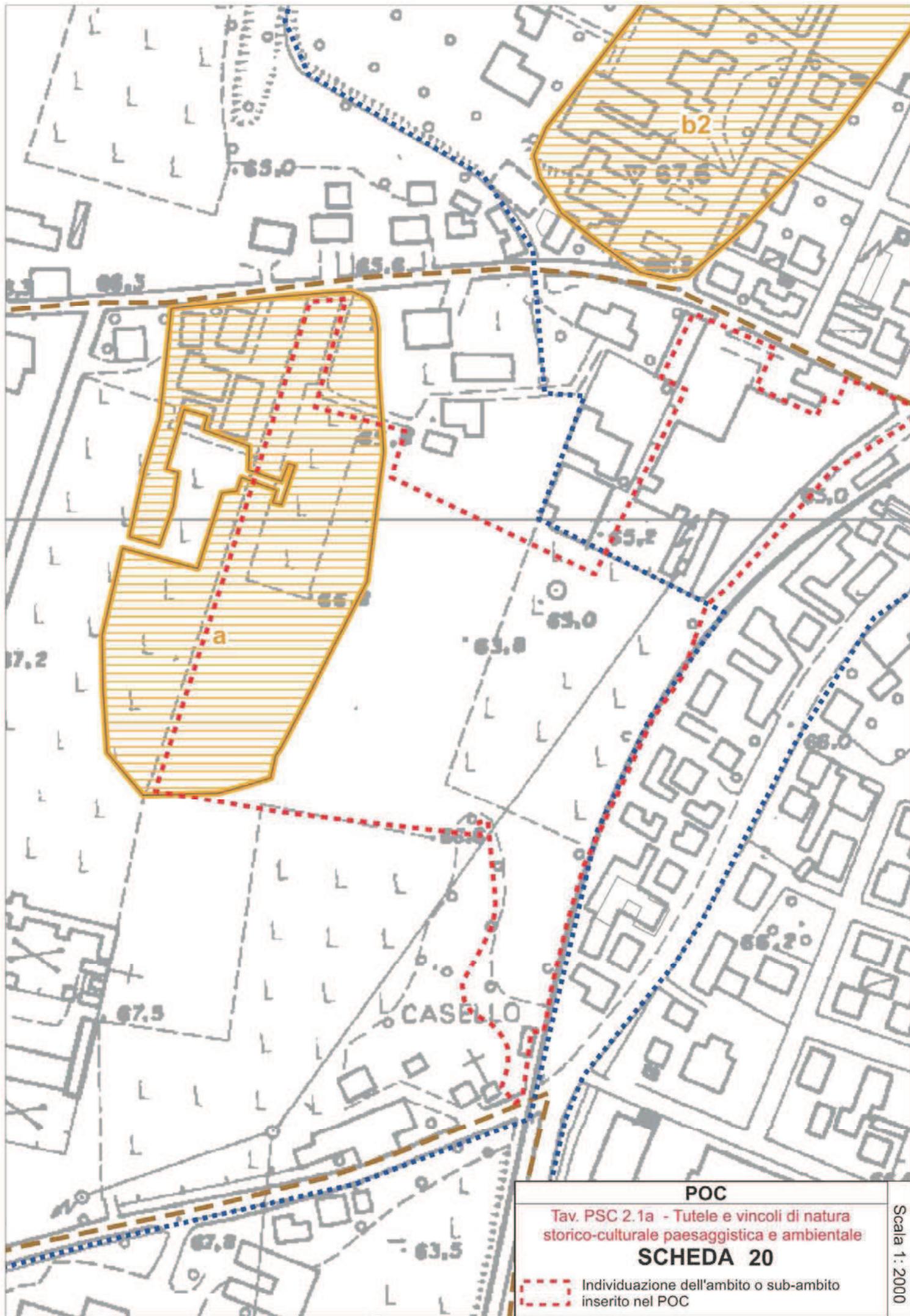
ELENCO INTESATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO
PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

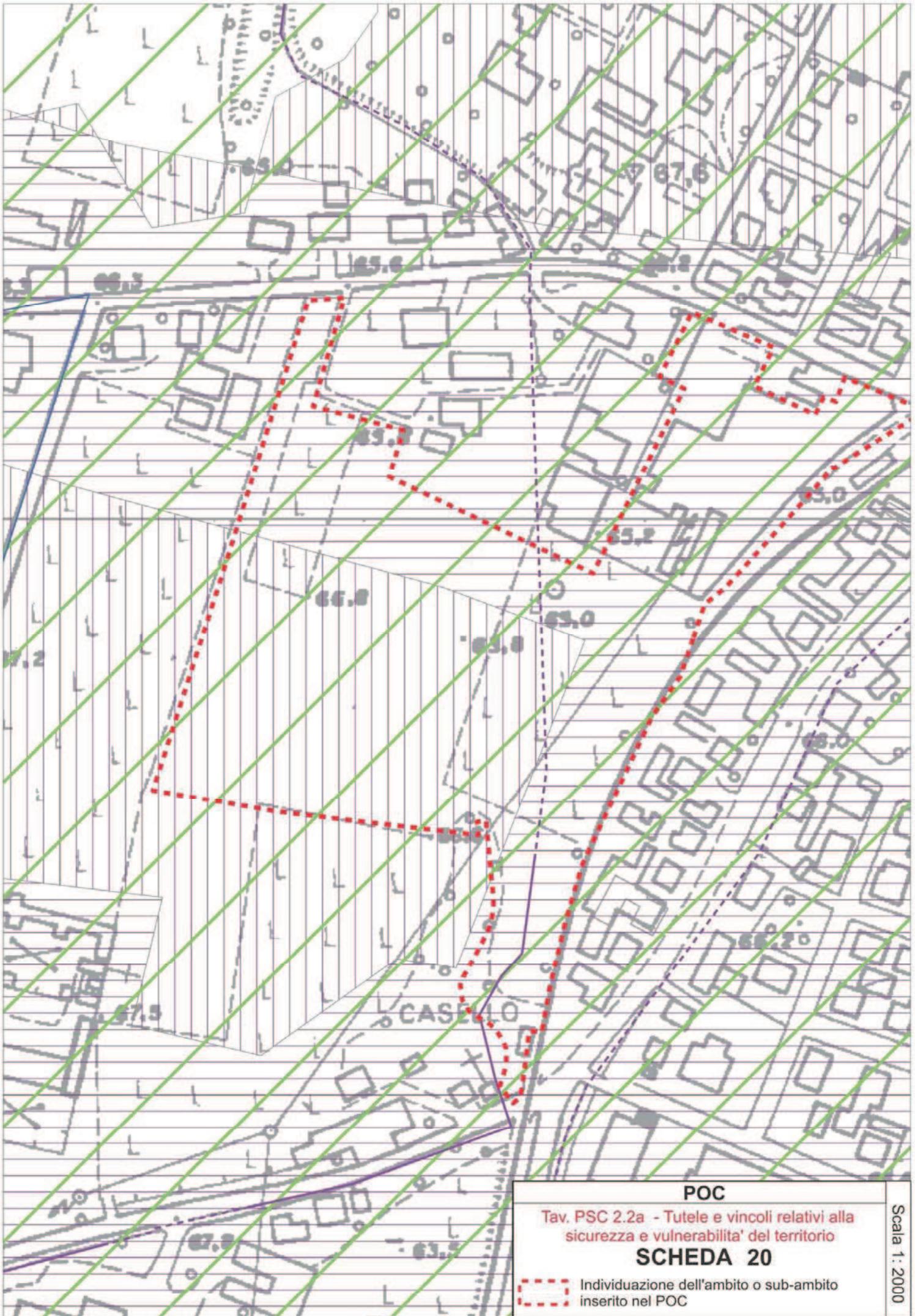
N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	21	573	FIORI Alberto nato a SASSUOLO il 14/03/1958	FRILRT58C14I462V	
			FIORI Antonella nata a SASSUOLO il 14/03/1958	FRINNL58C54I462F	
			FIORI Brunella nata a SASSUOLO il 17/02/1952	FRIBNL52B57I462Q	
			FIORI Silvana nata a SASSUOLO il 15/10/1954	FRISVN54R55I462F	

PARTE SESTA – TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI











POC

Tav. PSC 2.1a - Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale

SCHEDA 27

 Individuazione dell'ambito o sub-ambito inserito nel POC

Scala 1:2000



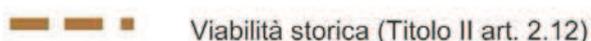
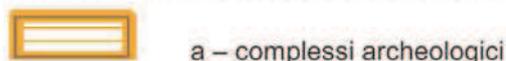
LEGENDA TAVOLA DEI VINCOLI:

TAVOLA 2.1 TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

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



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



Elementi di interesse storico paesaggistico

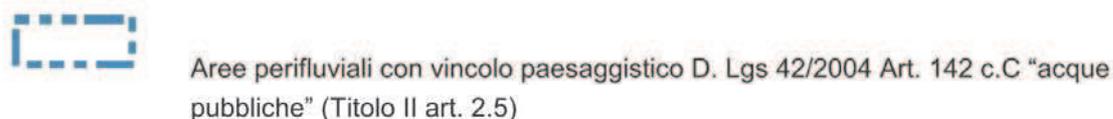
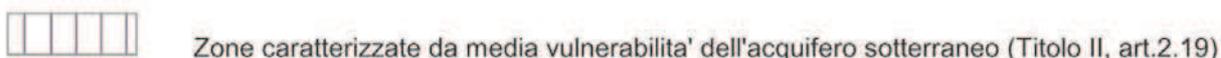
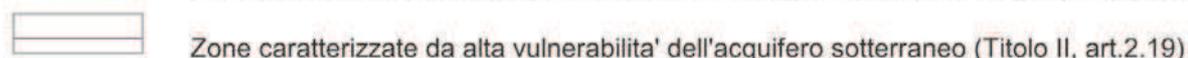
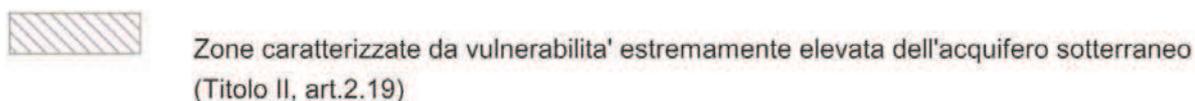
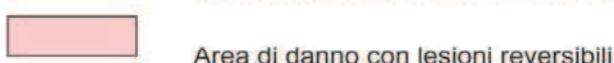
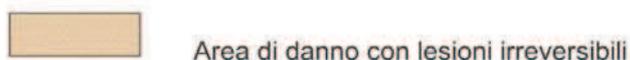
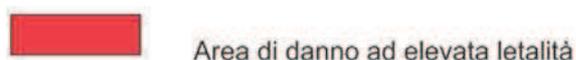
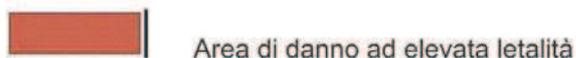
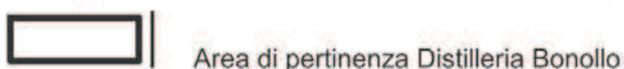


TAVOLA 2.2 TUTELE E VINCOLI RELATIVI ALLA SICUREZZA E VULNERABILITÀ DEL TERRITORIO

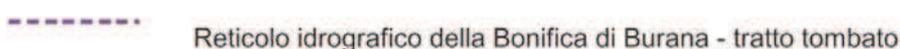
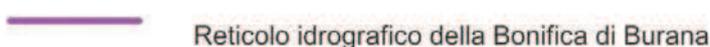
Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei



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



Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua



SCHEDA DEI VINCOLI:

DISPOSIZIONI GENERALI

Ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000, così come modificato dalla LR 15/2013, art. 51, il POC 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, limitatamente agli ambiti territoriali a cui si riferiscono.

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

Elementi funzionali della rete ecologica provinciale	
Riferimento Normativo	(Titolo III, art. 3.3) PSC
Sintesi PSC Formigine	<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>
Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale	

Zone ed elementi di interesse storico-archeologico - a – complessi archeologici	
Riferimento Normativo	(Titolo II art. 2.10) PSC
Sintesi PTCP Modena	<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.</p>

Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale

Zone ed elementi di interesse storico-archeologico – viabilità storica	
Riferimento Normativo	(Titolo II art. 2.12) PSC
Sintesi PTCP Modena	<p>La viabilità storica va tutelata sulla base della seguente articolazione e in conformità ai seguenti indirizzi.</p> <p>(...)b) Per la viabilità d'impianto storico che svolga attualmente funzioni di viabilità locale, ai sensi del seguente art. 3.4, deve esserne tutelato l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico sia paesaggistico-ambientale, e ne va favorito l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale. (...)</p> <p>c) Per la viabilità d'impianto storico che svolga attualmente funzioni di viabilità primaria o secondaria ai sensi del seguente art. 3.4, sono comunque consentiti gli interventi di adeguamento funzionale. Qualora sia necessario per ragioni di sicurezza e/o di efficienza effettuare interventi modificativi del tracciato storico, va garantita la salvaguardia e la manutenzione dei tratti esclusi dal nuovo percorso in modo da conservare la riconoscibilità percettiva del tracciato storico nel suo complesso.</p>
Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale	

Elementi di interesse storico paesaggistico - Aree perifluviali con vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 Art. 142 c.C "acque pubbliche"

Riferimento Normativo	(Titolo II art. 2.5) PSC
Sintesi disposizione normativa	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 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.
Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale	

Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei

Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.19) PSC
Sintesi disposizione normativa	<ol style="list-style-type: none"> 2. Nelle aree urbane comprese nelle zone di cui alle lettere a) del comma 1 sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - sono ammessi esclusivamente interventi di completamento e/o ampliamento orientati a destinazioni d'uso di tipo residenziale, direzionale, commerciale e/o di servizio; - i sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli

	<p>impianti di depurazione.</p> <p>4. In tutto il territorio urbano, come definito al Capo A-III della L.R. 20/2000, per gli interventi di nuova costruzione, ricadenti all'interno delle aree di cui al precedente comma 1.a) del presente articolo, in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile.</p>
Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio	

Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.20) PSC
Sintesi disposizione normativa	<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 <i>170 KgN/ha*a</i>.</p> <p>Trovano inoltre applicazione le disposizione di cui alle NTA allegate alla “Carta delle aree idonee all'utilizzazione degli effluenti zootecnici e dei fanghi di depurazione” di cui al precedente comma 1.</p>
Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio	

Inviluppo aree di danno dello stabilimento RIR (DM 9/5/2001) (Titolo II, art.2.26)	
Riferimento Normativo	(Titolo II, art.2.26) PSC
Sintesi disposizione normativa	<p>1. All'interno di tali zone il PSC regola gli usi e le trasformazioni ammissibili, in conformità ai criteri definiti dal D.M. 9 maggio 2001 e dalla pianificazione territoriale, quindi coerentemente ai contenuti del PTCP secondo le indicazioni contenute nell'elaborato tecnico RIR (Rischio d'Incidente Rilevante) allegato alla presenti Norme.</p>
Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio	