

**NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE
N.T.A.**

**Del Piano Urbanistico Attuativo
“AREALE ANS 2.3 – FORMIGINE NORD-OVEST”**

Via XX Settembre, via Odoardo Focherini

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Il terreno individuato per l'edificazione del comparto, così come risulta dal progetto allegato all'istanza, è posto in Via XX Settembre – Via Odoardo Focherini, ed è identificato al Catasto Terreni del Comune di Formigine al Foglio 21 mappali 107 (parte) -108 (parte) - 598 (parte) e 562 (parte).

ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in oggetto, redatto su incarico e per iniziativa dei soggetti privati lottizzanti, interessa parte dell'area destinata dallo strumento urbanistico vigente (PSC) come ANS 2.3 ovvero "ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali, nonché' per le relative dotazioni territoriali".

Nell'ambito dell'area di intervento è consentita la costruzione di edifici aventi destinazioni residenziali e secondo gli indici e le previsioni planivolumetriche contenute negli elaborati del presente progetto di PUA.

ART.2 - DISCIPLINA DI INTERVENTO

La normativa riguarda la modalità di utilizzazione dell'area e fornisce indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché ai criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'intervento verrà attuato secondo le indicazioni grafiche contenute negli elaborati di progetto, nel rispetto delle Norme di PSC vigente, del Regolamento Edilizio, degli articoli di cui alle Norme di seguito prescritte.

ART.3 - CONTENUTO DELLE NORME

Gli elaborati allegati al presente Piano, compreso le presenti Norme, contengono le indicazioni normative per gli interventi sulle aree, disciplinano l'esecuzione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli edifici.

Costituiscono parte integrante del P.P. i seguenti elaborati:

- *Elaborato grafico n° 1 – Inquadramento urbanistico psc- rue - catastale*
- *Elaborato grafico n° 2 – Rilevo strumentale dello stato di fatto*
- *Elaborato grafico n° 3 – Planimetria di progetto e indici urbanistici*
- *Elaborato grafico n° 4 – Planimetria di progetto quotata*
- *Elaborato grafico n° 5 – Planimetria di progetto per stralci funzionali*
- *Elaborato grafico n° 6 – Planimetria di progetto aree di cessione*
- *Elaborato grafico n° 7– Planimetria di progetto aree verdi e attrezzate ed essenze arboree*
- *Elaborato grafico n° 8 – Planimetria di progetto aree a parcheggi, pedonali, ciclabili e sezioni stradali*
- *Elaborato grafico n° 9 – Planimetria con tipologie edilizie e sagome massimo ingombro*
- *Elaborato grafico n° 11 – Planimetria impianti tecnologici – Gas e Acqua –*
- *Elaborato grafico n° 12 – Planimetria impianti tecnologici – Fognature –*
- *Elaborato grafico n° 13 – Planimetria impianti tecnologici – Telecom –*
- *Elaborato grafico n° 14 – Planimetria segnaletica stradale*

- *Allegato –A– Schema di convenzione*
- *Allegato –B– Relazione Vas di Pua*
- *Allegato –C– Relazione tecnica di PUA*
- *Allegato –D– Relazione geologica*
- *Allegato –F– Norme tecniche di attuazione*
- *Allegato –G– Computo metrico estimativo delle opere*
- *Allegato –H– Valutazione previsionale di clima acustico*

ART.4 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il PUA ha una validità di dieci anni a partire dalla data di stipula della convenzione urbanistica. Esso potrà essere sottoposto a Varianti solo se le stesse saranno compatibili con le normative vigenti al momento della loro approvazione.

ART. 5 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'area di intervento assoggettata a POC con valenza di PUA, approvato con delibera di Consiglio Comunale, ai sensi dell'Accordo ex art.18 della Legge Regionale 20/2000, è destinata alla costruzione di nuovi fabbricati ad uso abitativo residenziale secondo le seguenti previsioni normative.

ART.6 - OBBLIGO DI CONVENZIONE ATTUATIVA

Conformemente a quanto previsto dalla Legge Urbanistica vigente, ed in particolare degli art. 22 e 25 della Legge Regionale 47 del 7/12/78 modificata ed integrata, per l'attuazione del PUA il Comune, dopo il suo deposito e la sua approvazione, stipulerà una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo del medesimo PUA che prevede tra l'altro:

- La realizzazione, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria e di interesse generale del PUA, le loro caratteristiche progettuali, le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione e le conseguenti garanzie fidejussorie;
- Gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- Le date di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare;
- Le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel PUA o nel progetto d'intervento.

ART. 7- MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE

Il progetto planivolumetrico suddivide l'area del PUA in zone omogenee all'interno delle quali vengono individuati i lotti d'intervento edificatorio ai quali corrispondono la quota di opere di urbanizzazione primaria di competenza di ogni singola zona e per ciascuno dei lotti edificabili. Vengono inoltre individuati la superficie fondiaria, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso prevalente degli edifici in progetto, la superficie utile costruibile, il numero dei piani utili fuori terra previsti.

Gli interventi di urbanizzazione sia primaria che di interesse generale saranno regolamentati dalla convenzione attuativa e potranno essere realizzati a stralci funzionali come indicato nella tavola n.05 d'intervento in conformità allo schema allegato al PUA e nel rispetto delle previsioni grafiche e normative del planivolumetrico.

I Soggetti attuatori si obbligano a realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi oggetto di appositi titoli abilitativi edilizi, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e di interesse generale di competenza di ogni singola zona, così come indicate all'art. 31 della Legge Regionale del 7 dicembre 1978 n. 47 e secondo quanto precisato nella convenzione attuativa:

- parcheggi, strade e marciapiedi, piste ciclabili e spazi pedonali;
- gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche;
- linee elettriche e telefoniche;
- fognature;
- illuminazione pubblica;
- spazi a verde pubblico.

ART.8 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Superficie territoriale comparto 15.010 mq
Aree edificabili lotti C-D 3.312 mq
Aree con atterraggio edificabilità da altro comparto lotti A-B 3.199 mq
Lotto ERS 1.261 mq
Aree parco verde in cessione 2.208 mq
Aree cessione, strade, pedonali, ciclabile 5.060 mq di cui 1.825 mq extra-standard

Sub comparto A	Lotti	S.F. mq	S.U. mq	n. alloggi	S.perm.	n. livelli fuori terra
	A	1553	750	10	30%	3
	B	1646	750	10	30%	3
	33 Posti auto pubblici P1					

Sub comparto B	Lotti	S.F. mq	S.U. mq	n. alloggi	S.perm.	n. livelli fuori terra
	C	1668	750	10	30%	3
	D	1644	750	10	30%	3
	ERS	1261	880	12	30%	3
64 Posti auto pubblici P1						

ART.9 - DATI DI PROGETTO e DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI

La destinazione residenziale consiste nella realizzazione di massimo n. 52 alloggi, di cui n.12 alloggi destinati a ERS; il numero di alloggi non è vincolante ai fini del Piano, ma la sola Superficie Utile fermo restando il rispetto di tutti i parametri urbanistici.

La destinazione d'uso dei fabbricati all'interno del comparto è quella della residenza e relative pertinenze accessorie private e/o condominiali.

I servizi della residenza (autorimessa, cantine, ecc.) potranno essere ubicati al piano interrato e terra.

Potranno essere ricavati altri locali accessori nel piano sottotetto se previsto nei progetti dei singoli edifici all'interno delle istanze di Permesso di Costruire.

Il Piano indica per ciascun lotto residenziale il numero dei piani e le altezze max. degli edifici, i posti-auto di pertinenza, la % di Verde privato, la Superficie utile.

Tali dati sono riportati nella Tavola n.03 e nelle tavole progettuali riferite alle tipologie edilizie di esempio.

Per le sagome degli edifici è riportata una linea solo indicativa del massimo ingombro dei fabbricati tenendo conto delle altezze riportate nella tabella relativa.

Negli interventi di nuova costruzione in ambiti per nuovi insediamenti di tipo residenziale con numero di alloggi superiore a 6, dove le condizioni idrogeologiche lo consentano senza interferire con la falda, ai sensi del RUE vigente (art. B.3.2.4) i parcheggi pertinenziali vanno obbligatoriamente realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati.

E' ammessa la modifica della posizione degli accessi carrabili visualizzati nelle cartografie di PUA a condizione che non sia diminuito il numero dei parcheggi pubblici e vengano sistemati, a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione, i medesimi parcheggi pubblici ed i

marciapiedi stradali eventualmente danneggiati, rimane inteso che l'eventuale nuova configurazione degli accessi carrai dovrà comunque rispettare il regolamento stradale.

Le tipologie edilizie riportate nella tavola n. 9 del PUA e la relativa ubicazione all'interno dei lotti sono indicative; in sede di Permesso di costruire per l'attuazione del programma edificatorio i progetti dovranno essere verificati/conformati ai parametri edilizi, alle dotazioni pertinenziali minime e alle distanze (da confini di proprietà, sede stradale, area pubblica e tra fabbricati) nel rispetto degli indici ammessi dal PUA, delle norme del RUE e delle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017 e ss.mm.ii) vigenti, fatte salve le eventuali deroghe ammesse dalla scheda normativa del POC2017 e dalle presenti NTA.

Per tutto quanto non disciplinato nelle presenti NTA si fa riferimento alla scheda normativa del POC 2017 e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente.

ART.10 - VARIANTI AL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

1. In riferimento a quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 24/2017, a seguito del termine del periodo transitorio, sono ammissibili le varianti ai piani attuativi vigenti che non implicano significativi ambiti di discrezionalità pianificatoria e che si limitino a introdurre ⁽¹⁾:

- a. rettifiche di errori materiali;
- b. modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici ivi previsti;
- c. modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- d. modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti.

⁽¹⁾ (vedi parere espresso in data 29/12/2021 prot. Pg/1190211/2021 dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna)

2. Sono **Varianti** sostanziali al Progetto planivolumetrico le modificazioni che incidono significativamente sulla sua impostazione planivolumetrica alterandone l'assetto sia distributivo che urbanistico di impianto quali ad esempio:

- spostamenti di assi stradali;
- diversa distribuzione delle aree di urbanizzazione secondaria;
- modifiche del verde;
- Skyline diverso e maggiore di quanto indicato nelle tavole di Piano;
- oltre tutto ciò che non è esplicitamente compreso nell'elenco delle Varianti non sostanziali.

Tali Varianti, saranno approvate con la procedura prevista all'art. 35 della legge Regionale 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Sono Varianti non sostanziali al PUA le modeste variazioni di natura tipologica/planivolumetrica/distributiva che non incidono significativamente sull'impostazione generale del Piano mantenendone sostanzialmente invariate le caratteristiche. Rientrano tra tali varianti:

- il trasferimento di percentuali di S.U. tra i lotti del comparto suddivisi in due blocchi (lotto A e B) e (lotto C e D) tali blocchi potranno subire spostamenti solo tra i lotti interni ai due blocchi stessi e non traslazioni tra tutti e quattro, la S.U. potrà quindi spostarsi tra il lotto A al B e viceversa nella misura massima del 10%, così come tale facoltà è riconosciuta tra i lotti C e D, il tutto a condizione che l'edificabilità complessiva dei due blocchi del comparto resti invariata.
- piccole rettifiche al perimetro dei lotti C e D entro il perimetro del comparto approvato e conseguenti modeste variazioni della Superficie fondiaria (Sf) nella misura massima del 15% (sia in eccesso sia in difetto) di quella assegnata a ciascun lotto dal PUA in sede di approvazione.
- la modifica dei tracciati pedonali e la distribuzione delle aree a verde.

- diversa individuazione di stralci funzionali e/o unità minime di intervento.
- il numero dei piani dei fabbricati (comunque sempre < o = a 4 piani fuori terra).
- la modifica dell'ubicazione e del numero degli accessi carrai, senza che ciò incida sul numero complessivo di parcheggi pubblici previsto dal PUA.

Tali varianti non sostanziali, preventivamente autorizzate, comportano l'aggiornamento degli elaborati costitutivi del PUA, nonché l'eventuale modifica ed integrazione alla convenzione urbanistica da stipulare mediante atto pubblico notarile e sono approvate con deliberazione della Giunta Comunale dopo le verifiche istruttorie d'ufficio.

4. Le varianti al PUA non comportano, né espressamente, né tacitamente, proroga ai termini di attuazione della convenzione urbanistica, sono soggette all'ottenimento dei necessari pareri e/o autorizzazioni degli enti preposti e alla successiva presentazione dell'opportuno titolo abilitativo edilizio.

ART.11 - DISCREZIONALITA' NELLA PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

La presente disciplina **non è vincolante** per le urbanizzazioni, per quanto riguarda:

- i rapporti tra le quote stradali e quelle degli ingressi degli edifici.
- ubicazione e dimensionamento delle reti di urbanizzazione (telecom, gas, acqua, fogne, raccolta stoccaggio e riciclo delle acque meteoriche, ecc.).

Il Piano evidenzia solo il sistema delle reti approvato dagli enti gestori dei vari servizi, che potrà subire variazioni anche in corso d'opera su specifica richiesta dell'ente Gestore del servizio.

ART.12 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE PER GLI EDIFICI

Al fine del rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per i singoli interventi edilizi, dovrà essere verificata la conformità del progetto esecutivo delle opere alle norme prescrittive del presente PUA.

Il rilascio del permesso di costruire delle suddette opere infrastrutturali è subordinato:

- a. alla stipula della presente convenzione;
 - b. al versamento di apposita garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa corrispondente all'importo complessivo delle sole opere di urbanizzazione oggetto di cessione, nei termini definiti dalla convenzione urbanistica;
 - c. al rispetto delle prescrizioni e condizioni espresse dagli Enti competenti con particolare riferimento ai pareri acquisiti durante l'iter di approvazione del presente PUA e riportati in premessa;
 - d. all'avvenuta presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.- recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- La presentazione dei permessi di costruire dei fabbricati del programma edilizio è subordinata:
 - A. al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto Ans2.3;
 - B. limitatamente ai lotti A e B, anche alla preventiva approvazione della Variante al PP per il trasferimento della potenzialità edificatoria oggetto della variante n. 2 al POC2017 e alla stipula della relativa convenzione, qualora modificata.

Contributo di costruzione e opere a scomputo

Per il **Lotti C, D ed ERS** le descritte opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate a **scomputo totale o parziale degli oneri di U1 e U2** determinati in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio (nuova DAL 186/2018 in vigore dal 1° ottobre 2019 e delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/9/2019), con riferimento al perimetro del territorio Urbanizzato (T.U.) vigente al 01/01/2018, fino alla concorrenza del valore desunto dal computo metrico estimativo allegato al presente Piano Urbanistico Attuativo e al Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione; la restante quota sarà corrisposta ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Per lo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno considerati gli importi desunti dal computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione rilasciato dal Comune; non verranno riconosciuti importi per varianti se non preventivamente autorizzate dal Comune previa presentazione di opportuno titolo abilitativo e di variante al PUA, qualora necessaria, come da prospetto allegato alle presenti Norme tecniche di Attuazione del PUA (ALLEGATO 1).

Per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri e a compensazione del contributo di sostenibilità è dovuta la **rendicontazione delle spese sostenute** attraverso la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quale documentazione propedeutica al collaudo, prima della presa in carico delle stesse da parte del Comune, come stabilito dall'art. 6.1.6 della DAL 186/2018 e dalla delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/9/2019.

Il **costo di costruzione** sarà corrisposto in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Per i **Lotti A e B** trova applicazione la **disciplina previgente** sul contributo di costruzione e sullo scomputo prevista nella convenzione urbanistica vigente del PP Ex Cantina Sociale, fino al termine di validità della stessa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6.3.4 della DAL 186/2018.

Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e agibilità

Le Segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità, anche parziali, dei fabbricati (SCEA) del comparto potranno essere inoltrate agli Uffici Comunali competenti ad avvenuta ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione, inclusi gli interventi sulla viabilità esistente (via XX Settembre e via Focherini) di proprietà comunale, nel rispetto di quanto previsto dagli art. 23 e 25 della LR 15/2013, sulla base degli stralci funzionali specificati negli elaborati cartografici di progetto (Tav. 06) e delle modalità definite nella convenzione urbanistica, come meglio descritto di seguito:

- per la presentazione delle SCEA dei fabbricati dei **Lotti A e B** dovranno essere completate e prese in carico: le reti relative allo stralcio funzionale 2, inclusa la quota dei parcheggi di urbanizzazione primaria extra standard individuata tra i lotti A e B e le opere di urbanizzazione del comparto Ex Cantina Sociale;
- per la presentazione delle SCEA dei **Lotti C, D e ERS** dovranno essere completate e prese in carico le reti relative allo stralcio funzionale 2, il verde attrezzato U e la realizzazione delle attrezzature ludico sportive denominate "percorso salute" di cui all'allegato della Tav.7;

Eventuali varianti alle reti infrastrutturali previste negli stralci di cui sopra dovranno garantire l'autonomia funzionale dei fabbricati, presi anche singolarmente, del programma edificatorio.

Potrà essere posticipato alla fine del programma edilizio il tappeto bituminoso d'usura finale.

In particolare, ai fini della presentazione di tali Segnalazioni Certificate, gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti e corredati dei relativi contratti di esercizio stipulati con gli enti gestori.

Le Segnalazioni Certificate inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra verranno sospese in attesa di perfezionamento.

ART.13 - SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI

Sono spazi da considerarsi "**pubblici o di uso pubblico**":

- le strade carrabili, i parcheggi per cicli e motocicli coperti ed i posti-auto relativi alle opere di U1 e U2;
- le aree esterne a quelle condominiali sistemate a verde aiuole, attrezzato, a parco;

sono da considerarsi spazio ad "**uso condominiale**":

- il verde di pertinenza degli edifici condominiali a terra o su solaio;
- i locali o gli edifici per servizi condominiali;
- le aree a parcheggio di pertinenza all'interno dei lotti;

sono da considerarsi spazi ad "**uso privato**":

- gli spazi verdi privati recintabili, entro i lotti edificabili;
- il verde di pertinenza dei fabbricati a terra o su solaio;

- le aree a parcheggio privato recintabili su proprietà privata.

ART.14 - VIABILITA'

Tali zone vengono destinate alla realizzazione della viabilità di interesse generale, della viabilità di servizio ai lotti edificabili e alla predisposizione dei necessari parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria.

- Il sistema dei percorsi ciclabili e pedonali sarà realizzato per garantire un'adeguata mobilità anche alle utenze più "deboli" (anziani e bambini) ed evitare la sovrapposizione o il diretto affiancamento con percorsi per mezzi a motore. Sarà da evitare la creazione di barriere architettoniche, rimanendo in quota negli attraversamenti stradali ed utilizzando rampe di raccordo.

- Gli spazi a parcheggio di Pubblico saranno ombreggiati, e realizzati in modo da essere il più possibile schermati.

- La larghezza massima delle carreggiate delle nuove strade residenziali è di mt. 7,00. il marciapiede sarà delimitato (come l'aiuola per le alberature) da un cordolo in pietra naturale o artificiale e pavimentato con materiale parzialmente permeabile (blocchetti di pietra artificiale autobloccanti). I parcheggi saranno ombreggiati con alberature posizionate all'interno di aiuole di adeguate dimensioni.

- Le isole o stazioni ecologiche di base, per la raccolta differenziata dei rifiuti, saranno collocate in idonee piazzole impermeabili, in zone facilmente raggiungibili dai mezzi preposti alla raccolta e verranno schermate a verde in modo adeguato in base alla sistemazione specifica, dotando il verde di uno spazio adeguato.

- La pista ciclabile dovrà essere realizzata con larghezza non inferiore a ml.2,50, il marciapiede non inferiore a ml 1,50, entrambe opportunamente segnalate in prossimità degli attraversamenti stradali con apposita segnaletica orizzontale e verticale, la pista ciclabile e il marciapiede, anche quando affiancati, non dovranno mai essere oggetto di fraintendimento da parte degli utenti, pertanto dovranno essere divisi o da dislivello sul piano orizzontale o da apposito sistema (paramento metallico o ligneo di separazione) e realizzati in materiali differenti (asfalto per la pista ciclabile, autobloccante per il marciapiede).

- Tutte le connessioni fra i percorsi carrabili-cicabili-pedonali saranno realizzati in rilevato, rispetto alla quota della strada carrabile in modo tale da garantire sicurezza agli utenti ed evitare barriere architettoniche. A tal proposito i percorsi pedonali e ciclabili e i parcheggi appositi per portatori di Handicap saranno pavimentati con materiale antisdrucchiolevole ed avranno tutti i requisiti di conformità di legge.

ART. 15 - ZONA PARCO PUBBLICO-

Il parco è stato progettato tenendo conto sia dei segni storici legati al territorio che trasmettono un senso di identità del luogo, sia della volontà di identificare e unificare concettualmente tutte le zone a verde pubblico che collegano sia il comparto ex Cantina posto a Sud che il nuovo comparto in oggetto, posizionato a Nord di una ipotetica e ideale linea di congiunzione che collega le zone abitate all'interno di questi due poli.

In generale le zone verdi sono ragionate e pensate al fine di un miglioramento della qualità ecosistemica del territorio, sia degli effetti positivi delle aree a verde sia dal punto di vista ludico-ricreativo, estetico e di socializzazione, sia, infine dal punto di vista climatico-ambientale, prevedendo la distribuzione del verde pubblico che lambisce la maggioranza degli edifici sino a svilupparsi fra di essi, in una sorta di parco di continuità, in tal modo aumenteranno anche i benefici attesi dal punto di vista del comfort climatico dell'intera zona e dei singoli edifici, nonché della serenità interiore legata al fatto di non percepire confini, limiti vicini e incumbenti.

In particolare si possono evidenziare le seguenti caratteristiche:

- Sono previsti nel parco ampi spazi a prato, notoriamente molto elastici nell'impiego, che consentiranno creatività e sfogo per attività all'aperto; sedute ombreggiate che degradano nelle aree verdi consentiranno naturali "luoghi" dove assistere alle attività ludico-ricreative che nasceranno dalla voglia di giocare insieme.

- Il Parco pubblico verrà realizzato come ideale conclusione di percorso cittadino, transitabile sia pedonalmente, che in bicicletta, che partendo dalla galleria posta tra gli edifici recuperati della ex Cantina Sociale, sfocerà da prima in un'ampia zona attrezzata con giochi per bambini e porzioni alberate per una socialità conviviale, poi in una più intima zona verde

attrezzata con sedute per una socialità più legata alla lettura e al pensiero, infine in un parco dotato di alberature che individuano dei piccoli boschi urbani, potenziale richiamo per volatili, piccoli animali e insetti da polline, in tal modo si avranno, oltre a piacevoli aspetti estetico-ricreativi, una continua movimentazione di persone all'interno di un'isola di benessere cittadino e ossigenazione dell'ambiente e della mente.

- Le essenze verdi saranno variegata e stagionali, in particolare verranno piantumate una linea di siepi stagionali della stessa essenza nelle varie zone verdi come segnale viario di tutta la linea dei parchi, un elemento di congiunzione visivo e sensoriale che durante le stagioni cambierà aspetto collegando i parchi in un percorso viario fatto di staticità planimetrica e movimento del fogliame e del colore.

- L'illuminazione dell'area a Parco pubblico dovrà essere improntata secondo principi di risparmio energetico, comfort ambientale e valorizzazione degli aspetti paesaggistici, evitando fenomeni di "inquinamento luminoso". In particolare sarà differenziato il grado ed il tipo di illuminazione a seconda della zona e della destinazione d'uso garantendo sempre una sufficiente illuminazione che consenta la fruibilità dei luoghi. Verranno utilizzate lampade alimentate dalla rete pubblica. L'illuminazione dell'area a Parco pubblico sarà realizzata secondo le modalità del progetto esecutivo.

- Il progetto è volto all'incremento della superficie verde, a sua volta finalizzata ad un maggior trattamento delle acque meteoriche e rallentamento del loro deflusso. Gli arbusti dovranno essere posati a macchia o a siepe per semplificare le operazioni di manutenzione e, per completare la sistemazione dell'area, verrà realizzato il prato. La crescita dovrà essere ben proporzionata ed equilibrata con un uso oculato di fertilizzanti organici in fase di impianto e di mantenimento. L'impianto dovrà tenere conto della dimensione che raggiungeranno le specie in fase adulta, pertanto importante sarà tenere in considerazione l'altezza, la proiezione della chioma e gli spazi occupati dalle radici. È da evitare l'uso di specie che possono essere facilmente oggetto di fitopatie, in modo da limitare quanto più possibile l'uso di antiparassitari. Sono da preferire le specie vegetali con allergenicità ridotta (ad es. quelle con impollinazione entomofila).

La forma degli alberi sarà coerente con il loro utilizzo (es. alberi a chioma espansa se devono ombreggiare superfici orizzontali, alberi a chioma piramidale o ovoidale se devono ombreggiare superfici verticali).

- SPECIE VEGETALI SCELTE-

Nell'utilizzo delle specie vegetali si dovrà dare la priorità alle specie autoctone, nonché a specie con allergenicità ridotta. Gli alberi devono presentare portamento e dimensioni rispondenti alle caratteristiche richieste e tipici della specie, della varietà e dell'età al momento della loro messa a dimora. Gli esemplari scelti devono essere stati allevati specificatamente per il tipo di impiego previsto (es. alberature stradali, filari, esemplari isolati o a gruppi, ecc). Il fusto e le branche principali dovranno essere esenti da imperfezioni, ferite e cicatrici. La chioma, salvo quanto diversamente richiesto, dovrà essere ben ramificata, uniforme ed equilibrata per simmetria e distribuzione delle branche principali e secondarie all'interno della stessa. L'apparato radicale deve aver subito non meno di due trapianti e l'ultimo a non meno di 1 anno dal trapianto definitivo.

Le caratteristiche fenologiche delle specie utilizzate devono essere coerenti con la loro funzione (disinquinante, ombreggiante, separazione, orientamento, leggibilità, comprensione) in modo da contribuire a infondere un senso di maggiore efficienza e quindi di benessere psicologico.

La tipologia dell'impianto più idonea alle varie situazioni, suddivisa per ambiti, sarà la seguente:

- **Le siepi** - Per la piantumazione di siepi perimetrali devono preferirsi impianti a media ed alta densità (1-2 piante per metro), su una o due file, composti da gruppi omogenei di specie diverse, scelte a seconda dell'esposizione e delle caratteristiche pedologiche dell'area in modo da riproporre le tipiche siepi di confine delle nostre campagne che, per scelta delle specie, rispondevano a requisiti di difesa (specie dotate di spine), nonché di biodiversità e rusticità (data dall'uso di specie diverse). Nella siepe deve essere annegata l'eventuale recinzione.

- **Le formazioni boscate** - Dovranno avere sedi di impianto adatti alle dimensioni definitive delle specie scelte, in modo da evitare le potature di formazione e contenimento. La loro collocazione non dovrà dare forma a particolari ambiti oscuri, e per questo pericolosi

- **Il prato** - Dovrà essere formato da una miscela di specie rustiche persistenti, scelte a seconda della specifica situazione, atte a formare un tappeto erboso spesso e continuo, con una buona presenza di specie fiorifere di prato (es. *Bellis perennis*, *Viola odorata*) e bulbose a macchie (es. *Crocus sp.pl.*, *Colchicum sp.pl.*, *Narcissus sp.pl.*). Per agevolare le manutenzioni, le aree sistemate con i tappeti erbosi dovranno essere ampie, avere forma regolare, evitando la formazione di angoli retti, e avere pendenze lievi.
- **I Viali** – Le alberature scelte per identificare i percorsi sono scelte sia in base alla necessità di ombreggiare i parcheggi pubblici e attenuare l'isola di calore estiva, sia con il fine di rendere evidente la colorazione stagionale dei percorsi.

ART. 16 - LE RECINZIONI-

Le recinzioni dei lotti dovranno risultare uniformi e ordinate e rispettare alcune caratteristiche:

- dovranno essere usate siepi basse a cespuglio, che esteticamente concorrano al coronamento "paesaggistico" dell'intervento generale;
- le recinzioni saranno costituite da un muretto in c.a. o mattoni rasato e intonacato di H. max. ml. 0,50 e sovrastante elemento lineare metallico con H. max. ml.1; oppure in paramento pieno (laterizio rasato e intonacato o metallo) per di H.max 1,80 ml, potranno eventualmente essere affiancate da una siepe retrostante con caratteristiche tali da inglobare l'elemento metallico durante la crescita;
- le aree a verde privato, saranno anch'esse delimitate/delimitate da siepi;
- i confini tra lotti privati potranno essere delimitati anche solo da recinzioni su pali e in rete plastificata affiancate da una siepe con caratteristiche tali da inglobare l'elemento plastificato durante la crescita.
- La chiusura delle aree pubbliche previste in cessione con le proprietà private confinanti extra comparto, dovrà essere realizzata con recinzioni costituite da pali e rete metallica plastificata di altezza max cm 150.

ART.17- TIPOLOGIE EDILIZIE-

Le tipologie di sagome individuate nel progetto non costituiscono una prescrizione vincolante per quanto riguarda la distribuzione planimetrica e la sezione tipologica indicativa.

Sono consentite variazioni di sagoma dei fabbricati.

L'eventuale piano interrato sarà ad esclusivo uso di garage, cantine, vano tecnico, depositi cicli e motocicli, o altri usi previsti dall'NTA.

Nel caso di locali ad usi residenziali e/o di attività di servizio al piano terra ed in genere in tutti i locali ai piani interrati, dovranno essere dotati di sistemi in grado di garantire la ventilazione naturale e l'espulsione degli eventuali gas nocivi presenti nei terreni (radon).

ART.18 -REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI.

Il PUA non prevede vincolanti requisiti architettonici per gli edifici da realizzare, lasciando libertà progettuali ai professionisti con l'accortezza di ottenere un equilibrato contesto edile in proporzione all'esistente, è pertanto possibile realizzare edifici con qualsiasi sistema costruttivo fatto salvo il rispetto delle normative in materia di contenimento energetico e sismico e di pubblico decoro.

Le facciate degli edifici potranno essere realizzate in mattoni faccia a vista, intonacate o comunque con materiali "native", cioè con basso livello di sofisticazione e post-produzione, tali da raccontare la loro natura e il linguaggio che implicano.

I requisiti architettonici espressi volontariamente nei singoli progetti costituiranno quindi opzioni volte ad ottenere un risultato unitario, omogeneo e dignitoso dell'intero sistema edificato, sono pertanto vietate le strutture (cassette, casupole e manufatti) metalliche o lignee occasionali e posticce in area cortiliva o sui terrazzi (fatto salvo quanto previsto dal regolamento comunale) i rivestimenti plastici sui paramenti murari e parapetti come brisoleil, bersò e graticci atti a sostenere eventuali rampicanti, i sistemi di siepe e schermature a verde sintetico, le antenne satellitari, le parabole e qualsiasi sistema radiotelevisivo di ricezione sui terrazzi e sulle coperture che non siano dell'ultimo livello del fabbricato, è vietato anche posizionare a vista qualsiasi altro impianto tecnologico, che deve obbligatoriamente essere confinato in appositi

spazi chiusi o aperti ma schermati in area cortiliva pertinenziale o copertura o in appositi locali interrati.

ART.19 - PIANI INTERRATI.

Il progetto esecutivo dei piani interrati dovrà definire le caratteristiche nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti sia dal punto di vista progettuale (larghezza rampe, pendenza, ecc.) che della sicurezza antincendio.

ART.20 - RETI IMPIANTISTICHE

L'illuminazione pubblica sarà prevista in modo da evidenziare un intervento unitario.

L'illuminazione lungo le strade carrabili e pedonali sarà alimentata dalla rete pubblica.

Le reti impiantistiche primarie di adduzione acqua, energia elettrica, Telecom e gas, saranno raccordate con le reti già esistenti.

La rete fognaria generale dovrà avere un percorso sdoppiato (acque bianche e nere) confluyente fuori dal comparto e allacciandosi su Via XX Settembre e Via Odoardo Focherini, con reti costruite e dimensionate per accogliere le acque di questo comparto.

ART. 21 – RETI DISTRIBUTIVE DEGLI IMPIANTI-

RETE IMPIANTO ELETTRICO E CAMPI ELETTROMAGNETICI

Tutti i contatori elettrici, sia degli usi condominiali, sia dei singoli alloggi, dovranno essere installati sulle pareti esterne dell'edificio. I contatori dovranno essere installati all'esterno del fabbricato in appositi manufatti conglobati nelle recinzioni con fronte verso le strade di servizio.

UBICAZIONE CENTRALI RETI ELETTRICHE PUBBLICHE

La cabina elettrica di trasformazione deve essere collocata a una distanza minima di mt. 5 dalle abitazioni, in modo da avere per le zone abitate i valori minori possibili dei campi elettromagnetici.

LINEE MT E DI ALIMENTAZIONE DEI SINGOLI EDIFICI

I contatori dei singoli edifici saranno posizionati in appositi manufatti conglobati nelle recinzioni con fronte verso le strade di servizio, e saranno alimentati dalla rete pubblica mediante linee in bassa tensione provenienti dalle cabine elettriche di trasformazione MT/BT.

Le linee elettriche della rete pubblica saranno posate in appositi cavidotti, e seguiranno gli stessi percorsi delle tubazioni del gas e dell'acqua.

Gli impianti elettrici condominiali, quali, l'illuminazione, la centrale di produzione dell'acqua calda, l'irrigazione, ecc., saranno alimentati da apposita fornitura pubblica.

RETE IMPIANTO IDRICO –

L'approvvigionamento dell'acqua è previsto:

dall'acquedotto, cioè acqua potabile, per usi alimentari e per l'igiene;

RETE IMPIANTO FOGNARIO-

E' prevista la realizzazione di due reti a servizio di tutto il Comparto: rete acque nere e rete acque bianche.

CONDOTTE PER IMPIANTI A FIBRE OTTICHE-

Nel Comparto saranno da prevedere idonee condotte interrate in grado di ospitare impianti a fibre ottiche. Tali condotte dovranno terminare in un pozzetto all'interno della recinzione dei singoli lotti.

ART. 22 - TUTELA DAL RUMORE E DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO-

La tutela nei confronti dei mezzi meccanici e dalle strade, avviene mediante accorgimenti naturali quali ad esempio inserimento di quinte arboree e arbustive costituite da specie adatte allo scopo. Tale tutela opzionalmente prevista negli edifici, potrà essere attuata per ogni singola unità abitativa e anche fra questa ed i vani tecnologici o a servizi.

Dai rilievi preliminari effettuati in sito e dalle simulazioni eseguite, tutta l'area d'intervento sarà caratterizzata da livelli sonori entro i limiti di zona sia nel periodo diurno sia in quello notturno.

La progettazione del verde dovrà tenere in considerazione, ad ogni livello, la sua funzione di depurazione di acqua e di aria da parte degli inquinanti.

ART. 23 – CONFORMITA' ALLA LEGGE 13 “BARRIERE ARCHITETTONICHE”

Il progetto del Piano e in particolare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e dei singoli edifici, dovranno essere conformi alle norme di legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche al fine di consentire a tutti di usufruire delle strutture previste nel Piano. Particolare attenzione occorrerà avere per il numero e l'ubicazione dei parcheggi per disabili e portatori di handicap, per i percorsi dei pedonali e dei ciclabili, per le pendenze dei dislivelli.

ART. 24 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione:

- dovrà essere integrato e perfezionato il Computo Metrico Estimativo distinguendo le varie tipologie di reti infrastrutturali con maggior chiarezza e esplicitando le voci a corpo, anche in riferimento a pacchetti stradali, segnaletica, dotazioni di attrezzature delle aree a verde (alberature, impianto irrigazione, porta biciclette, giochi bimbi e relative pavimentazioni anti urto, panchine, porta rifiuti, recinzioni, ecc.), recinzione di delimitazione delle aree pubbliche e posa del corrugato per la ricarica elettrica dei veicoli;
- in riferimento all'impianto di **illuminazione pubblica** dovrà essere predisposta idonea relazione illuminotecnica per la verifica del dimensionamento della rete del PUA sia sulla viabilità pubblica che per le aree a verde attrezzato, e dell'eventuale necessità di ulteriori punti luce, nonché l'altezza dei pali e la tipologia delle armature.

Per quanto non espressamente riportato nei testi degli articoli del presente apparato normativo, ai fini dell'attuazione del PUA e del rilascio dei successivi Permessi di Costruire o titoli abilitativi edilizi, dovranno essere rispettate le prescrizioni e condizioni espresse dagli Enti competenti con particolare riferimento ai pareri acquisiti durante l'iter di approvazione del presente PUA (Variante n. 2 al POC 2017) riportati in elenco:

- SNAM Rete Gas (prot. 1317 del 17.01.2022 e prot. 21135 del 16.06.2022), favorevole (linee non interferenti);
- CONSORZIO DELLA BONIFICA BURANA (prot. 6931 del 05.03.2022), favorevole senza prescrizioni;
- TERNA RETE ITALIA - Unità Impianti Parma (prot. 7492 del 10.03.2022), favorevole (linee non interferenti);
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (prot. 7492 del 10.03.2022 e prot. 25590 del 14.07.2022), favorevoli con prescrizioni;
- REGIONE EMILIA ROMAGNA - Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile (prot. 14745 del 03.05.2022), favorevole con prescrizioni;
- FERROVIE EMILIA ROMAGNA srl (prot. 2799 del 28.01.2022 e prot. 19838 del 09.06.2022), favorevole con prescrizioni;
- REGIONE EMILIA ROMAGNA - Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile (prot. 3711 del 07.02.2022 e prot. 20194 del 10.06.2022), favorevole con prescrizioni;
- Comando Rete POL (prot. 23928 del 04.07.2022), favorevole (linee non interferenti);
- HERA spa (prot. 25016 del 11.07.2022), favorevole con prescrizioni;
- REGIONE EMILIA ROMAGNA - Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti - ATERSIR (prot. 30762 del 25.08.2022), favorevole con prescrizioni;
- ARPAE Sezione di Modena (Prot. 35530 del 30.09.2022), favorevole con prescrizioni;
- AUSL Distretto di Sassuolo (Prot. 36987 del 12.10.2022), favorevole con prescrizioni;
- PROVINCIA DI MODENA, atto del Presidente n. 177 del 21/10/2022, favorevole con riserve.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto dalla Provincia di Modena sopra richiamato, andranno recepite le seguenti prescrizioni:

- per quanto attiene gli aspetti energetici, in fase attuativa i progetti dovranno essere in linea con le ultime disposizioni contenute nella DGR 1732 del 12/11/2015 “TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico" e nella DGR 1548/2020;

- per gli aspetti relativi alla riduzione del rischio sismico (di cui al parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008), in fase attuativa andranno eseguite verifiche sui possibili cedimenti indotti dai fabbricati in relazione alle differenti tipologie di fondazione.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto da HERA spa sopra richiamato, andranno recepite le seguenti prescrizioni:

- il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della Variante n. 2 al POC 2017, nonché i tracciati ed i diametri delle nuove reti acqua e gas prescritte/indicate nello stesso; il rilascio del titolo è subordinato a nuovo parere di competenza da parte dell'Ente gestore.
- per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un apposito rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi, a favore del Comune. Copia trascritta dell'atto dovrà essere fornita ad HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

Rete Acqua e alla Rete Gas:

- si prescrive di aggiornare gli elaborati prevedendo lo spostamento nella viabilità pubblica di progetto della condotta fognaria "mista" esistente che interferisce con il fabbricato previsto nel lotto edificabile "C";
- si prescrive di aggiornare gli elaborati integrando i nuovi tratti di condotta da realizzare lungo via XX settembre a servizio dei lotti C, D e ERS, come da indicazioni fornite nel parere.
- I tracciati ed i diametri delle nuove reti acqua e gas verranno meglio identificati in sede di presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, il cui rilascio sarà subordinato a nuovo parere di competenza da parte dell'Ente gestore.

Rete Acque meteoriche "bianche":

- In sede di titoli edilizi abilitativi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovrà essere verificato il rispetto del principio di Invarianza idraulica, come precisato anche in risposta al parere dell'Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile Regione Emilia Romagna (prot. 14745 del 03/05/2022).
- L'intera rete di drenaggio all'interno dei lotti dovrà essere dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche recependo il principio della invarianza idraulica e rilasciare una portata allo scarico in pubblica fognatura di 10 l/s*ha di superficie fondiaria; il volume del sistema di laminazione è da completarsi con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile sopra richiamato,

- il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà recepire, al fine del rilascio del titolo, le indicazioni e le prescrizioni espresse in sede di conferenza della Variante n.2 al POC 2017; in particolare:
dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto da ARPAE sopra richiamato,

Reti fognarie - Carico idraulico

- In sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, considerata la "alta" vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento delle falde sotterranee dell'area oggetto di intervento, si invita ad avere particolare attenzione nella realizzazione delle reti fognarie acque nere, sia pubbliche che private, utilizzando materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo, curando in modo particolare il collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione).

Demolizione campo da tennis

- Nel lotto 06, i materiali che verranno rimossi durante la demolizione del campo da tennis esistente dovranno essere adeguatamente smaltiti in relazione alla loro tipologia.

In considerazione dei contenuti dei pareri pervenuti dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio richiamati in premessa:

Per gli aspetti di tutela archeologica,

- in sede di presentazione dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati del programma edificatorio dovrà essere richiesto specifico parere alla Soprintendenza, integrando i progetti con le opere di scavo previste e opportune sezioni esplicative.
- tutte le attività di modifica dell'assetto del sottosuolo sono soggette a controllo archeologico in corso d'opera, con le modalità riportate nel parere.

Formigine li 24/10/2022

ALLEGATO 1 alle NTA – DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E SCOMPUTI

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento nuova DAL 186/2018 in vigore dal 1° ottobre 2019 e delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/9/2019 si applica la seguente disciplina, riferita al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018, fatti salvi eventuali adeguamenti dei valori regionali e comunali*:

VIA FOCHERINI		DAL 186/2018					ONERI MAX DOVUTI**			SCOMPUTO CME/SU	ONERI RESIDUI DA VERSARE
	uso	Localizzazione intervento	S.U.	U1 €/mq*	U2 €/mq*	Detrazioni	U1 €/mq*	U2 €/mq*	TOTALE		
Convenzione PP Ex Cantina soc.							19%	68%			
LOTTO A	a1	NC esterna a T.U.	750 mq	31,99542	46,27173		4.559,35 €	23.598,58 €	28.157,93 €	U1 e U2 PP Ex Cantina Soc	28.157,93 €
LOTTO B	a1	NC esterna a T.U.	750 mq	31,99542	46,27173		4.559,35 €	23.598,58 €	28.157,93 €	U1 e U2 PP Ex Cantina Soc	28.157,93 €
TOTALE			1.500 mq						56.315,86 €		56.315,86 €

**Art. 6.3.4 della D.A.L. 186/2018: per PP/PUA/PUC CONVENZIONATI prima del 01 ottobre 2019 con convenzione urbanistica in corso di validità per ONERI U1-U2 e QCC si applica la Disciplina previgente.

VIA FOCHERINI		DAL 186/2018					ONERI MAX DOVUTI*			SCOMPUTO CME/SU	ONERI RESIDUI DA VERSARE***
	uso	Localizzazione intervento	S.U.	U1 €/mq*	U2 €/mq*	Detrazioni	U1 €/mq*	U2 €/mq*	TOTALE		
CME opere di urbanizzazione										*** 448.160,60 €	
LOTTO C	a1	NC esterna a T.U.	750 mq	85,00 €	110,00 €		63.750 €	82.500 €	146.250 €	141.227,08 €	0,00 €
LOTTO D	a1	NC esterna a T.U.	750 mq	85,00 €	110,00 €		63.750 €	82.500 €	146.250 €	141.227,08 €	0,00 €
LOTTO ERS****	a1	NC esterna a T.U. (del. CC 71/2019)	880 mq	85,00 €	110,00 €	-20%	59.840 €	77.400 €	137.280 €	165.706,44 €	0,00 €
TOTALE			2.380 mq						429.780 €	*** 448.160,60 €	0,00 €

*** il valore del CME a scomputo oneri, pari a **448.160,60 €**, deve essere determinato detraendo dal valore complessivo del CME (pari a 703.260,60 euro) gli importi delle opere a compensazione del Contributo di Sostenibilità, come definito nell'Accordo ex art. 18 sottoscritto e in particolare:

- a. 40.000 € attrezzature ludico sportive, comprensive di posa, del percorso salute;
- b. 105.600 € quota urbanizzazioni lotto ERS;
- c. 109.500 € quota urbanizzazioni extra standard.

**** ERS >> detrazione del 20% art. 1.4.4 dell'Allegato n. 2 alla Delibera di CC n. 71/2019:

“1.4.4. Per gli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS), di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.”

NOTE:

- eventuali trasferimenti di SU da un lotto all'altro, nei limiti di cui alle presenti NTA, ed eventuali modifiche dell'importo del CME comportano necessariamente anche l'adeguamento della presente tabella, per la rideterminazione proporzionale degli oneri dovuti e degli scomputi massimi ammessi.
- in caso di realizzazione di una quota inferiore di SU in sede di progetto rispetto alla SU massima assegnata per singolo lotto, in sede di presentazione dei successivi titoli edilizi, anche in variante, per l'utilizzo della SU residua, dovrà essere versata LA QUOTA RIMANENTE DI ONERI, come da prospetto sopra indicato.